

## Huurlofts en -appartementen Little C opgeleverd

07-04-2021 12:30

**Little C biedt met een afgewogen mix van lofts en appartementen, huur en koop, en een begane grond met voorzieningen, retail en lichte horeca een bijzondere woon- en werkomgeving in het centrum van Rotterdam. Bouwinvest kreeg onlangs 209 huurlofts en appartementen opgeleverd. De kwaliteitscontrole tijdens de bouw lag in handen van Drees & Sommer Netherlands.**

Little C is een voor Nederlandse begrippen dichtbebouwde stedelijke plek; het gehele complex bestaat uit vijftien karakteristieke gebouwen met lofts en appartementen, workspaces en kleinschalige horeca. Het door INBO en CULD ontworpen project kenmerkt zich door een New Yorkse architectuurstijl. Dat komt vooral door de stoere bakstenen gevels, grote zwarte raampartijen en de door Ruud Jan Kokke ontworpen stalen hekwerken en loopbruggen. Nu is alles nog nieuw en enigszins kaal, maar straks zullen intieme groene pleintjes, begroeide gevels en het nieuwe Coolhavenpark aan de lage oever van de gelijknamige haven Little C tot een bijzondere verblijfsplek maken.

### **Little C**

Little C omvat 209 huur- en 121 koopwoningen verdeeld over in totaal vijftien gebouwen. In één daarvan is Familiehuis Daniel den Hoed ondergebracht voor de opvang van familieleden van kankerpatiënten. Verder is er ruimte voor kantoren, kleinschalige horecavoorzieningen en retail. Het totale programma omvat 80.000 m<sup>2</sup> bebouwing.

### **Parel in woningfonds**

Bouwinvest is eigenaar van een deel van de drie grootste gebouwen: The Burton, The Clark en The Hammond. Met in totaal 209 huurwoningen. Mohamed Ghelali, senior ontwikkelmanager bij de afdeling Ontwikkeling en Realisatie, noemt het één van de parels in het woningfonds. "Er heerst een bijzondere sfeer; Little C is een echte eyecatcher. We hebben hoogwaardige materialen gebruikt. Die zijn niet per se duurder, maar door slimme keuzes te maken is toch iets heel bijzonders ontstaan. Ik merk dat ook mensen in mijn omgeving die doorgaans weinig met woningbouw hebben voor de bijzondere uitstraling van het geheel vallen."

Aan het project is bijna drie jaar gebouwd door ERA Contour en J.P. van Eesteren. De eerste belangstelling van Bouwinvest voor Little C dateert al van jaren daarvoor. "De eerste contacten dateren uit 2014. Nederland zat nog midden in de crisis. Het was stil op de woningmarkt. Wij hebben toen het besluit genomen wel te investeren in een aantrekkelijk woningaanbod. Het gaat om een prachtige plek. Dichtbij het centrum van Rotterdam. Mooi aan het water. In die tijd begon de stad al te stijgen op de ladder van 'appetite'. Rotterdam verandert in rap tempo. Er komen steeds meer jonge professionals. Zij vragen om mooie, bijzondere huurwoningen."

### **Gevraagde huurwoningen**



Het woningaanbod is populair. Direct na de oplevering van het laatste gebouw, The Hammond, eind maart kent Bouwinvest al een bezetting van bijna honderd procent. Nagenoeg alle huurwoningen – variërend in een maat van 50 m<sup>2</sup> tot 150 m<sup>2</sup>- zijn in recordtempo verhuurd.

Een deel daarvan valt voor wat betreft de huurprijs in het middensegment. Met de gemeente Rotterdam zijn afspraken gemaakt over onder meer de maximale jaarlijkse huurindexatie.

Er is volgens Ghelali bij de ontwikkeling van dit project bijzonder veel creativiteit aan de dag gelegd. "Doorgaans werken wij bij de aankoop van een project met een standaard kwaliteitsnorm. Als belegger willen we immers weten wat we kopen; Little C paste daar niet in."

"We hebben te maken met lofts met veel open ruimte en deels onafgewerkte betonnen wanden. Bijvoorbeeld over de gewenste kwaliteit van die wanden hebben we aparte normen opgesteld. Ook waren er spelregels over wat te doen als na het weghalen van de bekisting de kwaliteit tegenviel." Overigens zijn niet alle huurwoningen als loft ontwikkeld. Een deel is als traditioneel appartement uitgevoerd.

## **Kwaliteitsnormen**

Bouwinvest huurde BOAG, part of Drees & Sommer, in voor de kwaliteitscontrole gedurende de bouw. Senior projectmanager Marc Mattheijer was elke week op de bouw aanwezig. Hij vormde zo de 'ogen en oren' van de toekomstige eigenaar. "Mijn primaire opdracht was te controleren of de vooraf geformuleerde kwaliteitsnorm, mijn bijbel op dat moment, wordt gehaald. En de bouwcombinatie te adviseren over de oplossing van de problemen van alledag en eventuele meerkosten bijvoorbeeld bij de bouw van de achteraf aangepaste badkamers beperkt te houden. Ook moest de kwaliteit van de betonwanden voldoen aan onze verwachtingen."

Mattheijer spreekt van een tamelijk soepel verlopen bouwproces. "De bouwcombinatie heeft met een Rotterdamse mentaliteit gebouwd; geen woorden maar daden. Bouwtechnisch was het ook niet heel ingewikkeld, maar om de gewenste uitstraling te bereiken ging het om de details. Het gaat er ook niet om als kwaliteitsmanager steeds met de vinger te wijzen."

Goede kwaliteitscontrole is essentieel voor Bouwinvest, benadrukt Ghelali. "Wij zitten na het tekenen van de koopovereenkomst meer op afstand. Dan is een partij als Drees & Sommer belangrijk om er bij eventuele problemen op tijd bij te zijn: te signaleren, terug te koppelen en in te grijpen."

## **Mohamed Ghelali en Marc Mattheijer**

Mohamed Ghelali is al tien jaar als ontwikkelmanager verantwoordelijk voor de aankoop van ontwikkelprojecten bij Bouwinvest. Daarvoor was hij bijna drie jaar vastgoedontwikkelaar bij ING real estate. Ghelali werkte aan het begin van zijn carrière ook bij Bouwinvest. Hij studeerde Bouwkunde aan de TU Delft.

Marc Mattheijer is ruim vier jaar geleden begonnen bij BOAG en inmiddels senior projectmanager bij Drees & Sommer Netherlands, zoals het bedrijf na de fusie heet. Als vertegenwoordiger van opdrachtgevers is hij verantwoordelijk voor de kwaliteitsbewaking van nieuwbouw- en transformatieprojecten. Zo is hij ook betrokken bij de bouw van het iconische Sluishuis in Amsterdam-Oost, eveneens een belegging van Bouwinvest. Daarvoor werkte hij onder meer als bouwkundig projectmanager/directievoerder bij Van Mourik architecten.