

HARM JANSSEN EN JEROEN GALLE OVER BPD IN AMSTERDAM

## EEN ODE AAN DE HOOFDSTAD

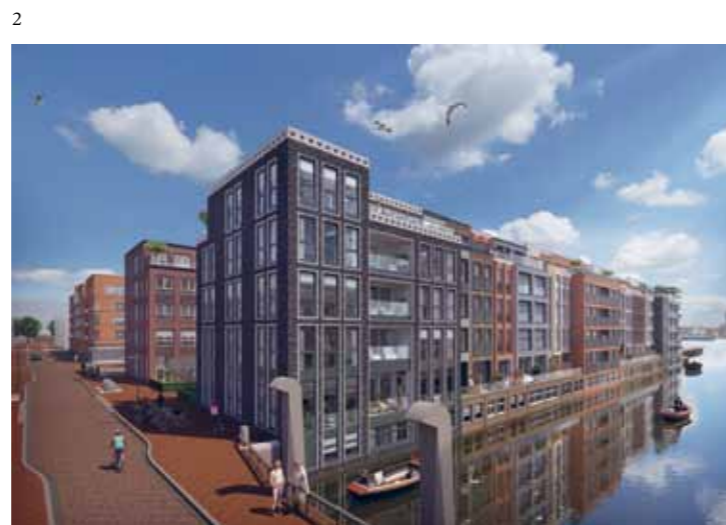
Gebiedsontwikkeling in een stad als Amsterdam is zaak van een lange adem. Maar dat uithoudingsvermogen leidt dan wel ergens toe. Zoals tot het aansprekende woon- en werkgebied ODE (Oosterdokseiland), dat binnenkort door BPD wordt afgerond. Directeur regio Noord-West **Harm Janssen** en directeur Projecten **Jeroen Galle** nemen de portfolio diagonaal door en kijken tevens vooruit. 'Een dreigende tweedeling in de stad is een punt van zorg.'

In het gezamenlijke nieuwe kantoor van BPD Ontwikkeling en regio Noord-West – het prachtige herontwikkelde Burgerweeshuis van architect Aldo van Eyck – trapt **Harm Janssen** af. 'We ontwikkelen gebieden op veel verschillende plekken in Amsterdam, met wonen als belangrijk ingrediënt, maar daarnaast ook andere functies die voor de levendigheid en leefbaarheid van de stad van belang zijn. Kijk bijvoorbeeld naar Oostpoort met veel retail en Laan van Spartaan met onderwijsfuncties. Houthavens en Zuidas zijn vergelijkbare voorbeelden.' Het gaat hierbij nadrukkelijk om een scope die breder is dan het individuele woongebouw, aldus **Janssen**: 'Onze ontwikkelingen zijn altijd onderdeel van een groter geheel. En dragen bij aan het omliggende gebied.' Inclusiviteit zit diep in onze genen. We gaan er als BPD een nieuwe dimensie aan geven door in de komende jaren een portefeuille nieuwbouw huurwoningen op te bouwen. In eerste instantie zijn dat er circa 15.000 in Nederland. Dit beleggingsfonds zal zich grotendeels richten op het

lagere en middelste gedeelte van het middenhuursegment, op woningen dus die nu niet of nauwelijks worden aangeboden, terwijl de vraag almaar groeit.

### PITTIGE VOORWAARDEN

Juist vanwege dit hogere schaalniveau – het gebied en zelfs de stad – is de dialoog met de gemeente van groot belang. **Jeroen Galle** hierover: 'Met enige regelmaat zijn er discussies en schuurt het soms, maar een gemeente heeft uiteraard ook veel verstand van de stad. Het resultaat is dan altijd goed. Onze focus is dezelfde: vanuit een langetermijnbetrokkenheid de stad vooruitbrengen.' De komende jaren is BPD daar nog volop zoet mee; naast de veelheid aan projecten in Amsterdam wordt er ook in de regio Groot-Amsterdam (van IJmuiden tot en met Weesp) volop geproduceerd. En de verdere toekomst? **Janssen** is voorzichtig optimistisch: 'De concurrentie is groot, de grondprijzen en de bouwkosten zijn hoog en de gemeentelijke voorwaarden pittig. Bijvoorbeeld de



1 en 2\_ *Het Baken van Narva: een bijzonder klimaatneutraal appartementengebouw met diverse woningtypen op eiland 4 in de Houthaven in Amsterdam.*

3\_ *Vogelvlucht (artist impression) van de Booking.com campus op het Oosterdokseiland.*

4\_ *Naast de ontwikkeling van het nieuwe hoofdkantoor van Booking.com worden in het gebouw ook 42 luxe nieuwbouw appartementen met parkeerplaatsen gerealiseerd.*



5



6

**‘ONZE PROJECTEN MAKEN IN VEEL GEVALLEN ONDERDEEL UIT VAN EEN GROTER GEHEEL. ZE DRAGEN BIJ AAN HET OMLIGGENDE GEBIED’**

40/40/20-regeling; de vraag is of deze regels het gewenste effect gaan opleveren. Het kan echter ook leiden tot verkeerde verhoudingen en de zaak stuk reguleren. Begrijp ons goed: we zijn voorstander van een overheid die betaalbaar wonen hoog waardeert. Zelf hechten we daar als BPD ook groot belang aan. Inclusiviteit zit diep in onze genen. We gaan er als BPD een nieuwe dimensie aan geven door in de komende jaren een portefeuille nieuwbouw huurwoningen op te bouwen. In eerste instantie zijn dat er circa 15.000 in Nederland. Dit beleggingsfonds zal zich grotendeels richten op het lagere en middelste gedeelte van het middenhuursegment, op woningen dus die nu niet of nauwelijks worden aangeboden, terwijl de vraag almaar groeit.’

#### GEZONDE KOOPSECTOR

De BPD’ers zijn in dit verband kritisch over het gemeentelijk voornemen om op termijn zelfs 60 procent sociale bouw verplicht te stellen bij nieuwe projecten. **Janssen:** ‘Voor een goede menging in de stad moet je zeker ook kijken naar de middeldure huursector en naar het gezond houden van de koopsector. Voegen we in de koop te weinig toe, dan leidt dat tot prijsstijgingen en bijvoorbeeld gezinnen die de stad weer verlaten. Op termijn dreigt



7

5\_ *Intermezzo (Zuidas) – een iconisch gebouw, 22 verdiepingen hoog, in stralend witte baksteen met een mix van appartementen met een variatie aan indelingen en oppervlakten.*

6 en 7\_ *Laan van Spartaan: een nieuwe woonwijk in Amsterdam-West met een 21e-eeuws en stads karakter met een mix van wonen, werken, culturele en maatschappelijke*

*voorzieningen, zorg en sport. Ondernemers, studenten en (top-)sporters vinden hier hun plek. Maar ook starters, senioren en gezinnen.*

dan een steeds grotere tweedeling in de stad en dat is een punt van zorg.’

Zorgelijk in dit verband is ook de woningproductie op de middellange termijn. De druk op de woningmarkt zal substantieel blijven, zo verwachten **Janssen** en **Galle**. Het opstarten van projecten als Havenstad kost veel tijd en dit zal de komende vijf jaar dus niet de substantiële toevoeging aan de markt opleveren, waarnaar door vele woningzoekenden wordt gevraagd. De huidige jaarproductie van 8000 woningen komt deels voort uit een oudere pijplijn (uit de tijd van de crisis) en die moet nodig worden aangevuld.

#### UITHOUDINGSVERMOGEN

Dat ontwikkelen in de stad tijd vergt, maakt **Jeroen Galle** duidelijk aan de hand van het Oosterdokseiland, waar BPD de afgelopen twintig jaar de gebiedsontwikkeling ODE van de grond heeft getrokken. Op de plek waar vroeger de post werd gesorteerd en het ’s avonds niet altijd even pluis was, is nu een waardevolle aanvulling op de Amsterdamse binnenstad ontstaan. ‘In 2000 sloten we het contract en dan weet je vooraf bij een gebied van deze omvang, dat je altijd meerdere economische cycli gaat tegenkomen. Ook de ontwikkelingen in de bouw



8

8\_ Het voormalige gashoudersterrein aan de Polderweg is de afgelopen jaren getransformeerd tot de nieuwe buurt Oostpoort in Amsterdam-Oost. BPD ontwikkelde hier o.a. Plot 2b naar een ontwerp van SCALA Architecten. 9\_ Links Harm Janssen en rechts Jeroen Galle.

### VIJF VRAGEN AAN HARM JANSSEN (L)

WAT IS JE EERSTE HERINNERING AAN AMSTERDAM?

‘Sail in 1980. Ik was toen zes jaar en bezocht het evenement met mijn vader en mijn tweelingbroer. De enorme schepen op het IJ, tegen de achtergrond van het Centraal Station en de oude stad, vond ik fascinerend.’

WAT VOND JE 10 À 15 JAAR GELEDEN VAN DE STAD? EN NU?

‘Ik heb Amsterdam altijd een boeiende stad gevonden. Ik houd van de dynamiek. Een combinatie van alle historie en diversiteit geven de stad voor mij zijn aantrekkelijke karakter.’

WAT IS DE BELANGRIJKSTE VERANDERING?

‘Het is ontegenzeggelijk drukker geworden. Je kunt goed merken dat er op steeds meer plekken woningen, en dus ook inwoners, bij komen. Bovendien is het

aantal bezoekers enorm gestegen. Dat maakt de vraag naar waar wonen, werken en recreëren in de toekomst plaats gaat vinden steeds complexer. Veel meer menging van functies is daarin in elk geval een verandering die zichtbaar is.’

LEUKSTE NIEUWE WINKEL?

‘Als niet-Amsterdammer houd ik op dat vlak niet alle laatste nieuwtjes bij. Als leukste winkel zou ik zonder meer reisboekenwinkel Pied à Terre aan de Overtoom noemen. Die kent zijn gelijke niet in Nederland. Ik kom er al zolang ik mij kan herinneren.’

FAVORIETE PUBLIC SPACE?

‘Heel moeilijk kiezen. Ik houd het op ons “eigen” Oosterdokseiland. Daar ervaar je een bruisende stad met zicht op de geschiedenis ervan. Dat fascineerde mij als zesjarige al en die fascinatie is niet weggegaan.’



9

### VIJF VRAGEN AAN JEROEN GALLE

WAT IS JE EERSTE HERINNERING AAN AMSTERDAM?

‘Met mijn vader, moeder, zus en broer in de beige Ford Taunus winterkleding kopen in Amsterdam, parkeren in Noord en dan met het pontje naar de stad.’

WAT VOND JE 10 À 15 JAAR GELEDEN VAN DE STAD? EN NU?

‘Amsterdam heeft zich de afgelopen periode ontwik-

keld tot een stad waarin voor de Amsterdammer de dominantie van het centrum aan het verminderen is. Je hebt alles om het een beetje leuk en aangenaam te hebben in je eigen buurt. Dat was voorheen al zo in Zuid en De Pijp, maar de Indische Buurt, het Oostelijk Havengebied, Noord, Zuidoost, de Watergraafmeer en nu ook Nieuw-West gaan zich steeds meer

onderscheiden als “eigen” wijken met een specifiek karakter. Je hoeft niet de stad meer in te gaan om de stad in te gaan, als je begrijpt wat ik bedoel.’

WAT IS DE BELANGRIJKSTE VERANDERING?

‘De drukte in de stad. Niet alleen door de groei van het toerisme, maar vooral de onstuitbare groei van het fietsgebruik. De fietser heeft de slag om de ruimte op straat gewonnen

met bijbehorend dominant gedrag. Net zoals in de jaren 70 een begin werd gemaakt met maatregelen om de auto terug te dringen uit het straatbeeld, ligt er nu een grote opgave om dit vraagstuk aan te pakken. We hebben op ODE nu al 2500 fietsparkeerplekken onder de grond en zijn dat aan het verdubbelen om ruimte op het maaiveld voor de voetganger te maken.’

LEUKSTE NIEUWE WINKEL?

‘De Pindakaaswinkel in de Czaar Peterstraat. Volgens de eigenaar: “Pindakaas op het voetstuk dat het verdient.” Je moet wel tegen de geur kunnen, want: ter plekke gemaakt. De Czaar Peterbuurt heeft zich in 25 jaar tijd ontwikkeld van nog net geen achterbuurt tot een vitale en populaire woonplek met een fijne mix van be-

woners, winkels en voorzieningen.’

FAVORIETE PUBLIC SPACE?

‘De Nieuwmarkt. Daar kom ik al 35 jaar in wisselende gezelschappen met veel plezier. Om groente te kopen op de markt, een biertje te drinken bij ‘t Loosje, voor een ijsje met een espresso bij Tofani en als topper: met mijn dochter in de zweefmolen en het mini-reuzenrad tijdens de Aprilfeesten.’

## ‘VOOR EEN GOEDE MENGING IN DE STAD MOET JE ZEKER OOK KIJKEN NAAR DE MIDDELDURE HUURSECTOR EN NAAR HET GEZOND HOUDEN VAN DE KOOPSECTOR’

en op de financiële markt zijn onvoorspelbaar. De kunst is dan om de kwaliteit van het oorspronkelijke masterplan overeind te houden en het plan af te maken op een manier die goed is voor de stad, haar inwoners en bezoekers. Ik durf te stellen dat we daar ruimschoots in geslaagd zijn. Er zijn niet heel veel partijen die dit kunnen volbrengen. Los van kennis en kunde gaat het ook over slagkracht en uithoudingsvermogen.’

### RUIMTE VOOR WERKEN

Met de vestiging van het hoofdkantoor van Booking.com komt ODE nu tot een afronding. Galle hierover: ‘Een alzijdig gebouw met op de begane grond – negen meter hoog in twee lagen – publieksfuncties die goed passen bij dit levendige nieuwe stadsdeel. Een gebouw dat duurzaamheid hoog in het vaandel heeft staan; gasloos en aangesloten op de WKO-centrale die we voor het hele eiland hebben aangelegd.’ Volgens Galle is het belangrijk dat ook werkfuncties in de stad