

‘BIJ ELKE ONTWIKKELING DIE WE DOEN STAAN GELUK EN WELBEVINDEN CENTRAAL’

RONALD HUIKESHOVEN, GERHARD BOLK EN
RAYMON VAN MILTENBURG, DIRECTIE AM

Steden en wijken zo aantrekkelijk maken dat mensen er gelukkig wonen en leven. Dat is de opgave die AM zichzelf gesteld heeft. En dat gaat het beste met een integrale aanpak. Deze contextuele gebiedsontwikkelaar heeft een duidelijke visie op de moderne stad en is niet bang daarbij zijn nek uit te steken. ‘In het Bajes Kwartier gaan we voor twee jaar langer leven.’

Wonen, werken en winkelen waren lang aparte domeinen, maar tegenwoordig worden ze vooral in samenhang gezien. Sterker nog, functiemenging is steeds vaker een harde voorwaarde bij projecten. Dat was voor AM reden voor een verdere krachtenbundeling. AM (gebieds- en woningontwikkeling) en AM Real Estate Development (commercieel vastgoed) werkten al intensief samen bij onder meer tenders, en die samenwerking is nu geformaliseerd. Sinds 18 april 2018 is er sprake van één gezamenlijke onderneming en één directie. Dat uit zich ook op de werkvloer: daar zit AM RED midden in het gebouw tussen de regio's en overige onderdelen in. Letterlijk en figuurlijk in het hart van de organisatie.

Door de krachtenbundeling komt alle kennis en expertise van wonen, werken, winkelen en overige voorzieningen samen. Daar wordt iedereen beter van. Zo heeft AM RED bijvoorbeeld veel kennis op het gebied van wellbeing. ‘Dat is oorspronkelijk een trend uit de kantorenbranche, maar we gaan nu kijken hoe we dat gedachtegoed ook toe kunnen passen op woongebieden’, zegt **Raymon van Miltenburg**. ‘Bij elke ontwikkeling die we doen, staan geluk en welbevinden voortaan centraal. Door elkaar te inspireren en te voeden, komen we tot betere projecten.’ De eerste bewijzen zijn al geleverd. Zo won AM de prijsvraag voor de Kop Zuidas met Crossover, een multifunctioneel en innovatief woon- en werkgebouw. En ook het integrale plan voor woningen, winkels, supermarkten en een nieuwe parkeergarage in het Haarlemse Schalkwijk bleek een overtuigende winnaar.

THEMA'S

Als ontwikkelaar streeft AM naar gebieden waar mensen met plezier wonen, werken en winkelen. Om dit te bereiken geeft het bedrijf invulling aan vijf thema's: gedurfde duurzaamheid, stad- en gebied maken, healthy urban living and working,



1 Zalmhaven, Rotterdam
2 NPD Welkom Talent, Utrecht

‘**Functiemenging is steeds vaker een harde voorwaarde bij projecten**’



inclusieve stad en gelukkig leven. In samenhang creëren deze thema's een omgeving waarin mensen kunnen floreren en gelukkig zijn.

GEDURFDE DUURZAAMHEID

Aandacht voor duurzaamheid is tegenwoordig vanzelfsprekend, maar de invulling van dat begrip mag van AM wel wat ambitieuzer. Met gedurfde duurzaamheid tilt AM duurzaamheid naar een volgend niveau. **Ronald Huikeshoven:** 'Wij streven naar energieneutrale gebieden en zetten maximaal in op circulaire ontwikkeling. Zo ligt bij de herontwikkeling van het Bajes Kwartier de lat op 98 procent hergebruik van materialen. De celdeuren doen dienst als hekjes langs de bruggen en de tralies als balkonhekken. Daarnaast bekijken we belangrijke issues als energie, afvalverzameling, mobiliteit en gezondheid op wijkniveau. Alle lijntjes komen bij elkaar in een integraal plan dat ervoor zorgt dat mensen niet alleen gelukkiger leven, maar ook langer. Onze doelstelling is dat mensen in het Bajes Kwartier twee jaar langer leven.' Om te zorgen dat het niet bij mooie woorden

blijft, gaat AM samen met de Hogeschool van Amsterdam een lab opzetten om te monitoren hoe de wijk zich ontwikkelt.

STAD- EN GEBIEDMAKEN

Ontwikkelen is meer dan een gebouw neerzetten. Dat besef zit diep bij AM. 'Wij zijn een contextuele gebiedsontwikkelaar', zegt **Gerhard Bolk.** 'Een gebouw staat bij ons nooit alleen. Het heeft altijd bewijslast van zijn omgeving. Een wijk heeft een bepaalde structuur, een ziel, een karakter. Dat wil je verstevigen. Daarom nemen we altijd de omgeving mee in een plan en kiezen we voor een integrale aanpak. Dat zijn lange trajecten waarmee je een wijk echt fundamenteel kunt veranderen. Neem de Zalmhaven in Rotterdam, een fantastisch complex van 450 woningen op een van de eerste transformatielokaties. Door de ligging op het hoogtepunt van de hoogbouwzone wordt het de hoogste toren van Nederland en de Benelux. Je moet dan wel zorgen dat zo'n complex in de binnenstedelijke context zich voegt naar zijn omgeving.'

- 3 B'mine, Amsterdam
- 4 WTC, Utrecht
- 5 Bajes Kwartier, Amsterdam



3



4



5

↳ **Woongeluk is een veelzijdig begrip. Het omvat niet alleen comfort, maar ook zaken als sociale contacten, ruimte en groen** ↴

HEALTHY URBAN LIVING AND WORKING

Een goed gebouw is niet alleen gezond voor het milieu, maar ook voor de mens. Die gedachte ligt ten grondslag aan de groeiende aandacht voor wellbeing in de vastgoedsector. 'In de kantorenmarkt is er al langere tijd aandacht voor welzijn en gezondheid', zegt **Raymon van Miltenburg.** 'Die trend is over komen waaien uit Amerika. Wij willen graag gebouwen en gebieden ontwikkelen die de gezondheid en het welbevinden van mensen bevorderen. Daarom zijn wij founding partner van het Blue Building Instituut dat de Amerikaanse normen vertaalt naar de Nederlandse standaard. Ook hebben wij de eerste gecertificeerde kantoorontwikkeling gedaan op dat gebied: WTC Utrecht. Huurders in dit gebouw zijn effectiever en productiever. Toch zijn investeerders nog huiverig om te investeren in gezondheidsontwikkeling. Er is nog een slag te maken in de bewijslast, maar wij willen daar niet op wachten. Wij geloven erin en gaan het gewoon doen. Voortaan nemen we dit aspect in al onze



6 Crossover,
Amsterdam
7 Schalkstad,
Haarlem

ontwikkelingen mee. Dat betekent bijvoorbeeld dat je gezonde keuzes makkelijker maakt. De trap in het zicht, en de lift ergens achteraf zodat mensen moeite moeten doen om daarbij te komen. Een centrale koffiecokner die zorgt dat mensen in beweging blijven. Veel groen en daglicht in het gebouw en een gezonde kantine. Je mag best een kroket aanbieden, maar die ligt dan niet in het zicht.’

INCLUSIEVE STAD

6

AM ziet het als zijn verantwoordelijkheid om een stad te maken waarin iedereen kan wonen. Een inclusieve stad. Dat betekent: ruimte voor verschillende doelgroepen en inkomens, zegt **Ronald Huikeshoven**. ‘Soms komt dat zelfs samen in één gebouw, zoals bij B’Mine, onze woontoren aan het IJ met middeldure en vrije sector huurappartementen. Daarnaast is een gedeelte van deze appartementen gebouwd volgens het friends-principe. Door een appartement te delen, wordt wonen met veel ruimte en comfort op een fantastische plek betaalbaar. We hebben het bedacht voor jongeren, maar bij de oplevering bleek dat ook ouderen er interesse in hadden. Daarom ontwikkelen we dit concept nu ook voor de groeiende groep stadsveteranen.’

GELUKKIG LEVEN

Woongeluk is een veelzijdig begrip. Het omvat niet alleen comfort, maar ook zaken als sociale contacten, ruimte en groen. Een mooi voorbeeld van een project waarin al die dingen samenkomen is de NPD-locatie in Utrecht-Overvecht. **Gerhard Bolk**: ‘Sociaal contact draagt bij aan het welbevinden. Daarom werken we nu op het oude terrein van de Nederlandse Pakketdienst aan een totaalprogramma waarbij ontmoeting centraal staat. De gebouwen en de openbare ruimte worden zo ingericht dat mensen automatisch naar plekken ‘toegezogen’ worden waar ze elkaar ontmoeten. Zo trek je een heel gebied mee omhoog.’



7



Vlnr Raymon
van Miltenburg,
Ronald
Huikeshoven
en Gerhard Bolk

MOBILITEIT

Mobiliteit loopt als een rode draad door alle vijf de thema’s heen. De moderne stadsbewoner hoeft niet meer per se een eigen auto, maar wil gewoon snel van A naar B. Om dat te faciliteren biedt AM handige oplossingen. Zo wordt het Bajes Kwartier een autovrije plek waar de bewoner uit de voeten kan met mobility as a service: een combinatie van elektrische fiets, OV en deelauto’s. Zo’n totaalpakket in samenwerking met leveranciers van mobiliteit heeft de toekomst, stelt **Ronald Huikeshoven**.

RICS-CERTIFICAAT

AM legt veel nadruk op professionaliteit en integriteit. Het drietal is dan ook trots op het RICS-certificaat voor de gehele onderneming, de allerhoogste integriteitsstandaard van bedrijfsvoering. ‘Wij hanteren in elk opzicht hoge standaards, en dit certificaat maakt duidelijk waar we voor staan: kwaliteit, integriteit en professioneel handelen’, stelt **Gerhard Bolk**. ‘Met dit keurmerk leggen we de lat voor onszelf hoog, en we nodigen iedereen uit om datzelfde te doen.’

Ronald Huikeshoven, Gerhard Bolk en Raymon van Miltenburg

*Wat heeft u bouwend
Nederland de komende
jaren met stip nodig?*

Gerhard: Duidelijkheid in wet- en regelgeving. Regierol van de centrale overheid om de grote tekorten op de woningmarkt te keren. Raymon: Meer creativiteit en urgentiegevoel om de leegstand in aanloopstraten van winkelgebieden om te zetten in meer nut, levensduur en verblijfskwaliteit. Ronald: Voldoende bouwlocaties om aan de woningvraag te kunnen voldoen.

*Welke regel moet echt
afgeschaft worden?*

Gerhard: De eindeloze beroepsmogelijkheden. Raymon: Graag meer

flexibiliteit in de uitvoering van de Ladder Stedelijke Verduurzaming. Ronald: Verplichting tot woningaansluiting bij bepaalde nutsbedrijven.

*Welke innovatie gaat het
verschil maken?*

Gerhard: Virtuele en digitale verkoopprocessen. Raymon: Stappen vooruit op het vlak van *well being*, zodat duurzaamheid en gezondheid elkaar versterken. Ronald: Vernieuwende mobiliteitsconcepten.

*Waar haalt u inspiratie
vandaan?*

Gerhard: Mijn gezin en mijn vrienden. Films, boeken. Raymon: Collega’s en vakgenoten met nieuwe ideeën. Ronald: Reizen, lezen

en gesprekken met inspirerende mensen.

*Wat is jouw favoriete
stad?*

Gerhard: Utrecht en vlak daarna Rotterdam. Raymon: Barcelona. Ronald: New York.

*Waar drink je de lekkerste
koffie?*

Gerhard: In het AM Huis, ons kantoor. Raymon: Bij de barista van AM op de Provada. Ronald: Bij de AM-stand op de Provada.

*Welke Netflix-serie is je
favoriet en welke kijk
je nu?*

Gerhard: The Americans. Trump, an American Dream. Raymon: House of Cards. Ronald: House of Cards en nu Suits.