



AM verfraait Den Haag met inspirerende leefomgevingen



— JAN RUITENBERG —
& MAARTEN KOOL



‘Inspiring space’, de slogan van *GEBIEDS- EN VASTGOEDONTWIKKELAAR AM*, is ontleend aan de passie om inspirerende en duurzame leefomgevingen te bedenken en te ontwikkelen. Ook in Den Haag, verzekeren *Maarten Kool* van AM en *Jan Ruitenberg* van AM Real Estate Development, de tak van AM die gespecialiseerd is in commercieel vastgoed. Een tweegesprek.

TEKST — *Cees de Geus*
FOTOGRAFIE — *Peter van Aalst*

Kool: ‘Ypenburg en Leidschenveen staan model voor allerlei Vinex-locaties in het land waar AM in het verleden een grote bijdrage aan heeft geleverd. Maar die tijd is voorbij. Nieuwe uitleggebieden worden niet meer aangewezen. De aandacht is namelijk verschoven naar de stad. Ook in Den Haag. Denk hierbij aan het Central Innovation District dat wordt verdicht, en een bedrijventerrein als de Binckhorst dat momenteel wordt herontwikkeld tot een mix van wonen en werken. AM zal daar zeker een rol bij gaan spelen.’

Ruitenberg: ‘In Den Haag hebben we de Nieuwe Haagse Passage en de Spuimarkt ontwikkeld, in samenwerking met het voormalige ING Vastgoed en Multi Vastgoed. Ook de herontwikkeling van het Rabbijn Maarsenplein was een ontwikkeling van AM Real Estate Development. Meer dan kwantiteit hebben alle projecten met >

01



02 Nieuwe Haagse Passage

03 De Lofts

04 Villa Mokum



02

elkaar gemeen dat kwaliteit is toegevoegd. Een ander goed voorbeeld hiervan is een voormalige huishoudschool aan de Laan van Meerdervoort, die is herontwikkeld naar woningen en een apotheek.’

Businessmodel I AM YOU

Kool: ‘In Den Haag staan we te popelen om I AM YOU verder in de praktijk te brengen: ons co-creatiemodel, waarbij we de toekomstige kopers vanaf de conceptfase nauw betrekken bij het ontwerp- en ontwikkelproces. Daarbij maken we gebruik van crowdsourcing. I AM YOU garandeert dat de woningontwerpen en woon-sferen zoveel mogelijk worden afgestemd op de wensen van de toekomstige bewoners. Mede hierdoor kan AM grote transformaties aan én functionele inspirerende woonconcepten bedenken en voor een goede invulling zorgen. Dat hebben we bewezen met het GAK-kantoor in Amsterdam dat is omgezet in studio’s en tweekamer-appartementen, De Studio genaamd.’

Ruitenbergh: ‘I AM YOU kun je niet los zien van onze werkwijze die, veel meer dan voor de crisis, is gericht op vastgoedeigenaren die een probleem hebben. Denk aan een leegstaand kantoor of een winkelcentrum of winkelgebied dat steeds minder bezoekers trekt. Met onze Vastgoedscan adviseren wij over de potentie en ontwikkelingsmogelijkheden van een gebouw of portefeuille.’

De Reder in Scheveningen

Ruitenbergh: ‘De Reder aan de Dr. Lelykade in Scheveningen is een recente ontwikkeling van AM. Verouderde loodsen hebben daar plaatsgemaakt voor een

ondergrondse parkeergarage, een grote supermarkt en 86 koopappartementen en ‘rederwoningen’. De locatie die de supermarkt elders in Scheveningen achterliet, hebben we herontwikkeld tot winkels en horeca.’

Kool: ‘De ontwikkeling van De Reder heeft al met al tien jaar geduurd. Dergelijke complexe, multifunctionele projecten kunnen alleen tot een goed einde worden gebracht door multidisciplinaire partijen die zich niet snel uit het veld laten slaan. Een project als De Reder vergt langdurig commitment met een stad, in dit geval Den Haag, én een groot uithoudingsvermogen. Dat heeft AM allebei.’



03

‘Meer dan kwantiteit hebben alle projecten met elkaar gemeen dat kwaliteit is toegevoegd.’



04

Nieuwe woonconcepten

Kool: ‘Tot 2040 moeten er in Den Haag 50.000 nieuwe woningen worden toegevoegd aan de voorraad. Mede door de toename van de eenpersoonshuishoudens en de ontwikkeling van Den Haag als studentenstad, is er vooral behoefte aan woningen voor een en twee personen. Woonconcepten die AM daarvoor heeft ontwikkeld zijn *De Lofts* in Amsterdam voor millennials, de Studio voor starters en *Villa Mokum*, dat bestaat uit koop- en huurappartementen. Deze concepten zijn ook aantrekkelijk voor Den Haag. In De Binckhorst bijvoorbeeld, dat deel uitmaakt van het Central Innovation District.’

Ruitenbergh: ‘We laten daar dan ook weer graag zien wat we waard zijn. Eventueel met de expertise van ons moederbedrijf BAM. Met nieuwe onderscheidende woonconcepten en een nóg mooier en beter Den Haag als resultaat.’ ●

— FAVORIETE LOCATIE

Over zijn favoriete plek in Den Haag om koffie te drinken heeft Jan Ruitenbergh niet lang na te denken. ‘De haven in Scheveningen. Bedrijvigheid, toerisme, authentieke Scheveningers, toeristen... Alles wat de stad te bieden heeft komt daar samen.’

Maarten Kool kiest voor het Plein. ‘Mag het in plaats van koffie ook een biertje zijn? Rond borreltijd is het Plein ‘the place to be’, absoluut, voor winkelend publiek, ambtenaren en politici, tot de minister-president aan toe.’