

ECONOMISCHE MOGELIJKHEDEN IN AMSTERDAM NIEUW WEST ZIJN ONEINDIG?

ma di wo do vr
week 26 / 2020

INAmsterdam

VAN DE MAKERS VAN VISIE editie #6



MENSENMAKEN deSTAD

MRP Development transformeert het introverte WFC Amsterdam (World Fashion Centre) naar een open hotspot van innovatie en creativiteit aan de Westas. Het nabijgelegen Osdorpplein blaast de ontwikkelaar nieuw leven in met 117.000 m² aan multifunctioneel vastgoed. De twee megaprojecten luiden volgens **Bart Meijer**, ceo van MRP Development, de herontdekking in van Nieuw-West.

Bart Meijer is trots op de nieuwe aanwinst in de ontwikkelportefeuille van MRP Development, tegelijkertijd ook het nieuwe hoofdkantoor van de projectontwikkelaar. 'Met 350 huurders en 800 merken blijft WFC Amsterdam (WFC) een van de grootste en belangrijkste modegroothandelscentra van Europa. Ik heb hetzelfde bouwjaar als het WFC; toen ik in 1968 werd geboren, opende Prins Bernhard Toren 1 en 2 van wat toen het Confectiechuius heette. Nog steeds zitten er huurders van het eerste uur in dit Confectiecentrum, zoals mode-importeur Eduard Bosch waar nu kleinzoon Robbert-Jan directeur is. Om van dit WFC-eigenaar te zijn, maakt nederig. In maart zijn wij verhuisd met ons hoofdkantoor naar WFC. Heel bijzonder om nu in onze eigen ontwikkeling ook zelf te kunnen werken en de veranderingen te beleven.'

Icoon

Meijer is oprichter en ceo van Meijer Realty Partners en ontwikkeltak MRP Development. Met een ontwikkelportefolio van bijna 1,3 miljoen vierkante meter is MRP een van de grootste Nederlandse ontwikkelaars. Het iconische WFC Amsterdam aan het Koningin Wilhelminaplein voegde MRP in najaar 2018 toe aan haar vastgoedportefeuille. De investeerder legde naar verluidt ongeveer 125 miljoen euro neer voor het gebouwencomplex van ruim 80.000 m². Daarmee kreeg het drie van de vier WFC-torens in handen, een evenementen- en congreshal van 3.500 m² en 900 van de 1.200 plekken in de parkeergarage. WFC Lofts (Toren 3) is sinds 2016 in handen van City Pads, dat de bovenbouw heeft getransformeerd naar 300 appartementen.

Verbinden

De ceo had al jaren zijn vizier gericht op WFC. 'Al tijdens de kantorencrisis zag ik de potentie van dit complex en het omliggende gebied. Vanaf 2016 onderhandelden we met de Zwitserse eigenaars over WFC. Het is een echte value add-aankoop, waar niettemin een goede kasstroom uitkomt. Ik zie het WFC als een slapende prinses die wakker gekust moet worden. De gebouwen en huurders kregen weinig aandacht van de vorige eigenaar. De gebruikers waren al dolblij toen we enkele verdiepingen renoveerden. Dat is slechts het begin. Het WFC blijft intact als brandpunt van de internationale mode-industrie. Woningen gaan we niet toevoegen; dat gebeurt al volop rond het WFC. Wel gaan we ruimte geven aan tech- en creatieve bedrijven en het gebouw verbinden met en openstellen voor de buurt en de stad.'



MRP Flex Offices, WFC Amsterdam Atrium



WFC Amsterdam aan het Koningin Wilhelminaplein

'WFC AMSTERDAM IS ALS EEN SLAPENDE PRINSES DIE WE WAKKER KUSSEN'

MRP Flex Offices in WFC Amsterdam

MRP Flex Offices biedt in het WFC flexibele werkplekken, kantoor- en vergaderruimtes van 1 maand tot 1 jaar aan. De ruimtes variëren zowel in oppervlakte, van 50 tot 625 m², tot afbouw en aankleding. Er zijn (als gewenst) volledig ingerichte kantoorruimtes, vergaderruimtes en co-working spaces. Tussentijds verlengen van het contract,

de ruimte uitbreiden of kiezen voor een kleinere ruimte is ook mogelijk. Huurders kunnen ook gebruik maken van verschillende extra diensten, services en van de parkeergarage. Met dit concept wil MRP Development inspelen op de groeiende behoefte naar flexibele co-working spaces. Het concept sluit ook aan op de herontwikkeling van WFC Amsterdam, waarbij innovatie, creativiteit en ondernemerschap voorop staan.

Dakpark

Na 1,5 jaar studie worden ook de contouren van de verbouwingsplannen zichtbaar. Meijer benadrukt dat de plannen niet in beton zijn gegoten. 'De WFC-gebouwen moeten toekomstbestendig worden gemaakt. Het WFC is nu nog een introvert complex. Met Roberto Meyer van MVSA Architects hebben we voorlopige plannen gemaakt. Door de plinten open te maken en er voorzieningen aan toe te voegen, willen we leven in de brouwerij brengen. Verduurzaming en vergroening vormen eveneens een integraal onderdeel van het plan. Zo onderzoekt architectenbureau Delva de mogelijkheid van een dakpark op de lange parkeergarage. Het is ook mogelijk om de gebouwen op te toppen. Bovendien is er ruimte voor nieuwbouw.'

Nieuwe huurders

Voor de gebruikers zijn de veranderingen nu al zichtbaar, vervolgt de ceo. 'We hebben elk gebouw een nieuwe identiteit gegeven. De modeondernemingen hebben we verplaatst naar wat we nu WFC Fashion (Toren 1) noemen. In januari zijn we in Toren 4 ons nieuwe concept MRP Flex Offices gestart. In WFC Business (Toren 2) zijn kantoren voor langere termijn te huur. Bedrijven delen ons geloof in deze locatie. We hebben net twee grote huurdeals gesloten. Zo zal een flex office operator 3.500 m² afnemen. Andere nieuwe huurders zijn robotmaker Welbo, elektronisch scooterbedrijf Jobspublic en architectenbureau Inbo. Onze concurrerende huurprijzen helpen ook. Terwijl de prime rents in Amsterdam 400 tot 500 euro bedragen, rekenen wij tussen de 200 en 300 euro.'

Mobiliteitshub

Meijer is ervan overtuigd dat het WFC-gebied een van de belangrijkste Amsterdamse hubs wordt. 'We denken constant na over de nieuwe identiteit van dit gebied. Het moet een plek worden waar je kan wonen, werken en recreëren en waar iedereen zich thuis voelt. Tussen station Lelylaan en WFC gebeurt al enorm veel. IC Netherlands heeft naast het station bijna 900 studenten- en starterswoningen gerealiseerd. Naast WFC ontwikkelt Boelens de Gruyter 600 appartementen. Er komen hotels en populaire lunchcafés bij. Zelf realiseren we in de WFC-plint voorzieningen die voor iedereen toegankelijk zijn. Daarnaast wordt dit een steeds belangrijker mobiliteitshub. Dit vraagt aan de Westas, die toegang biedt tot Schiphol, de haven en bedrijvenparken Westpoort en Osdorp.'

Stadsboulevard

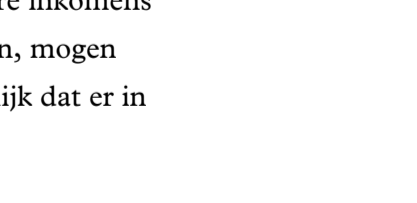
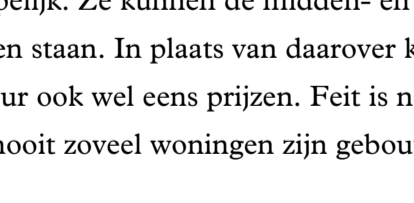
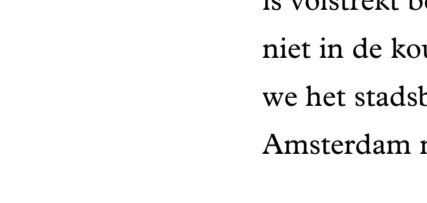
De A10 ziet Meijer niet als een belemmering. 'Nu vormt het nog een stinkende barrière. Maar de stad rukt op. Nieuw-West, waar WFC onderdeel van is, groeit van 155.000 inwoners naar 200.000. Het gebied langs de A10 moet daarom veel leefbaarder worden. Architectenbureaus als Mecanoo en UN Studio doen daar al studies naar. Als straks elektrische auto's het verkeersbeeld bepalen, kan de A10 een stadsboulevard waarlangs gewoond en gewerkt worden. Daarzaam stadsboulevard voor het water is ook mogelijk; naast WFC ligt een sluis. De rondvaartboten kunnen hier ook prima aanmeren. Dit kan een nieuwe hotspot worden.'

Herontdekking

Het WFC-project markeert voor Meijer de herontdekking van Nieuw-West. 'We moeten het historisch centrum bewaken en de stad elders uitbreiden. Nieuw-West heeft daarvoor de beste kaarten. Hoewel een van de meest centraal gelegen plekken van Amsterdam werd dit stadsdeel tot voor kort over het hoofd gezien. Op economisch gebied zijn er echter nu enorm veel mogelijkheden. Dit gebied heeft nog nauwelijks voorzieningen zoals horeca en cultuur, terwijl de kwaliteiten onmiskenbaar zijn. Naast de mobiliteitsvoordelen is Nieuw-West ook het groenste stadsdeel van Amsterdam. De Sloterplas en het Sloterpark liggen praktisch achter station Lelylaan. Nieuw-West zal nog veel meer investeerders, buitenlandse bedrijven en (internationale) bezoekers trekken.'

Osdorpplein

MRP zag al vroeg de potentie van Nieuw-West in. Samen met Kroonenberg Groep is MRP al jaren een belangrijke stakeholder in het project Osdorpplein. 'MRP ontwikkelt op drie locaties tussen de Sloterplas en het Osdorpplein. Dit wordt het nieuwe, bruisende stadshart van Nieuw-West. Er komen meer woningen, winkels, betere pleinen, meer restaurants, terrassen en vrijetijdsvoorzieningen. Op de Meervaartlocatie ontwikkelen we 39.000 m² aan hotel, retail en leisure. Op het plein zijn we verantwoordelijk voor het nieuwe stadskantoor, retail en woningen, goed voor 66.000 m². Met De Os, appartementen The Hub- en het Woonzorgblok, voegen we nog eens 12.000 m² toe.'



Sloterplas en het Osdorpplein het nieuwe, bruisende stadshart van Nieuw-West



Links en onder: The Hub Osdorpplein

OOK IN CORONATIJD BLIJFT AMSTERDAM EEN GOEDE PLEK OM TE INVESTEREN

Coronacrisis

De coronacrisis speelt de ontwikkelaar hier wel enigszins parten, erkent Meijer. 'Ik denk dat de pijn in de retailmarkt zich door de coronacrisis versneld zal laten voelen. Beleggers zullen terughoudender zijn om in ons Osdorpplein-project te stappen. De meeste ondernemers willen verder. Na oplevering gaan we zelf een gedeelte van de retail exploiteren. Als we van drie tot zes maanden goede verkoopresultaten kunnen laten zien, zullen beleggers wel durven te kopen. Ik zie geen reden voor pessimisme. Als je de media volgt, lijkt de coronacrisis het einde van de wereld. Maar de impact valt me enorm mee. Van de 350 huurders in WFC heeft 90 procent netjes de huur betaald. De beleggers maakten de eerste maand een pas op de plaats, maar de meesten namen daarna gewoon af. Amsterdam blijft een goede plek om te investeren, omdat de stad talent en bedrijven blijft aantrekken.'

Compliment

Over de samenwerking met het Amsterdamse stadsbestuur is Meijer zeer tevreden. 'Veel marktpartijen morren over de woningregulering, maar ik heb geen klachten. Het grootste vraagstuk van Amsterdam is hoe het woningtekort op te lossen. Dat het stadsbestuur daarbij focust op sociale en middeldure duur is volstrekt begrijpelijk. Ze kunnen de midden- en lagere inkomens niet in de kou laten staan. In plaats van daarover klagen, mogen we het stadsbestuur ook wel eens prijzen. Feit is namelijk dat er in Amsterdam nog nooit zoveel woningen zijn gebouwd.'



AMST, Station Amsterdam Amstel



'AMST BIJDT GEZINEN DE KANS OM BETAALBAAR EN MIDDENIN DE STAD TE WONEN'

In een gewonnen tender tegenover het Amstelstation hebben we daar goede afspraken over gemaakt. Van de 252 woningen in ons project AMST realiseren we 80 procent in het middeldure huursegment. De woonoppervlakte van deze woningen varieert van

80 tot 150 m². Hiermee geven we Amsterdamse gezinnen vanaf 2022 een kans om betaalbaar middenin de stad te wonen. Na 25 jaar mag de belegger de woningen uitponden. De stad, de bewoners en de belegger blij, en daarmee MRP Development ook.



dinsdag
Peter Heuvelink
directeur AM

vgvisie.nl

Luister hier de podcast met Bart Meijer CEO MRP Development