WWW.PRINS.WORK

STEENGOED BEZIG MET NICHES IN DE MARKT

Van Oosten is inmiddels acht jaar actief met nieuwe stijl “open source” Steengoed. De conduitestaat van zijn onderneming vermeldt tal van interessante en opvallende projecten. Leidmotief: het heel precies toevoegen van nieuwe programma’s aan de bestaande stedelijke context. Daarbij durft hij ook buiten de gebaande paden te treden.

Antony van Oosten
Founder Steengoed

Typerend voor de manier waarop Antony van Oosten het vak van projectontwikkeling wil bedrijven, is de huisvesting die Steengoed heeft betrokken. Een prachtig naoorlogs wit kantoorpand aan de Westerdoksdijk 40 in Amsterdam, naar een ontwerp van architect F.J.E. Dekeukeleire. Met een prachtig zicht op het IJ en de stad in wording langs de oevers van de rivier. Van hieruit werkt hij in Coronatijd samen met zijn medewerkers en de flexibele schil van specialisten die bij de projecten wordt ingeschakeld. Makkelijker is het werken er het afgelopen half jaar niet op geworden, met overheden die grotendeels aan huis gekluisterd zijn. Ook de banken zijn niet erg aanwezig in de huidige wereld van gebiedsontwikkeling. ‘Gelukkig hebben we een breed netwerk en zijn we niet direct afhankelijk van hun inactieve “coöperatieve” houding.’ Tegelijkertijd ziet Van Oosten juist ook weer kansen door de grote maatschappelijke transformatie die momenteel plaats lijkt te vinden. Aan sommige soorten vastgoed is wellicht wat minder behoefte in de toekomst maar andere zijn juist meer gevraagd. ‘Plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten blijven noodzakelijk.’

Jullie zijn duidelijk geen doorsnee ontwikkelaar. Hoe zou je de toegevoegde waarde van Steengoed typeren?
‘We zijn een open source-onderneming. We hechten aan eigen visie en inbreng en aan een lerende organisatie. We kijken nadrukkelijk naar wie op welk moment in het proces de beste output kan leveren. Met bijvoorbeeld projectontwikkelaars die het zelfstandig ondernemerschap hoog in het vaandel hebben staan. Daarbij ben ik zelf meer aan de initiërende en commerciële kant actief en onderhoud bijvoorbeeld de contacten met ondernemers en financiers. Waarbij ik kan terugvallen op twintig jaar ervaring in de projectontwikkeling. Kijkend naar de projecten die wij doen: de grote uitbreidingen in Nederland zijn echt wel klaar. Het groen in dit land moet groen blijven. Inbreiden is de opgave. Het toevoegen van waarde aan de bestaande omgeving. Dus geen logistieke dozen of woningen in de weide.’

Toch ontwikkelen jullie wel vastgoed dat omgeven wordt door groen. Zoals de projecten The Unbound en Freelodge in de Tuinen van West in Amsterdam.
‘Klopt. Dat zijn compacte, grotendeels houten woningen waar het landschap letterlijk onderdoor stroomt en die per nacht geboekt kunnen worden. Letterlijk *footloose* dus. Waarbij we ook het landschap een impuls geven. We bouwen hier meer lodges dan er ooit hebben gestaan. Mensen kunnen hier gezond en coronaproof verblijven. Het is de *city-escape*, een nieuwe

‘De deling van kennis en expertise maakt het werken voor iedereen interessant.’

niche in de markt. Deze bouwwijze-met-vakmanschap neemt momenteel een enorme vlucht; we hebben er al zo’n 50 van gerealiseerd. Het is een voorbeeld van hoe wij projecten acquireren: niet via tenders maar juist via het persoonlijke contact met mensen die tezamen een bijzonder initiatief nemen. Daar zetten wij dan onze ontwikkelingskennis tegenaan. Met dit soort bijzondere uitkomsten tot gevolg.’

https://unbound-amsterdam.com

Jullie hebben inmiddels ook de nodige herbestemmingen en herontwikkelingen op jullie naam staan.

‘Dat doen we zowel op gebouw- als gebiedsniveau. Goed voorbeeld van een los object is De Woezel: een kinderdagverblijf in Warmond dat we vervangen door een klein houten appartementengebouw met negen woningen. Voor jong en oud. Sommige investeerders moeten er nog even aan wennen dat we bouwen met hout en niet met baksteen maar de omwonenden zijn er zeer enthousiast over. We gaan nu proefondervindelijk vaststellen hoe de consument *in casu* de huurmarkt erop reageert. Een grotere opgave is de Waterlandlaan in Purmerend; daar waren we al bezig met inbreiding toen dat woord lokaal nog niet bekend was. We hebben daar een meubelcenter verworven en inmiddels wordt de locatie ingezet om circa 280 appartementen te realiseren. Zo kan Purmerend haar bijdrage leveren in Metropoolregio-verband. Uiteraard zetten we hier ons meer ervaren projectteam op in; bij de kleinere opgaven laten we onze jongere medewerkers ervaring opdoen. En daarbij maken we ook gebruik van specifieke externe deskundigheid, zoals bijvoorbeeld bureau Felixx Landscape Architects dat meedenkt over het groen in, op en om de gebouwen. Ook die externe bureaus passen nadrukkelijk in onze open source-benadering. De deling van kennis en expertise maakt het werken voor iedereen interessant.’

‘IK VOORZIE DAT DE TRANSFORMATIE VAN VASTGOED DE KOMENDE JAREN DOOR BLIJFT GAAN.’

Welke rol krijgt de maatschappelijke omgeving van projecten in jullie aanpak toebedeeld?

‘Op alle inbreidingslocaties zijn we in gesprek met de overheid, stakeholders en met de buren. Om hen te overtuigen dat ook zij beter worden van het project. Daarnaast zitten we vaak met de eindgebruikers aan tafel. Bijvoorbeeld wanneer we een kantoor of hotel ontwikkelen, zoals laatst nog voor Imagewharf. Een dergelijk *custom made* huisvestingsconcept wordt in nauw overleg ontwikkeld met de mensen die er gaan werken. Het mooiste is wanneer zij achteraf na de zoektocht zeggen: hier zochten we naar!’ https://www.imagewharf.nl

Waar liggen de komende tijd nieuwe opgaven voor jullie als ontwikkelaar?

‘Ik voorzie dat de transformatie van vastgoed de komende jaren door blijft gaan. Naar mijn idee moeten we daarbij nog meer flexibel en creatief omgaan met het product dat we realiseren. Niet meer alles vastleggen in langjarige vaste huur- en erfpacht-contracten maar meer denken in termen van abonnementen en *pay per use*. Dat zal ook qua ruimtelijke ordening een grotere flexibiliteit vergen. En gevolgen hebben voor het ruimtelijk ontwerp. Waarom bijvoorbeeld bergingen op de waardevolle begane grond realiseren wanneer om de hoek een Shurgard is gevestigd? Of parkeergarage terwijl er autodelen en Greenwheels op steenworp afstand is?’ •

ZAKELIJKE TERUGBLIK 2020

Belangrijkste moment: Opening The Unbound | https://unbound-amsterdam.com
Mooiste deal: Aankoop Rigakade 28-30 Amsterdam (Houthavens)
Beste bijeenkomst: Brainstorm over oplossen faillissement GEBE Bouw
Wie heeft je geïnspireerd: Architect John Lautner
Top 3 projecten: Imagewharf, The Unbound en Waterside III
Welke app het meeste gebruikt: Rabobank app
Beste Zakenboek: De Nieuwe Grachten Gordel (THOTH) en Housing + (van Birkhauser)

PERSOONLIJKE TERUGBLIK 2020

Mooiste moment: Eindexamen van mijn dochter Nicky
Sportieve hoogtepunt: Skiën in Dolomieten
Topserie Netflix: Trump: An American Dream
Beste Boek: Let the world go forth/ The speeches J.F. Kennedy
Beste tv-programma: Good Doctor
Vakantie: Knokke
Meest gelachen: Heel vaak, maar zeker met golftrip in midden Frankrijk
Wat maakte de meeste indruk: De impact van corona

ZAKELIJKE VOORUITBLIK 2021

I Wat zijn jouw plannen voor 2021? Realiseren van goedgekeurde plannen in de Houthavens, Buiksloterham en Hamerkwartier te Amsterdam en hetzelfde aan de Maas in Rotterdam met Waterside III door strakke regie in het overleg met de betrokken stakeholders. Zorgen voor draagvlak en ownerships bij de participanten.
2 Grootste uitdaging? Overtuigen en meekrijgen van bezwaarmakers als ook het naar tevredenheid sluiten van diverse anterieure overeenkomsten
3 Wat staat in elk geval op de planning? Start bouw Woezel, Hof van Enzersdorf en verder uitrollen concept The Unbound.
4 Wat ga je komend jaar anders aanpakken? Mijn agenda: alleen nog maar afspraken plannen die er toedoen en leuk zijn.

PERSOONLIJKE VOORUITBLIK 2021

I Wat ga je anders doen dan in 2020? Meer tijd besteden aan het buitenleven en bewegen. Groei = lucht en licht = creactiviteit
2 Wat staat absoluut in je agenda? Golfen en hopelijk skiën met mijn zoon
3 Goed voornemen? Nog meer genieten en lachen van en in het leven der dagelijkse dingen
4 Waar ga je meer tijd en aandacht aan schenken? Waaraan minder? Meer aan dingen en zaken waar ik energie van krijg en waar ik lol aan beleef. Ik ga mij minder bezighouden met hetgeen leidt tot irritatie en negativiteit in de wereld