

WAT IN HET CENTRUM VAN AMSTERDAM HISTORISCH IS GEGROEID NEMEN WE MEE NAAR NIEUW-WEST'



deAMSTERDAMSE VASTGOEDWEEK MENSENMAKEN&STAD

BART MEIJER, OPRICHTER en CEO van ontwikkelaar en investeerder MRP, is met name actief in de Randstad en ontwikkelt veel mixed-use projecten in de binnenstedelijke omgevingen, zoals in Amsterdam. Daarbij gaat het ook nog eens om een mix van woningen van sociaal tot vrije sector zoals in het de projecten MIX Amsterdam en AMST in Amsterdam, zegt Bart Meijer. Hij is enthousiast over de grote dynamiek in Amsterdam. 'De stad springt over de Ring heen.'

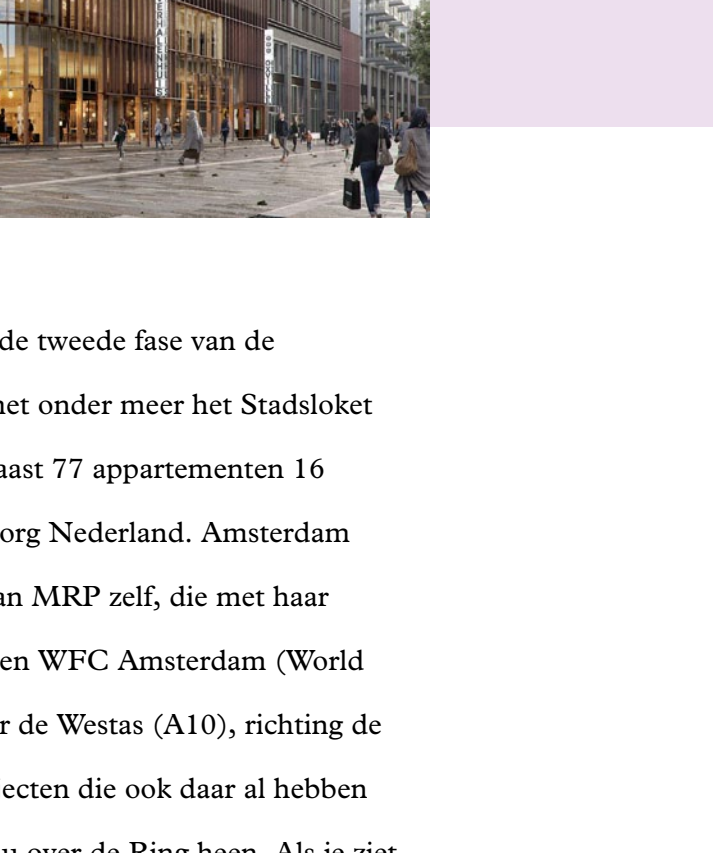
Het was een feestelijke dag voor Bart Meijer. Op 17 oktober heeft hij met alle partners de start bouw vereeuwigd met de ondertekening van de paalpunt van de heipaal die 27 meter onder de grond gaat. Het nieuwbouwproject MIX Amsterdam is onderdeel van de derde fase van de binnenstedelijke gebiedsontwikkeling van MRP in Stadscentrum Osdorpplein met 528 huurappartementen waarvan 162 sociale huurwoningen. Dat is nog niet alles, want MRP ontwikkelt niet alleen woningen maar realiseert het liefste allerhande stedelijke functies bij elkaar, oftewel, mixed-use. Naast een grote, open gemeenschappelijke binnentuin komen er winkels, kantoren en het kunst- en cultuurcentrum Het Verhalenhuis. De openbare parkeergarage Parking Nieuw West heeft MRP al gerealiseerd en met MIX Amsterdam wordt deze uitgebreid met 382 autoparkeerplaatsen en ook 400 fietsparkeerplekken onder het Verhalenhuis. De totale gebiedsontwikkeling heeft als doel om de kwaliteit van het Stadscentrum Osdorpplein te verbeteren voor bewoners, ondernemers en bezoekers. Bart is dan ook verheugd te kunnen starten met deze nieuwe fase, waarin wonen, ondernemen en cultuur een mooi evenwicht vormen. Hij vertelt enthousiast over Het Verhalenhuis. 'Hier werken de OBA, El Hizra Centrum voor Arabische Kunst en Cultuur, radiozender FunX en filmhuis Oxville samen in een breed en actief programma. Dit wordt echt een open en toegankelijke ontmoetingsplek voor bewoners en (inter)nationale bezoekers.'

Tekst: Anne Luijten
Beeld: Martin Dijkstra (porret)



**MIX Amsterdam in Stadscentrum Osdorpplein
Bouw gestart**
MIX Amsterdam is de 3e fase van MRP's gebiedsontwikkeling in Stadscentrum Osdorpplein en krijgt 528 huurappartementen, waarvan 162 sociale huurwoningen voor Ymera, 285 appartementen zijn verkocht aan Union Investment. Naast de woningen bevat MIX Amsterdam ongeveer 4000 m² commerciële ruimten, auto- en fietsstallingen en het kunst- en cultuurcentrum "Het Verhalenhuis".

MIX Amsterdam is ontwikkeld door MRP in samenwerking met Gemeente Amsterdam, ontworpen door de Architecten Cie., realisatie door Heddes Bouw & Ontwikkeling, projectmanagement tijdens de bouw door Drees & Sommer Netherlands.



Thuisbasis in Nieuw-West

Eerder dit jaar werd door MRP al de tweede fase van de gebiedsontwikkeling opgeleverd, met onder meer het Stadsloket en kantoor voor de gemeente en naast 77 appartementen 16 sociale huurwoningen voor Woonzorg Nederland. Amsterdam Nieuw-West is ook de thuisbasis van MRP zelf, die met haar kantoor huist in het te transformeren WFC Amsterdam (World Fashion Centre). Bart kijkt uit over de Westas (A10), richting de stad. Hij wijst op de vele woonprojecten die ook daar al hebben plaatsgevonden. 'De stad springt nu over de Ring heen. Als je ziet wat er hier in Nieuw-West allemaal gebouwd is de afgelopen jaren, dat is echt gigantisch. En het sluit naadloos aan bij de projecten aan de overkant. Met de plannen voor de A10 en met de nieuwe ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit, verwacht ik dat de

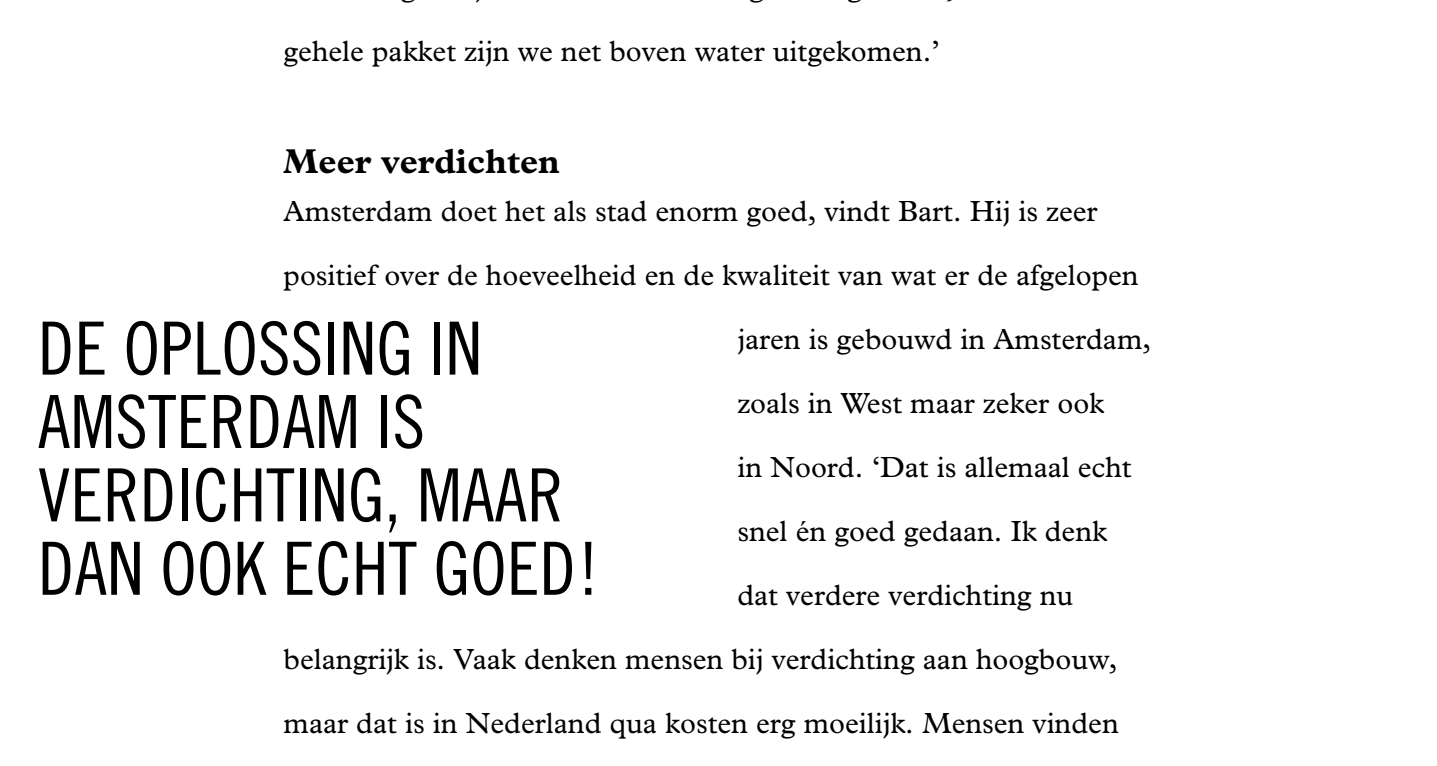
AMSTERDAM WORDT RICHTING WEST ECHT ÉÉN STAD

beweging vanuit de binnenstad naar Nieuw-West. Dat zijn allemaal mooie ontwikkelingen. Nieuw-West groeit niet alleen heel snel, de bevolking is ook nog eens relatief jong. Dat levert weer draagvlak op voor allerlei voorzieningen. Je ziet echt dat het leeft, dat Nieuw-West echt onderdeel is van de stad met een enorme eigen dynamiek.'

geluidsoverlast een stuk minder zal zijn in de nabije toekomst. Amsterdam wordt hier echt één stad, het is één vloeiende beweging vanuit de binnenstad naar Nieuw-West. Dat zijn allemaal mooie ontwikkelingen. Nieuw-West groeit niet alleen heel snel, de bevolking is ook nog eens relatief jong. Dat levert weer draagvlak op voor allerlei voorzieningen. Je ziet echt dat het leeft, dat Nieuw-West echt onderdeel is van de stad met een enorme eigen dynamiek.'

Leefomgevingen creëren

De gebiedsontwikkeling van MIX Amsterdam in Stadscentrum Osdorpplein staat niet op zichzelf. Het is de filosofie van MRP om in te zetten op binnenstedelijke mixed-use projecten met betaalbare woningen. Bart: 'Daar zijn we goed in en daar geloven we ook in. In Nederland lopen we een paar decennia achter op ontwikkelingen in Azië, waar dit al heel gewoon is. Je brengt de voorzieningen naar de mensen toe en speelt ook in op veranderende gezinssamenstellingen. Eigenlijk ga je weer terug naar de stad zoals die vroeger was, de cirkel is rond. Dit zijn ook de plekken die een snelgroeiende stad als Amsterdam absoluut nodig heeft. Je maakt hiermee de buurt leefbaar, omdat je niet alleen geïsoleerde woongebouwen neerzet. We creëren echt een buurt waar mensen wonen, werken, eten en drinken, alles eigenlijk. Een leefomgeving. Wat in het centrum van Amsterdam historisch is gegroeid nemen we mee naar Nieuw-West.'



**The Hub in Stadscentrum Osdorpplein
Gerealiseerd**
The Hub bestaat uit 37 koopappartementen, 40 huurappartementen, 16 nieuwe zorgwoningen, 3200 m² commerciële units en het nieuwe Stadsloket met kantoren. Met het behoud van de Chileense muurschildering 'Chile Vencida' en het toevoegen van dichtkunst en historische foto's in de gebouwen is er ook cultuur toegevoegd in het Osdorpplein.
Ontwikkeling: MRP
Realisatie: Heddes Bouw & Ontwikkeling
Architectuur: Dittmar Architecten

Vastgoedfamilie

Inmiddels bestaat MRP (Meijer Realty Partners) al tien jaar, opgericht door Bart en zijn vader Ton Meijer, bekend van voorheen MAB en de MeyerBergman Erfgoed Groep. Bart komt dan ook uit een echte vastgoedfamilie, een familie van vele generaties bouwers en ontwikkelaars. Het bedrijf is in 2016 behoorlijk uitgebreid met de inlijving van a.s.r Vastgoed Ontwikkeling. Bart: 'Daarmee hebben we veel kennis en ervaring in huis gehaald, plus een interessante portefeuille, die we zijn gaan ontwikkelen. De markt begon net weer beter te draaien.' Zijn eerste en enige flop, een minderheidsbelang in de Megastores in Den Haag, is hij al lang en breed vergeten. Zojuist is pal tegenover het Amstelstation het jongste project van MRP opgeleverd, het mixed-use project AMST. Een prachtig, opvallend complex op een super stedelijke locatie met 252 appartementen, grotendeels in de middenhuur. Bart: 'Daar hebben we een heleboel mensen heel blij mee gemaakt.'

Uitdagingen

Maar gemakkelijk was het niet, zegt hij. 'Als je mooie grote appartementen bouwt op zo'n locatie die ook nog betaalbaar zijn, dan loop je wel tegen wat uitdagingen aan. De grootste appartementen zijn 160 vierkante meter, echt prachtig hoor. Er zit een grote supermarkt onder, horeca en de parkeergarage AMST Parking. Het begon al met de aanneemkosten, in 2019 was er een enorme vraag en het was heel moeilijk om met een aannemer tot een redelijke overeenkomst te komen. Dat was eigenlijk het allermoeilijkste van het project. Uiteindelijk zijn we met Heddes Bouw & Ontwikkeling in zee gegaan, onderdeel van Ballast Nedam, en zonder hen was het echt nooit gelukt, dat meen ik echt. Ze hebben zes dagen per week gewerkt om alles precies op de dag af op te leveren.' Dit is dan ook een belangrijke reden om in een stad mixed-use te realiseren, zegt Bart. 'Met de appartementen moet je break even zien te draaien, zeker met die hoge bouwkosten. Het zijn de andere functies waar je als ontwikkelaar dan mee uit komt. Puur de woningen zijn voor ons niet winstgevend geweest, maar met het gehele pakket zijn we net boven water uitgekomen.'

Meer verdichten

Amsterdam doet het als stad enorm goed, vindt Bart. Hij is zeer positief over de hoeveelheid en de kwaliteit van wat er de afgelopen jaren is gebouwd in Amsterdam, zoals in West maar zeker ook in Noord. 'Dat is allemaal echt snel én goed gedaan. Ik denk dat verdere verdichting nu belangrijk is. Vaak denken mensen bij verdichting aan hoogbouw, maar dat is in Nederland qua kosten erg moeilijk. Mensen vinden het vaak ook onheimisch. Ik denk dat de oplossing dus is om veel meer te verdichten, maar dan ook echt goed! Dan moeten de faciliteiten erbij en veel groen, de buurt moet wel leefbaar zijn. Ik ben heel optimistisch voor Amsterdam, ik zie hier veel kansen voor mooie ontwikkelingen.'

DE OPLOSSING IN AMSTERDAM IS VERDICHTING, MAAR DAN OOK ECHT GOED!

belangrijk is. Vaak denken mensen bij verdichting aan hoogbouw, maar dat is in Nederland qua kosten erg moeilijk. Mensen vinden het vaak ook onheimisch. Ik denk dat de oplossing dus is om veel meer te verdichten, maar dan ook echt goed! Dan moeten de faciliteiten erbij en veel groen, de buurt moet wel leefbaar zijn. Ik ben heel optimistisch voor Amsterdam, ik zie hier veel kansen voor mooie ontwikkelingen.'

**AMST Amsterdam
Gerealiseerd**
AMST bestaat uit twee gebouwen met 252 appartementen waarvan 80% middenhuur. In totaal 21.849 m² verhuurbare ruimte, waarvan ongeveer 5.890 m² voor residentieel gebruik en ongeveer 5.960 m² voor commercieel gebruik. AMST Parking met 114 auto's en 966 fietsen.
Ontwikkeling: MRP
Realisatie: Heddes Bouw & Ontwikkeling
Architectuur: VenhoevenCS architecture+urbanism
Eigenaar: Union Investment

Grote rem

De gemeente doet het goed met de visie, plannen en projecten, maar een stevig pijnpunt zit wel bij de vele bezwaarprocedures. Dat is geen Amsterdams fenomeen maar speelt overal. Hier zou het rijk moeten ingrijpen, vindt Bart. 'Als je zou inventariseren hoeveel woonprojecten er in Nederland nu stilstaan omdat ze onder protest staan, dan schrik je je rot. Er is grote woningnood, we moeten door, het moment is er. Waarom kan dan een buurman alles on hold zetten? We moeten dat beter stroomlijnen omdat er nu zoveel mensen bij komen in de stad, het moet sneller. Dit gebeurt nu eenmaal als je in de stad woont, daar moeten we echt anders mee omgaan, het Rijk moet hier een rol in spelen. Mensen weten niet waar ze aan toe zijn. Dit is echt een grote rem op een enorme opgave.'

Bart Meijer
OPRICHTER en CEO
van ontwikkelaar en
investeerder MRP

Doel bereiken

Bart hoopt dan ook voor Amsterdam dat er een manier kan worden gevonden om bezwaarprocedures voorspelbaarder te maken, zodat de stad in dezelfde snelheid kan doorbouwen zoals de afgelopen jaren is gebeurd. 'Wat mooi is aan al die nieuwe projecten

HET DUURZAME PRODUCT HOUDT ZIJN WAARDE

is dat ze heel duurzaam en daarmee toekomstbestendig zijn. Het duurzame product behoudt zijn waarde. Door de markt heen zie je nu een tweespalt ontstaan tussen het nieuwe product en het oude al bestaande product dat niet duurzaam is. Daar moeten we dus flink mee aan de slag. Daarom is het zo jammer dat we nu politiek gezien in een soort vacuüm leven in Nederland. Door de halfslachtige regulering van de markt vertraagt alles en verdwijnen huurwoningen uit de markt. Daarmee bereiken we het tegenovergestelde van wat we willen. Laten we het omdraaien en kijken naar hoe we het doel wel kunnen bereiken.'

vgvisie.nl