

# NEXT LEVEL IN DE VASTGOEDSECTOR



deAMSTERDAMSE VASTGOEDWEEK 2025 MENSENMAKEN&STAD

Niels Marijnissen, Maaïke Alles en Bob Sanders

Ruim 40 procent van bouwplannen in Amsterdam ligt stil door regelgeving en hoge bouwkosten. Daarom slaan **VORM**, **Eigen Haard** en **MOOI Ontwikkelt** de handen ineen om een sloop-nieuwbouwproject in Sloterdijk wél te doen slagen. ‘De bank keek ons een beetje gek aan: ‘Menen jullie dit echt?’

Op loopafstand van Station Sloterdijk, dichtbij de bedrijvigheid en het IJ wordt een stadsdeel opnieuw uitgevonden. Sloterdijk - bekend van haar industrie, een aaneenschakeling van bedrijventerreinen en 's zomers een uitleef-plek voor festivalgangers - wordt een mix van wonen, recreëren en werken.

Tenminste, dat is het plan op papier. De realiteit is dat de ambitieuze projecten van marktpartijen doorgaans door een labyrint van hoepels moeten springen en niet zelden vroegtijdig stranden. VORM, woningcorporatie Eigen Haard en MOOI Ontwikkelt besloten het compleet anders aan te pakken. Niet strijdend tegen elkaar in een tender, maar mét elkaar optrekken om zo van het voormalige KPN-datacenter een nieuwe woonplek te maken.

‘De ironie is dat we, zonder het te weten, al jaren los van elkaar rond deze plek liepen. We hadden stuk voor stuk mooie plannen op de plank klaarliggen, alleen was de kavel toen nog niet beschikbaar’, vertelt Maaïke Alles (Manager Ontwikkeling Acquisitie van Eigen Haard) openhartig. ‘Toen deze kans zich voordeed, wisten we dat we met elkaar meer kans zouden maken, dan als partij alleen. En met een gezamenlijke ambitie een goed stuk stad bouwen. En dus hebben we in het volste vertrouwen alle kaarten op tafel gelegd en geroepen: ‘we gaan het samen doen’. Dat is niet gebruikelijk hè in de bouwsector? Maar misschien is dit wel de succesformule voor de aankomende jaren.’

Tekst:  
Jan Bakker  
Beeld:  
Marcel Kruijer



Bob Sanders,  
Maaïke Alles en  
Niels Marijnissen

## ‘IN HET VOLSTE VERTROUWEN HEBBEN WE ALLE KAARTEN OP TAFEL GELEGD’

### Londen, Liverpool, Sloterdijk

De plannen van de gemeente Amsterdam in Sloterdijk zijn groots. King's Cross in Londen en Docklands in Liverpool - waar rauwe, industriële zones zijn omgetoverd tot levendige stadswijken - worden genoemd als voorbeeld waar het Sloterdijkgebied naartoe moet groeien.

Duizenden woningen, waaronder betaalbare huur- en koopwoningen, en de aanleg van groene ruimtes zoals daktuinen en wandelpaden, moeten herrijzen tussen de kantoortorens en de verkeersaders A5, A10 en de N200. ‘De dynamiek van Sloterdijk zal volledig veranderen. Het wordt een plek van blijven, in plaats van vertrekken’, vertelt Niels Marijnissen, directeur Acquisitie van VORM.

‘Nu nog kun je op veel plekken 's avonds een kanon afschieten en voor zover er geluid is, vullen de leden van de sportverenigingen de holle ruimte op. Overdag is er een wereld van forenzen die met het openbaar vervoer of de auto 's ochtends gehaast de kantoren binnenstappen en laat in de middag met gezwinde spoed vertrekken. Niemand heeft echt binding met deze plek. Qua huidige stedelijke invulling is dat te begrijpen - er is op dit moment niet veel te beleven - maar geografisch natuurlijk niet. Sloterdijk heeft een unieke ligging en is voor Amsterdam de uitgelezen plek om noodzakelijke toevoeging van woningen te realiseren.’

### Voorzichtig begin

Maar zover is het nog lang niet. In 2017 is er voorzichtig begonnen aan de eerste fase van de transformatie van Sloterdijk. In het Teleportgebied werden honderden woningen toegevoegd, als springplank naar meer woningbouw om de gedaanteverandering gestalte te geven. ‘Dat is niet direct gelukt’, weet eigenaar van MOOI Ontwikkelt, Bob Sanders. Hij wijst op de grondprijzen en bouwkosten die de lucht in zijn geschoten en schaarse op de arbeidsmarkt die zowel gemeenten als marktpartijen raken.

‘Er is creativiteit vereist om überhaupt een eerste paal te slaan in Sloterdijk’, vervolgt hij. ‘En soms moet je lef tonen en op een golf springen als die voorbij komt. Dat hebben we denk ik gedaan. Plots kwam er een moment, waarop de grondeigenaar (een private investeerder) wilde verkopen, terwijl dat aanvankelijk heel anders leek. En toen? Toen moesten alle partijen vliegensvlug schakelen.’

Maaïke Alles glimlacht als ze het project aan de Naritaweg koppelt aan een congres van de NEPROM en Aedes, dat ze in de zomer van 2024 bezoekt. ‘Het ging over lange termijn-samenwerking in de vastgoedsector als potentiële kans om de

bouwopgave vlot te trekken’, herinnert ze zich nog. ‘Er werd geroepen: ‘zorg dat je intensieve relaties met elkaar aangaat en als je elkaar dan goed kent, dan kun je in vertrouwen wellicht andere keuzes maken. Zo kun je

als corporaties en bouwers samen verder komen’, werd er gesteld.’

Ze lacht nog een keer: ‘Ik kwam een collega van VORM tegen op dat congres. We hadden een interessante dag samen en kwamen er achter dat we alleen met de openheid die op het congres werd bepleit een stap verder konden komen. In een mix van instinct en realiteitszin hebben we daarna geroepen: ‘Zullen we het écht samen doen?’.’

### Gretig en stoer

VORM als gerenommeerde vastgoedpartij en expert op het gebied van concept- en projectontwikkeling, Eigen Haard als ervaren woningcorporatie van sociale huur en MOOI Ontwikkelt als creatieve gebiedsontwikkelaar. Allen op een eigen manier geïnteresseerd in het voormalige datacenter van KPN aan de Naritaweg.

Maaïke Alles bekent: ‘Ja natuurlijk waren wij zeer geïnteresseerd. In Nieuw-West heeft Eigen Haard veel woningbezit en met alle renovatiewerkzaamheden die er op stapel staan, zijn nieuwbouwprojecten voor ons een belangrijke schakel in de herhuisvesting van bestaande huurders. We willen onze voorraad uitbreiden om een bijdrage te kunnen leveren en daar dient zich niet vaak zo'n mooie kans voor aan.’

De drie partijen kochten samen het oude KPN-datacenter, om deze in de aankomende jaren in een sloop-nieuwbouwproject te transformeren tot een plek waar straks 313 woningen herrijzen in een groene setting. Sociale huur, betaalbare koop en vrije sector koop.

De markt kijkt ondertussen geïnteresseerd over de schouder van de hoofdpersonen mee. Het zoemt rond dat VORM, Eigen Haard en MOOI Ontwikkelt een nieuw pad bewandelen om woningbouw een duw in de juiste richting te geven en plannen wél om te zetten in concrete ontwikkeling. ‘We delen de risico's, want die zijn er natuurlijk wel’, verduidelijkt Bob Sanders. ‘Er is nog geen vergunning en nog geen erfpachtcontract en toch hebben we het lef om samen in te stappen. Dat is best stoer toch?’

Hij vervolgt: ‘Een gedeelde aankoop is in onze ogen een verstandig besluit. Ook al is dat niet gebruikelijk in de markt. Dat bleek ook wel toen we bij de bank aanklopten. Hun reactie was eerst: ‘Huh, hoe zit dit?’ Al snel begrepen zij dat we alleen met vereende krachten dit project kunnen realiseren. We kennen allemaal het percentage projecten dat op dit moment stilligt, om welke reden dan ook. Je zult het als marktpartij dus over een andere boeg moeten gooien en op een nieuwe creatieve manier de samenwerking gaan opzoeken. Anders strandt een project vroegtijdig.’

### Kwetsbaarheid

Samen. Dat klinkt als een onmisbaar ingrediënt voor succes. Toch durfde niemand dat te roepen aan de start. ‘Mogen we dit als Eigen Haard volgens de Woningwet doen? Voorfinancieren en dus risico's nemen? Die vraag leefde bij ons intern’, deelt Maaïke Alles haar kant van het verhaal. ‘Na uitzoekwerk konden we gelukkig volmondig ‘ja’ zeggen. ‘Dat mag!’

‘En dan staan wij als MOOI Ontwikkelt daar tussen die mastodonten van marktpartijen’, lacht Bob Sanders. ‘Maar we vonden direct een goede vibe. Vanuit de drie partijen is er door een sterk team open en transparant gewerkt aan een eerste planopzet en nieuw woonprogramma. Ook architect Sanne van Loon (Van Wilsum Van Loon), en de Gemeente Amsterdam zijn direct achter dit plan gaan staan. Dat is denk ik ook de reden dat we direct de puzzel in een korte tijd konden leggen. Dat moest ook wel. De verkopende partij gaf ons zeer kort de tijd om eruit te komen. En dat is gelukt.’

Niels Marijnissen: ‘Het vraagt om kwetsbaarheid. Willen samenwerken is stap één en dat is echt pas het begin. Daarna moet je eerlijk zijn naar elkaar. Openheid van zaken geven. We roepen in de vastgoedsector zo vaak dat we dat willen, maar ga het maar eens doen: inzicht geven in strategie, aanpak en wat te denken van marges en verdiensten. Ik denk overigens dat de tijd daar nu wel om vraagt. In de afgelopen twintig jaar is ons vak van projectontwikkeling steeds complexer geworden. Duurder, complexer, meer juridisch, noem maar op. Als je dan met elkaar de kaarten, open op tafel durft te leggen, dan kom je zeker weten verder.’



Bob Sanders,  
Maaïke Alles en  
Niels Marijnissen

## ‘HIER GAAN MENSEN WONEN, DIE ZICH BLIJVEND GAAN VESTIGEN’

### De woningen

Een officiële naam heeft het project aan de Naritaweg nog niet. Dat is van latere zorg. ‘Er moeten nog wat hobbels genomen worden’, schetst Maaïke Alles. ‘Maar ik heb er alle vertrouwen in dat dat goed gaat komen.’

Aan tafel knikken Niels Marijnissen en Bob Sanders ontspannen.

Op de plek van het voormalige datacenter zal uiteindelijk een gedifferentieerde woonwijk worden opgebouwd, rondom een groene binnentuin met veel bomen en planten. Niels Marijnissen: ‘We mikken erop dat er vanuit Nieuw-West Amsterdammers doorstromen en natuurlijk zullen er ook nieuwe Amsterdammers kennismaken met de stad.’

Langaam zal Sloterdijk meer en meer een plek worden van wonen. ‘Als je kijkt naar de randvoorwaardelijke elementen die aanwezig zijn, zoals de ruimte en het groen, dan verwacht ik dat er mensen gaan wonen, die zich blijvend vestigen op deze plek. Dat is belangrijk als je een nieuwe woonwijk gaat ontwikkelen. De sociale cohesie wordt letterlijk van de grond opgebouwd en daar besteden wij extra aandacht aan.’

Met ruime 2-, 3- en 4- kamerappartementen, met efficiënte plattegronden en allemaal een eigen buitenruimte, heeft het project straks met recht iets te bieden aan kopers en huurders. ‘Ik denk dat je hier meteen het meest waar voor je geld krijgt’, besluit Bob Sanders.