



MIDDELEN IN AMSTERDAM KAN IEDEREEN WONEN

Maatschappelijk rendement van Oostenburg

Een woningcorporatie, een ontwikkelaar en een belegger werken nauw samen aan een leefbare wijk met plaats voor alle lagen van de bevolking. Aan de buitenkant kun je niet zien of er een sociale huurder, een middenhuurder of een huiseigenaar woont. Er wonen gewoon mensen.

‘Stadgenoot wil met zijn vastgoedprojecten altijd de leefbaarheid in een wijk verbeteren, zodat er meer sociale cohesie, gemeenschapsgevoel en eigenaarschap komt’

Patrick Barské, directeur Vastgoed woningcorporatie Stadgenoot

In de IVVD-studio praten Patrick Barské (woningcorporatie Stadgenoot), Sander van der Wolf (VORM projectontwikkeling) en Anjelica Cicilia en Jos Sentel (belegger Syntrus Achmea) over Oostenburg. Op het voormalige Stork-terrein middenin Amsterdam ontwikkelen zij samen met Steenwell circa 1.800 woningen.

Wat was de visie achter de wijk?

Patrick: ‘Stadgenoot kocht de grond aan in 2007. We wilden vooral een leefbare wijk maken, voor alle lagen van de bevolking. Het programma dat we hebben geprobeerd te realiseren, reflecteert dat ook. Dus we zien sociaal, middenhuur en verschillende niveaus koop. We zien ook jongeren, ouderen, woongroepen. Eigenlijk komt alles wel terug, ook in de mix van commerciële ruimtes en sociale voorzieningen.’

Sander: ‘Dat zie je terug in de woningen, er is een gezonde variatie van ruimtes tussen de 30 en de 200 m². Er zijn woningen voor de politiegagent en de leraar, maar ook voor iemand die wat meer geld heeft en een penthouse wil kopen. Daarnaast komen er allerlei voorzieningen, met name in de plinten, maar ook complete kantoren, een supermarkt, horeca. We maken een nieuw dorp middenin Amsterdam met alle voorzieningen die daarbij horen.’

Waarom doet Syntrus Achmea als belegger mee?

Anjelica: ‘Je hebt niet veel steden waar binnenstedelijk een dergelijke grote gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Bovendien is het een heel gemengd en gevarieerd gebied. Als belegger die is gespecialiseerd in het mid-densegment, kunnen wij met onze voorraad een bijdrage leveren aan het inclusieve van een wijk. Dat starters binnen het gebied van woningtype kunnen veranderen is voor ons en de pensioenfondsen die in ons investeren heel aantrekkelijk.’



Jos: 'Syntrus Achmea wil verantwoord duurzaam en maatschappelijk beleggen. De pilaren daarvoor zijn Environmental Social Governance (ESG). In Oostenburg gaat het vooral om de 'S' van Social, de maatschappelijk meerwaarde. De uitdaging is hoe wij die 'S' gaan meten, want wij rapporteren ook over ESG-prestaties.'

Hoe sluit dat aan op de doelstellingen?

Patrick: 'Stadgenoot wil met zijn vastgoedprojecten altijd de leefbaarheid in een wijk verbeteren, zodat er meer sociale cohesie, gemeenschapsgevoel, eigenaarschap en het liefst zelfs leiderschap komt. Als we de omgeving moeten aanpassen om dat te faciliteren, dan doen we dat graag. Oostenburg is een eiland middenin de stad, maar er liggen allerlei wijken omheen met hun eigen vraagstukken, zoals de huisvesting van jongeren. Die krijgen op Oostenburg een prominente plek. En zo zijn er meer aspecten.'

Anjelica: 'Oostenburg biedt ons de kans om samen een sociaal ontwerp te maken en het gebied socialer en leefbaarder te maken. Daar heb je iedereen voor nodig.'

Sander: 'Een voorbeeld daarvan is dat Syntrus Achmea en VORM Vastgoedonderhoud samenwerken met het bewonersinitiatief 'Bob helpt' om mensen zonder werk uit de buurt in te zetten bij het onderhoud.'

Anjelica: 'Zoiets komt voort uit ambities die je vooraf vastlegt. We hebben met alle eigenaren en de lokale actieve stichtingen het manifest Oostenburg opgesteld. Daarin staat wat onze waarden en ambities zijn voor het gebied. Dan kun je bijvoorbeeld de afspraak maken dat je

mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt kansen wil bieden.'

Jos: 'Dit is de nieuwe realiteit van gebieds- en vastgoedontwikkeling. We zijn nu aan het verkennen hoe we de randvoorwaarden scheppen voor bezieling in een gebied.'

Sander: 'Stadgenoot heeft duidelijk geselecteerd met wie ze willen werken. In ons contract staat letterlijk dat we de grond niet zonder toestemming van Stadgenoot mogen verkopen, zodat die niet wordt doorverkocht aan Jan en alleman, of de hoogsteieder. Zo hebben wij ook beleggers gekozen met een visie op hoe je een gebied inricht. Dat doen we om de wereld een stukje beter achter te laten.'

Patrick: 'De klassieke houding van corporaties was om alles zelf te ontwikkelen. Wij bieden in wijken die we beheren ruimte aan andere partijen. Dat kan een ontwikkelaar of belegger zijn, maar ook een zorginstelling. Wij zijn actief onderdeel van dat netwerk in zo'n wijk en kiezen daar heel bewust onze positie in. Oostenburg is daar een prachtig resultaat van, want sociaal en koop zijn heel mooi in balans. Als je over het eiland loopt, kun je aan de buitenkant niet zien of er een sociale huurder, een middenhuurder of een huiseigenaar woont.'

Sander: 'Een eis die Stadgenoot heeft

'Als belegger gespecialiseerd in het middensegment, kunnen wij met onze voorraad een bijdrage leveren aan het inclusieve van een wijk'

Anjelica Cicilia, Acquisition & Development director Syntrus Achmea Real Estate & Finance

'Zo hebben wij ook beleggers gekozen met een visie op hoe je een gebied inricht. Dat doen we om de wereld een stukje beter achter te laten'

Sander van der Wolf, senior projectontwikkelaar VORM





Scan de QR-code voor de video-impressie van het rondetafelgesprek.

‘Het feit dat mensen in hun buurt elkaar kennen, herkennen en erkennen kan potentiële problemen in grote steden deels oplossen’

Jos Sentel, manager Strategy & Research Syntrus Achmea Real Estate & Finance

ontwikkeld was dat de beeldkwaliteit hetzelfde moest zijn, of het nou sociaal is, vrije sector of koop. Het mooie is dat de wijk is opgebouwd uit losse pandjes. Iedereen woont in een gebouw met een trappenhuis en kent dus zijn burens. Ze delen ook een semi-openbare tuin. Dat is wennen in het gebouwbeheer, want in potentie kan iedereen je gebouw binnenkomen.’

Jos: ‘Als je kijkt naar de maatschappelijke opgaves en naar hoe gepolariseerd de samenleving nu is, dan denk ik dat het feit dat mensen in hun buurt elkaar kennen, herkennen en erkennen zeker een deel van de potentiële problemen in grote steden kan oplossen.’

Mag leefbaarheid geld kosten?

Sander: ‘Wij hebben twee grote plots van Stadgenoot gekocht. Zij zeiden: we wegen op prijs en kwaliteit en dat zie je terug. Wij hebben de helft van de daken een bestemming gegeven - urban farming, een bijentuin, een dakkas. Waarom? We moeten ons ontworstelen aan de eenheidsworst in Nederland. Maar het begint met iemand die de voorwaarden vastlegt.’

Patrick: ‘We hebben inderdaad ons best gedaan om de creativiteit van de ontwikkelaars te prikkelen. Het vraagt een commitment om een gebouw waar een bepaalde filosofie achter zit in stand te houden, omdat dat het succes van de wijk gaat dicteren. Het is aan partijen als Syntrus Achmea en Stadgenoot om dat langjarig te laten werken. Ik vind dat deze combinatie van bedrijven een succesmodel is dat we ook op andere 100 procent sociale woonwijken kunnen toepassen.’

Hoeveel mag er van het financieel rendement afgaan om zoiets te realiseren?

Jos: ‘Een paar weken geleden besloot ABP om niet meer in fossiel te investeren. Dat is begonnen bij de deelnemers aan het pensioenfonds en daar gaat het in essentie om. Wij hebben de eer om het geld te beleggen van deelnemers in de pensioenfondsen. Dat zijn mensen zoals jij en ik. Het is onze taak om maatschappelijk verantwoord met dat geld om te gaan.’

Anjelica: ‘Bestuurders van pensioenfondsen begrijpen nu beter dat hoe meer wij aan de voorkant investeren, in een goeie woning en een goeie buurt, hoe langer die huurder tevreden blijft en des te langer wij rendement kunnen maken op dat vastgoed. Het investeren in duurzame gebouwen en maatschappelijke initiatieven wordt steeds meer onderdeel van ons werk.’

Jos: ‘Er speelt nog meer, want er komt ook Europese wet- en regelgeving aan die beleggers dwingt om te rapporteren over hun duurzaamheidsprestatie, ecologisch én sociaal. Daar zijn wij ons al jaren op aan het voorbereiden.’

Staat Oostenburg model voor hoe het in de toekomst zal gaan?

Sander: ‘Wij zien bij andere transformaties in steden dat Oostenburg als voorbeeld wordt gebruikt om uit te leggen wat ze willen. Kern is echt de samenwerking. Je moet het echt met elkaar doen.’

Patrick: ‘Het is in Oostenburg goed gelukt, maar toch een kritische noot voor de toekomst. Iedereen moet eerder aan tafel komen en vooraf afspraken maken hoe wij de wijk laten leven. Dat vraagt commitment van iedereen.’

Jos: ‘Het manifest Oostenburg gaat als we het plat slaan over geluk en gezondheid. Je kan het ook welzijn en welbevinden noemen. Het gaat erom dat bewoners en gebruikers de meerwaarde van het gebied ervaren.’ ◀

Krijg een impressie van Oostenburg

