

WIENKE BODEWES OVER GELOVEN IN GEBIEDEN

Amvest ontwikkelt op een aantal plekken in Amsterdam aantrekkelijke woonmilieus die het hoofdstedelijke woonklimaat verder versterken. Bij voorkeur in de vorm van een gebiedsontwikkeling, waarbij naast het wonen ook andere functies een plek kunnen krijgen. Integraal vormgeven aan de stad van morgen, dat is de ambitie en de drive van het bedrijf – met ontwikkelen en beleggen stevig aan elkaar verbonden. Directievoorzitter Wienke Bodewes over het belang van bevoegen opdrachtgeverschap en langjarig commitment.



1

#GEBIEDSONTWIKKELING VAN CRUQUIUS | ‘Hier zie je de eerste fase, waar we al in uitvoering zijn en waar onder meer The Harbour Club is gevestigd. De lichtblauwe blokken zijn nog in ontwikkeling. Op dit plein in het hart van de wijk restaureren we een aantal oude gebouwen. Deze krijgen een nieuwe functie.’ Amvest-CEO Wienke Bodewes staat bij de imposante maquette van het Cruquiseiland in Amsterdam, waar zijn bedrijf bezig is met een ambitieuze gebiedsontwikkeling. Extra bijzonder zelfs, omdat hier het nieuwe kantoor van Amvest gebouwd gaat worden, in het hart

van het Amsterdamse Oostelijk Havengebied. ‘In de crisis hebben we hier de meeste gronden verworven. Daar begint een gebiedsontwikkeling mee; inkopen op het moment dat de waarde laag is en je er zelf waarde aan kunt toevoegen. Anticyclisch investeren in stedelijke ontwikkeling dus; dat is de kunst. Twee jaar voor het einde van de crisis zagen wij het einde al naderen en zijn we ook andere posities gaan verwerven, behoorlijk plankgas. Dat vereist een lange adem en een langetermijnblik.’ Inmiddels is het Cruquiseiland voor circa 60 procent in handen van de ontwik-



1_ Cruquius, Amsterdam
2_ Overhoeks, Amsterdam
3_ Aambeelstraat, Amsterdam



3

kelende belegger. ‘Daarmee zijn we behoorlijk “in control”. Maar dat moet ook wel, wil je een gebied in één hand kunnen ontwikkelen en er een onderscheidende kwaliteit aan meegeven.’ Bodewes maakt duidelijk dat dit de manier van ontwikkelen is die hij het liefste doet. ‘Waarmee niet gezegd is dat we onze neus ophalen voor een individueel gebouw, integendeel.’

#ONTWIKKELPRODUCTIE | Uit het lijstje actuele projecten dat Bodewes opnoemt waar Amvest in Amsterdam momenteel mee bezig is blijkt die diversiteit ook nadrukkelijk: ‘We hebben het gebied rondom Hotel de Goudfazant (Aambeelstraat) gekocht in Amsterdam Noord, dat gebied gaat van kleur verschieten. Daarnaast bouwen we met Hurks op de kop van de Grasweg nieuwe woningen en hebben we op Overhoeks van ING de ontwikkelrechten voor 1.800 woningen overgenomen.’ De invloed op een dergelijk project – in grote lijnen stedenbouwkundig al ontwikkeld – is



4

volgens Bodewes minder. ‘Toch proberen we hier het woonmilieu naar een kwalitatief hoger plan te trekken door de stedenbouwkundige uitwerking, de architectuur en de inrichting van het openbaar gebied.’

De komende jaren ontwikkelt Amvest in Amsterdam ongeveer 5.000 woningen, waarvan minimaal de helft in de woningportefeuille van Amvest zelf belandt, als middeldure huurwoning. Dat aantal zal nog groeien. Er liggen nog een aantal belangrijke acquisities in het verschiet.’ De combinatie van ontwikkelen en beleggen betaalt zich enorm uit, aldus Bodewes. ‘Omdat we in beide takken van sport goed zijn kunnen we snel schakelen en beslissen. We

spreken de taal van de ontwikkelaar, maar ook die van de investeerder. En de markt herkent dat ook; aan ons Amvest Residential Core Fund nemen inmiddels 13 investeerders deel.’

#VERBEELDEN | De kunst bij gebiedsontwikkeling is om milieus te creëren die appelleren aan groepen consumenten met een vergelijkbare levensstijl – gelijkgestemden. ‘Die zijn in Overhoeks anders dan in het Amstelkwartier. Hoe komen we daarachter? Lang bij de stad betrokken zijn en goed kijken. Maar ook: veel research en goed verbeelden. We testen onze eigen gedachten bij een bepaalde plek uit met de beoogde doelgroep: wat vinden zij ervan? Die mensen proberen we vanaf

4_ Kop Grasweg,
Amsterdam
5_ Wienke
Bodewes,
CEO Amvest
6_ DUIN,
Almere

5



het eerste begin aan ons te binden. Daarnaast betrekken we de omgeving er intensief bij. Je ontwikkelt in de stad, dan raak je altijd belangen van anderen.’ Het eigen geloof in een gebied is daarbij essentieel, zo maakt Bodewes duidelijk: ‘Voor veel mensen is het lastig terugkijken, maar zeven jaar geleden kwam op Cruquiuseiland niemand die hier niet werkte. Wij zijn daarom bewust attracties gaan maken om mensen naar het gebied te halen. The Harbour Club bijvoorbeeld, maar ook kleine bedrijfjes en een fototentoonstelling. In DUIN in Almere hebben we vier woningen

neergezet waarin mensen konden “proefwonen”. Een gebied op de kaart zetten is geen natuurverschijnsel, daar moet je hard aan werken. Steeds denkend vanuit de kracht van het gebied. Soms is die kwaliteit er al, zoals bij de Goudfazant – dat is een cadeautje. Maar soms moet je zelf iets heel nieuws introduceren.’

#SAMENWERKING | De samenwerking met de gemeente Amsterdam verloopt goed, hoewel Bodewes ook nog wel wensen heeft: ‘Het stapelen van publieke wensen blijft een punt. Ik snap het wel, maar aan de andere kant moeten we echt woningen toevoegen aan deze markt. Tempo is ook van belang. Wat ons betreft kan het snel én van goede kwaliteit. De gemeente moet daar ruimte voor maken, ook in het aanwijzen van voldoende ontwikkellocaties. Daar moeten we de komende tijd op inzetten.’ ■



6