

1012INC: BEVLOGENHEID EN ENTHOUSIASME VOOR HERINRICHTING WALLEN

Overlast. Onveiligheid. Uitbuiting. De Wallen kampen met hardnekkige problemen, maar er wordt al jaren hard gewerkt om het tij te keren. Deze zomer werd een nieuwe stap gezet. Met de oprichting van 1012Inc gaat de metamorfose van dit dynamische postcodegebied nu nog sneller. Zo worden de Wallen weer wat ze horen te zijn: een visitekaartje van Amsterdam en een fantastische plek om te wonen, te werken en te winkelen.



Afgelopen zomer kon op het stadhuis de vlag uit. Na jarenlange voorbereiding lag er een ambitieus en goed onderbouwd aanvalsplan voor de de volgende stap in de herinrichting en opschoning van het Wallengebied. Voor deze onderneming werd een speciaal bedrijf opgericht: 1012Inc. Hierin participeren de gemeente Amsterdam, woningcorporatie Stadgenoot en vermogensbeheerder Syntrus Achmea Real Estate & Finance. De drie partijen brengen elk hun eigen deskun-

digheid in, stelt Henk Jagersma, directievoorzitter van Syntrus Achmea. “Stadgenoot heeft een enorme kennis van het gebied en haar inwoners. Die kennis kunnen we inzetten voor een betere woon- en leefomgeving. We hebben de gemeente nodig om dingen te realiseren en daadwerkelijk stappen te zetten. Tenslotte helpen wij namens twee pensioenfondsen met extra investeringen. Zo gaan we er samen voor zorgen dat de kwaliteit van het bezit op hoog niveau blijft en dat de



bestemmingen daarbinnen blijven zoals we ze gedefinieerd hebben. Dus als iemand zich meldt met een bestemming die niet in het gebied past, komt hij er niet in. Heel simpel.”

De lat ligt hoog, en dat moet ook, vindt Jagersma. “Je praat over hartje binnenstad. Dit is een plek waar je heel veel moois kunt creëren. Maar dan moeten we wel voorkomen dat dezelfde foute types van vroeger hier weer een dominante rol gaan spelen. Daarom denken we hard na over maatregelen om de buurt ook op de lange termijn gezond en leefbaar te houden.” Om dat te bereiken heeft de woningcorporatie de afgelopen jaren veel woningen in het gebied opgekocht en worden er de komende tijd nieuwe investeringen gepleegd. Zo worden bestaande panden opgeknapt, nieuwe aangekocht en krijgen er veel een nieuwe bestemming. Dat moet leiden tot een mooie en gezonde mix van woningen en bedrijvigheid.

MEERWAARDE | Uiteindelijk is het een winwin voor alle partijen. Om te beginnen voor de bewoners, maar ook voor de gemeente en de pensioenfondsen. Jagersma: “Amsterdam heeft er baat bij dat het vastgoed in handen komt van professionele beleggers met oog voor de lange termijn. Partijen die bereid en in staat zijn om tientallen jaren in een gebied te blijven zitten en daarin te investeren. Wij kunnen actief helpen om misstanden tegen te gaan en een impuls

1012 IN PERSPECTIEF

Rond de eeuwwisseling schemerde de onderwereld op de Wallen wel heel erg door in de bovenwereld. In 2007 besloot de gemeente Amsterdam om samen met een aantal corporaties te proberen het tij te keren in het gebied met investeringen, transformatie van vastgoed dat opgekocht werd en herinrichting van de openbare ruimte. Zo werden 125 prostitutieramen en tientallen coffeeshops gesloten en kregen voormalige prostitutiepanden een andere functie, bijvoorbeeld horeca, atelier of bedrijfsruimte voor kleine ondernemers. In overleg met de buurt werd ook gewerkt aan een betere balans tussen functies voor bewoners en bezoekers. Sleutelprojecten op het Damrak en aan de Spuistraat en een groot nieuw warehouse op het Rokin zorgen voor nieuwe impulsen.

“De afgelopen jaren is er met publiek geld heel veel gedaan”, stelt de woordvoerder van burgemeester Van der Laan. “We zijn heel blij dat we nu de volgende stap kunnen zetten doordat ook pensioenfondsen zijn aangehaakt. Met de oprichting van 1012Inc krijgt het project een nieuwe impuls. Er wordt veel tijd en energie in gestoken om het gebied verder de goede kant op te laten bewegen. Daarbij is de input van buurtbewoners erg belangrijk. Zo zijn er allerlei functies in de buurt gekomen, zoals bijvoorbeeld een kinderdagverblijf. Met 1012Inc kunnen we de buurt nog sneller de goede kant op laten bewegen en een goede balans vinden tussen wonen, werken en bezoekers.”



Achmea de toezegging gekregen dat zij elders in Amsterdam 750 woningen mag bouwen voor de deelnemende pensioenfondsen in 1012Inc. Ook dat is natuurlijk interessant.

UITDAGINGEN | De Wallen gaan flink op de schop. Een hele kluit, want het gaat om monumentale panden die ook nog eens in handen zijn van veel verschillende partijen. Een van de grootste uitdagingen ligt volgens Jagersma dan ook op het creëren van draagvlak bij de bewoners. “We willen de buurt er maximaal bij betrekken. Bewoners krijgen daarom bijvoorbeeld de kans een deel van de aandelen te kopen en mee te doen in de Raad van Commissarissen. Zo zorgen we voor een goede maatschappelijke verankering en betrokkenheid van mensen bij hun buurt. Dat is een belangrijke manier om ook in de toekomst de kwaliteit van de buurt op peil te houden. De tweede uitdaging is het gebied te kantelen in kwaliteit, zonder dat dit ten koste gaat van het Amsterdamse karakter. Dat zal niet eenvoudig zijn, maar de wijze waarop de 3 partijen erin staan, geeft veel vertrouwen voor de toekomst.”

geven aan de leefbaarheid van het gebied. Dat biedt de gemeente een stuk veiligheid en continuïteit. Ook voor ons is deze samenwerking interessant, want pensioenfondsen zoeken altijd degelijke beleggingen voor de hele lange termijn. Pensioen en de kwaliteit van leven hangen nauw samen. Daarom willen wij graag investeren in initiatieven met een maatschappelijk verantwoord en duurzaam karakter. In dit project zijn alle voorwaarden aanwezig voor een mooi stukje stadsontwikkeling. Deze samenwerking levert echt meerwaarde op.” Daarnaast heeft Syntrus

Er staat de komende tijd veel op stapel, maar wat hem betreft ligt er een stevig fundament om op te bouwen. Behalve over deskundigheid beschikken de drie partners van 1012Inc namelijk nog over een andere eigenschap die broodnodig is bij zo'n omvangrijk en uitdagend project: enthousiasme. Dat dit plan er nu ligt, is te danken aan de inzet van alle betrokkenen, verzekert Henk Jagersma. Hij loopt al heel wat jaren mee in de vastgoedwereld, maar dit samenwerkingsverband is toch wel een categorie apart. “Publiek-private samenwerking is niet uniek, maar de enorme bevolegheid van mensen bij dit project is dat zeker wel. Zowel burgemeester Van der Laan als de wethouder Ollongren hebben zich hier jarenlang persoonlijk sterk voor gemaakt. Je komt het niet vaak tegen dat bestuurders zo diep in projecten zitten. Dat dat hier wel het geval is, geeft een enorme boost aan de plannen.” ■



Henk Jagersma