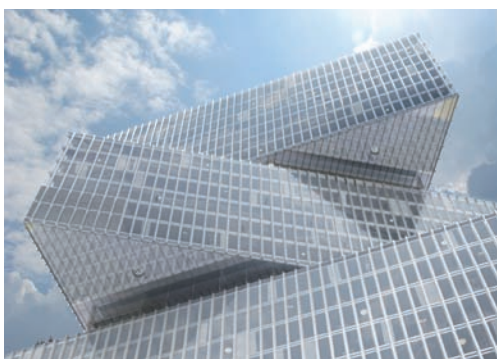


## 'WIJ KRIJGEN ENERGIE VAN COMPLEXITEIT'

Ik geef het u te doen: met een jong en compact team van 10 medewerkers het meest prestigieuze hotel van Amsterdam ontwikkelen met OMA, maar ook de grootste woningbouwlocatie – op de NDSM-werf, in Noord. COD – kort voor Cradle of Development – schrikt er niet voor terug. Sterker nog, een project is niet snel ingewikkeld genoeg, volgens Directeur Gert-Wim Bos. 'Dat maakt het beste in ons los.'



1



2

1&2 *Impressies van Het Nhow Amsterdam Rai hotel, een ontwerp van OMA/Rem Koolhaas. Dit project wordt in samenwerking met Being Development ontwikkeld.*



3 *Gert-Wim Bos met op de achtergrond de plek waar het NHow-hotel zal verrijzen.*

In 2010 zag COD als vastgoedontwikkelaar het licht. Met Nederland nog volop in de crisis, maar in de hoofdstad al de eerste tekenen van herstel. Gert-Wim Bos over die periode, toen de onderneming zich hier vestigde in Zuid: 'Qua activiteit in de markt en de interessante opgaven stak Amsterdam positief af tegen de rest van Nederland. Onze eerste projecten hebben we daarom hier beetgepakt. Het was de tijd dat herbestemmingen en transformaties het palet vormden, maar ook de hotelsector sterk opkwam. Bos over dit laatste: 'Amsterdam en de rest van Nederland zijn daarbij niet met elkaar te vergelijken. Wij hebben een aantal buitenlandse ketens naar Nederland gebracht die letterlijk zeiden: "Eerst Amsterdam en dan kijken we wellicht verder."'

**#UITDAGING** | De rode draad in de portefeuille van COD is complexiteit. Een begrip waar anderen hoofdpijn van zouden krijgen, zo niet bij Bos

en zijn team. Een mooi voorbeeld is de ontwikkeling van het NHow-hotel bij de Rai, pal tegen de A10 aan en met de Noord-Zuidlijn in de ondergrond. Het is een project waarbij alle lijnen bij elkaar komen, zo legt Bos uit: 'Technisch is dit een ingewikkelde plek. Maar daarnaast heb je in Amsterdam te maken met RO-procedures en bestemmingsplannen, met erfpacht, soms met weerstand in de omgeving, met de politiek en de ambtenaren en hun traditie in bouw- en ontwikkelcultuur. Voeg daar nog de financiering bij – hoe structureer je de deal – en onze eigen drive om tot schoonheid en aansprekende architectuur te komen, in dit geval met OMA als ontwerper. Amsterdam is de meest complexe gemeente in Nederland om in te werken; gelukkig kennen wij de stad en haar eigenzinnige karakter. Maar wij omarmen die uitdaging met enthousiasme. Daar komen onze talenten het beste naar boven. Het geeft ons energie.'

**#VERWERVING** | Waar het Nhow-hotel met 650 kamers werd binnengehaald via een gemeentelijke tender, schroomt COD niet om ook zelf positie in de stad in te nemen. De 945 (!) woningen die in het project De Werf worden ontwikkeld, op het NDSM-terrein in Noord, komen daar bijvoorbeeld uit voort. Bos: 'Daar zijn we echt aan het pionieren. Het is momenteel het grootste woningbouwproject in Amsterdam. Een plek waar veel over werd gesproken, maar niets gebeurde. Toen hebben wij onze nek uitgestoken en een grondpositie verworven.' Financiële kracht maakte dit mogelijk, waarna een creatief proces volgde waarin via crowdsourcing heel gericht de wensen van potentiële doelgroepen in kaart werden gebracht, tot op woning- en plattegrondniveau. 'Uiteindelijk zijn we op een mix van studenten- en starterswoningen uitgekomen, voor jonge mensen die het lastig hebben binnen te komen op de Amsterdamse markt.' Opvallend genoeg is er vanuit beleggerskant juist veel belangstelling voor dit segment; Bouwinvest nam het gehele project in portefeuille.

4 & 5\_Woningontwikkeling De Werf NDSM-terrein Amsterdam



4

**#MAATWERK** | Op andere plekken in de stad bedient COD weer heel andere doelgroepen. Bos: 'Het voormalige Onze Lieve Vrouwen Gasthuis aan de Prinsengracht ontwikkelen zit veel hoger in de markt en dat geldt ook voor de 67 woningen die we op de Zuidas realiseren. We zijn geen ontwikkelaar die vast zit aan één concept voor één groep. Per plek zoeken we naar de beste oplossing. De flexibiliteit in onze organisatie maakt dat we ook gemakkelijk kunnen schakelen van wonen naar werken en verblijven – en vice versa.' *Multi-use* is in de stedelijke context van Amsterdam bijna overal de standaard, zo legt de COD Directeur uit: 'Zelfs bij De Werf in Amsterdam Noord maken we op straatniveau voorzieningen die gebruikt kunnen worden door de huurders, maar ook door mensen uit de omgeving. En neem de bovenste verdieping van het NHow-hotel, die straks toegankelijk is voor iedereen om daar wat te drinken of te eten en van het uitzicht op 90m hoogte te genieten. Dat is de levendige stad.'

**#SAMENWERKING** | Over levendigheid gesproken, de herontwikkeling van het zigtogende ABN Amro-kantoorgebouw aan de Vijzelstraat past ook in deze categorie. 'Een leegstaand pand, dat state of the art is opgeknapt voor type huurders die heel bewust kiezen voor deze plek.' De komende tijd gaat COD in Amsterdam op deze ingeslagen weg verder. De samenwerking met de gemeente is daarbij een belangrijke randvoorwaarde, zo sluit Bos af: 'De druk op de stad blijft groeien, de vraag naar woon- en werkruimte ook. Samen met de stad willen wij kijken welke plekken in aanmerking komen voor ontwikkeling. De gemeente staat daarvoor open; we worden steeds vaker geconsulteerd en mogen onze ideeën spuien. Brownfields met potentie zijn er nog genoeg, maar dan zullen we in dat partnership vervolgens de goede keuzes moeten maken.' ■

5

