

DE HOUTHAVEN: EEN PLEK VOOR IEDEREEN

Lieven de Key

Eelco Siersema, directeur vastgoed, is in 2015 bij Lieven de Key gestart. Toen al had Lieven de Key een lange samenwerkingsgeschiedenis met Hemubo. En dat is nog steeds zo, vertelt Eelco: de bedrijven werken bijvoorbeeld samen op planmatig onderhoud. Vandaag hebben wij het echter over de samenwerking tussen Lieven de Key en Hillen & Roosen. Hillen & Roosen heeft met Lieven de Key vier kavels in de Houthavens gerealiseerd – althans, zij zijn nu bezig met de vierde en laatste kavel 7B (Meranti). Hoe is de samenwerking gegaan? Waar zaten de uitdagingen? Hoe kijkt Lieven de Key naar de toekomst en wat zijn de plannen voor de komende tijd? Uw verslaggever gaat in gesprek met Eelco. Op het kantoor van Lieven de Key, en dat is bewust: ook het kantoor van Lieven de Key is een paar jaar geleden door Hillen & Roosen helemaal vernieuwd en veranderd in een echte eyecatcher.

Lieven de Key en Hillen & Roosen realiseren samen 594 sociale huurwoningen

Wat zitten jullie in een prachtig gebouw!

“Een transformatie van formaat, dat kun je wel zeggen. Officieel moet je zeggen ‘vernieuwbouw’, want de functie van het gebouw blijft kantoor. Je spreekt van transformatie als ook de functie of bestemming van het gebouw verandert, bijvoorbeeld als we van kantoren appartementen maken.

Het gebouw is ruimtelijk en transparant. Je loopt overal naar binnen, je kunt je niet verstoppen. Die ruimtelijkheid past wel bij ons. Via een traditionele aanbesteding zijn we bij Hillen & Roosen uitgekomen en we hebben ontzettend goed kunnen samenwerken. Het is een partij die goed meedenkt en dat werkt heel prettig.”



Het kantoor van Lieven de Key, gerealiseerd door Hillen & Roosen

Inmiddels is Hillen & Roosen bezig met de vierde kavel 7B, genaamd Meranti. Hoe is het verlopen?

“Ook deze grote opgave heeft Hillen & Roosen gewonnen via een tender. Zowel om economische redenen alsook omdat ze onze vraag heel goed begrepen. We hebben in bouwteam deze gebiedsontwikkeling, bestaande uit 4 projecten, opgepakt. Kavel 1D (Afzelia), 3C (Lariks) en 5C (Mahonie) zijn opgeleverd, kavel 7B (Meranti) is zojuist in uitvoering gegaan. We hebben net een feestelijk moment achter de rug waarbij we gevierd hebben dat de eerste damwand is geslagen en hebben daarbij het bouwbord onthuld. Het zijn vier totaal diverse projecten, op verschillende locaties in de Houthaven. Ook de (toekomstige) bewoners verschillen per kavel.

We hebben elk bouwplan afzonderlijk op prijs bekeken, maar zo beschouwen we de plandelen niet: de vier kavels zijn wel in een ‘paraplu-bouwteamovereenkomst’ gegoten.”

Waar zat de uitdaging?

“De gemeente Amsterdam heeft heel strenge eisen gesteld aan o.a het logistieke proces; aan het formaat bouwplaats, bouwverkeer en aan overlastpreventie, bijvoorbeeld door inzet van een bouwhub verplicht te stellen. Hillen & Roosen had hier goed over nagedacht en een slimme aanpak bedacht. Verder kom je allerlei uitdagingen tegen, maar het is ontzettend goed verlopen. Wij evalueren natuurlijk de werken die wij doen. Uit de eerste twee kavels die zijn opgeleverd is daarbij gebleken dat we volgens de prijs/kwaliteitseisen hebben gewerkt. Met andere woorden: beide kavels voldoen volledig aan onze wensen en verwachtingen én zijn binnen het gestelde budget gerealiseerd. Daaruit blijkt dat we een goed team zijn en dat de voorbereidingen uitstekend zijn verlopen.”

Waar ben je trots op?

“Lieven de Key heeft zichzelf tot doel gesteld woonstarters een kans te geven op de overvolle woningmarkt in Amsterdam. Dus wij wilden deze kavels ook inzetten om die primaire doelgroep te bedienen.



De plaat die Lieven de Key ter viering van de mijlpaal bij de start bouw van 7B van Hillen & Roosen geschonken kreeg



v.l.n.r. Eelco Siersema (directeur vastgoed Lieven de Key), Carolien Schippers (directeur Grond & Ontwikkeling gemeente Amsterdam) en Rolof Venema (directeur Hillen & Roosen)



Het bouwbord van kavel 7B



DE KAVELS IN HET KORT

- Afzelia (kavel 1D): 41 twee-, vier- en vijfkamerwoningen.
- Lariks (kavel 3C): 104 deelwoningen voor 278 jongeren en een gemeenschappelijke binnentuin met fitnessapparatuur, fietsenstalling en een Wash & Go wasmachineruimte.
- Mahonie (kavel 5B): 65 deelwoningen voor 195 jongeren met een woonkeuken die gedeeld wordt door de bewoners van de drie wooneenheden die tot het appartement behoren. Iedere jongere heeft een eigen kamer met badkamer en toilet en deelt de woonkeuken met twee andere jongeren. Op de begane grond zitten een gemeenschappelijke ruimte, een Wash & Go en drie fietsenbergingen.
- Meranti (kavel 7B): 80 twee- en driekamerwoningen tussen de 60 en 90 vierkante meter, waaronder vier rolstoelwoningen. Geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens en kleine gezinnen en voor jong tot oud. De woningen zijn uiteraard duurzaam: gasloos en aangesloten op stadsverwarming en koeling.

Voor het totale gebied hebben we een deal kunnen sluiten met de gemeente Amsterdam om ook een deel van de reguliere sociale huurwoningen aan starters te gunnen. Afzelia en Mahonie zijn bestemd voor deze doelgroep. Maar Lariks en Meranti zijn bijzonder, want daar hebben we voor het eerst deelwoningen voor jongeren gerealiseerd. Iedere jongere heeft een eigen kamer met badkamer en toilet en deelt een woonkeuken met twee huisgenoten. Daarnaast hebben wij veel bezit in de Spaarndammerbuurt, waar we bezig zijn met het verbeteren van de woningen. Mensen die dat willen kunnen vanuit hier doorstromen naar de Houthaven. De Houthaven staat bekend als een exclusieve buurt. Wij zorgen met 594 sociale huurwoningen, verdeeld over deze vier woongebouwen, dat mensen met een smalle beurs een plek hebben in de Houthaven. Het sluit naadloos aan op waar wij voor staan: een ongedeelde stad waar plek moet zijn voor iedereen, ongeacht leeftijd, inkomen en achtergrond.”

Jullie hebben de jongeren op een bijzondere manier gematcht.

“Wij wilden ervoor zorgen dat jongeren die bij elkaar passen samen zouden gaan wonen. Ze delen tenslotte een woning met z’n drieën. We hebben met behulp van een matching tool jongeren met een soortgelijke levensstijl bij elkaar gebracht. Dat is uniek. Je moet weten dat jongeren in Amsterdam de kleinste kans hebben om een woning te vinden. Van de zes woningcorporaties die Amsterdam rijk is, zijn wij de enige met woonstarters als onze primaire doelgroep. Voor de gehele gebiedsontwikkeling is het ook goed dat bewoners divers zijn. Op Meranti zie je dat heel duidelijk terug. Vanuit die sociale huurwoningen kijk je uit op de Pontsteiger, daar waar de meest kapitaalkrachtigen wonen. Het woningtekort is alleen op te lossen door meer te bouwen. Maar planmatig onderhoud is inmiddels een nog grotere opgave, onder andere omdat we in 2028 alle energielabels op minimaal A/B/C-niveau willen hebben.”

Hoe ziet Lieven de Key de toekomst?

“Wij gaan door op de weg die we zijn ingeslagen. Wij zijn een van de oudste woningcorporaties en hebben alle expertise in huis. Wij richten ons op jongeren en starters, maar ook onze reguliere huurders hebben net zoveel recht op een goede woning. Dus we zetten nu vooral in op duurzaamheid middels groot onderhoud van ons bezit. Ondertussen blijven we doorbouwen. We zoeken daar steeds de samenwerking met de partij die ons het beste past. Met Hillen & Roosen is het heel goed gegaan – naar beider tevredenheid, durf ik wel te zeggen. Wij als de woningbouwcorporatie laten het stuur niet los, maar de aannemer zit echter wel vroeg bij ons in de auto. Dat werkt!”

Tekst: Frauke van Hulten

Beelden: Joram Blomkwist, Joke Schut, Lieven de Key