

STEDELIJK WATER IS MONEYMAKER

TEKST JAN JAGER FOTOGRAFIE ROELOF POT

Het Oostelijk Havengebied veranderde van pleisterplaats voor krakers tot woonparadijs voor de Amsterdamse creatieve middenklasse. De huizenprijzen in het door water omgeven gebied zijn de afgelopen vijftien jaar bijna drieënhalve keer over de kop gegaan. Een successtory van jewelste. En de eer komt deels het water toe. 'Amsterdam heeft goud in handen', zegt vastgoedprofessor Ed Nozeman. Blauw goud. Dat beseft ook de gemeente die verder inzet op 'watergerelateerde ontwikkeling'.

Amsterdam lag ongeveer een eeuw met haar rug naar het water toegekeerd. In de roman 'Publieke werken' beschrijft auteur Thomas Rosenboom hoe die periode begon met de bouw van het Centraal Station. Dat doet hij via het gedachtenleven van de hoofdpersonage, de ietwat narcistische vioolbouwer Vedder. Die woont in een huis aan de Texelse Kaai, de huidige Prins Hendrikkade. Daar opende Amsterdam zich volgens Rosenbooms omschrijving 'heerlijk aan het Y'. Maar de 'wemel van komende en gaande vissersschepen en de steigers in het water' moest Vedder sinds enige tijd missen. Het boek speelt in 1888 en enige jaren eerder is Vedders uitzicht bedorven door een nieuw spoorstation, het huidige Centraal Station.

'Publieke werken' illustreert op prachtige wijze hoe er ooit over water werd nagedacht: zuiver

functioneel. Doordat het water brak was geworden en de visserij wegbleef, kon het 'Y' beter worden gedempt, zoals ook is gebeurd met het Damrak, het Rokin en de Rozengracht. Dit was de tijd van de technologische vooruitgang.

Ruim honderd jaar later is er sprake van een omgekeerde beweging. Het water wordt in de jaren tachtig van de 20^e eeuw herontdekt als waardevol landschapselement. De omslag in het denken wordt het best geïllustreerd door de watersleuven die architect Sjoerd Soeters op Java-eiland in het Oostelijk Havengebied liet graven, als moderne variant op de ooit functionele binnenstedelijke grachten. Een krankzinnig idee, zouden de planners op de afdeling Publieke Werken honderd jaar eerder vast hebben gedacht. Maar het idee van Soeters was zo gek nog niet. Sterker nog, voorzitter Pieter Joep van den Brink van de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA), vindt dat het voorbeeld van Java-eiland navolging had moeten krijgen op IJburg. Maar daar zijn geen grachtjes gegraven. Van den Brink: 'Ik vind dat een gemiste kans, zeker gezien de extra waarde die de grachtjes op Java-eiland hebben toegevoegd. Stedebouwkundigen moeten het water beter incorporeren in de plannen dan ze nu doen.'

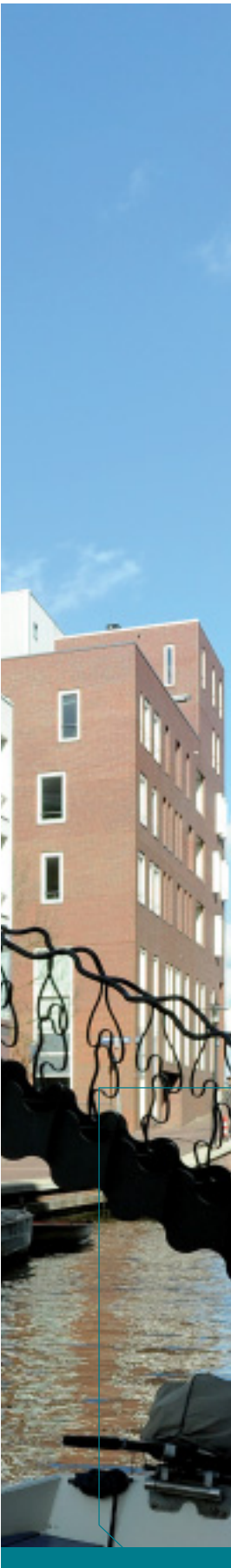
HET BLAUWE GOUD

Het Oostelijk Havengebied als geheel is een product van de omslag in het denken. De populariteit van het





Voorzitter van de Makelaarsvereniging Amsterdam Pieter Joep van den Brink: 'De grachtjes op Java-eiland hebben extra waarde toegevoegd.'



‘Stedelijk water levert meer op dan water in het buitengebied’

gebied is groot. De huizenprijzen hebben sinds de oplevering van het waterrijke woongebied een onstuimige groei doorgemaakt. Van 1994 tot 2009 zijn de prijzen van de woningen (per vierkante meter) met een factor 3,4 gestegen. In Diemen-Noord, een chique woonwijk zonder water nét buiten de ring van

Amsterdam, stegen de vierkante-meterprijzen in dezelfde periode met een factor 2,5. Je kan op basis van deze cijfers gerust stellen dat de aankoop van een huis in het Oostelijk Havengebied in de jaren negentig een verstandige investering is geweest gezien het rendement. De vraag is in hoeverre het aanwezige water het gebied in de vaart der volkeren heeft opgestuwd, en of de al dan niet aanwezige ‘W-factor’ van doorslaggevend belang moet zijn bij toekomstige investeringsbeslissingen. Zo speelt de vraag of het Amsterdamse Westelijk

Havengebied op termijn getransformeerd moet worden tot woongebied. ‘Uit nationale en internationale studies blijkt dat huizenprijzen voor vijftig procent door de woonomgeving worden bepaald’, zegt prof. dr. Ed Nozeman van de Amsterdam School of Real Estate (ASRE). ‘Naast sociale omgevingskarakteristieken en meer functionele factoren zijn er de fysieke omgevingsfactoren zoals groen en water. Die laatste categorie is inzet geweest van nogal wat onderzoek. Daaruit blijkt dat water een prijseffect heeft van tussen de 4 en 20 procent. Naarmate je dichterbij het water zit, neemt het effect toe. Klein binnenwater heeft minder effect dan “groot water” met uitzicht, en stedelijk water levert meer op dan water in het buitengebied.’

Het water in het Oostelijk Havengebied levert dus een deel van de meerwaarde op, maar er zijn meer factoren van invloed op het prijsverschil tussen het Oostelijk Havengebied en Diemen-Noord. Het Oostelijk Havengebied is hoogstedelijk en bestaat voor een groot gedeelte uit appartementen. Diemen-Noord heeft meer de karakteristiek van een vinewijk. Dat hoeft niet direct van invloed te zijn op de prijs. De ligging binnen de gemeentegrenzen van Amsterdam en de nabijheid van centrumvoorzieningen bepaalt volgens Nozeman wel in forse mate de hogere prijs voor het Oostelijke Havengebied. ‘Er is nu eenmaal een grote groep mensen die beslist in Amsterdam wil wonen. Dat vertel je aan je vrienden. Diemen scoort minder in de perceptie van de consument. Die vraagdruk werkt naast andere factoren prijsverhogend en bovendien is die vraagdruk voor Amsterdam sneller toegenomen dan voor Diemen.’

REIN WILLEMS, DIRECTEUR BOUWFONDS ONTWIKKELING, REGIO NOORD-WEST: ‘WATER ALS KWALITEIT VOOR HET WOONGEBIED’

‘Bouwfonds was als partner van Moes Bouwgroep betrokken bij de ontwikkeling van Java-eiland. Aanvankelijk wilde de gemeente het haveneiland, net als het eerder in ontwikkeling genomen KNSM-eiland, ontwikkelen met grote bouwblokken. Sjoerd Soeters' plan voor het opbreken van het eiland door de aanleg van kleine grachtjes en een architectuurbeeld met allemaal losse pandjes, werd dan ook niet door iedereen positief ontvangen. Maar het heeft uiteindelijk heel goed uitgepakt. Ik vind het moeilijk om te zeggen wat de meer-

waarde van het water in euro's is geweest. Bij een huis met een tuin die grenst aan het water is dat direct in geld uit te drukken en die balans is zeer positief. Hier is de meerwaarde vooral ook te zien in de aansluiting bij het Amsterdamse beeld, waarbij het een pre is dat de particuliere bootjes voor de deur in het water liggen. Deze meerwaarde staat dan tegenover de extra kosten die de gemeente gemaakt heeft bij het bouwrijp maken van het gebied. Als Bouwfonds zijn we ook betrokken bij de herontwikkeling van de Houthavens tot

woongebied. Meer nog dan bij Java-eiland zul je zien dat water hier als kwaliteit voor het woongebied wordt binnengehaald, waardoor het wonen geconcentreerd wordt op pieren, aan het water: Water creëert zeker waarde en dat wordt dan maximaal uitgenut.’

'Stedebouwkundigen moeten het water beter incorporeren in de plannen'

Nozeman wijst verder op de onderscheidende stedebouwkundige en architectonische kwaliteit van met name Java-, Borneo-, en KNSM-eiland, die zeker van invloed is op

de prijs. 'Het is daar om meerdere redenen gewoon zeer aangenaam toeven. En er kan dan natuurlijk niet voorbij worden gegaan aan de rol van het water als een van de belangrijkste succesfactoren van de wijk. Er is zoveel

onderzoek gedaan waaruit onomstotelijk blijkt dat water bijdraagt aan de prijsvorming van een woning. Je kan daarom absoluut zeggen dat Amsterdam goud in handen heeft. Blauw goud welteverstaan.' Ook voorzitter Pieter Joep van den Brink van de MVA benadrukt dat Amsterdam geluk heeft met het

water. 'Ik denk dat Amsterdam in haar handjes mag knijpen met al dat water in de stad.'

GEMEENTE: WATERGERELATEERDE ONTWIKKELING

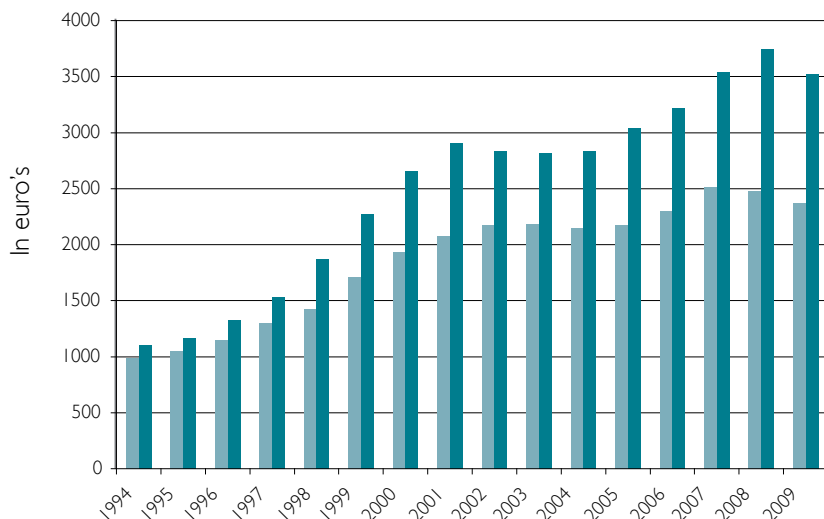
Ook de gemeente is zich bewust van de toegevoegde waarde van het water. In de 'Ontwerp Structuurvisie Amsterdam 2040' wordt niet voor niets gerept van 'watergerelateerde ontwikkeling langs het IJ, van IJmuiden via de Zaanoevers en IJburg tot Almere' (zie kader). Die beweging is in de praktijk al ingezet. Na de succesvolle herontwikkeling van de oostelijke havens transformeert de stad nu ook de oude havens ten westen van het Centraal Station tot woongebied. Uit de zandvlakte die het Westerdok tot voor kort was, verrijst inmiddels gestaag het fundament van een nieuwe stedelijke wijk. Voor de Houthavens zijn de plannen zo goed als klaar. Politiek is er nog wel discussie, zo bleek onlangs tijdens een discussie in de raadszaal over de Ontwerp Structuurvisie. Wethouder Maarten van Poelgeest verdedigde het document waarin de Mercuriushaven en zelfs Westpoort worden aangewezen als mogelijk toekomstig woongebied. Dat zou betekenen dat de havenactiviteiten verplaatst moeten worden naar elders. Dit laatste vond PvdA-raadslid Michiel Mulder niet zo'n goed plan. De Partij van de Arbeid stelt de werkgelegenheid in het gebied voorop.

Doorslaggevend bij de keuze voor verdere 'watergerelateerde' expansie zou het financiële plaatje moeten zijn. Dan gaat het om de vraag of de toegevoegde waarde van het aanwezige water zo groot is dat daarmee eventuele uitplaatsing van bedrijven kan worden bekostigd. 'Dat heeft te maken met consumentenwensen en de bereidheid om te betalen', stelt Pieter Joep van den Brink van de MVA. 'Alles tot de ring heeft een kans.' De ring weg A10 is een psychologische grens in Amsterdam. De Mercuriushaven ligt binnen de ring, Westpoort valt erbuiten.

WATER ALLEEN IS NIET VOLDOENDE

In de Amsterdamse regio zijn diverse mogelijkheden om de woningbouwopgave in te vullen. Ed Nozeman wijst op de Bloemendalerpolder bij Weesp. 'Bouwen in de haven zal wat meer moeite vergen', benadrukt hij. 'Het Westelijk Havengebied heeft een aantal eigenschappen die de transformatie naar een woongebied minder voor de hand liggend maken. Zo heeft het gebied een sterk industrieel karakter en de wijken in de omgeving zijn voor een arbeidersbevolking gebouwd. De huizen zijn kleiner dan elders in de stad en de dichtheid is hoog. 'West' heeft een wat ruw imago, zeker in de perceptie van Amsterdammers, en dat maakt de ontwikkeling van

Ontwikkeling transactieprijs per m² (GBO)





een hoogwaardig woonmilieu moeilijker. Belangrijker nog zijn de fysieke barrières, zoals de Hembrugcentrale en de zware infrastructuur in het gebied. Die verhouden zich niet goed tot woningbouw. Het is een hels karwei om het Westelijke Havengebied te herontwikkelen. Je moet uitkopen, slopen en andere infrastructurele ingrepen doen. Welke belegger wil de portemonnee trekken? De aanwezigheid van water alleen is hier niet voldoende.'

De toekomst zal het leren. Er staan gelukkig nog vele projecten op stapel die eerst maar eens afgerond moeten worden, zoals Overhoeks aan de noordkant van het IJ en natuurlijk de Houthavens. Uit onderzoek blijkt dat de meerwaarde van water het grootste is in de stad. In dat opzicht is het dempen volgens Nozeman een 'grote fout' geweest. 'Ach, het waren andere tijden met

andere prioriteiten', relativeert hij meteen. Moeten die verdwenen grachtjes dan maar weer terugkomen? 'Hier en daar misschien', antwoordt Nozeman. Pieter Joep van den Brink van de MVA is fel tegen zo'n infrastructurele ingreep in de binnenstad. 'In het centrum moet je niets willen veranderen', bepleet hij. 'Richt je op de nieuwe gebieden.' 'Het terugbrengen van verdwenen water in de stad is kostbaar en infrastructureel zeer complex', vervolgt Nozeman. 'Er zal nog veel water door de Amstel stromen voordat de gemeenteraad over zo'n ingreep de knoop doorhakt.'

*

STRUCTUURVISIE: 'ECONOMISCHE ONTWIKKELRUIMTE DOOR WATER'

In de 'Ontwerp Structuurvisie Amsterdam 2040' wordt gesproken over de 'watergerelateerde ontwikkeling' van de stad langs het IJ, van IJmuiden via de Zaanoevers en IJburg tot Almere. De auteurs verantwoordt dit als volgt: 'Rode draad in deze beweging is het hernieuwde besef van de enorme rijkdom die de grote waterpartijen in en nabij de stad vertegenwoordigen; rijkdom in de vorm van (economische) ontwikkelingsruimte, grote belevingswaarde en recreatiemogelijkheden. Het is bij uitstek het water waarin Amsterdam zich onderscheidt van de meeste andere metropolen. Door de ontwikkelingen langs de IJ-oever, IJburg, Amsterdam-Noord en de relatie met Zaanstad krijgt het IJ een steeds centralere positie in de kernstad. Het IJ gaat fungeren als waterplein of waterpark, terwijl het tegelijkertijd tot de drukst bevaren binnenvaartroutes van Nederland blijft behoren.'