

De Meester van Haarlem: ‘Een kostbare puzzel’

Toen ontwikkelaar COD met het oude schoolgebouw in Haarlem aan de slag ging, stonden er in de klaslokalen trampolines, motoren en jacuzzi's. Inmiddels zijn 178 appartementen overgedragen aan investeerder Bouwinvest. ‘Het zou nu niet meer rond te rekenen zijn.’

DOOR LIZANNE SCHIPPER

De Meester van Haarlem, de herontwikkeling van de voormalige Ambachtsschool in Haarlem, greep naast de PropertyNL Re-Use Award, maar ontwikkelaar COD en investeerder Bouwinvest kregen wel een speciale vermelding van de jury vanwege de schaalgrootte en de focus op senioren.

ZO LEK ALS EEN MANDJE

‘Hoor je dat?’ Johan Deur van Bouwinvest klapt in zijn handen, en een galm weerklinkt in de hal van de voormalige ambachtsschool in Haarlem. ‘Voordat de sound barriers waren aangebracht, was het drie keer sterker.’ De kolossale hal heeft een marmeren lambrisering waarin gedenkplaten zijn uitgehouwen en monumentale trappen met een glas-in-lood-paneel op het eerste bordes. Huismeester Koen van den Haak (64) rinkelt met de sleutels van enkele leegstaande appartementen. Hij heeft hier nog op de LTS gezeten, 52 jaar geleden. ‘Toen moest ik voor straf onkruid wieden, nu krijg ik ervoor betaald.’

Bij de aankoop in 2016 zag het pand er heel anders uit, vertelt Ferdi Koornneef van ont-



‘Bij zo'n herontwikkeling ben je als investeerder intensiever betrokken dan bij nieuwbouw’

Johan Deur, Bouwinvest

wikkelaar COD. ‘De antkrakers die er zes jaar zaten, konden alleen op de begane grond wonen. Het dak was zo lek als een mandje. Het onderhoud was te kostbaar geworden voor het ROC dat er daarvoor was gevestigd.

Een deel van de gevel was bijna ingestort, je prikte zo met je sleutel door de kozijnen.’ Die antkrakers hadden overigens wel een gouden tijd: in een voormalig klaslokaal trof Koornneef een trampoline en jacuzzi aan en het conciërgehok was omgebouwd tot een feestruimte.

GEMEENTELIJK MONUMENT

De voormalige school stamt uit 1920 en bevindt zich in de Kleverparkbuurt, een gewilde woonwijk even ten noorden van het Haarlemse spoor. COD kocht het gemeentelijke monument van woningcorporatie Lieven de Key (destijds Principaal de Key) en transformeerde het complex – inclusief twee nieuwe aanbouwen en een ondergrondse parkeergarage – tot 178 appartementen. ‘Aanvankelijk lieten we in het midden of het een particulier koopproduct werd of een belegging. Maar toen investeerders bovenmatige interesse toonden, hadden die toch wel de voorkeur’, aldus projectontwikkelaar Koornneef.

In 2018 hapte Bouwinvest toe. Michiel de Bruine van het Bouwinvest Residential Fund, waarin het project is ondergebracht: ‘Haarlem is een groeiregio, met een hoge vraag naar huurwoningen in het midden- en vrije

De Meester van Haarlem

Herontwikkeling voormalige Ambachtsschool (1920) in Haarlem

Ontwikkelaar: COD

Institutionele investeerder: Bouwinvest

Start bouw: april 2020, oplevering laatste fase maart 2023

Opgeleverd: 178 huurappartementen in oud gebouw en twee nieuwbouwvleugels, ondergrondse parkeergarage met 156 parkeerplaatsen

Segment: 24 middenhuur, 154 vrije sector

Oppervlakte: appartementen van 45–250 m²





FOTO'S: JOHANNES VAN BENTUM



segment. Zo'n aansprekend, historisch pand genereert een mooi en stabiel rendement voor onze investeerders.'

DUURZAME DOELEN

De gevel en de structuur van het gebouw bleven in stand, inclusief de plafonds met troggewelven, het statige trappenhuis, het originele tegelwerk en oude deuren. Hergebruik van gebouwen en materialen sluit aan op de duurzame doelen die Bouwinvest zich heeft gesteld, aldus collega Deur, manager Real Estate Projectmanagement bij Bouwinvest. Met onder meer het rondom isoleren van de buitenschil, zonnepanelen en warmte-opslag is het complex op een energienorm gebracht die nieuwbouw evenaart. 'Uitdagend, want je wilt wel het monumentale karakter in ere houden.'

Bij zo'n herontwikkeling ben je als investeerder intensiever betrokken dan bij nieuwbouw, aldus Deur. 'Er kwamen tijdens de uitvoering bijvoorbeeld fraaie nissen tevoorschijn en ruimten die zelfs een extra appartement mogelijk maakten. Elders bleken de vrije hoogtes juist beperkter dan in het ontwerp. Je moet tijdens de uitvoering steeds weer beslissingen nemen.'

SPANNINGSVELD

Ook voormalig eigenaar Lieven de Key had het plan om het pand te transformeren tot woningen. Maar de financiële crisis, strengere overheidsregels voor woningcorporaties én

de strikte Haarlemse parkeernorm zaten in de weg. Met dat laatste had COD ook te maken. De ontwikkelaar bracht het aantal geplande appartementen omlaag van 300 naar nog geen 200, zette in overleg met de gemeente de 25 voorziene sociale huurwoningen om in middenhuur, bouwde een tweelaagse parkeergarage onder de nieuwbouwvleugels en legde een binnentuin aan.

Uitdagingen waren er de afgelopen jaren natuurlijk te over. De bouw startte op 1 april 2020, ongeveer een maand na de coronauitbraak in Nederland. Net als bij andere projecten kwam de beschikbaarheid van materialen en bouwlieden in het geding en stegen de bouwkosten. De stikstofcrisis veroorzaakte extra vertraging, doordat De Meester vlakbij beschermde duingebieden ligt.

ZOEKTOCHT NAAR EXTRA METERS

'Een kostbare puzzel', zo typeert de ontwikkelaar het project. 'Om de extra kosten van het renoveren goed te maken, moesten we meer meters toevoegen. Dat werd een hele zoektocht. Het is gelukt met entresols in de voormalige klaslokalen, een extra verdieping in de dakkap en de nieuwbouw. Maar met de huidige bouwmarktprijzen zou het niet meer rond te rekenen zijn.'

Mooi, die entresols en extra verdieping, maar zou de constructie op houten palen op den duur geen verzakkingen gaan vertonen? 'Dat is het spanningsveld soms', zegt Deur van Bouwinvest. 'De architect en ontwikkelaar

gaan natuurlijk voor een mooi plan, maar wij zijn eigenaar voor de lange termijn. De verhuurbaarheid en technische staat moeten ook voor een lange termijn zijn geborgd.' Bouwinvest kreeg de toezegging dat COD nog zes jaar na de verkoop verantwoordelijk blijft voor eventuele verzakkingen.

In mei vorig jaar konden de eerste huurders hun woning betrekken. Mogelijke bouwoverlast compenseerde Bouwinvest voor deze groep met een lagere huur, de 'pioniers-



'Haarlem is een groeiregio, dus zo'n aansprekend, historisch pand genereert een stabiel rendement'

Michiel de Bruine, Bouwinvest

korting'. Dat werkte. 'Gelukkig hebben we tijdens de afbouwstroom weinig gehoord over overlast.' De laatste huurders namen in maart van dit jaar hun intrek in de nieuwbouwvleugels, waar de wat kleinere middenhuurappartementen zich bevinden. Die trekken veel starters, aldus De Bruine van Bouwinvest. In de duurder woningen in de oudbouw zitten ook expats en ouderen die fit genoeg zijn voor trappen. 'Door de entresols zijn dat geen levensloopbestendige appartementen', aldus De Bruine.

KARAKTER

Via brede gangen met gewelfde plafonds, bakstenen omlijstingen en vensters die zicht geven op de binnentuin gaan Johan Deur en huismeester Van den Haak voor naar een leeg appartement. Hier en daar zijn de gele, grijze en beige vloertegels afgesleten of vervangen door tegels in een andere tint. 'Dat is met opzet zo gelaten', zegt Deur. 'Je kunt het puntgaaf maken, maar de oude situatie geeft juist karakter.' De entree van het appartement is laag door de ingebrachte entresol, richting de brede raampartij opent de ruimte zich naar de volle hoogte van het vroegere klaslokaal. De architect had bedacht dat op de benedenverdieping het slaapgedeelte zou komen, maar Deur vond dat geen logische indeling. 'Zonde om die mooie ruimte



'Aanvankelijk lieten we in het midden of het een particulier koopproduct werd of een belegging'

Ferdi Koornneef, COD

daarvoor te gebruiken, mensen slapen liever boven. We willen deze woningen wel verhuren, dat is ónze professie.' In dit appartement trekken binnenkort al de tweede huurders. De man van het echtpaar dat hier eerst woonde kon de trap niet meer opkomen. Zij zijn verhuisd naar een gelijkvloerse woning in het nieuwbouwgedeelte. ■



Moerdijk wordt gewaardeerd door ontwikkelaars. Dat is mede te danken aan alle transportmodaliteiten – zee, binnenvaart, spoor, weg – die de gemeente biedt, denkt wethouder Danny Dingemans.

DOOR ROBERT PALING

De gemeente Moerdijk werd deze zomer door ontwikkelaars uitgeroepen als beste gemeente om mee te dealen bij projectontwikkeling. Volgens wethouder Danny Dingemans probeert Moerdijk voor bedrijven zo gastvrij mogelijk te zijn, maar kan in de West-Brabantse gemeente ook niet alles.

Was u verrast over de positieve beoordeling door projectontwikkelaars?

'Deels. Ik ziet dit als het resultaat van een beweging die we al langer hebben ingezet om bedrijven echt welkom te heten, in te spelen op de vraag wat hun bedoeling is en daarbij direct aan te geven wat wel en niet kan. De goede score in de enquête beschouw ik als een positief signaal, al er zijn er nog wel verbeteringen mogelijk. Ook bij ons kosten dingen relatief veel tijd.'

Wat doen jullie anders als u kijkt naar de procedures?

'We noemen het hier een mogelijk-

