

Gezamenlijk kantoorpand bouwen op loopafstand van je huis

Werken waar je woont

AMSTERDAM - Wonen en werken horen bijna onlosmakelijk bij elkaar. De keuze voor de woonplaats bijvoorbeeld, de financiering of zelfs letterlijk een bedrijfsruimte in of aan het huis. Een groep inwoners van IJburg heeft nu een nieuwe variant bedacht op dat thema. In de nieuwbouwwijk bouwen ze gezamenlijk een nieuw kantoorpand, waar iedereen een eigen bedrijfsruimte krijgt. Ze kunnen straks zelfs tussen huis en kantoor met de roeiboort pendelen.



V.r.n.l.: Toekomstige eigenaren Marco Knieriem, René de Prie en Dirk Jan van Wieringhen Borski, met links naast hen directeur Bob Jansen van projectbegeleider Lingotto.

Foto: Richard Mouw

Voor René de Prie, Marco Knieriem en Dirk Jan van Wieringhen Borski was het al een mooi avontuur om een eigen huis te kunnen bouwen op IJburg, de eilandengroep bij Amsterdam, waar in totaal 23.500 woningen worden ontwikkeld, Zeeburgeiland meegeteld. Vrije kavels zijn in stedelijke gebieden spaarzaam, maar IJburg vormde daar de uitzondering op. Toen ze de smaak eenmaal te pakken hadden van het in eigen beheer ontwikkelen van een huis, bedachten ze los van elkaar dat een zelf ontwikkeld bedrijfspand het plaatje eigenlijk compleet zou maken.

„Het wonen op IJburg is heerlijk. Straks hoeven we het eiland helemaal niet meer af”, zegt Dirk Jan van Wieringhen Borski, eigenaar van een architectenbureau. „Het is heel vergelijkbaar met de stappen die je moet zetten om een huis in eigen beheer te kunnen bouwen. Tekeningen maken, financiering regelen, overleg met de gemeente. Wel zo handig dat de meesten van ons die ervaring nu al hebben.”

Het bouwen van huizen in eigen beheer is sterk gestimuleerd op IJburg en de gemeente is nu ook overstap voor het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw in eigen beheer. Pal naast de kenmerkende witte boogbrug die naar IJburg leidt is er grond beschikbaar voor het pand van de ondernemers.

„We waren apart van elkaar naar de gemeente toegegaan met de vraag of we misschien nog ergens zelf bedrijfsruimte konden bouwen. De gemeente heeft ons toen bij elkaar gebracht, bij wijze van suggestie. Nu het zover is, merk je op het stadhuis ook dat ze nog even moeten wennen aan het concept. Het is eigenlijk een soort pilot”, zegt Van Wieringhen Borski.

De groep van negen ondernemers vroeg projectontwikkelaar Lingotto om de totstandkoming van het gebouw in goede banen te leiden. Omdat de groep eigenaar wordt, wordt er geen risicopremie aan de projectontwikkelaar betaald, maar een managementbijdrage. Hierdoor wordt de kostprijs van het gebouw aanzienlijk lager.

„We hebben veel ervaring met de ontwikkeling en herontwikkeling van bedrijfsverzamelgebouwen, maar volgens ons is dit een voor Nederland uniek concept. Een vereniging van eigenaren die volledig in eigen beheer een gezamenlijk kantoor bouwt?” legt directeur Bob Jansen uit.

„De voordelen zijn talrijk voor ondernemers die eigenaar worden van een eigen bedrijfsruimte in het gezamenlijke gebouw. Je deelt kosten voor onderhoud, toiletten, energie, noem maar op. Bijzonder is vooral ook dat ze in een nieuwbouwwijk niet alleen kunnen wonen, maar ook werken. Met de fiets van huis de kinderen langs school brengen en met enkele minuten op kantoor zijn.”

Dat het financieel ook niet onaardig is, legt Marco Knieriem uit die een eigen reclamebureau heeft. „We hebben allemaal een eigen bedrijf, maar we hebben relatief weinig bedrijfsruimte nodig. Een paar honderd vierkante meter maximaal. Nu huur ik in Amsterdam-Noord 220 vierkante meter voor ruim 3000 euro per maand. En dat is nog niet bepaald mijn ideale werkplek. Door zelf te bouwen, kun je de nadelen wegnemen. Net als bij een nieuwbouwhuis. Voor een zelfstandig ondernemer is een eigen woning én een eigen bedrijfsruimte ook nog een goede pensioenvoorziening. Straks betaal ik voor een vergelijkbaar vloeroppervlak duizend euro per maand minder en het is ook nog een goede investering.”

De ondernemers die allemaal al langere tijd actief zijn, hebben een goedlopend bedrijf opgebouwd en zijn in de creatieve sector werkzaam. De architecten onder hen hebben vanzelfsprekend de gelegenheid te baat genomen om het gebouw te ontwerpen, uiteraard in overleg met alle medeopdrachtgevers. Door het collectieve proces is het gebouw ook totaal anders geworden van ontwerp dan de meeste bedrijfsverzamelgebouwen. „We hebben bijvoorbeeld allemaal een eigen buitenruimte. Om misschien een feestje te vieren bij een geslaagde deal of om uit te waaien”, zegt architect en toekomstig eigenaar René de Prie.

Inmiddels is het ontwerp van het gebouw definitief vastgesteld. Voor circa 6,5 miljoen euro bouwen ze een pand met 3300 vierkante meter oppervlak verdeeld over vier lagen. De kleinste bedrijfsruimte is 129 vierkante meter, de grootste 600. „Er is voor het ontwerp natuurlijk veel overlegd. Om dat in goede banen te leiden is er in het begin een uitgangspuntendocument vastgesteld. Bij het ontwerpen is ook rekening gehouden met het feit dat ondernemingen moeten kunnen groeien en krimpen. De verschillende ruimtescheidende muren kunnen daarom makkelijk verwijderd worden of ingevoegd”, zegt Bob Jansen van Lingotto die de resterende bedrijfsunits in het pand aan de man zal brengen.

Pal aan het water gelegen, op zichtlocatie langs de Amsterdamse ring en voorzien van een opvallende gevel, steken ze hun enthousiasme niet onder stoelen of banken. Verwacht wordt dat na de komende zomer de bouw begint. „Het zal een echte blikvanger worden. Het hele idee om dit zo op te zetten, zal volgens ons ongetwijfeld navolging gaan vinden. Hoeveel ondernemers zouden niet graag dicht bij huis een eigen werkplek naar hun eigen smaak willen bezitten tegen een gunstige prijs?”, schetst Van Wieringhen Borski het potentieel. „Ik woon en werk straks zo dichtbij elkaar. En aangezien ik op beide plekken aan het water zit, kan ik zelfs met de kano naar mijn werk.”