

# Projectbezoek KIVI aan Waalfront

**BPD: BERRY EVERS EN HENRI SCHIMMEL**

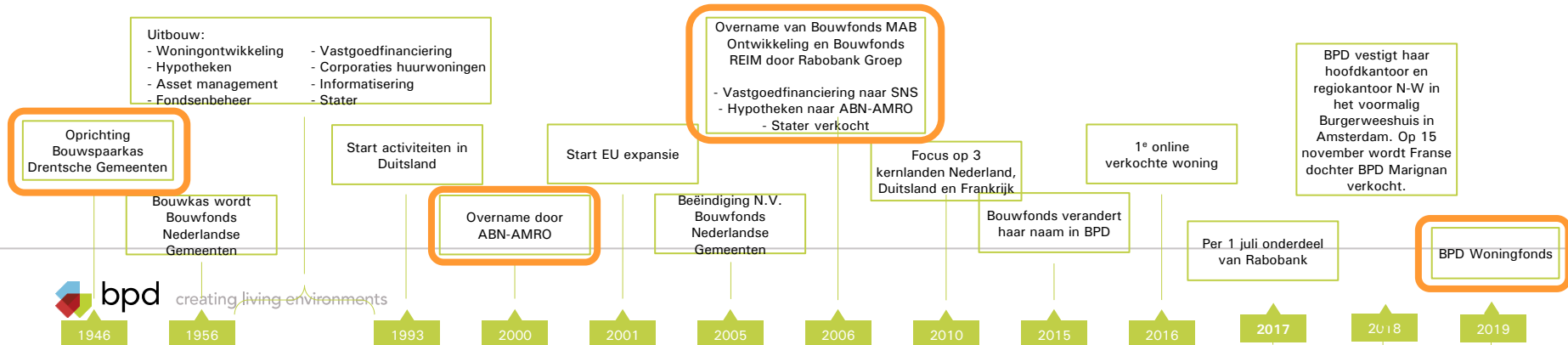
**22 FEBRUARI 2024**



# Programma

- Welkom
- Voorstellen
- Presentatie BPD
- Presentatie Royal Haskoning DHV
- Presentatie Aveco de Bondt
- Loopje door Waalfront
- Bezoek modelappartement

# BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling...in historisch perspectief



## Argumenten

Voor beleggen in vastgoed

Stabiele  
inkomsten-  
stroom

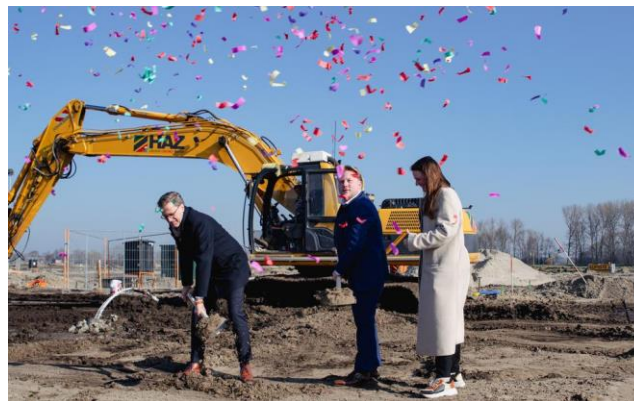
Inflatie  
gecorrigeerd  
aan huur-  
contracten

Laag  
risicoprofiel

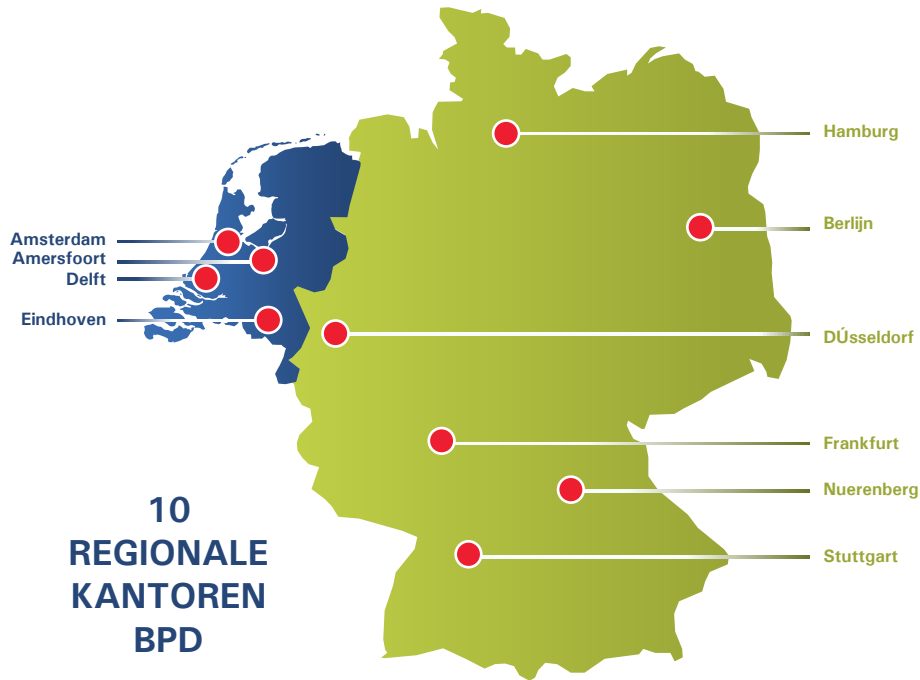
Diversificatie

Aantrekkelijk  
rendement

Impact op  
maatschappij



# Marktleider in Nederland en Duitsland



- ◆ **Opggericht in 1946**  
*(Bouwspaarkas Drentsche Gemeenten)*
- ◆ **Actief in twee landen:  
Nederland & Duitsland**
- ◆ **Hoofdkantoor in Amsterdam**
- ◆ **Sinds eind 2019 BPD Woningfonds**  
in Nederland
- ◆ **10 regionale kantoren**
- ◆ **Actief in meer dan 300 project &  
gebiedsontwikkelingen** in meer dan  
250 gemeenten
- ◆ **100% dochter van Rabobank**

# Actief door heel Nederland

Meer dan 250  
(deel) projecten in  
meer dan 200  
gemeenten



# Feiten & cijfers in vogelvlucht

- ◆ **> 384.000 woningen** ontwikkeld sinds onze oprichting in 1946
- ◆ Sinds 1960 is **1 op de 15 woningen** in Nederland ontwikkeld door BPD
- ◆ **> 1 miljoen mensen** woont in een woning waarin BPD de hand heeft gehad
- ◆ BPD Woningfonds hard op weg naar **15.000 duurzame middenhuurwoningen in 2030**

Aantal woningen in portfolio:

~ **75.000**

Aantal FTE's medewerkers

eind 2023: 674

Aantal verkochte woningen in 2023:

**4.239**

Wat hebben we daarvoor in huis?

**Kennis, kunde, financiën en organiserend vermogen**

**ONTWIKKELINGS-  
MANAGEMENT**

**GEBIEDSONTWIKKELING**

**GEBIEDSECONOMIE**

**PROJECTONTWIKKELING**



**4x4**

**BOUWZAKEN**

**DUURZAAMHEID**

**STUDIO**

**JURIDISCHE- EN  
FISCALE ZAKEN**

**KUNST & CULTUUR**

**RESEARCH**

**VERKOOP- EN  
GEBIEDSMARKETING**



## Duurzaam ontwikkelen vanuit 4 pijlers in samenhang

BPD creëert  
klimaatadaptieve  
en natuurinclusieve  
leefomgevingen



BPD maakt  
energieneutrale  
gebieden waar energie  
lokaal wordt opgewekt  
en gebruikt

BPD integreert  
de mobiliteit van  
de toekomst in  
gebiedsontwikkelingen

BPD legt de  
grondstoffenbank  
van morgen aan

# BPD hittekaart woningmarkt 2023

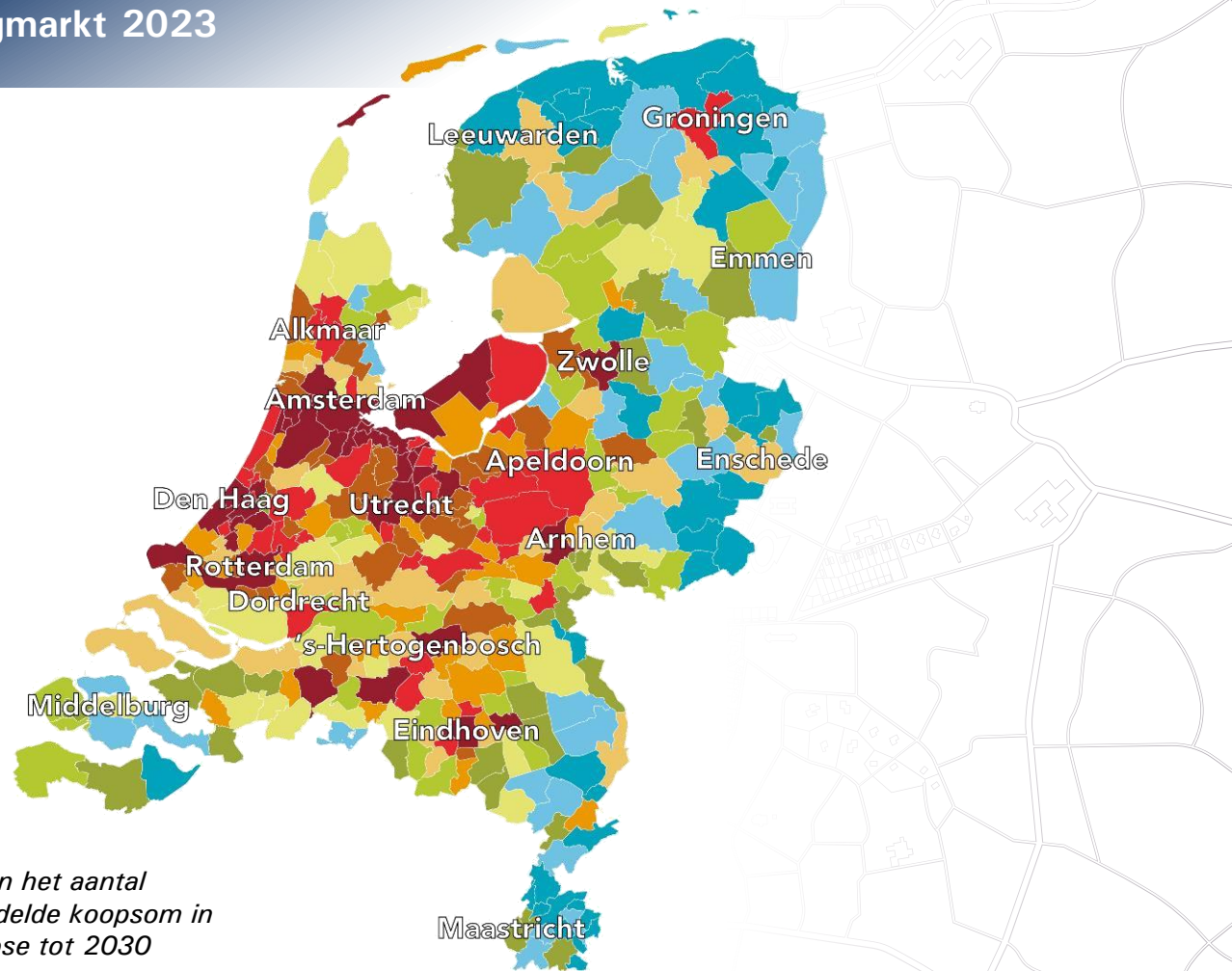
Score van gemeenten

Laagste

Hoogste



Bron: BPD



*Tot stand gekomen op basis van het aantal woningtransacties en de gemiddelde koopsom in 2022 en de huishoudensprognose tot 2030*

**900 woningen** waarvan  
**150** middenhuurwoningen  
en **90** sociale  
huurwoningen

Samenwerking met  
woningcorporaties  
en BPD Woningfonds

Autoluwe  
wijk

Binnenstedelijke  
gebiedstransformatie

**Nieuwe Kadekwartier**

ARNHEM



# Duurzaam en natuurinclusief

Wonen in een  
groene omgeving

32 houten woningen,  
met groene  
daken en terrassen

**Bosrijk Zuiver**  
EINDHOVEN



Centraal in  
Metropoolregio  
Amsterdam

Dynamische  
woonomgeving

**3.300**  
koopwoningen en  
**800** sociale  
huurwoningen

Duurzame  
gebiedstransformatie

**Hyde Park**  
HOOFDDORP

*In samenwerking met Snippe Projecten*

Multifunctionele  
gebiedsontwikkeling

800 woningen  
en 50.000 m<sup>2</sup>  
kantoorruimte

Transformatie  
van **voormalig**  
**kazerneterrein**

Klimaatadaptieve,  
natuurinclusieve ontwikkeling

**World Food Center**

EDE

**700 woningen**  
waarvan **430**  
**middenhuurwoningen**  
voor BPD Woningfonds

**Binnenstedelijke  
transformatie**  
van monumentaal  
Campinaterrein

**Gezondheid  
en voeding**  
centraal in ontwerp

**De Caai**  
EINDHOVEN

**Ruim 60%**  
van de woningen  
is betaalbaar

**170**  
woningen

100% van  
de woningen is  
**energieleverend**

Cultureel erfgoed  
wordt behouden

Voormalige  
**Kolonel Palmkazerne**

**Kazernekwartier Crailo**

BUSSUM





**Grootschalige  
gebiedstransformatie**

**Wonen op  
een dijk aan  
het Reevediep**

**600** woningen  
waarvan bijna  
**40** sociale huurwoningen

**Klimaatadaptieve,  
natuurinclusieve** ontwikkeling

**Reeve**  
KAMPEN

Woonbuurt waar  
geëxperimenteerd  
is met **duurzame vormen**  
van wonen en leven

Circulariteit

**Circa 370 woningen:**  
sociale huur, middenhuur-  
en koopwoningen

**Proeftuin Erasmusveld**

DEN HAAG

Ruim  
**90 woningen**

Ruime, hoge binnenstraten  
in het gebouw faciliteren  
**interactie tussen bewoners**

Gestapelde  
woonbuurt  
van **70 meter** hoog

**De Maasbode**  
ROTTERDAM



# Natuurinclusief gebouw

**The George**  
AMSTERDAM

Hemelwater wordt  
opgevangen en afgevoerd  
naar bassins in het gebouw

Ruime balkons,  
dakterrassen, daktuinen  
en veel aandacht voor  
de publieke ruimte

An architectural rendering of a modern residential complex. The scene shows several multi-story brick buildings with large windows and balconies. In the center is a lush green courtyard with a lawn, trees, and a paved path. People are seen sitting on the grass and walking on the paths. The sky is blue with some clouds. The overall atmosphere is bright and sunny.

Ruim **950** woningen,  
waaronder **220**  
sociale huurwoningen,  
**100** middenhuurwoningen en  
**150** betaalbare koopwoningen

Verbonden door  
**groene binnentuinen**  
en straten

Groene en gezonde wijk  
op loopafstand  
van het centrum

**De Nieuwe Defensie**


UTRECHT

# Duurzaam wonen

Lichtkunstwerk  
van Peter Vink in  
de kop van het gebouw

113 appartementen  
met bijzondere  
penthouses en  
micro-appartementen

**Binck Kade**  
DEN HAAG

An architectural rendering of a residential complex named 'Woonzorgcomplex' in Breda. The scene shows a large, modern building with a light-colored facade and a prominent gabled roof section. In the foreground, a wide, paved walkway with a brick pattern leads through a lush green park. People are engaged in various activities: a man in a white shirt is talking to children, a woman is pushing a bicycle, a child is playing with a ball, and others are walking or sitting on the grass. The sky is blue with a few birds flying. The overall atmosphere is bright and inviting, emphasizing a community-oriented living environment.

Stads wonen  
in het **groen**

**Woonzorgcomplex**

Circa **290** woningen waarvan  
**50** sociale huurwoningen en  
ruim **60** middenhuurwoningen

**Park Langendijk**

BREDA

# Binnenstedelijke gebiedstransformatie

225.500 m<sup>2</sup> nieuwe stad  
bestemd voor wonen,  
werken en recreëren

Hoogwaardige  
architectuur

Opgeleverd  
in 2022

**Oosterdokseiland**  
AMSTERDAM







Een nieuwe woonwijk  
op voormalig  
**marinevliegekamp**  
**Valkenburg**

Realisatie in samenwerking  
met **BPD Woningfonds**

**50** sociale  
huurwoningen  
en **540**  
koopwoningen  
onder de  
NHG-grens

Meer dan 80%  
van de woningen  
is **betaalbaar**

**Limesbuurt**  
VALKENHORST

Plek voor  
wonen, werken  
en recreëren

Historisch  
erfgoed  
is behouden

Ruim **160**  
koop- en  
huurwoningen

Binnenstedelijke  
gebiedstransformatie

**Slachthuisdistrict**  
HAARLEM

# Ruim 3.500 woningen

Ruim en groen  
woonlandschap nabij  
Amsterdam

Natuur en water  
spelen een belangrijke rol

Fin-de-siècle  
architectuur

**Weesper sluis**

WEESP

 **bpd**

# Grootste klimaatneutrale binnentuin van Nederland

Uniek  
waterbergingsysteem  
vangt tot 500.000 liter  
regenwater op

114  
woningen

3D-geprint  
Delftsblauw kunstwerk

**PoortMeesters**

DELFT

Ruim  
**700** woningen

In samenwerking met  
**BPD Woningfonds** worden hier  
170 middenhuurwoningen gerealiseerd

**Groen en klimaatadaptief**  
wonen in het hart  
van Diemen

**Volop voorzieningen**  
zoals een school  
en buurthuis

**Park Valley**  
DIEMEN





# De Wellen

Apeldoorn



# Het Dorp

Arnhem

**324** woningen,  
waarvan **164** sociale  
huurwoningen,  
**45** sociale koopwoningen en  
**38** middenhuurwoningen

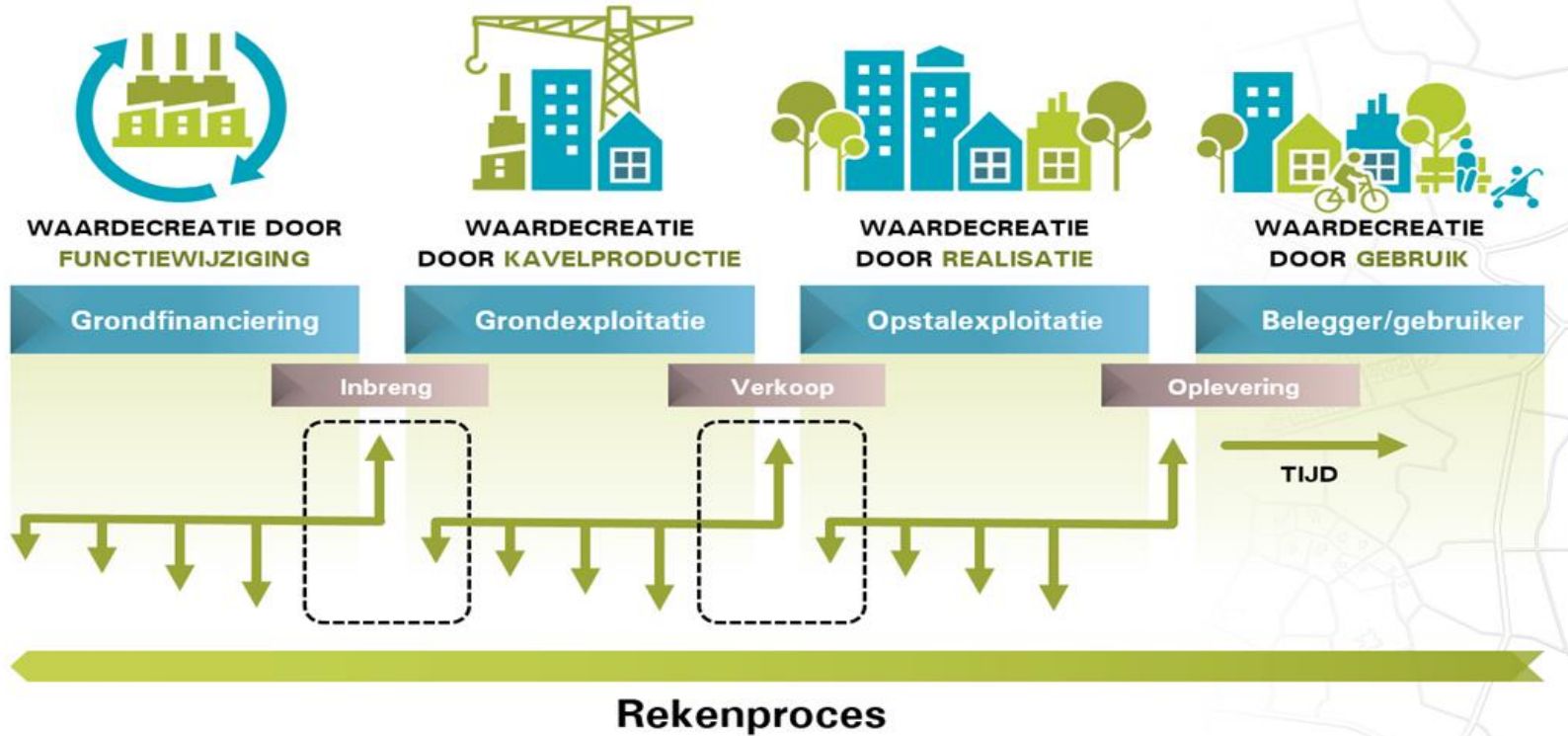
Gerealiseerd  
in **samenwerking** met  
woningcorporaties  
en **BPD Woningfonds**

Nieuw stuk skyline  
aan de Waal

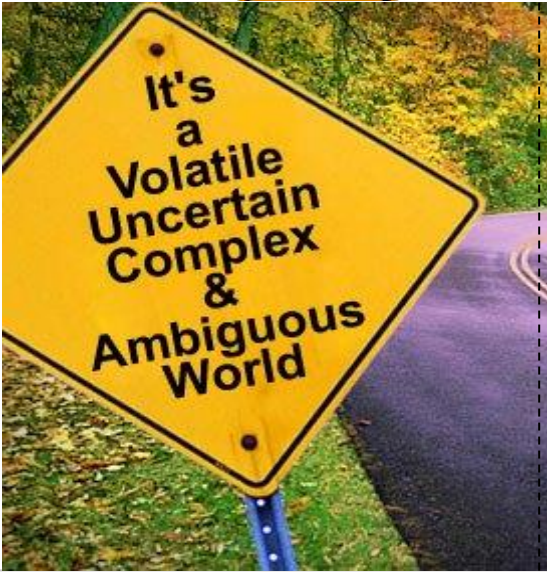
**Havenkade**  
NIJMEGEN



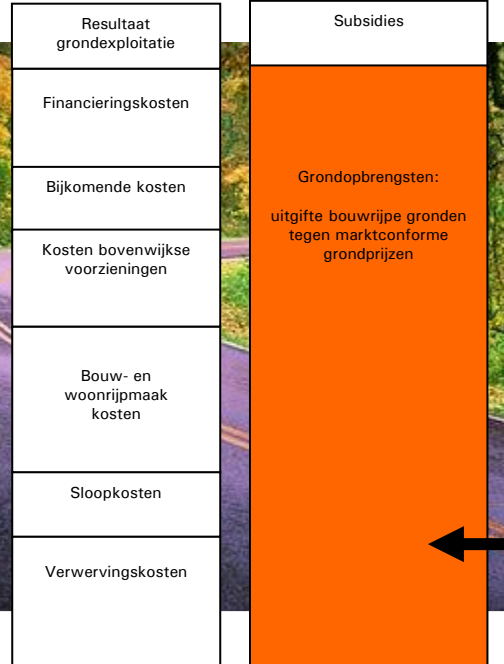
# Onderscheiden fasen in de waardeketen



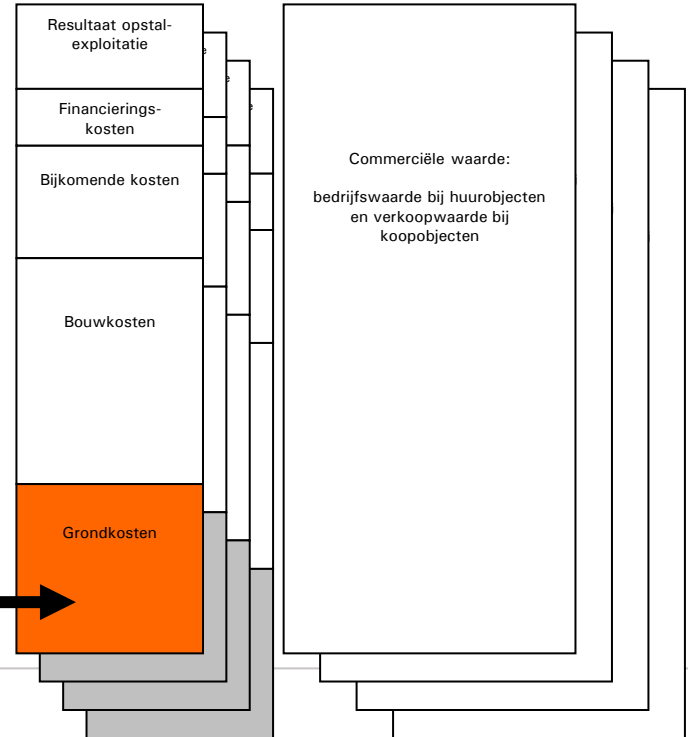
# Gebieds- en projectontwikkeling: het financiële basismodel



## Grondexploitatie (> 15 jaar)

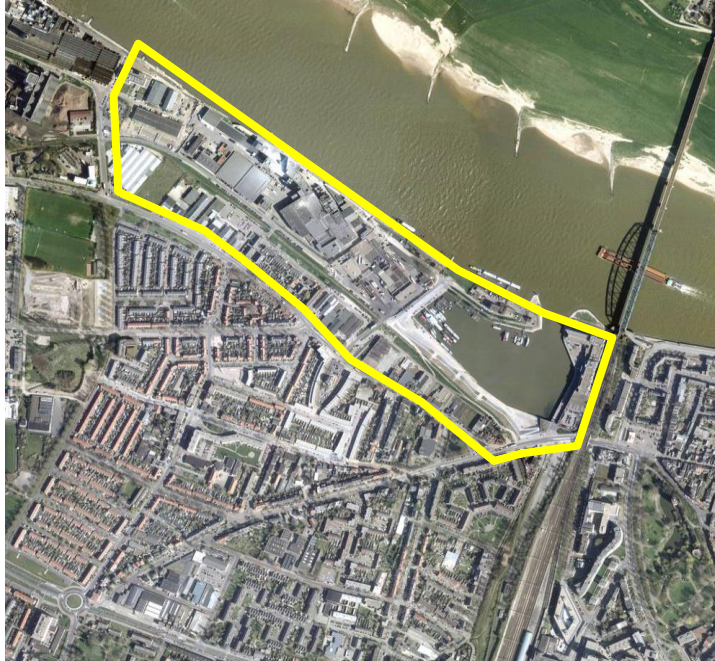


## Opstalexploitaties (< 5 jaar)



# Nijmegen, Waalfront (binnenstedelijk stadsdeel met 2.200 woningen)

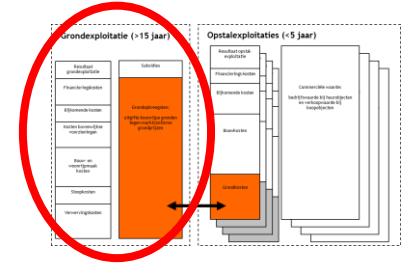
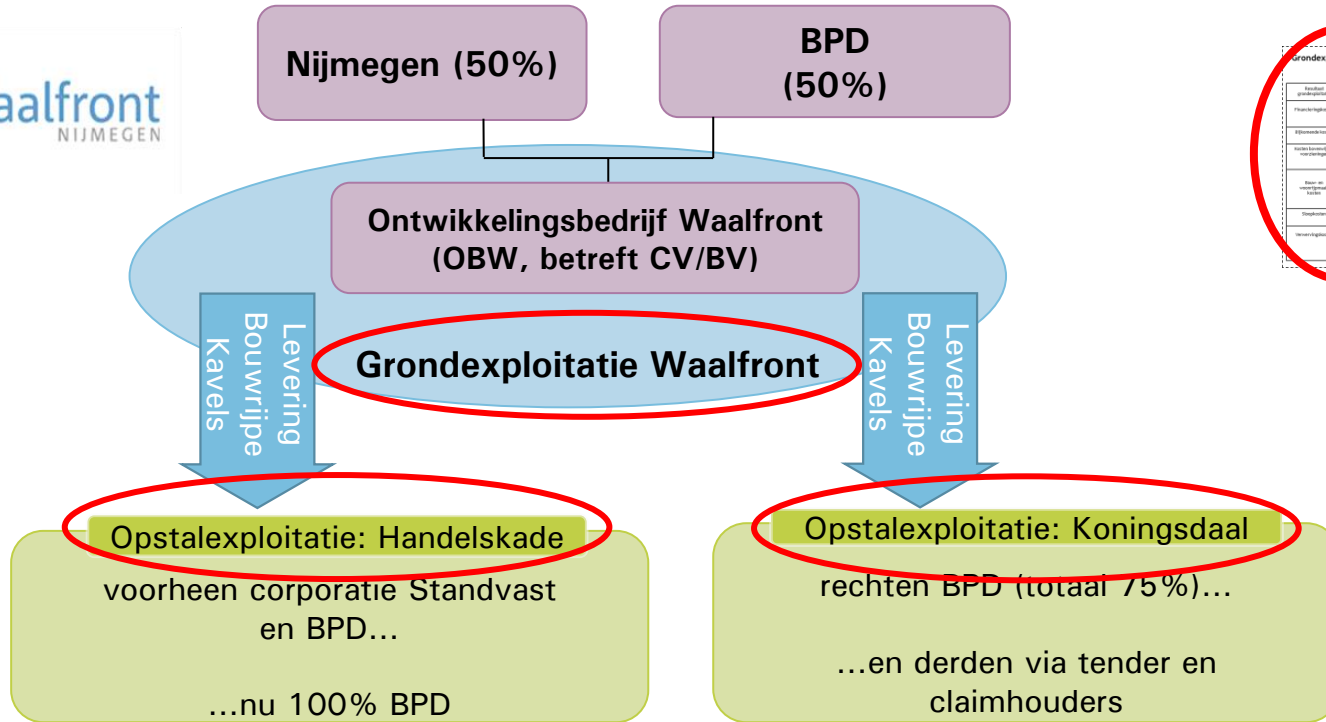




## Plangebied Waalfront te Nijmegen



# Publiek-Private Samenwerking Waalfront



# Publiek-Private Samenwerking: spel in spanningsveld van belangen...



## Politiek

### Maatschappelijk rendement

- leefomgeving/woningen/stad
- duurzaam
- "kiezer centraal"
- partijbelang



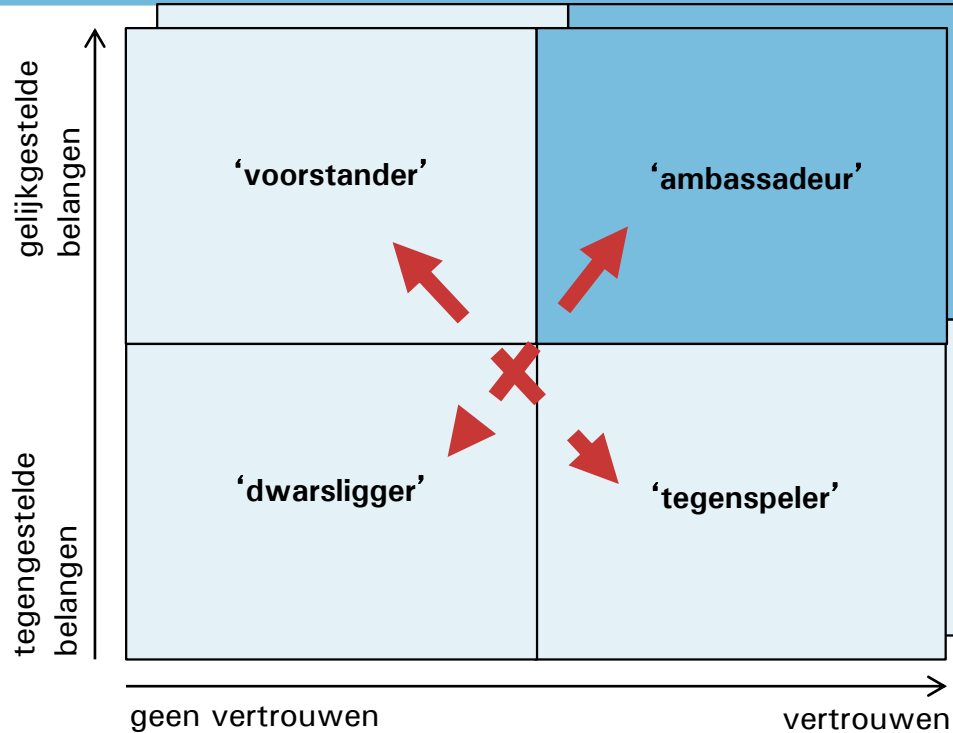
## Bedrijfseconomisch

### Financieel rendement

- kostenreductie/optimalisaties
- tijdelijk
- "klant centraal"
- aandeelhoudersbelang

*Het is een **maatschappelijke en politieke keuze** om ruimtelijke ordening c.q. gebiedsontwikkeling een **publiek-private aangelegenheid** te laten zijn dus **begrip en respect** is nodig...  
juist omdat **beide kapiteins verloop volatiele gebiedsopgave** nooit helemaal kunnen doorgronden!*

# Ons vak gebiedsontwikkeling: altijd mate van PPS



# Tijdsduur van grootschalige en complexe gebiedsontwikkelingen



- okt 03 : Nijmegen koersdocument “Koers West”
- mrt 05 : Intentieovk gemeente en Rabo Vastgoed**
- aug 05: Selectie ontwerpers (Baljon + V.d. Pol)
- febr 07: Vaststelling masterplan
- nov 07: Samenwerkingsovk gemeente en BPD
- mrt 10: Verwerving Honig (vliegwielmomentum)**
- mrt 10 : Onherroepelijk bestemmingsplan
- okt 10: Grondbedrijf gemeente en BPD (OBW)**
- apr 11: Ontwikkelovk Handelskade (1<sup>ste</sup> fase)
- dec 13: Overeenkomst OBW / Standvast / Syntrus
- maa 14: Startbouw Handelskade**
- maa 14: Startontwikkeling Koningsdaal (2<sup>de</sup> fase)
- mei 15: Startbouw Koningsdaal, etc. etc.....2030**

papier

papier

10 jaar

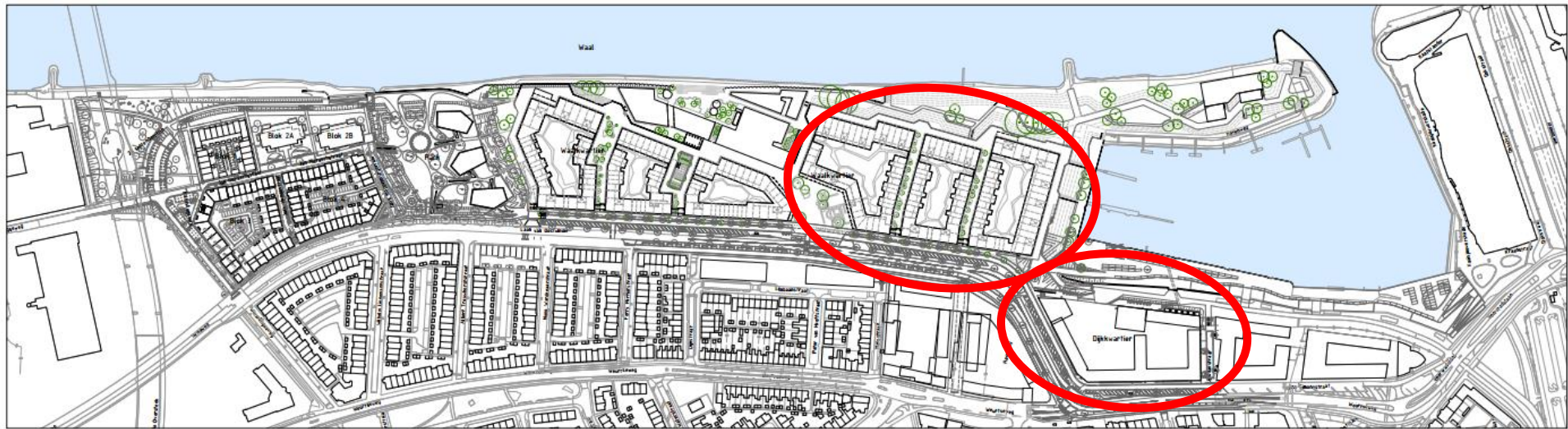
25 jaar

stenen

woonwijk



# Two projects vanmiddag...



## Koningsdaal (Noord) – blokken 1 en 2



# Park Fort Krayenhof



# Park Fort Krayenhof





- Geen hinderlijke trillingen / geluidsoverlast
- De machine kan volledig elektrisch palen drukken
- De methode is bestaand, beproefd én betrouwbaar
- Gegarandeerde kwaliteit dankzij prefab betonnen funderingspaal uit de fabriek
- En betrouwbare metingen tijdens het indrukken van de funderingspalen
- Geen (vervuilde) grond, restbeton, spoelwater, e.d. die vrijkomt (in tegenstelling tot bij het boren van palen)
- 100% afvalvrij
  
- 350 ton palen indrukken
- 12 palen per dag drukken
- 535 totaal
- Palen met een diameter van 250x250 tot 380x380 mm en lengte van 34 meter (in Nijmegen 20 meter).



# En bouwen maar....







# BLOK 5 en 6 - IRIS







Inrichting openbaar gebied  
nog in ontwikkeling