

GEBIEDSONTWIKKELING / PRIJSVRAAG / ZAA NSTAD

Gemeente Zaanstad krijgt StIB Award voor succesvolle centrumontwikkeling

# Inverdan geeft Zaandam identiteit

De gemeente Zaanstad ontving tijdens de vastgoedbeurs Provada de StIB Award (Steden in Beweging). Daarmee kreeg het Inverdan-project het predicaat 'meest succesvolle gebiedsversterking' van het jaar. Wethouder Robert Linnekamp mocht de prijs in ontvangst nemen. Dat vond hij een eer, 'omdat de prijs het terugbrengen van de dynamiek in de regio beloont.'

Toine Al

De Gedempte Gracht in Zaandam werd op 6 april dit jaar officieel geopend. De opening was een hoogtepunt in de herontwikkeling van het centrum en het stationsgebied. Na 125 jaar was het water weer teruggebracht in het centrum. De herontwikkeling heeft de projectnaam Inverdan. Sinds de start van dit project in 2003 ondergingen het centrum en het stationsgebied van Zaandam in tien jaar een metamorfose. Het project loopt door tot 2018, einddoel was 2.600 woningen, 22.990 m<sup>2</sup> winkelruimte, 60.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte, een stadhuis van 25.000 m<sup>2</sup> met daaronder een ultramodern busstation, een cultuurcluster of bibliotheek, hotel met vergaderzalen, een bioscoop en verschillende voorzieningen. Het project is in totaal begroot op zo'n 850 miljoen euro.

Wethouder Robert Linnekamp van Zaanstad ontving de nieuwe WPM Groep/Vastgoedmarkt StIB Award uit handen van juryvoorzitter Henk Jagersma, bestuursvoorzitter van Syntrus Achmea REF. Hij omschreef Inverdan als 'een brede opwaardering van het centrum. Daarbij is een breed programma aan voorzieningen en functies bij elkaar gebracht. Die versterken elkaar en oefenen zowel lokaal als regionaal aantrekkingskracht uit op consumenten, ondernemers en toeristen'. Vastgoedmarkt vroeg wethouder Robert Linnekamp en programmanager Bob van Twisk naar de succesformule van het plan.

**Aan welke criteria meet u het succes af van Inverdan?**

Robert Linnekamp: 'We hebben niet expliciet meetbare criteria geformuleerd, wel een inhoudelijke en beleidsmatig inbedding. Het project moest bijdragen aan een stad met identiteit, die zelfstandig iets betekent en niet alleen slaapstad is. Daarvoor waren nieuwe voorzieningen nodig, waar het Masterplan Inverdan uit 2003 in voorzag. Dat plan is bekroond, omdat het goed in elkaar zit en we erin zijn geslaagd dat stap voor stap te realiseren.'

**Een goed plan brengt nog geen gezelligheid of stedelijke aantrekkelijkheid. Hoe meet u deze effecten?**

Linnekamp: 'Daarvoor baseren we ons onder meer op metingen van winkelpassanten in het gebied.'

Enkele jaren geleden weken verblijfsduur en bestedingspatroon in Zaandam duidelijk af van die in vergelijkbare steden. Volgens gegevens van Locatus werd rond 2000 gemiddeld 55 cent per gulden besteed in winkels. In Zaanstad was dat met 46 cent 17 procent minder. De verblijfsduur was te kort; men deed een boodschap en was weer weg. We willen minimaal het landelijk gemiddelde halen.'

Bob van Twisk: 'Eind 2011 telde Locatus al 30 procent meer passanten. Die stijging was er in september 2012 nog. We zijn dus benieuwd hoe dit zich ontwikkelt nu het hele gebied in gebruik is. In september 2013 is de eerstvolgende meting. We beoordelen ook de doorbloeding van de winkelzone: zijn mensen die van het station komen ook verderop in het winkelgebied te vinden?'

**Heeft Zaanstad geen lastige concurrentiepositie ten opzichte van Amsterdam?**

Van Twisk: 'Wij profiteren juist van Amsterdam. De bevolking groeit daar elke maand met 1.000 inwoners. De metropoolregio Amsterdam trekt veel studenten. Als die gaan samenwonen en een gezin willen vormen, oriënteren zij zich op de omringende gemeenten. We zien de laatste vijf jaar de noordelijke stadsregio's aantrekkelijker worden ten opzichte van Almere. Wij krijgen dat ook bevestigd door marktpartijen, die ook zakendoen buiten Zaanstad. Makelaars melden dat koopwoningen aan de Zaanse Strip en de wijk Murano als een van de weinige categorieën nog altijd goed verkopen. Maar ook de middeldure huurwo-



De aanloop in het project Inverdan richting stadhuis en station.

ningen doen het goed. Tot voor kort was de keuze in Zaandam ofwel vrije sector koopwoningen ofwel sociale woningbouw. Daar komen nu ook middeldure huurwoningen bij. Nu heb je op 12 minuten van het Centraal Station goede woningen voor een aantrekkelijke prijs.'

**Trekt dat ook die zo gewilde hoger opgeleiden?**

Linnekamp: 'Daarvoor hebben we specifiekere gegevens nodig. Bovendien mikken we niet op die ene doelgroep. Een mooie locatie aan de Zaan trekt andere bewoners dan de nieuwe wijken in het stationsgebied.'

**Wat maakt Inverdan voor investeerders aantrekkelijk?**

Linnekamp: 'De grondprijzen zijn gunstig, wat uiteraard perspectief biedt voor de toekomst. En ik constateer dat er veel draagvlak is. We hebben bewezen dat we in staat zijn plannen te realiseren. Een klein ambtenarenapparaat en een projectteam zorgen voor een voortvarende aanpak, plannen en voorstellen snel oppakken. De eerste investeerders waren overigens al betrokken bij de ontwikkeling van het masterplan.'

**Wat is de bandbreedte van de winkelhuurprijzen in het nieuwe centrum?**

'Die varieert van rond de 225 tot 550 euro bij een leegstand van 5 procent in de hoofdwinkelstraat tegen 12 procent voor heel Zaanstad. Je ziet de winkeliers stralen. Eigenaren investeren ook om het pand aantrekkelijker te maken.'

**Ondermijnt de kantorenleegstand het plan om met Inverdan het aantal arbeidsplaatsen in de dienstverlenende sector met 4500 uit te breiden?**

Linnekamp: 'We denken dat dat zal meevallen. Absoluut gezien heeft

Zaanstad weinig kantoorruimte.

Na 2005 hebben we het aantal geplande kantoorruimtes bovendien gehalveerd. De gemeente heeft zelf twee gebouwen achtergelaten. Eén gebouw is inmiddels gehuurd door de Omgevingsdienst. Voor het andere gebouw zijn gegadigden. Het oude KPN-kantoor is omgebouwd tot een hotel. En we zijn blij dat het hoofdkantoor Ahold is verhuisd van de Oostelijke Handelskade in Amsterdam naar het Albert Heijn kantoor in Zaandam. Bij elkaar levert dat 500 nieuwe arbeidsplaatsen op.'

**Mei 2012 bleek dat het tekort van het project Inverdan met 4 miljoen was gestegen tot ruim 18 miljoen euro.**

Van Twisk: 'In dat jaar hebben we flink afgeboekt op grondwaarden door de inzakkende woningmarkt. Het afgelopen jaar nam het tekort alleen toe met de bijgeschreven rentelasten van zo'n 750.000 euro. En de grondexploitatie loopt nog tot 2018. Verschillende onderdelen, zoals de aantakking van de west en de oostkant, de overkapping van het station en woningbouw buiten het stadscentrum staan nog op de agenda.'

**De opvallende vormgeving van Inverdan leidde vooraf tot veel discussie. Hoe is de gemeente erin geslaagd deze uitgesproken keuze door te zetten?**

'Door constant na te denken over de vraag: met welke argumenten en op basis van welke visie kunnen we deze keuze verantwoorden. Daarmee zijn de plannen in de vele discussies overeind gebleven. Het pleit voor de kwaliteit van het masterplan van architect Sjoerd Soeters.'

**De jury van de StIB Award spreekt van een 'even gedurfd als door-dachte metamorfose'. Wat zouden**

## Investering Inverdan 850 miljoen euro

De overheid investeert zo'n 250 miljoen euro in het project, marktpartijen moeten de overige 600 miljoen euro opbrengen. De eerste investeerders waren Multi Vastgoed, NS en wooncorporatie Parteon. Daarna volgden onder meer AM, Rochdale, Ymere, Kondor Wessels, CBRE, Eigen Haard, Smit's Bouwbedrijf, Inntel Hotels, ZVH en Kantoorstoren Zaanstad BV. De Rijksoverheid, Provincie Noord-Holland en Stadsregio Amsterdam subsidiëren het project.

**jullie terugkijkend toch anders hebben gedaan?**

Van Twisk: 'Weinig. Het masterplan uit 2003 was ook geen blauwdruk. Sinds 2005 beoordelen we om het half jaar of er onderdelen moeten worden aangepast en vragen de gemeenteraad bij te sturen. Zo hebben we kantoren geschrapt en deels vervuld voor woningen. Appartementen zijn ingeruild voor grondgebonden woningen. We hebben twee grote brede scholen toegevoegd. Er is ingespeeld op het sterk stijgende fietsgebruik door middel van moderne fietsstallingen.' Linnekamp: 'We hadden wellicht beter kunnen kijken naar de mogelijkheden om vandalisme te beperken. De roestvrijstalen leuningen hier op het plein waren er binnen drie maanden afgeschroefd. En we hebben het aanleggen en aanpassen van verkeersvoorzieningen te laag begroot. Daar moeten we nu steeds allerlei potjes voor bij elkaar schrappen. Maar omdat het masterplan ruimte voor aanpassing biedt, kunnen we tot nu toe omzien zonder ergens echt spijt van te hebben.'

MEER INFORMATIE  
[www.stedeninbeweging.nl](http://www.stedeninbeweging.nl)

Historisch deel binnenstad weer in oude staat hersteld