

ULI Young Leaders Antwerpen Oktober Studietripverslag

In 2018 is een delegatie van de Young Leaders België op een tweedaagse tour geweest in onze hoofdstad. Na een geslaagde eerste exchange wordt daar een jaar later een vervolg aan gegeven (oktober 2019). De Young Leaders Nederland worden in Antwerpen ontboden om in vogelvlucht een aantal spraakmakende projecten te bezichtigen. Een mooie gelegenheid om inspiratie op te doen en de banden met onze zuiderburen aan te halen.



De studietrip begon bij het hotel in Antwerpen Zuid. Het hotel is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Nieuw Zuid, die we later die dag zullen bezoeken. In het hotel ontmoeten de twee groepen elkaar. Onder leiding van de Belgen vertrekt de groep per fiets in noordelijke richting. Het is een stralend mooie en frisse herfstdag. De omstandigheden hadden niet beter kunnen zijn. De eerste bestemming is het spectaculaire **Havenhuis**. Het ontwerp van de hand van **Zaha Hadid**. Een futuristisch schipachtige vorm die prijkt boven de monumentale oud brandweerkazerne. Het driehoekige gevelpatroon verwijst naar de rijke diamantgeschiedenis van de stad. De positie van het Havenhuis markeert de grens tussen de haven en stad, waarbij het oudste deel van de haven (Het Eilandje) het meest recent aan de stad is toegevoegd. In het Havenhuis vertelt **Jelle Dierckx** (Manager Product Development & Projects bij het **Havenbedrijf Antwerpen**) over de geschiedenis,

concurrentiepositie en toekomst van de haven van Antwerpen. De omvang van de haven ten opzichte van de stad alleen is al indrukwekkend. Daarnaast groeit de haven fors. Qua havenactiviteit zijn de containerladingen het snelst groeiend en steekt Antwerpen Rotterdam naar de kroon. 20 jaar geleden was de containerhaven van Rotterdam nog dubbel zo groot, inmiddels heeft Antwerpen Rotterdam bijna ingehaald. Het Havenbedrijf is de grootste grondbezitter in de haven en voert een actief concessiebeleid (soort erfpacht), waarbij bedrijven worden gestimuleerd om in zichzelf te blijven investeren. In tegenstelling tot Amsterdam en in mindere mate Rotterdam, kampt de stad Antwerpen niet met veel gebrek aan bouwgrond. Er zal in de komende jaren dan ook geen havengebied worden opgeslokt door de stad.

De tweede presentatie in het Havenhuis is van **Alexander Kortleve** (Head of Advisory & Transaction Services Investor Leasing bij **CBRE België**) over de Antwerpse kantorenmarkt, de grootste van Vlaanderen. Opvallend is dat het prijsniveau van prime rent op ongeveer de helft ligt van de Amsterdamse kantorenmarkt. Daarnaast heeft Antwerpen veel verschillende kantoorlocaties in plaats van een geconcentreerde hub of business district. Het investeringsvolume van de Antwerpse kantorenmarkt is tijdens de boom-en-bust in verhouding tot in Nederlandse steden redelijk stabiel gebleven.

Langs de Schelde voert de route ons naar de lunchbestemming. Voornamelijk voor de Nederlandse deelnemers begon dag al vroeg, dus dit was een welkome intermezzo. Na de lunch ontmoetten wij **Thomas Quirynen** (projectleider **Van Laere**) bij de **Gedempte Zuiderdokken**. De voormalige havendokken fungeren momenteel als oplossing voor het parkeerprobleem in de stad. De werkzaamheden van deze gigantische bouwputten liggen al even stil in verband met een juridische procedure met bewoners en kermisexploitanten. De plannen zijn ambitieus. Bovenop de ondergrondse parkeergarages komt over de gehele dokken een stadspark. De omringende gebouwen kijken binnenkort uit op Antwerpens eigen Central Park (omvang vergelijkbaar met ca. 20 voetbalvelden) met onder anderen sportfaciliteiten en een stiltetuin. Het lijkt een no-brainer om het parkeren hier onder de grond te brengen, maar omdat de Antwerpenaar hier tot voor kort gratis kon parkeren, moest er eerst nog een mentale knop om. De ondergrondse parking wordt vijf lagen diep. De vraag is of de garage ook in de toekomst goed blijft



renderen. Antwerpen zet stevig in op nieuwe vervoersmodaliteiten, zoals deelfietsen en elektrische steps. Deze worden ingezet voor toeristen en bewoners die kleine afstanden in de stad af leggen. Je kunt ze met gebruik van een app overal oppikken en overal achterlaten, de stad wemelt ervan. In Nederland zijn de elektrische steps nog verboden.

De volgende bestemming is het waterfront. Iedereen die in Antwerpen kent, kent ook de gratis parkeergelegenheden aan het water. De stad Antwerpen is met een indrukwekkende slag bezig om de Kaaien op te knappen en ook daar het parkeren uit het zicht te halen. We staan op de nieuwe **Scheldekaai**, een kadegedeelte wat zojuist is opgeleverd. De staat van de kaaimuren is er slecht aan toe. Met de vernieuwingsslag worden de kaaimuren hersteld, verhoogd ten behoeve van de stormvloed en opgekalefaterd tot gezellige, groene plek aan het water voor bewoners en bezoekers. Er liggen kansen voor Antwerpen om de voormalige parkeervelden aan het water in te bouwen in de verhoogde waterkering. Tot zover is dat nog geen onderdeel van de plannen.

Voor het laatste projectbezoek vervolgt de route zich wederom zuidwaarts. We komen aan in **Nieuw Zuid**, een gebiedsontwikkeling van indrukwekkende proporties. Het gebied, ooit bestemd voor



havenactiviteiten, heeft er tijdens de 2^e helft van de vorige eeuw verlaten bij gelegen. Sinds 2006 is een groot deel van het gebied in handen van projectontwikkelaar **Triple Living**, die het gebied van noord naar zuid stapje bij beetje transformeert tot high end woonwijk. Het is een prestigeproject. Er werken internationaal bekende architecten aan de afzonderlijke bouwblokken binnen het stedenbouwkundig plan. De architectuur is modern. De stedenbouwkundige opzet ook. De wijk is autoluw en heeft veel openbare ruimte van een hoog kwaliteitsniveau. In de plinten komen commerciële functies, die op dit moment tijdelijk ruimte bieden aan galeries en pop-up functies. De realisatie volgt het tempo van de opname. Wanneer in 2025 de wijk opgeleverd is, zijn er in 12 jaar tijd 2000 woningen gebouwd. Het percentage voorverkoop ligt rond de 60%, wat hoog is voor Vlaamse begrippen. Het aandeel sociale huur op 11%.

Tijdens de borrel is er tijd om te reflecteren. Door de nabijheid van Antwerpen voor Nederlanders is het verleidelijk om de stad als Nederlands te associëren. Antwerpen is bezig met grote stadsverbeteringen. Van het Eilandje in het Noorden, langs de kaaïen en de dokken tot aan Nieuw Zuid. Maar door de timing en het tempo, lijkt de druk op de stad kleiner dan in de grote Nederlandse steden: Grote gratis parkeervelden midden in de stad, woning- en kantoorprijzen die nog een stuk lager liggen. Het avondprogramma is net zo rijkelijk gevuld als het dagprogramma. Helaas is de verslaglegging in de club blijven liggen.

De volgende dag bezoeken we **Maarten van Gool** oprichter van het stijlvolle kantoorconcept **Fosbury & Sons**. Fosbury groeit en opent nieuwe vestigingen, onder andere in Amsterdam. In Nederland kennen we WeWork en Spaces, maar de bedenker van Fosbury & Sons geeft aan onderscheidend te zijn met zijn het stijlconcept dat ze toepassen. Industriële uitstraling en hele bewuste keuze voor unieke panden die ze betrekken, maakt het succes volgens de ondernemer. Daarnaast doet Fosbury er alles aan om de werkomgeving niet als kantoor te laten aanvoelen, maar als plek waar je je thuis voelt. Dit zien we steeds meer terug in de kantooromgeving, maar Fosbury brengt het weer een stap verder. Knusse hoekjes, veel natuurlijke materialen, planten en kunst maken het concept huiselijk en hip tegelijk.



Wij verlaten Antwerpen, terugkijkend op een geslaagde trip vol nieuwe inspiratie en kennis. Een gezellig weerzien met onze Belgische collega's, aan wie nogmaals dank voor de organisatie en gastvrijheid. Aan ULI Nederland veel dank voor de sponsoring en als de studietrip volgend jaar weer in een Nederlandse stad plaatsvindt, is er een traditie in de maak!

Geschreven door:

- Jan Noorda, AM
- Jan Stoop, Sens Real Estate en ULI Netherlands Young Leader Chair