

ANJELICA CICILIA, ONTWIKKELINGSMANAGER SYNTRUS ACHMEA REAL ESTATE & FINANCE

DE FENIXLOODSEN: BETAALBAAR WONEN IN EEN STOER STUKKIE STAD

Nog niet zo lang geleden was Katendrecht een plek waar je liever niet kwam. Nu is het *the place to be*. Niet alleen voor de happy few. Met de Fenixloodsen maakt Syntrus Achmea Real Estate & Finance, namens haar klant BPL Pensioen, wonen op Katendrecht ook voor de middeninkomens betaalbaar.

1



De Fenixloodsen vertegenwoordigen een indrukwekkend stukje Rotterdamse geschiedenis. In deze loods van de Holland-Amerika Lijn stonden bagage en koffers in afwachting van het vertrek van de schepen naar de Nieuwe Wereld. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werden de loods en opgeblazen, maar een groot deel van de constructie overleefde de aanslag. Een brand in 1947 verwoestte het middendeel van de loods. Zo ontstonden Fenix I en II. Bij de herontwikkeling van Katendrecht kregen de loods een tweede leven. Voor Syntrus Achmea Real Estate & Finance een interessante belegging. Dit bedrijf verworft vastgoed voor institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeraars, met een focus op middeldure huurwoningen. Een marktsegment waar Rotterdam veel behoefte aan heeft, stelt **Anjelica Cicilia**. Tot voor kort verliet de middenklasse massaal de stad omdat er geen betaalbare huurwoningen waren. 'Wie was afgestudeerd en een gezin wilde stichten, vertrok noodgedwongen naar de periferie. Een ongewenste ontwikkeling, want een stad heeft een gemêleerde bevolking nodig. Diversiteit is cruciaal voor de leefbaarheid van de stad. Gelukkig is Rotterdam hard bezig met een inhaalslag, al mag de gemeente zich van ons nóg meer richten op juist de middeninkomens. Voor ons is investeren in middeldure huurwoningen corebusiness, dus daarmee kunnen wij een grote bijdrage leveren aan de stedelijke ontwikkeling van Rotterdam.'

GOEDE COMBI

Anjelica Cicilia is als ontwikkelingsmanager altijd op zoek naar interessante nieuwbouwprojecten voor haar klanten. Naar nieuwe kansen als vermogensbeheerder.

De Fenixloodsen zijn een buitenkansje. 'Een supergaaf project', zegt ze enthousiast. 'Niet zo lang geleden was Katendrecht een no-gozone. Een probleemwijk en hoerenbuurt. Nu is het een van de veiligste wijken van Rotterdam. Het gebied heeft zich ontwikkeld door een goed doordachte aanpak en een combinatie van mid-

2



1_Fenix I vanuit de Rijnhavenbrug
2_Entree Fenixlofts



deldure woningen en vrijesectorwoningen (zowel koop als huur) en sociale woningbouw. De kluswoningen en eengezinswoningen zorgden voor een nieuwe doelgroep die het gebied goed kon gebruiken. Daardoor is het van een achterstandswijk uitgegroeid tot een hippe, gewilde wijk met culinaire, creatieve en culturele shops. Het



**DRIE VRAGEN
AAN ANJELICA
CICILIA**

**FAVORIETE
LUNCHADRES?**

‘Grand Café Wester
Paviljoen.’

**MOOISTE STUKJE
NATUUR?**

‘Het Kralingse Bos.’

**WAT VERRAST JOU IN
ROTTERDAM?**

‘Rotterdam bruist,
Rotterdam verrast.

Er valt elke dag iets
nieuws te ontdek-
ken.’

**‘EIGENLIJK ZOU IK HIER
ZELF HEEL GRAAG WILLEN
WONEN. IK BEN HELEMAAL
VERLIEFD!’**

3 *Binnentuin Fenix*
14 *Anjelica Cicilia*

gebied heeft echt een metamorfose ondergaan. De Fenix is als het ware uit zijn as herrezen.’

NIEUWBOUWWONINGEN

Datzelfde geldt voor de Fenixloosden. De industriële havenopslagloodsen worden door de Rotterdamse architect Robert Winkel van Mei Architecten omgetoverd tot een opvallend complex van mixed use. ‘Petje af voor Heijmans’, zegt **Anjelica Cicilia**. ‘Het is echt een kunststukje dat de bouwer en ontwikkelaar hier laat zien: boven op de loosden komt een tussenlaag waar de industriële constructie zichtbaar is, daar bovenop komen nieuwbouwwoningen.’ Van de ruim 200 woningen heeft Syntrus Achmea er 78 gekocht, verspreid over het complex. Het gaat om driekamerwoningen van gemiddeld zo’n tachtig

vierkante meter, elk met een eigen buitenruimte. Bij uitstek geschikt voor starters, tweeverdieners en jonge gezinnen. De huurprijs ligt tussen de 700 en 1.000 euro. Naar verwachting zullen de eerste bewoners begin 2019 hun woningen betrekken.

SUCCESSFORMULE

Naast woningen bieden de Fenixloosden ook ruimte aan bedrijvigheid. De basis voor het project werd ooit gelegd met een goed stukje placemaking. Kleine ondernemers en hippe bedrijven als de Codarts Circusschool, de Fenix Food Factory en Fenix Workspace namen hun intrek in Fenix II waardoor hier een levendig stukje stad ontstond. Een deel van de bedrijven verhuist straks naar de commerciële plint van Fenix I. De loods is een broedplaats

voor creatieve initiatieven, lokale ambachtelijke producten en culinaire hoogstandjes. ‘Een regelrechte succesformule’, stelt **Anjelica Cicilia**. ‘Je kunt er een zelfgebrouwen biertje drinken bij de Kaapse Brouwers of brood halen bij Jordy’s Bakery, een fenomeen. Het Fooddock is niet alleen populair bij de bewoners van Katendrecht, maar ook bij de burens op de Wilhelminapier. Kortom: een bijzonder geslaagd voorbeeld van mixed use.’

PARELTJE

De Fenixloosden staan op een unieke plek met prachtig uitzicht op de Rijnhaven en de skyline van Rotterdam. Een stoer stukje stad dat via de Rijnhavenbrug (in de volksmond ‘de hoerenloper’) goed verbonden is met het centrum. Ook strategisch gelegen voor snelwegen en het openbaar vervoer. Echt een pareltje op Katendrecht, vindt **Anjelica Cicilia**. Maar het allermooiste vindt ze toch wel dat dat mooie stukje stad niet is voorbehouden aan draagkrachtige stedelingen, maar dat alle doelgroepen hier terecht kunnen. Ook de onderwijzers, politieagenten en brandweerlieden. ‘Dankzij dit project kunnen mensen die vroeger noodgedwongen verhuisden naar Barendrecht of Nesselande, nu gewoon op Katendrecht wonen en genieten van het prachtige uitzicht. Fantastisch dat dit niet alleen is weggelegd voor de koopmarkt, maar dat we hier ook betaalbare huurwoningen aan kunnen bieden. Eigenlijk zou ik hier zelf heel graag willen wonen. Ik ben helemaal verliefd!’ ■