

# Het mocht geen Detroit worden

## Inspanningen om Sloterdijk aantrekkelijker te maken werpen vruchten af

Eva Rooijers  
Amsterdam

De straatnamen doen nog denken aan de glorie-dagen van het gebied rondom Station Sloterdijk ten Noordwesten van Amsterdam: Teleportboulevard, Schakelstraat en Generatorweg. In de jaren negentig was dit dé hotspot voor telecom- en internetbedrijven, mede door de snelle datakabels die er liggen. KPN betrok er een 42.000 m<sup>2</sup> groot kantoor van spiegelglas, The Dam genoemd.

De afgelopen jaren riep het gebied andere associaties op: troosteloos, grijs, grauw en leeg. Veel bedrijven vertrokken. De leegstand bedraagt inmiddels 21%. De bedrijven hadden minder ruimte nodig en vestigden zich liever op plekken waar het gezelliger was met veel horeca en winkels om de hoek. Voorzieningen waar het in Sloterdijk lange tijd praktisch aan ontbeerde. KPN liet The Dam leeg achter. Vandaag verhuizen advies- en accountancykantoor Deloitte en AKD advocaten uit de Crystal Tower naar een spiksplinternieuw kantoor aan de Zuidas. Weer 30.000 m<sup>2</sup> leegstand erbij.

‘Drie jaar geleden was dit de doodsteek geweest voor het gebied’, zegt Ellen Nieuweboer, projectleider Sloterdijk van de gemeente Amsterdam. Maar inmiddels staan de zaken er anders voor. De gemeente besloot in 2010 om geld en een projectteam vrij te maken om het gebied samen met het bedrijfsleven aantrekkelijker te maken, ondermeer door er ook ruimte te bieden aan horeca, winkels en woningen. ‘Sloterdijk is de westelijke entree van de stad, waar je binnenkomt vanaf Schiphol’, zegt Nieuweboer. ‘We konden niet accepteren dat het een soort Detroit werd met lege gebouwen met ingeslagen ruiten.’

De inspanningen van gemeente en bedrijfsleven beginnen langzaam vruchten af te werpen. Het Orlyplein aan de voorzijde van het station is voor €8 mln opgeknapt. Voorheen was het een grijs tochtgat, nu staat het er vol met planten. Twee kantoren zijn er getransformeerd tot hotel en draaien goed.



En dezelfde initiatiefnemers van Hannekes Boom, een populaire horecazaak onder jong en hip Amsterdam, bouwen er aan Bret. Dit wordt een café van rode zeecontainers waar ook culturele evenementen georganiseerd gaan worden.

‘We hebben het gevoel dat we nu op een kantelpunt zijn gekomen’ zegt Nieuweboer. Het nieuws over het oude KPN-kantoor dat vandaag naar buiten gebracht wordt, markeert dat kantelpunt. Het oude gebouw zal worden omgebouwd tot een conferentiehôtel, met groot restaurant en entertainmentcentrum. In 2016 moeten de deuren openen. ‘Dat gaat veel meer levendigheid in het gebied brengen’, aldus Nieuweboer.

Het aantrekken van investeerders met plannen voor woningen of winkels verloopt een stuk stroever. Daar durft geen partij nog de vingers aan te branden. ‘De plan-

**Kantoren bij Sloterdijk, met middenboven het voormalige KPN-gebouw.**

FOTO: SIEBE SWART/HH

**‘We hebben het gevoel dat we op een kantelpunt zijn gekomen met Sloterdijk’**

nenmakerij voor wonen gaat vaak gepaard met een hoge mate van wensdenken’ zegt Cees Noorman, voorzitter van de Amsterdamse ondernemersvereniging Oram. ‘Wat Sloterdijk hier parten speelt, is dat het nog steeds niet een heel prettige plek is om te verblijven. Het is een heel groot gebied met naar binnen gekeerde gebouwen waar ook nog eens brede wegen en treinsporen doorheen lopen. Daar willen mensen niet graag wonen. Maar als congres- en hotelcentrum is het een uitermate geschikt plek door de goede bereikbaarheid. Je bent binnen een paar minuten op Schiphol en in het centrum.’

Ook Rudolf de Boer van vastgoedadviseur CBRE noemt de goede bereikbaarheid als een van de grootste pluspunten van het gebied, naast de betaalbaarheid van kantoorruimte. Zijn makelaars zoeken naar nieuwe huurders voor

leegstaande kantoren. Nog steeds geen gemakkelijke opgave. ‘Sloterdijk moet concurreren met andere plaatsen als de Zuidas en het Zuidoost waar je veel meer voorzieningen hebt. De beleving in dit gebied is een van de grote struikelblokken voor bedrijven.’ De Boer zegt dat Sloterdijk met de komst van nieuwe hotels wel de goede kant op gaat.

‘Amsterdam Zuidoost werd ook lange tijd als een kansloze locatie gezien. De leegstand bedroeg er 30%’ zegt Dirk Bakker, als directeur hotels van vastgoedadviseur Colliers nauw betrokken bij de deal rondom het KPN-gebouw. ‘Door onder meer de Ziggo Dome is het gebied enorm opgeleefd. Er is bijna geen kantoorruimte meer te krijgen. De komst van het conferentiehôtel in het KPN-kantoor gaat voor Sloterdijk ook zo’n katalysator zijn.’

