

PETRA RUTTEN, DIRECTEUR WONEN FRAME VASTGOED

# BOUWEN AAN DE MOOISTE SKYLINE VAN NEDERLAND

Als directeur wonen van Frame Vastgoed is Petra Rutten nauw betrokken bij de ontwikkeling van de entree van Katendrecht in Rotterdam. Daar verrijst onder meer Bay House Concierge Residential Living, met 88 luxeappartementen aan het water die beschikbaar komen voor de koopmarkt. "Bay House is internationale high-end ten top."

FOTOGRAFIE JOHN VAN HELVERT, RENDERINGS FRAME VASTGOED | TEKST BART-JAN BROUWER





**Wat is jouw achtergrond?**

“Ik heb een bouwkundige en bedrijfskundige achtergrond en werk nu al twintig jaar aan binnenstedelijke vastgoedopgaven in Nederland. Het heeft me altijd getrokken om te creëren, om te bouwen, om iets neer te zetten waar mensen plezier aan beleven en waar je af en toe langs rijdt. En dan vind ik het vooral een uitdaging om dat in een stedelijk gebied te doen. Niet zomaar een huis neerzetten, maar ‘stadmaken’. Dat is veel complexer, daar komen allerlei vragen bij kijken. Voor welke doelgroep doen we het? Welke levendigheid streven we na? Welke combinaties kunnen we maken?”

**Frame Vastgoed focust op de regio Rotterdam. Is het van belang dat je daar zelf woont?**

“Je moet tijd investeren om de stad te begrijpen. Ik ben geboren en getogen onder de rook van Rotterdam en woon nu in Kralingen. Ik weet waar de behoeftes liggen. Frame Vastgoed is een binnenstedelijke ontwikkelaar, belegger en serviceorganisatie. Wij investeren voornamelijk in de regio Rotterdam. Focus is heel belangrijk in onze bedrijfstak. Frame Vastgoed is vijf jaar geleden gestart en bestaat uit een groep van twintig medewerkers – creatieve, geëngageerde professionals die zich voor deze opgave inzetten. Onze betrokkenheid blijkt uit het feit dat wij voornamelijk voor eigen portefeuille ontwikkelen. Hierdoor blijven wij voor de lange termijn geïnteresseerd aan onze gebieden en projecten.”

**Bedoel je dat jullie verdienen door te beleggen in vastgoed?**

“Wij verdienen ons geld door te investeren in vastgoed en waarde te creëren voor onze huurders. Wij willen dat zij meer dan tevreden zijn en blijven huren. Stenen zijn voor ons geen doel, maar een middel om deze dienstverlening te bieden. Die enorme servicegerichtheid naar onze huurders toe vinden wij het unieke selling point van Frame Vastgoed. Wij beleggen in een grote verscheidenheid aan stedelijk vastgoed, naast woningen ook kantoren, hotels, supermarkten, winkels en bedrijfsruimte voor bijvoorbeeld de automotive sector.”

**Noem eens een voorbeeld waar Frame zich heeft doen gelden in de havenstad.**

“Het voormalige kantoor van het dagblad *Het Vrije Volk*, het Slaakhuys in Kralingen, een van de jongste rijksmonumenten in Nederland, heeft tien jaar leeg gestaan. Wij vonden het zo'n mooi gebouw met zo veel kwaliteit dat wij het hebben gekocht en erin hebben geïnvesteerd. In de voormalige drukkerij hebben we een Lidl supermarkt gerealiseerd. Het oude kantoorpand transformeren we momenteel naar een boutiquehotel onder het Tribute Portfolio label van Marriott Hotels, met 74 kamers en een restaurant. Deze luxe hotelformule biedt hotelgasten een fenomenaal serviceniveau. Wij bedenken het, ontwikkelen het in overleg met de gemeente, en op basis van onze visie en ideeën hebben we daar een passende huurder bij gevonden.”

**Hoe zou Rotterdam zich in jullie visie moeten ontwikkelen?**

“Rotterdam is een jonge dynamische wereldstad. Een stad met de mooie skyline vol gedurfde architectuur, het water, de haven, de ‘mouwen opstropen’-mentaliteit van de bewoners, nog voldoende ruimte en diversiteit in het aanbod aan kunst en cultuur. Wij zien Rotterdam als stad van de onbegrensde mogelijkheden en willen haar (internationale) aantrekkingskracht verder vergroten. Het Rijnhaven District ontwikkelen we tot levendig gebied waarin full service en mondiale beleving de kernwaarden zijn. In deze ontwikkeling vinden wij twee aspecten heel erg belangrijk. Ten eerste: zowel bewoners als toeristen en dagjesmensen voldoende aanbod bieden om zich te vermaken, te verblijven, te winkelen, te wonen, te eten en drinken, uit te gaan en te flaneren. Ten tweede: vanuit economisch perspectief ondernemingen een goede plek geven.”



Noordzijde gevel van Bay House.



De kade voor Bay House.

“Het is tijd dat Rotterdam gaat meedoen in het internationale speelveld van steden, vinden wij. Een levendig gebied waarin full service en mondiale woonbeleving de kernwaarden zijn”



Bay House-woning met terras.





**En hoe kijkt de gemeente naar de stad?**

“De gemeente Rotterdam wil een stad op twee oevers zijn. Dus geen tweedeling meer tussen Noord en Zuid. Dat was niet alleen een ruimtelijke, maar ook een mentale doorbraak. Zuid is lang een miskend gebied geweest, werd in de perceptie altijd negatief weggezet. Wij zien al langer de potentie van de wijken van Rotterdam-Zuid en faciliteren de gemeente in het realiseren van een binnenstad op Zuid, met de rivier de Maas als het middelpunt. ‘Een stad op twee oevers, daar investeren wij graag op door.’”

**Welke rol speelde de komst van de Erasmusbrug daarin?**

“Die heeft die verbinding letterlijk gelegd. Stadmaken gaat vaak over verbindingen leggen. Door de Erasmusbrug heeft de Kop van Zuid zich kunnen ontwikkelen en zijn ze die mooie plekken aan het water gaan benutten. De kades waar vroeger de grote overslag plaatsvond van thee, koffie, cacao en bijvoorbeeld aluminium... De bedrijvigheid is verplaatst naar de Tweede Maasvlakte, waardoor de mooiste plekken leeg kwamen. Waaronder de entree van Katendrecht. Dat is nu een van onze belangrijkste projecten, een heel gebied waar we voor de lange termijn aan werken.”

**Met een totale gebiedsontwikkeling van 300.000 vierkante meter is dat ook jullie grootste project. Hoe is dat tot stand gekomen?**

“Door te durven investeren en te partneren met andere investeerders. Een idee te hebben welk programma je kunt realiseren. Door goed te overleggen met de gemeente. Over de kwaliteit, de fasering en de doelgroepen die behoefte hebben aan huisvesting. Een van de strategieën om te kunnen ontwikkelen, is door grond te kopen. Een groot deel van dit gebied hebben wij in 2015 gekocht. Andere partijen hadden het net zo goed kunnen kopen. Het heeft dus ook te maken met ondernemerschap. Zoals wij ook durfden het Slaakhuys te kopen.”

**Hoe vormt zich de indeling van die 300.000 vierkante meter?**

“Er ligt al heel lang een stedenbouwkundige visie en Bestemmingsplan voor dit gebied aan ten grondslag. Daar hoort programma bij en dat is de taak van de gemeente. Die definieert, vaak naar behoefte, de programmatische mogelijkheden, zoals woningen, winkels, een supermarkt, een hotel. Dat heeft een hoog abstractieniveau. Wij gaan dat invullen. Voor ons is het belangrijk dat wij voor de lange termijn behoefte van Rotterdam realiseren. Er zijn bijvoorbeeld veel driesterrenhotels, wij hebben de ambitie om op deze plek programma te maken dat we niet onttrekken uit andere delen van de stad. Wij willen op deze bijzondere locatie een aanvullend programma maken, op een hoger niveau, dus winkels, een hotel en huur- en koopwoningen in het topsegment. Daarover ga je heel intensief met elkaar in gesprek.”

**Wat is de grootste uitdaging in dit project?**

“Het afstemmen met alle partijen – gemeente, ontwikkelaars, bouwondernemingen en ondernemers. Met elkaar maak je een gebied, een stad. Hoe gaan we de publieke ruimte vormgeven? Gaan we ondergronds of bovengronds parkeren? Gaan we bomen planten? Gaan we plekken maken om te spelen, om te verblijven? Hoe gaan we de kade activeren? Inhoudelijke debatten zijn nodig om uiteindelijk tot een goed resultaat te komen.”

**Afgelopen zomer is de bouw begonnen. Hoe verloopt het?**

“De eerste fase moet eind 2020 af zijn. De grote voorbereidingen vinden nu plaats om in een mooie bouwstroom te realiseren. Het is dus niet dat je na afronding van die eerste fase nog jaren in een bouwput woont. Die timing is een van die dingen die worden afgestemd. Er staan hier nu al negen hijskranen voor aanpalende projecten; over een jaar zijn die weg.”

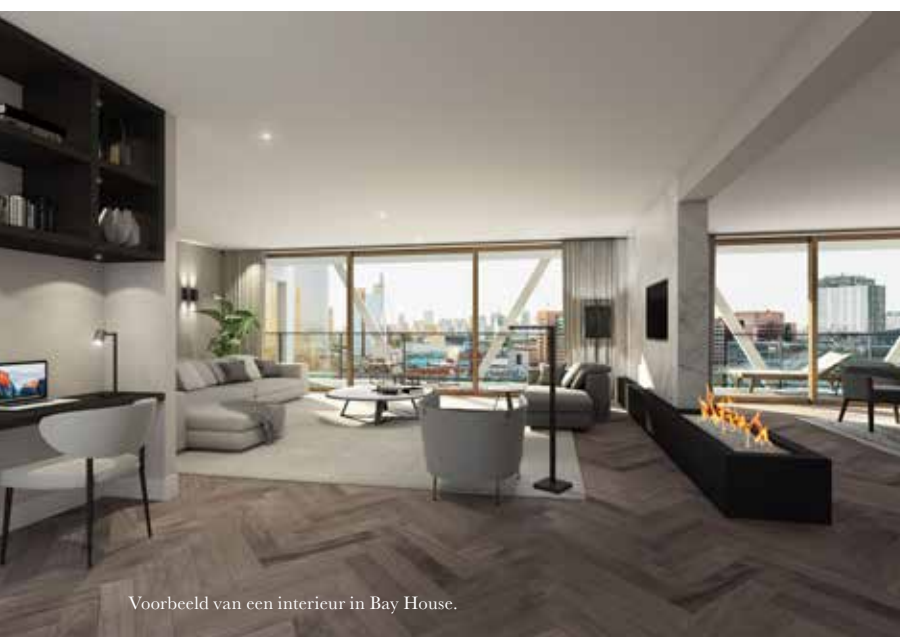


“In Bay House kun je ondergronds parkeren, waarbij wij een grote overmaat realiseren; wil je jouw collectie antieke auto's onder het appartement parkeren, dan kun je meerdere plekken kopen. Vanuit de koopappartementen van Bay House heb je bovendien het allermooiste uitzicht van Nederland, op de enige skyline die we hebben. Maar de luxe zit 'm toch vooral in het bijbehorende on-Nederlandse serviceniveau”





In Bay House werkt met een conciërge die 24/7 bereikbaar is.



Voorbeeld van een interieur in Bay House.

luwte opzochten en nu weer terug willen naar de dynamiek van de stad. En dan is deze plek natuurlijk uniek, met een heel eigen identiteit; ze willen niet lukraak in een of andere toren wonen, het moet wel bij ze passen. Ik zeg altijd: je bent waar je woont. De mensen die hier kopen, voelen zich verbonden met deze plek. Dat ze hiervoor kiezen, zegt iets over hen.”

**Naast kunst en cultuur is in deze voormalige rosse buurt binnenkort volop design te vinden.**

“In het monumentale koffiepakhuis Santos strijkt het Duitse designwarenhuis Stilwerk neer. Een primeur in de Benelux. Op een vloeroppervlak van 8.000 vierkante meter komen wel 20 winkels, vooral gericht op design van woning-inrichting. Op het dak wil Stilwerk 22 woningen bouwen met een met exclusieve inrichting. Afgelopen week sprak ik directeur Alexander Garbe in München. Hij zei dat voor hem de dynamiek, de plek, het gebouw en de ruwe uitstraling een feest van herkenning vormen. Het doet hem denken aan zijn vestiging in Hamburg.”

**Welke andere merken gaan hier landen?**

“We hebben GASSAN al gecontracteerd. Dat gaat hier een heel mooie multi-brandstore openen, waaraan ook Rolex zich geïnteresseerd heeft. GASSAN is natuurlijk een mooie vaandeldrager en we zijn heel blij met de ambassadeurs-functie die directeur Benno Leeser vervult. We verwachten de komende maanden nog een aantal spraakmakende namen te kunnen presenteren.”

**Wat voor horeca komt er?**

“Lunchrooms, koffiebars, wijnbars en restaurants. We hebben verregaande gesprekken met sterrenchefs. Die vinden het heel interessant om hier een vestiging te realiseren. Wij streven naar vijf sterren in dit gebied. Een twee- en een driesterrenrestaurant zou een heel mooie mix zijn. Daarin bieden we *local heroes* ook een kans. Een andere belangrijke bouwsteen voor dit project is de

**Hoewel Frame zich vooral richt op huurwoningen, voorzien jullie in dit project ook in, zoals je net zei, 'koopwoningen in het topsegment'.**

“Dat is inderdaad heel bijzonder. Met Bay House Concierge Residential Living (zie Bayhouse.nl) realiseren wij 88 luxeappartementen aan het water die beschikbaar komen voor de koopmarkt, met prijzen vanaf 500.000 tot meer dan 10 miljoen euro. Normaal verhuren wij liever, maar voor de mix in het woonaanbod in het gebied is dit een mooie aanvulling op het programma.”

**Waar schuilt de luxe van de Bay House-appartementen 'm in?**

“In bouwstijl, materialen en afwerking. De prettige en veilige manier van wonen met gelijkgestemden. De grootte van de woningen, variërend in oppervlak van 85 tot circa 1.000 vierkante meter, soms met dubbele verdiepingen en meerdere buitenruimten. Ondergronds parkeren, waarbij wij een grote overmaat realiseren; wil een koper zijn collectie antieke auto's onder het appartement parkeren, dan kan hij meerdere plekken kopen. Vanuit Bay House heb je bovendien het allermooiste uitzicht van Nederland, op de enige skyline die we hebben. Maar de luxe zit 'm toch vooral in het bijbehorende on-Nederlandse serviceniveau. Bay House is internationale high-end ten top. Wij hebben ons laten inspireren door de manier waarop appartementen in New York geserviced worden. Dus met een conciërge die 24/7 bereikbaar is.”

**Maar geen ontbijt op bed, toch?**

“Dat kán wel. We gaan een service-app ontwikkelen. In de omgeving is een enorm dienstenpakket, dat we zelf ontwikkelen en ontsluiten. Die hotelachtige service kan door de conciërge georganiseerd worden. Misschien wordt het eitje niet gekookt, maar wel vanuit de omgeving geleverd.”

**Wat voor kopers trekt dit project aan?**

“Ondernemers, onder wie veel jonge ondernemers, en mensen die een band hebben met de stad. Bijvoorbeeld gezinnen die vanwege de kinderen ooit de



Plein bij Bay House en Santos.



komst van Accor Hotels Group, dat hier MGallery by Sofitel opent. Het luxury lifestyle hotel zal beschikken over zo'n 220 hotelkamers en diverse horecagelegenheden, waaronder een rooftop en finger food bar, een signature restaurant, een destination restaurant en een coffee & bakery corner.”

**Recent kondigde de gemeente Rotterdam haar ambities voor de verdere invulling van het Rijnhaven District aan door een groot stadspark in de Rijnhaven te presenteren. Wat is de betrokkenheid van Frame hierbij?**

“Dat omarmen wij. Wij investeren graag mee in de doorontwikkeling van het gebied, met behoud van de Rijnhaven District-visie. Sowieso speelt groen een rol in onze projecten. Als de haven transformeert naar binnenstad, dan mag dat zorgvuldig met aandacht voor de menselijke maat. Kades zonder groen, zonder beschutting, zonder bomen: kan je dat wel van de bewoners verwachten? Je hebt niets aan wegwaaikwaliteit. Dus wij zijn erg voorstander van bomen en groen in het gebied en op de kades, plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, om te flaneren, waar je lekker buiten kunt zitten. Dat is goed voor de sociale cohesie.”

**Hoe duurzaam bouwen jullie?**

“Uiteraard investeren wij in duurzame oplossingen. Zo bouwen wij gasloos. Onze huizen worden verwarmd door de restwarmte die geproduceerd wordt vanuit Shell Pernis en via een WKO gekoeld. En in de parkeergarage bieden wij uiteraard faciliteiten voor het opladen van elektrische auto's.”

**Overweeg je niet om zelf een appartement in Bay House kopen?**

“Daar heb ik het met mijn man al over gehad. En mijn kinderen zien het ook zitten. Ik denk ook wel dat het gaat gebeuren. Behalve dat ik daar een thuisgevoel heb, spreekt het me aan dat het gebied omgeven is met kunst en cultuur. Het heeft de hoogste theaterdichtheid van Rotterdam, met onder meer het Nieuwe Luxor Theater, LantarenVenster en Theater Walhalla. Het Nederlands Fotomuseum zit daar in de buurt. En Stichting Droom en Daad heeft onlangs de

Fenixloods II op Katendrecht gekocht en wil daar een museum van maken dat het verhaal vertelt van de miljoenen landverhuizers die vanaf deze plek vertrokken om elders een beter leven te zoeken.”

**Wat als dit project is gerealiseerd?**

“Wij investeren verder in Rotterdam. Er zijn nog meerdere plekken van leegstand die wij willen aanpakken. En het gaat niet alleen maar om high-end. Wij bouwen aan een mooie gedifferentieerde, stedelijke portefeuille waarin de service van onze huurders voorop staat. Dat gaat ook over wonen voor een brede Rotterdamse doelgroep. We willen dat de politieagent, de onderwijzer en de verpleegster ook in de binnenstad kunnen blijven wonen.”

**Zijn jullie voorstander van gebiedsplan Feyenoord City?**

“Wij denken dat het goed is dat daar op het gebied van infrastructuur, programma en vernieuwing aan de weg wordt getimmerd. Zodat je vanaf de ring een interessante verbinding hebt via de Laan op Zuid, naar Katendrecht, het centrum van Rotterdam. Daardoor creëer je prettige *stepping stones*. Een van onze dromen is nog een derde en vierde stadsbrug. De gemeente heeft twee extra bruggen in de binnenring over de Maas getekend. Tussen Delfshaven en Charlois en tussen de Erasmus Universiteit, de Esch en het nieuwe Feyenoordstadion. Ik zou al blij zijn als in elk geval die tweede doorgaat. Dat is echt nodig. Plekken maken gaat altijd over verbindingen en 'hoe prettig kom je daar?'"

**Wordt Rotterdam de grootste van de Randstad?**

“De Randstad wordt één grote stad. Dat merken wij aan de mensen aan wie wij onze woningen verkopen. Een Amsterdammer koopt makkelijker een woning in Rotterdam dan enkele jaren geleden. Niet alleen omdat je voor hetzelfde bedrag hier twee of drie keer meer huis krijgt, maar ook omdat de verbindingen verbeterd zijn. De perceptie van mensen is veranderd. Dat komt mede omdat Rotterdam zich zo positief op de kaart heeft gezet. Voor wie wil zijn waar hij woont, is Rotterdam aanspreekbaar geworden.”