DE TAFELBERG: MAATSCHAPPELIJK ICOON IN WORDING

1 JUNI 2021 VISIE PRESENTEERT
de Amsterdamse VASTGOEDWEEK

MENSENMAKENdeSTAD

Evert van der Kleij en Harry van Zandwijk

VORM EN JAN SNEL LATEN TRANSFORMATIE EN MODULES SAMENSMELTEN

De jeugdinstelling De Koppeling ondergaat een vrolijke vastgoedtransformatie. Het besloten behandelcentrum verandert in een open campus, waar diverse jonge doelgroepen met elkaar gaan wonen, leren, werken en ontspannen. Evert van der Kleij (VORM) en Harry van Zandwijk (Jan Snel) verheugen zich vooral op de maatschappelijke impact van het project.

Tekst:
Jan Bakker
Beeld:
Marcel Krijger (portret)
NL Architects

‘Als je jongeren opsluit dan houden ze hetzelfde negatieve gevoel’, stelt Harry van Zandwijk (ceo van Jan Snel) als hij door de gebouwen en binnenplaatsen van de gesloten instelling wandelt. ‘Je schiet er dus in feite helemaal niets mee op.’ Evert van der Kleij, hoofd planvoorbereiding van VORM Transformatie en Renovatie, is het met hem eens. ‘Het terrein voelt als een gevangenis nu.’ Hij wijst op de dikke muren met prikkeldraad en op de 8,5 centimeter brede raampjes, die de plaats innemen van de tralies in een traditionele gevangenis. ‘Ik ben blij dat hier echt iets staat te gebeuren: over een paar jaar is deze campus een voorbeeld voor de Nederlandse samenleving en met recht een nieuwe poort van de stad Amsterdam. Daar geloof ik in.’

De Tafelberg

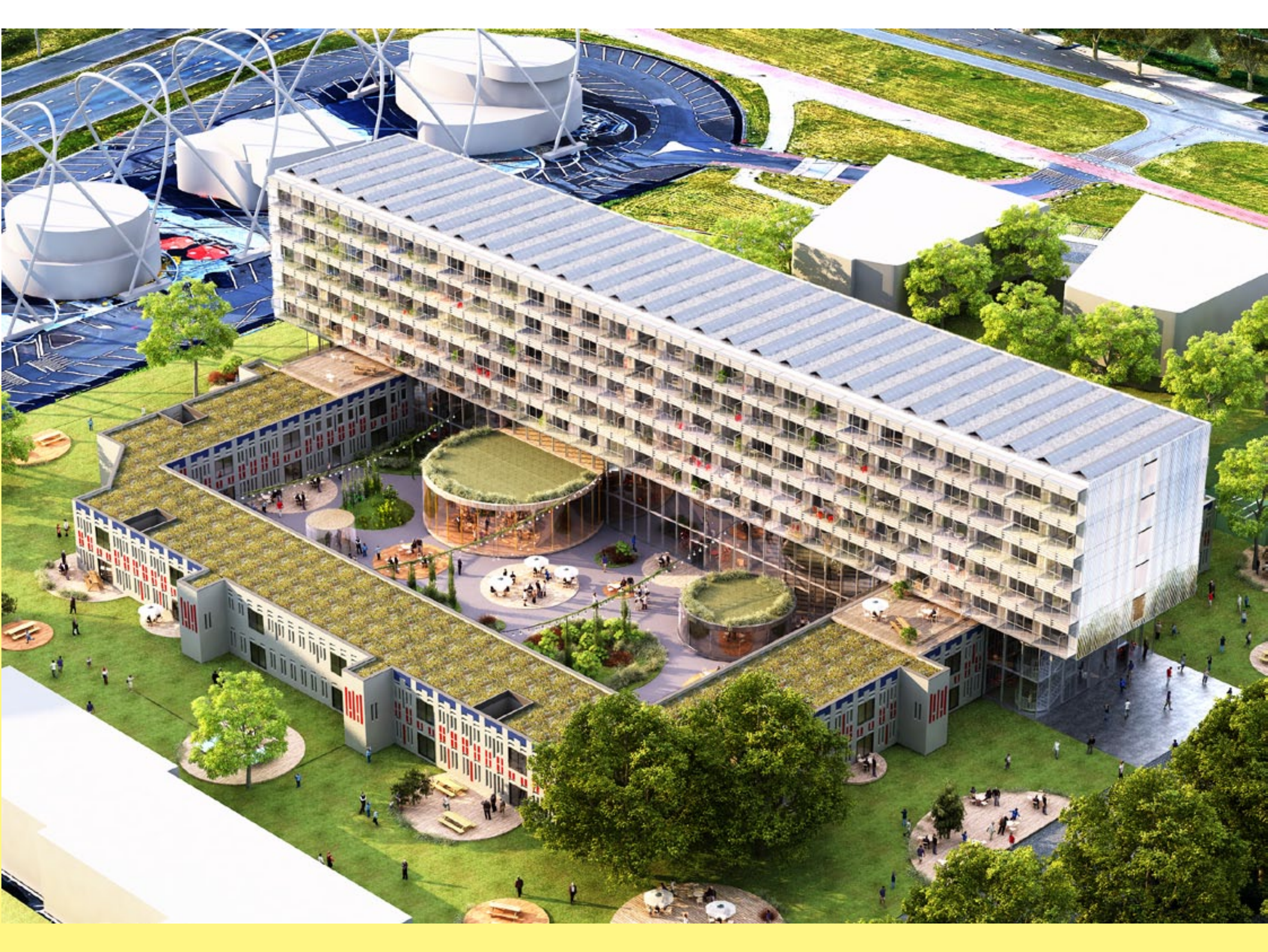
In het uiterste puntje van Amsterdam Zuidoost, op de plek waar het Fletcher-hotel tussen de drive-ins van fastfoodketens en autodealers is geposteerd, klinken gillende sirenes die bij het AMC thuishoren. Precies op die plek huizen jongeren die hulp nodig hebben in een gesloten instelling. ‘Ver weg van prikkels, dat wel’, zegt Evert van der Kleij. ‘Maar over inspiratie hoef je op deze plek op dit moment niet te praten.’

De situatie gaat in de aankomende jaren in positieve zin flink veranderen, beseft Harry van Zandwijk als hij over het project vertelt. ‘De Koppeling wordt opengebroken en getransformeerd tot wat De Tafelberg gaat heten, een multifunctioneel complex van gebouwen met 60 woningen met een vorm van begeleiding op jongeren en 230 appartementen voor starters/jong werkenden en studenten. In twee opzichten natuurlijk bijzonder: enerzijds omdat de mix van groepen jongeren voor een totaal nieuwe vibe gaat zorgen en anderzijds omdat de jongeren die begeleiding krijgen in stappen zicht krijgen op meer perspectief, vrijheden en een betere toekomst in hun leven.’

Het initiatief komt van Levvel. De specialist in jeugdhulp bedacht samen met Garage2020 (innovatieplatform in de jeugdhulp) en Fakton (ondernemersplatform vastgoedadviseurs) een community-concept, waarbij de gesloten instelling een plek wordt van wonen, leren, werken en ontspannen. Niet alleen voor de jongeren die er verplicht móeten huizen, maar ook voor jonge mensen die een woning zoeken. Iedereen kan iets bijdragen, zo is de gedachte.

Nieuw stukje stad

Na het winnen van de tender - in april 2020 - is het snel gegaan. Woningbouwcorporatie De Alliantie is ingestapt en heeft het project als opdrachtgever in wederzijds overleg naar zich toegetrokken. De Alliantie ziet verregaande kansen om de portefeuille mvo-gericht uit te breiden in een gebied waar tot dusver enkel bedrijfsvastgoed is gevestigd.



‘IK VIND HET EEN MOOIE GEDACHTE, DAT IN DEZE UITHOEK VAN DE STAD, EEN NIEUW STUKJE STAD WORDT GECREËERD’

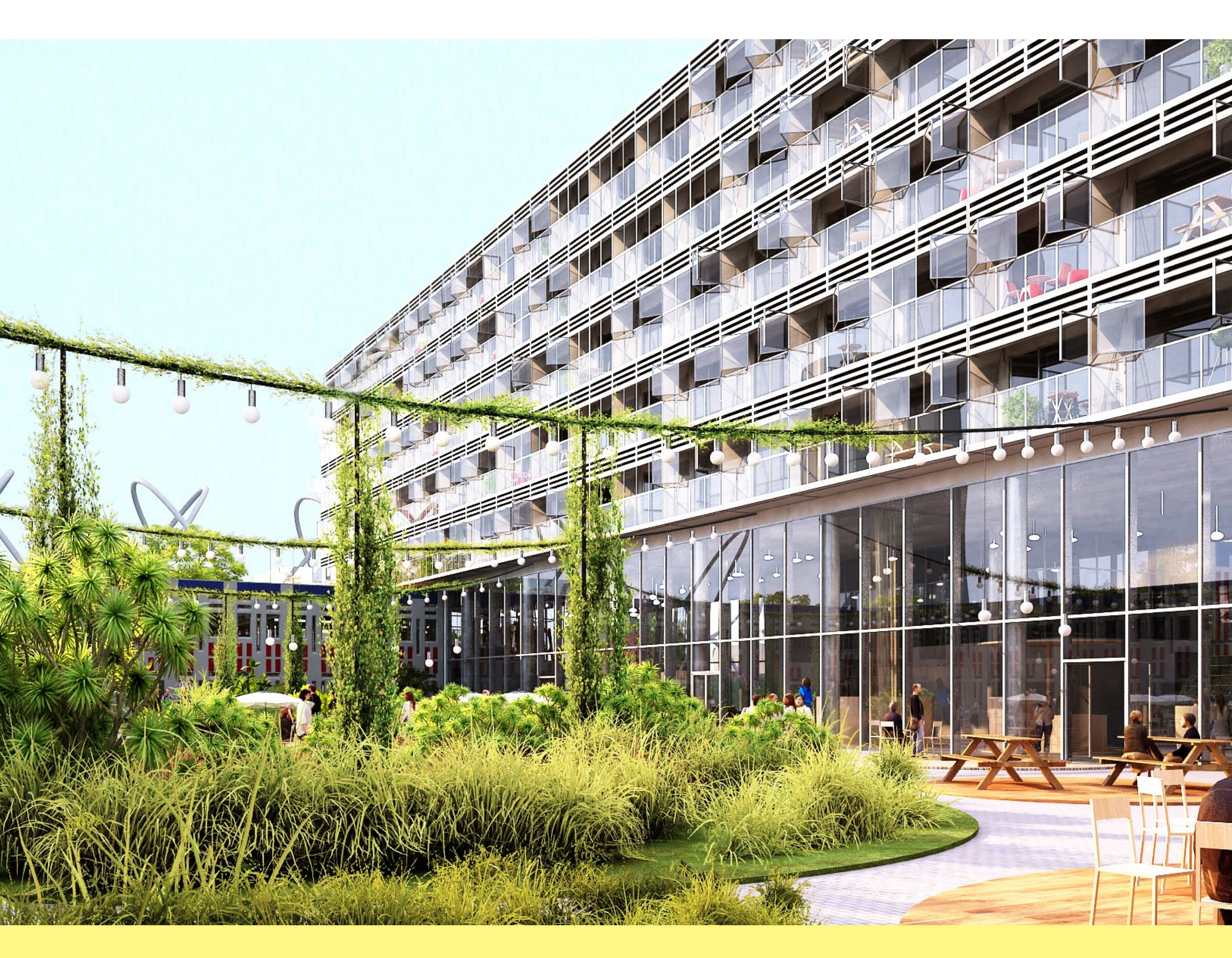
U bent halverwege

Evert van der Kleij vertelt over de expertises die inmiddels aan boord zijn en de taakverdeling onderling. Hij raakt niet uitgepraat over de verschillende invalshoeken en mogelijkheden voor een gemêleerde groep jonge mensen in Amsterdam. ‘Eigenlijk heb ik na de oplevering natuurlijk helemaal niets te maken met de inhoud van het project. Maar het intrigeert mij. De transformatie naar een campus is straks een groeimodel voor jongeren. Samen creëren ze een levendige community, waar een ieder iets anders uithaalt dat waardevol is voor de rest van zijn of haar leven. Voor de één is het een opstap naar een maatschappelijke carrière, voor de ander de kans op woonruimte en weer voor een ander een plek waar je kunt participeren en delen.’

Maar ook als professional ziet hij nieuwe kansen voor de stad Amsterdam. ‘Ik vind het een mooie gedachte, dat in deze uithoek van de stad, een nieuw stukje stad wordt gecreëerd. De campus wordt zonder twijfel een magneet voor andere initiatieven ten aanzien van leefbaarheid, in een mix van wonen, werken en recreëren. Het is nu heel eenzijdig in dit deel. Ik verwacht dat we met dit project absoluut een brug slaan. Ik zie hier over een aantal jaren veel meer woonfaciliteiten.’

Renovatie en modules

Naast de maatschappelijke kant herbergt Het Tafelberg-verhaal nog een ander bijzonder hoofdstuk. Waar VORM Transformatie en Renovatie zich focust op de bestaande bouw, en deze letterlijk in een geheel ander daglicht plaatst, richt Jan Snel zich in hetzelfde project op nieuwbouw aan de hand van modules. ‘Die combinatie, bij zo’n grootschalig project, is uniek’, vindt Evert van der Kleij. ‘Als je ziet hoe hun tijdslijnen eruit zien en welk exact proces daarmee gepaard gaat, dan kijk ik nu al uit naar de bouw van de nieuwe campus. Dat zal naar verwachting vooral volgend jaar gaan plaatsvinden.’



‘WE ONDERZOEKEN OF DE JONGEREN DIE HIER NU VERPLICHT WONEN, KUNNEN HELPEN MET DE SLOOP EN DELEN VAN DE NIEUWBOUWWERKZAAMHEDEN’

Als het gesloten, bestaande deel, is gestript en bouwkundig is vernieuwd wordt er een tafel-constructie ontwikkeld waarin de levendige plint van de campus met ondernemers die bijdragen aan het inhoudelijke concept zal worden gehuisvest en met daarboven, 242 modules. In negen weken worden deze modulaire appartementen geproduceerd in de fabriek van Jan Snel. In de dertien weken erna worden ze geplaatst en afgewerkt op locatie. Harry van Zandwijk: ‘Het bijzondere aspect zit ‘em wat mij betreft in de traditionele renovatie koppelen aan ons modulaire systeem en samen iets gloednieuws verwezenlijken. Dat is niet iets wat dagelijks in de bouwwereld gebeurt. Waarom niet? Er zijn nogal wat vooroordelen over modulair bouwen, terwijl het in termen van duurzaamheid, qua kosten, reisbewegingen en snelheid zoveel voordelen heeft. Mensen die over containers of bouwketen praten, die lopen echt een hele tijd achter. Ik vraag hen altijd ‘kom eens kijken in ons experience center’ en dan kijken ze hun ogen uit. Ze weten niet wat ze zien.’

Duurzaam en circulair

Het tijdperk van units en containers is achterhaald. Grondgebonden woningen, hotelkamers, studentenwoningen worden tegenwoordig in alle soorten en maten modulair gebouwd. ‘Weet je wat het mooie is? Over dertig jaar bekijken we de situatie en als de actualiteit erom vraagt dan halen we de modulaire componenten weer op en herplaatsen we deze op een nieuwe plek. Over sustainable gesproken!’

Duurzaamheid en circulariteit zijn voor VORM en Jans Snel belangrijke thema’s. Tijdens de transformatie van de bestaande inrichting naar de nieuwe functie krijgt het sloopafval een tweede bestemming. Ook andere delen van het vastgoed worden waar mogelijk hergebruikt in en rond het gebouw.

Harry van Zandwijk eindigt met een duurzame gedachte die tot de verbeelding spreekt: ‘We onderzoeken of de jongeren die hier nu verplicht wonen, kunnen helpen met de sloop en onderdelen van de nieuwbouwwerkzaamheden. Dan is De Tafelberg straks niet zomaar een nieuw gebouw, maar een soort thuis waar ze trots op kunnen zijn. Vanuit die positieve mindset hoop ik dat ze zich ontwikkelen en ervaren dat er kansen zijn in het leven.’

Harry van Zandwijk
ceo van Jan Snel

Welke mogelijkheden ziet u om bij te dragen tot een gezond werkklimaat in steden:
Meer groen in de steden en ook op-toppers op bestaande daken met groen eromheen

Wat worden de trends als het gaat om werken in de post covid-tijdperk:
Meer thuiswerken

Hoe ziet de werkende stad van de toekomst eruit:
Er zal niet zoveel veranderd worden

Welke rol spelen gebouw en locatie in de nieuwe werkwereld:
Bereikbaarheid, openbaar vervoer in de buurt en meer groen en fietsen

Wordt het kantoor belangrijker dan ooit:
Dat geloof ik niet, het blijft net zo belangrijk

Wat is het grote voorbeeld, de benchmarkt als het gaat om het ideale kantoor/werklocatie:
Wat EDGE aan het ontwikkelen is

Welke technologieën en innovaties gaan in kantoren het verschil maken:
Groen, openbare ruimtes, sociale omgeving

Wat is de grootste opgave voor de bestaande kantoorruimte:
Vergroenen en verduurzamen

Wat zijn uw top kantorenprojecten in Nederland:
EDGE-kantoor Amsterdam, Alliander / APG-gebouw Basisweg Amsterdam

Waar ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Op de boot. Ik heb aan passie voor varen

Grootste inspiratie:
Het bedenken van nieuwe concepten op bouwgebied

Dit raakt mij persoonlijk:
Onrecht

Favoriet vervoersmiddel:
Auto

Ultieme ontspanning:
Varen

Beste sportprestatie:
Heel vroeger gevoetbald, nu golfen

Guilty pleasure:
Varen met een hapje en een lekker glaasje wijn

Beste advies:
Gezond blijven

Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:
Sporten, werken, dineren

Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
Ik ben dankbaar voor heel veel dingen

Is er iets waarvan je al heel lang droomt:
Nee

Met welke goede eigenschap of nieuw talent wil je morgen wakker worden:
Altijd positief zijn

Wat maakt de stad slim:
Groen

Post covid-19, waar kijk je het meest naar uit:
Dat het afgelopen is

Evert van der Kleij
hoofd planvoorbereiding
VORM Transformatie en Renovatie

Welke mogelijkheden ziet u om bij te dragen tot een gezond werkklimaat in steden:
Verder uitbreiding van de klimaatadaptatie rond en in gebouwen en wegen, betere verdeling van de ruimte tussen voor transport, werken, spelen en wonen

Wat worden de trends als het gaat om werken in de post covid-tijdperk:
Kleinere flexibele (dichter op het wonen) kantoorruimte - kleine locaties (wel ontmoeten maar minder reizen - dat is beter voor het klimaat)

Hoe ziet de werkende stad van de toekomst eruit:
Autovrij met goede openbare voorzieningen, plekken om te ontmoeten, parken om te ontspannen, flexibele kantoren waar kennisdeling en inspiratie ontstaat

Welke rol spelen gebouw en locatie in de nieuwe werkwereld:
Ik verwacht dat grotere kantoren verder centraliseren en er meer kleinere flexibele kantoren ontstaan dichter op de plek waar mensen wonen

Wordt het kantoor belangrijker dan ooit:
Het gaat niet om het kantoor (stenen) maar om de te creëren omgeving voor ontmoeten, innovatie en om creativiteit aan te wakkeren

Wat is het grote voorbeeld, de benchmarkt als het gaat om het ideale kantoor/werklocatie:
Het kantoor van VORM in Rotterdam is een mooi voorbeeld, tweede kans voor een kantoor, slim en gezond en flexibel voor het aantal m^2

Welke technologieën en innovaties gaan in kantoren het verschil maken:
Gezondheid en doorontwikkeling van online werken in groepen. Dus het meer actief online gevoel in plaats van passief (uitzetten van de camera is een mooi voorbeeld)

Wat is de grootste opgave voor de bestaande kantoorruimte:
Juiste locaties vinden voor kantoorruimte voor nu en de verre toekomst (no regret-locaties) en overgebleven locaties een nieuwe functie geven

Welk bedrijf heeft het meest innovatieve kantoor:
Een echt innovatief kantoor staat voor mijn als creatieve katalysator, onze nieuwe Maaskant

Wat zijn uw top-drie kantorenprojecten in Nederland en noem 1 toplocatie in het buitenland:
Ontwikkeling The Pulse in Amsterdam, De Nieuwe Maaskant (VORM) te Rotterdam & EDGE Amsterdam West. Buitenland: Hoofdkantoor DTAC Bangkok

Waar ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Op de (race)fiets in de polder of (hard) lopend langs de nieuwe Waterweg

Passie voor:
Goede wijnen, bestaand vastgoed en gadgets

Grootste inspiratie:
Succesvolle herontwikkelingen als bijvoorbeeld de transformatie De Gruyter Fabriek Den Bosch of LocHal in Tilburg maar ook onze eigen transformatie van de Rotterdamse School

Dit raakt mij persoonlijk:
Leed door bureaucratie

Topserie Netflix:
The Bridge

Favoriet vervoersmiddel:
Mijn elektrische auto

Ultieme ontspanning:
Na een dag hard werken genieten van de zon met een biertje

Beste sportprestatie:
Kwart marathon van Rotterdam

Guilty pleasure:
Charly Lownoise en Mental Theo snoeihard in de auto

Beste advies:
Probeer het niet iedereen naar zijn zin te maken

Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:
Zit in kleine dingen zoals voldoening uit werk, genieten met gezin en sporten maar wel met de ultieme ontspanning als afsluiter

Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
Mijn vrouw en kinderen

Is er iets waarvan je al heel droomt:
De ultieme roadtrip langs verlaten stranden

Met welke goede eigenschap of nieuw talent wil je morgen wakker worden:
Professioneel kunnen kitesurfen

Post covid-19, waar kijk je het meest naar uit:
Dingen spontaan ondernemen (bijvoorbeeld met vrienden naar de kroeg)