



Vastgoedontwikkelaar Amvest is in 2019 gestart met de voorbereiding van de nieuwbouw van de appartementencomplexen The Stack en The Bow in Amsterdam Noord. Om het ontwerp in een beperkte tijd naar een financieel haalbaar plan uit te werken is Rienks Adviseurs ingezet om, binnen het gemotiveerde ontwerpteam, sturing te geven aan deze complexe opgave.

#### **De Situatie**

Vlak achter het Eye Filmmuseum, in de nieuwe woonwijk Aan het IJ, zijn de gebouwen The Stack en The Bow gepland. The Stack is een echte eyecatcher met zwevende balkons in twee sculpturaal gevormde gebouwen en veel groen. Het ernaast gelegen The Bow met haar vloeiend ronde vormen is opgetrokken uit bijzonder bakstenen metselwerk. Beide wooncomplexen met een innovatieve, duurzame energievoorziening bestaan uit in totaal 226 hoogwaardige appartementen voor verkoop en verhuur en zijn voorzien van ondergrondse parkeergarages.

Vastgoedontwikkelaar Amvest is in 2019 gestart met de voorbereiding van de bouw van beide gebouwen. Met de architecten en het ontwerpteam van Amvest is het definitief ontwerp opgesteld. De voor deze bouw geselecteerde aannemer heeft een offerte uitgebracht dat echter ruim boven het budget ligt.

De situatie ligt complex en er is alles aan gelegen om te voorkomen dat het project vertraging oploopt. De planning van de eerstvolgende fase, de oplevering van het technisch ontwerp, moet gehaald worden. Haast is geboden, want als de voorverkoop te laat start, kan dit consequenties hebben voor de doorgang van het totale project. Amvest besluit in juli 2020 Rienks Adviseurs in te schakelen om de situatie in goede banen te leiden.

#### **Rienks Adviseurs**

Bij eerdere nieuwbouwprojecten heeft Amvest samengewerkt met verschillende specialisten van Rienks Adviseurs. Amvest heeft daarmee een goed beeld gekregen van de mensen en deskundigheid van de Rienks organisatie. Hier is de basis gelegd voor het vertrouwen dat de specialisten van Rienks Adviseurs ook deze klus klaren.

#### **De opdracht**

De opdracht van Amvest aan Rienks Adviseurs: breng samen met het betrokken ontwerpteam het plan, met behoud van kwaliteit, binnen de financiële kaders en verwerk dit vervolgens in het Technisch Ontwerp.

Rienks Adviseurs stelt op basis van een aantal intensieve gesprekken met de opdrachtgever een Plan van Aanpak op. Bovendien doet Rienks Adviseurs in deze fase standaard een risico-inventarisatie.

Vanwege de complexiteit van het vraagstuk en zijn ruime kennis en ervaring op het gebied van zowel techniek als de organisatorische en communicatieve processen wordt senior projectleider Willard de Vries, van Rienks Adviseurs, projectmanager. Hij vormt hierbij een duo met zijn collega, junior projectleider Lennert de Rooij. Het



werken in duo's is een binnen Rienks Adviseurs vaak gehanteerde aanpak om de snelheid, creativiteit en continuïteit in een project te borgen.

### **De aanpak**

In de eerste gesprekken met Rienks Adviseurs geeft de opdrachtgever aan dat het zijn sterke voorkeur heeft om met de geselecteerde aannemer door te gaan. De aannemer is deskundig en denkt creatief en flexibel mee om oplossingen te vinden. Een zoektocht naar een nieuwe aannemer die een scherpere offerte kan bieden ligt daarmee niet voor de hand en zou bovendien extra tijd kosten.

In de risico-inventarisatie worden ruim dertig risico's benoemd, waarbij de kansen en effecten zijn ingeschat en maatregelen zijn voorgesteld om deze risico's te beheersen. Zo is bijvoorbeeld het risico groot dat maatregelen om de kosten te drukken, leiden tot ongewenst verlies aan kwaliteit en tot discussies en meerkosten later in het traject. In dat kader omschrijft de opdrachtgever helder haar kwaliteitskaders en deelt deze met het ontwerpteam.

Samen met het ontwerpteam, de aannemer en de opdrachtgever is de opgave op zoek te gaan naar aanpassingen en creatieve oplossingen in het ontwerp die de kosten aanzienlijk kunnen verlagen. De opgestelde profielen van de eindgebruikers – de uiteindelijke huurders en kopers van de appartementen – zijn echter 'heilig' en geven de kaders mee; het gaat uiteindelijk om de mensen die het gebouw gebruiken.

### **Het proces**

Een intensieve periode van enkele maanden volgt. In hoge frequentie vinden de ontwerpteamsessies plaats die door Willard zijn voorbereid en waar hij voorzitter is. Parallel aan deze sessies vinden in kleine teams overleggen plaats om deeloplossingen uit te werken. Het was binnen het team belangrijk om steeds de vraag achter de vraag van het ontwerp te stellen en helder te krijgen. Zo ontstaat binnen de gestelde kaders de ruimte om op zoek te gaan naar efficiëntere oplossingen en alternatieven.

Langs deze weg is bijvoorbeeld besloten om een ander gevelsysteem voor The Stack in te zetten. Daardoor reduceert het grote aantal verschillende prefab gevelelementen met de helft: dit verlaagt de productiekosten en is dus goedkoper. Volgens de aannemer is dit gevelsysteem bovendien aanzienlijk makkelijker (en dus goedkoper) te installeren en het leidt tot een uitstraling waar de architect zich goed in kan vinden.

Op deze wijze groeit de lijst met optimalisaties en besparingen zorgvuldig en gestaag.

### **Het resultaat**

Dit proces resulteert in een definitieve lijst met optimalisaties als aanvulling op het Definitief Ontwerp. Op basis hiervan is het Technisch Ontwerp uitgewerkt, goedgekeurd en het contract met de aannemer gesloten. De opgave is binnen het budget en binnen de tijd succesvol gerealiseerd door een gemotiveerd team bestaande uit de opdrachtgever, de architect, de aannemer, de adviseurs en Rienks. Op basis van het vertrouwen op ieders deskundigheid, is het team in goede samenwerking deze uitdaging aangepaan. Dat de latere lijst met meer- en minderwerk opvallend kort is, wordt beschouwd als bewijs dat in dit complexe proces de kwaliteitsnormen steeds helder voor ogen hebben gestaan.

Amvest besluit daarop om ook de volgende fasen in de bouw van deze wooncomplexen onder leiding van het team van Rienks Adviseurs te laten plaatsvinden. Willard de Vries wordt aangesteld als directievoerder. De oplevering van de woongebouwen zal begin 2024 plaatsvinden, aansluitend volgt de nazorg en de gezamenlijke indevaluatie.



### **Willard de Vries**

“Organiseren zit in mijn bloed”, zegt senior projectmanager Willard de Vries. “Het sturen van een bouwproject in alle fases, het beheersen daarvan en het meenemen van alle partijen daarin. Want je bouwt natuurlijk mét elkaar.” Hij werkt bij Rienks Adviseurs omdat de werksfeer er prettig is, er grote onderlinge betrokkenheid is en er veel mogelijkheden zijn om áán het bedrijf te werken. “Een soort familie is het.” Willard leidt als senior ook de junioren op. “Ze zijn ambitieus, leergierig en zitten vol ideeën. Het is mooi te ervaren hoeveel ze al inbrengen en hoe snel ze zich bij ons ontwikkelen.”

w.d.vries@rienksadviseurs.nl

06 4084 0650