

B.Amsterdam: 'We kopiëren geen succesformule. Het moet écht blijven voelen'

27-10-2016 11:41



Mattijs Kaak van SKEPP design+build vervolgt voor het derde jaar op rij zijn tocht door Vastgoedland. Hij stort zich de komende tijd op de nu langzamerhand volwassen geworden markt van 'de moderne kantoorconcepten'. Wat is hun kenmerk? Hoe onderscheiden zij zich onderling van elkaar? Wat is hun toekomst? Door op locatie te spreken met een vertegenwoordiger én met een gebruiker van het concept zal naar verwachting een beeld ontstaan van wat deze markt te bieden heeft.

We leggen de 12 meest in het oog springende concepten onder het vergrootglas. Nu in Amsterdam Slotervaart eerst een gesprek met Bas van Veggel en Guus Meulendijks, co-founders van B.Amsterdam en daarna met Anthony Meyer zu Slochtern, Managing Director + Founder van Innovation Booster die in het B.Amsterdam gebouw zetelt.

Mattijs Kaak: "Wat is de essentie van jullie concept?"

Bas van Veggel en/of Guus Meulendijks (rechts op de foto): "Het begon met een probleem. Een leeg pand in de Riekerpolder in Amsterdam dat we in eigendom hadden. Betonnen muren en kale ruimtes. Koperdieven waren met de leidingen aan de haal gegaan. Hier en daar nog een eenzame buis, waar water uit druppelde. Wij besloten dit probleem op een frisse manier aan te vliegen. Hoe breng je een dood gebouw tot leven? We hebben geen bordje 'Te Huur' opgehangen. We hadden een idee, een filosofie, een overtuiging. In dit pand creëren wij nu al een paar jaar een omgeving, waarin wij, samen met alle gebruikers en in een continu proces, een groot aantal waarden toevoegen, waardoor onze members zo snel mogelijk kunnen groeien."

"Wij verhuren niet zomaar wat stenen, wij generen energie, dynamiek, inspiratie, kruisbestuiving, educatie, innovatie. Wij hebben hier een gemeenschap tot stand gebracht, wij noemen het een ecosysteem, waarin de members elkaar in meerdere opzichten daadwerkelijk verder helpen. 50% Startups, 20% corporates, 30% bedrijven, die laatsten veelal creatief en ter ondersteuning van de groei van anderen. Iedereen kan van iedereen leren. Wij creëren de randvoorwaarden en zorgen voor plekken en bijeenkomsten, waar mensen elkaar makkelijk kunnen ontmoeten. Meetingruimtes in het midden van elke verdieping, flexibele werkplekken, conferentiezalen, sportfaciliteiten, een lunchruimte voor 500 man, een school, een restaurant, een dakterras, maar ook en vooral events, educatieprogramma's, meetings, workshops, gezamenlijke maaltijden. Het gebouw is niet langer dood, het leeft, het bruist."

"Wat blijkt in de praktijk het sterkste punt van jullie concept?"

"De impact per vierkante meter. Een half miljoen mensen per jaar bezoekt B.Amsterdam. De hele startup-scene van Nederland komt hierlangs. Mensen van buitenaf ontmoeten elkaar, dragen bij aan de dynamiek van het proces, raken geïnteresseerd, worden geïnspireerd. Een steen in het water."

"Zijn er sedert de start van jullie concept zaken veranderd?"

"We zitten hier nu 2,5 jaar. Het lijkt er tien. Zoveel is er gebeurd en zo snel is het gegaan. We zijn inmiddels bijna klaar met de ontwikkeling van een tweede gebouw, hier vlakbij, B2. Ook dit gebouw heeft 12 jaar leeg gestaan en is eind dit jaar volledig gevuld. We denken na over een derde. Plus minus 30.000 m2 in totaal. De grootste incubator in Europa. Deels op verzoek van de gemeentes Amsterdam en New York beginnen we nu ook in New York, namelijk in een oude suikerfabriek in Brooklyn. Een aantal van onze members hier gaat met ons mee en op die manier verbreden wij met elkaar de gemeenschap en groeien bedrijven ook in het buitenland door. Elke paar maanden ontwikkelen we nieuwe onderdelen: innovatieve programma's, een startupschool, het nieuwe restaurant hierboven. Wij staan niet stil. Het concept stuwt zichzelf voort. Het totaal is groter dan de som der delen."

"Wat zijn jullie plannen voor de nabije toekomst?"

"Onze ontwikkeling gaat snel. Dat is onze kracht, het is ook een zwakte zo je wilt. B. is geen concept ontworpen aan de tekentafel. Men doet ons weleens het voorstel: "Hier is een leeg gebouw, begin daar even een B. gemeenschap." Zo werkt het niet. We hebben geen standaard B. model, dat we over Nederland kunnen of willen uitrollen. We hoeven niet naar Groningen, Maastricht of Eindhoven. Breiden nu hier heel zorgvuldig uit. Het bedrijf ontwikkelt zich autonoom, met horten en stoten, met vallen en opstaan. Het moet 'open' blijven, laagdrempelig. B. is in principe niet van ons. Het is van iedereen. Iedereen, die bijdraagt aan de ontwikkeling van het ecosysteem, is partner. Wij bewaken het proces en zorgen voor de randvoorwaarden. Dat lukt alleen door dicht bij onszelf te blijven. Trouw aan het oorspronkelijke idee. We kopiëren geen succesformule. Het moet écht blijven voelen. Authentiek. Wij houden onszelf in de gaten."

"Hoe zien jullie de toekomst van deze kantoorconcepten?"

"Mensen willen uiteindelijk bij elkaar zitten, willen elkaar helpen, elkaar inspireren. Dat gegeven blijkt levensvatbaar. Veel van de nieuwe kantoorconcepten ontwikkelen zich in die richting. Ieder op zijn eigen wijze. Dat is prima. In de toekomst moet blijken wie overblijft, wie 'crisisproof' is."

"Wat is hier jullie favoriete plek?"

"Wij zijn graag op de begane grond tijdens de lunch. Daar zitten dan zo'n 300 man. Een en al dynamiek, een en al energie. Waar we nu zitten is ook een favoriete plek. Het nieuwe restaurant Bureau. Voor iedereen toegankelijk. Hier in de buurt was niets. "Koop nooit een boot, begin nooit een restaurant." Wij hebben dat laatste toch gedaan. Bloed, zweet en tranen. Nu een prachtige plek. Kom kijken als het hier overdag of 's avonds vol zit. Een bijzondere plek, midden in ons dakpark, waanzinnig eten."

Kaak heeft ook een gesprek met eindgebruiker met Anthony Meyer zu Slochtern, Managing Director + Founder van Innovation Booster.

Mattijs Kaak: "Hoe waren jullie in het verleden gehuisvest?"

Anthony Meyer zu Slochtern: "Wij hebben eerst in een aantal antikraakpanden gezeten. In Den Haag aan de Binckhorstlaan en in Amsterdam Overamstel. Zo'n gebouw krijgt na een tijdje een andere bestemming en dan trek je vanzelf verder. Een mooie tijd. Alles kan nog ontdekt worden. Ons bedrijf ontwikkelde zich en wij keken uit naar een wat vastere plek. Een oud-huisgenoot van mij was bij dit project hier betrokken. Hij zei: 'Is dit niet wat voor jullie?' Ja dus."

"Wat trok jullie aan in dit concept?"

"De ambitie. D'r was hier niks. Een gebouw dat al jaren leeg stond. Beton en palen. Wat er wel was, was de ambitie 'anders' oftewel 'innovatief' en 'coöperatief' te gaan werken. Wij zijn zelf een club, die conventionele organisaties helpt een eigentijdse innovatiecultuur neer te zetten. Wij leren hun medewerkers 'nieuwe manieren van werken'. Dat lukt bij B. uiteraard beter dan in een traditioneel kantoorpand. De hele setting hier straalt 'innovatie' uit."

"Konden jullie zo het gebouw in of waren er aanpassingen nodig?"

"Zoals gezegd: d'r was hier helemaal niks. Wij konden letterlijk met een krijtje de ruimte, die wij qua oppervlakte dachten nodig te hebben, op de vloer aftekenen. Verwarming was er aanvankelijk niet. We rommelden met straalkacheltjes en hielden onze winterjas aan. Zo kwamen we die eerste winter door. Een bonte verzameling bureaus en stoelen trok aan ons voorbij. B. ontwikkelde zich stap voor stap. Wij zaten daar bovenop. Dat is nog steeds zo. Inspirerend, iedere dag van de week."

"Wat blijkt in de praktijk de kracht van dit concept voor jullie bedrijf?"

"Het imago. Wij zijn een jonge frisse club. Alles hier sluit daarbij aan. Een organisatie, die ons inschakelt, komt vanuit de dagelijkse, traditionele werkomgeving bij B. in een volkomen andere cultuur. Eerst is dat even wennen, maar vervolgens inspireert het enorm. Dat helpt ons de medewerkers van zo'n organisatie te laten wennen aan een andere 'mindset'."

"Zijn er wat jullie betreft nog verbeteringen mogelijk?"

"Eerlijk gezegd vind ik dat de mensen van B. op dit moment misschien iets te veel gericht zijn op hun eigen groei. De organisatie hier krijgt wat minder aandacht. Het mag allemaal wel wat strakker en wat meer servicegericht. Startups ontwikkelen hier allerlei skills, maar er is minder zorg voor de continuïteit. Wij hebben de mensen van B. op hun eigen verzoek in die zin weleens geadviseerd. Ze zijn dan behoorlijk eigenwijs. Overigens ook wel weer een kwaliteit."

"Wat is hier je favoriete plek?"

"Ik zit graag af en toe buiten op het dakterras. Daar werk ik lekker."

De interviews verschijnen als column in het Vastgoedjournaal, op de website van SKEPP (www.skepp.nl) en in het jaarlijkse SKEPP magazine KANTOOR.