VASTGOED JOURNAAL

Hoofdkantoor DPG Media komt nu snel uit de grond

21-09-2022 13:43

Naast de imposante drukkerij aan de Amsterdamse Joan Muyskenweg waar elke nacht kranten van de pers rollen verrijst in rap tempo Mediavaert: het nieuwe hoofdkantoor van DPG Media Nederland. Bijzonder is het bouwmateriaal waaruit het immense pand wordt opgetrokken: hout.

Vastgoedontwikkelaar Being en projectmanagement- en vastgoedadviesbureau Drees & Sommer Netherlands schreven samen in op het project en wonnen de aanbesteding. Een gesprek over een uniek project voor een unieke opdrachtgever. Langzaam draaien drie rode torenkranen hun rondjes boven de plek waar in 2024 medewerkers van DPG Media kantoor houden op zo'n 44.000 vierkante meter vloeroppervlak. Behoedzaam laten de kraandrijvers geprefabriceerde onderdelen op hun plek zakken, waar zij door een montageploeg worden vastgezet. Tussen de drie betonnen kernen van het toekomstige kantoorgebouw zijn inmiddels twee etages zichtbaar. De vloeren en kolommen zijn gebouwd in hout.

'Het managen van het logistieke proces op de bouw is essentieel'
"Nu we uit de grond zijn, gaat het hard", zegt medeoprichter en -eigenaar Dirk Dekker van Being terwijl hij uitkijkt over de bouwplaats. Het ritme op de bouwplaats wordt gedicteerd door de naastgelegen drukkerij. 's Avonds om elf uur sturen redacties de laatste krantenpagina's door, waarna de drukpers in beweging komt. In de vroege ochtend wordt de drukkerij omspoeld door een vloedgolf aan busjes, die de vers gedrukte kranten naar alle hoeken van het land rijden. "Het managen van het logistieke proces op de bouw is dan essentieel. Het is écht niet handig als er op dat moment net een kraan wordt opgebouwd of bekistingen worden afgevoerd", zegt André Leeuwis, directeur bij Drees & Sommer Netherlands en eindverantwoordelijk voor de directievoering, het toezicht en de kwaliteitsmonitoring van het project.

Medewerkers onder één dak
De plannen voor het kantoorgebouw dateren van voor de coronapandemie, zegt directeur Projectmanagement & Communicatie Ilse Luyk van DPG Media. "De rol van het nieuwe kantoor is door twee jaar thuiswerken niet kleiner geworden. Sterker nog, we zetten alles op alles om iedereen zo snel mogelijk weer samen te brengen onder één dak. Voor een creatief bedrijf als het onze is het belangrijk dat medewerkers elkaar ontmoeten, stimuleren, samen vernieuwen. Dat gaat nu eenmaal beter als je bij elkaar zit. Medewerkers zijn nu over een aantal panden in de regio verspreid. Extra reden om vaart te maken is het aflopen van de diverse huurcontracten."

Gebruikers van Mediavaert
Het nieuwe Nederlandse hoofdkantoor van DPG Media wordt één van de grootste hout-hybride kantoorgebouwen ter wereld. Redacties van onder andere Het Parool, de Volkskrant, Trouw, Qmusic, NU.nl, Tweakers, vtwonen en Libelle zullen in 2024 gebruik maken van de state-of-the-art faciliteiten van Mediavaert. Naast werkplekken omvat de nieuwbouw testlabs, radio-opnamestudio's, vergaderzalen, restaurants, een espressobar en een zaal voor events, gelegen aan het water van de Duivendrechtsevaart.

Géén bankgebouw
Dat het gebouw de identiteit van DPG Media uitstraalt, was vanaf het eerste schetsontwerp van Team V Architectuur een harde eis. "Onze eigenaar Christian Van Thillo gaf ons de vrije hand, onder één voorwaarde: dat het geen gebouw zou worden waarin evengoed een bank kon worden ondergebracht. Dat is gelukt, het wordt een kantoor met ons karakter." Team V heeft sterk ingezet op een duurzame, gezonde werkomgeving met veel daglicht en groen op, in en rond het gebouw. Bij oplevering past het gebouw bij ons imago, verzekert Luyk. "Wij zijn als mediabedrijf permanent in beweging, starten nieuwe activiteiten, stoten andere af of stoppen ergens mee. Krimp en uitbreiding zijn binnen het pand mogelijk, het zal meebewegen op het ritme van de

media.”

Wie is wie?
Ilse Luyk is directeur Projectmanagement en Communicatie voor Nederland en België bij DPG Media. Zij studeerde aan de TU Eindhoven af als technisch ingenieur, promoveerde er, deed onderzoek en was docent. Ze werkte in 2015 nog geen half jaar als innovator bij het Eindhovens Dagblad toen Wegener werd overgenomen door DPG Media. Daar vervulde zij verschillende rollen.

Dirk Dekker is sinds 2010 medeoprichter en directeur van vastgoedontwikkelaar Being. Naast zijn leidinggevende rol houdt hij zich voornamelijk bezig met strategie, strategische allianties, acquisities en investeringen. Daarnaast is hij nauw betrokken bij het realiseren en concretiseren van positive impact binnen het bedrijf en haar vastgoedontwikkelingen. Being ontwikkelde schuin tegenover Mediavaert het kantoorgebouw The Joan I + II en werkt binnen het gebied Werkstad Overamstel aan een aantal nieuwe ontwikkelingen.

André Leeuwis is Managing Director van Drees & Sommer Netherlands. Hij kwam een kleine dertig jaar geleden met een bouwkundige achtergrond in dienst als senior projectmanager bij BOAG, één van de rechtsvoorgangers van Drees & Sommer Netherlands. Hij vervulde in de jaren daaropvolgend verschillende managementrollen.

Waarom DPG Media voor houtbouw koos? “Het was een combinatie van functionele eisen, duurzaamheid en een strakke deadline”, somt Luyk op. “Die drie zaken kwamen samen in het ontwerp van Being en Team V. Houtbouw wint tijd, levert een positieve bijdrage aan duurzaamheid en heeft de warme uitstraling die bij een creatief bedrijf past.” Dat het om een nieuwe technologie gaat die bouwers wel eens wat hoofdbrekens kon opleveren, zag zij niet als een bezwaar. “Team V had juist het houten woongebouw HAUT Amsterdam opgeleverd, dat is nog veel hoger. Bovendien had ik er wel vertrouwen in dat we met de combinatie Being en Drees & Sommer eventuele uitdagingen aankunnen. Dat blijkt te kloppen.”

Elke deur op de juiste plaats
“Werken voor een opdrachtgever die een pand ook zelf gaat gebruiken is zeer bevredigend”, zegt Leeuwis. “DPG Media is logischerwijs enorm betrokken bij de nieuwbouw, leeft zich volledig in in de nieuwe situatie. Dan weet je zeker dat bij oplevering alles past als een jas en elke deur op de juiste plaats zit.” Dekker vindt het een bijzondere samenwerking. “Wij ontwikkelen wel meer kantoren en merken dat we bij het naderen van de start bouw steeds meer onderdelen moeten wegstrepen. Bij Mediavaert zijn juist veel kwalitatieve details uit de beginfase behouden gebleven. Dat gebeurt alleen bij een klant die het snapt.”

Parallel aan de bouw van het pand wordt door een tweede team het interieur ontwikkeld. Dat betekent wel dat aanpassingen met twee teams moeten worden afgestemd. Ondanks die complexiteit loopt de samenwerking op rolletjes, constateert ontwikkelaar Dekker. “We hebben zelfs al een paar keer vergaderingen van de stuurgroep kunnen annuleren. Dat is uniek voor een gebouw van deze omvang.”

Samenwerking
Het is niet voor het eerst dat Being en Drees & Sommer elkaar in een project treffen, de twee ondernemingen werken op regelmatige basis met elkaar samen. Het partnerschap in het project Mediavaert startte al in de opmaat tot de tender. “We wisten wat we aan elkaar hadden, waren op elkaar ingespeeld. Dat was een belangrijke reden om op het project mee te pitchen”, stelt Leeuwis. “De eerdere samenwerking bij bijvoorbeeld de nieuwbouw van The Joan werd voor Mediavaert volledig benut.” Dekker vult aan: “Dat zag je terug in het proces rondom de vergunningen, dat ging in een moordend tempo. Aansluitend hebben Being en Drees & Sommer ook het proces van het selecteren en contracteren van de aannemer voor hun rekening genomen. De

Belgische aannemer Besix tekende uiteindelijk voor de bouw van het nieuwe hoofdkantoor van DPG Media.”

Voor ontwikkelaar Dekker is Mediavaert een project dat aansluit bij de waarden die Being wil uitdragen. "Ik word er gelukkig van: de materialen, de detaillering, het vele groen. Dit project draagt bij aan de innovatie in de sector, houtbouw op deze schaal is nog maar net uit de startblokken. Het wordt steeds makkelijker toepasbaar. Bovendien leidt het tot een forse reductie in kooldioxideuitstoot. Het wordt ook een gezond gebouw. Het voelt heel open, doordat je door het gebouw heen kijkt, door het vele glas en groen. En: op de fiets ben je in vijftien minuten in het centrum."



Core business

Luyk ziet de meerwaarde van de combinatie van ontwikkelaar en bouwbegeleider. “Het is heerlijk duidelijke aanspreekpunten te hebben. Als ik iets niet snap of een vraag heb, bel ik Dirk. En sowieso kan ik altijd binnenlopen bij Niek, de construction manager van Drees & Sommer. Die is tot in detail op de hoogte van bijvoorbeeld planning en budget. Voor mij is het bouwen van een kantoor geen core business. Ik kan kiezen tot welk niveau ik bij het proces wordt betrokken.” Volgens Dekker is de rol van Drees & Sommer daarin cruciaal. ”Door alles in het proces vast te leggen, discussiëren wij met alle betrokkenen altijd op basis van feiten. Dat zorgt ervoor dat discussies niet tot conflicten uitgroeien.”

Keukens van de Floriade

Luyk heeft een sprekend voorbeeld van de flexibiliteit die binnen deze bijzondere samenwerking mogelijk is: de keukens in het pand. “Wij hebben gekozen voor een cateringconcept van Hutten Business Catering, dat ook de catering op de Floriade verzorgt. Daar staan twee compleet ingerichte keukens, die na afloop van de tentoonstelling in Almere beschikbaar komen. Die keukens komen nu naar Mediavaert. Als je het hebt over de

duurzaamheid die wij als DPG Media nastreven: hoe duurzaam is dat?”

Drees & Sommer
Drees & Sommer is een internationaal opererend vastgoedadvies- en projectmanagementbureau met meer dan 50 jaar ervaring. Het door partners geleide bedrijf werkt onafhankelijk en levert fullservice dienstverlening. Wereldwijd werken er 4.500 medewerkers vanuit 51 kantoren. Het hoofdkantoor van Drees & Sommer bevindt zich in Stuttgart (Duitsland). De ongeveer 100 medewerkers van Drees & Sommer Netherlands werken vanuit de regio’s Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven aan de vastgoed- en huisvestingsvraagstukken van de opdrachtgevers. Zij leveren toekomstgericht advies als basis voor succesvolle gebouwen, goed renderende vastgoedportefeuilles, mensgerichte woon- en werkomgevingen en effectieve infrastructuur. Meer informatie en een overzicht van actuele vacatures: www.dreso.nl.

Redactie