

An aerial photograph of a dense urban neighborhood, likely in Amsterdam, featuring a canal and a large, multi-story building. The image is overlaid with a semi-transparent black rectangle containing white text. The text reads "ditt. REPORTS 007" in a bold, sans-serif font. The background shows a mix of traditional European architecture and modern buildings, with a canal winding through the center. The overall color palette is dominated by warm, reddish-brown tones.

ditt.
REPORTS
007

KEIZERSGRACHT 555







KEIZERLIJKE LOCATIE

Het begon allemaal met een vage voicemail en eindigde in wat mischien wel één van de meest bijzondere projecten van Ditt is tot op heden. De voicemail was van Roland Velthuyse en het was de aanzet tot de uiteindelijke renovatie en herinrichting van de Keizersgracht 555 aan de Amsterdamse grachten.

We hebben het op het moment van de voicemail over eind 2016 en de planvorming voor een nieuwe Keizersgracht 555, na het vertrek van Hogan Lowells naar de Zuidas, komt dan in een stroomversnelling.

Via een tip van één van onze trouwe opdrachtgevers, Jason Blackmore

van G&S vastgoed, komen we in contact met het Obidos van Reyer en Roland en mogen wij ons presenteren. Al snel ontstaat er een klik op basis van een gedeelde ambitie om met een 'no-nonsense' aanpak goede projecten te maken. Obidos als opdrachtgever en Ditt officemakers als gedelegeerd ontwikkelaar voor de casco renovatie en preferred supplier voor de uiteindelijk afbouw voor een huurder.

Op 22 december 2016 presenteerde we ons eerste concept in het net opgeleverde Hotel Arena, ook een monument met een gastvrije functionaliteit en eigentijdse invloeden. Op dat moment zaten we nog op het spoor van een zeer hoogwaardige renovatie en het creëren van zo veel mogelijk extra meters om zodoende uiteindelijk een hippe single tenant à la Booking.com te strikken. De presentatie werd goed ontvangen maar toch bleef het een tijdje stil, naar wat later bleek door een 'strijd' tussen de concepten. Alle gerenommeerde service offices en co-work concepten hadden hun oog laten vallen op het project. Niet onterecht er komt niet vaak komt er zo'n mooi volume beschikbaar aan de gracht, met een atrium, budget voor een grondige renovatie, perfect indeelbaar en ook nog eens met parkeergelegenheid.

IWG trok uiteindelijk aan het langste eind en werd de gelukkige huurder van dit pand. Eerst zou het de nieuwe thuis basis worden een zeer luxe variant van het concept Regus maar 5 voor 12 werd er op het hoogste niveau toch gekozen voor een nieuwe Spaces vestiging. Met een nieuwe Spaces locatie, om de hoek bij de reeds gevulde vestiging Vijzelstraat, de ambitie om het contrast te zoeken tussen het monumentale pand en het moderne concept en natuurlijk midden tussen de goed betalende doelgroep.

Het bouwteam stond! Onder onze aanvoering werd er gekozen voor een moderne aanpak van het herontwikkelings- en inrichtingsproject. Ditt acteerde als gedelegeerd opdrachtgever voor de renovatie en hoofdaannemer voor de afbouw en inrichting. Voor dat laatste trokken we nauw op met het team van IWG/Spaces en het team van Maarten Jamin, de ontwerpers van het concept. Ondersteund door een vast team van proactieve onderaannemers die een uitvoerende rol speelden in de uitvoering van beide project onderdelen. Door deze eenvoudige structuur konden we ook tijdens de uitvoering nog ontwerpen en zo ook de uitgangspunten van de renovatie nog beter laten aanpassen op de wensen van Spaces en vice versa.

Na de oplevering vanuit de vorige huurder konden we het project in september 2017 opstarten met de sloop. De afbouw begon in februari van 2018 en in april werden de eerste verdiepingen in gebruik genomen. Net na de zomer was alles af en nu kunnen we constateren dat het gebouw zich razendsnel vult.

Het project is een groot succes te noemen, esthetisch maar ook zeker op basis van de harde feiten. Het is op tijd, binnen budget (besparingen hebben een bredere scope mogelijk gemaakt) en op het gewenste kwaliteitsniveau gerealiseerd.

Het is echt de moeite waard. De deur bij Spaces staat altijd open dus ga vooral eens kijken. Misschien laten ze dan ook wel het best bewaarde geheim zien van het pand, een dakterras met uitzicht over de hele stad. Het wordt snel tijd voor een feestelijke borrel, precies op die plek, waar we proosten op al het moois dat in Amsterdam kan en dat je vooral SAMEN kunt maken!





HET IDEE

Reyer van der Heyde en Roland Velthuysse

Wat was jullie betrokkenheid?

Wij traden op als opdrachtgever namens eigenaar. De nadruk lag hierbij op de oplevering van het bestaande, de sloop, de herontwikkeling van het casco en de nieuwe installaties. We trokken hierin samen op met Ditt als eindverantwoordelijke voor de renovatie, planning en budget.

Hoe was de samenwerking?

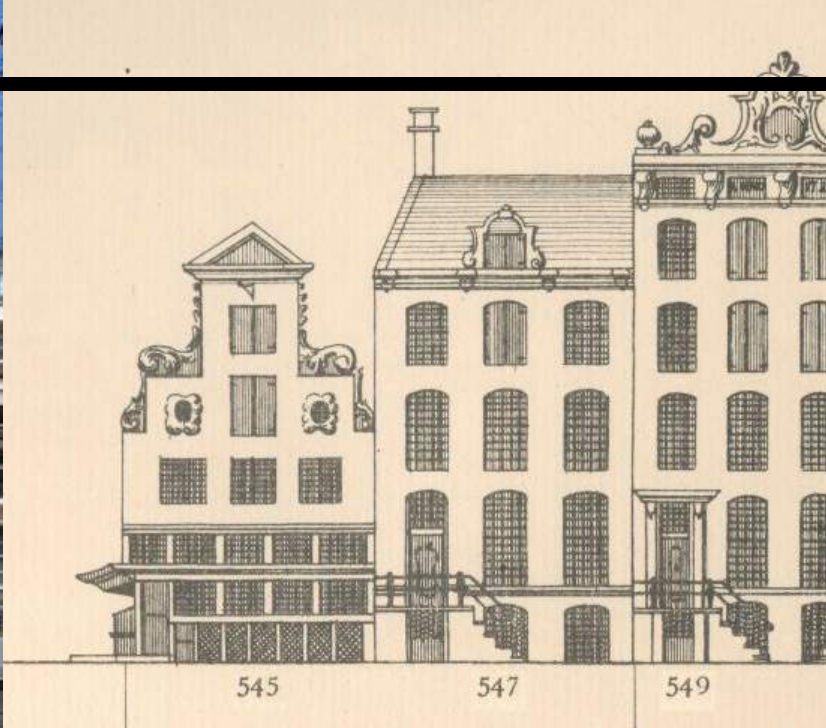
Dit is heel goed bevallen op de verschillende meetpunten. Mogelijk zijn we nog blijer hoe uiteindelijk de samenwerking tussen Ditt (namens ons) en Spaces is verlopen. Zo is het echt een goed project geworden. Wij zijn ook betrokken bij De Bary en daar hebben we verschillende kleine huurders. Voor Spiegelhof waren we op zoek naar een grote huurder en die hebben we gevonden in Spaces. Zij hebben er uiteindelijk iets heel moois van gemaakt, samen met Ditt en daarmee het pand naar een hoger niveau gebracht.

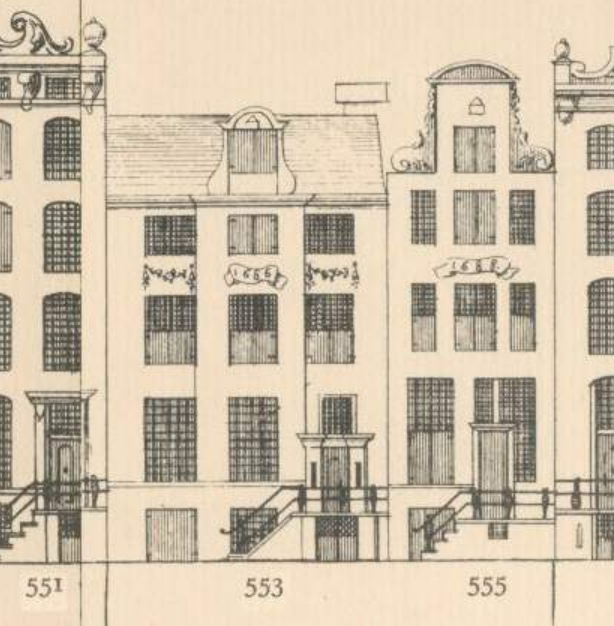
Waar zijn jullie het meeste trots op?

Het atrium is prachtig met de nieuwe verlichting. Heel het gebouw een heeft een chique uitstraling en doet recht aan het gebouw en haar monumentale karakter. Heel dikwijls neem ik mensen mee om het te laten zien.

Wat was de grootste uitdaging?

Voor zowel de herontwikkeling als de afbouw hadden we een strak budget.





DE HISTORIE

De Amsterdamsche Maatschappij voor Levensverzekering koopt gaandeweg de panden op deze hoek op. Als ze voldoende panden bezit, laat ze ze slopen en wordt architect C.B. Posthumus Meyjes sr. gevraagd een nieuw gebouw te ontwerpen. Dit kantoorpand op de hoek Keizersgracht met de Nieuwe Spiegelstraat, is gebouwd voor de Amsterdamsche Maatschappij voor Levensverzekering. Posthumus Meyjes sr. grijpt ook hier terug op traditionele stijlen zoals gebruikelijk aan de grachten. Ook zijn veel opdrachtgevers in de financiële wereld niet zo te spreken over Berlagés beursgebouw (1903) en vragen om meer traditionele ontwerpen.

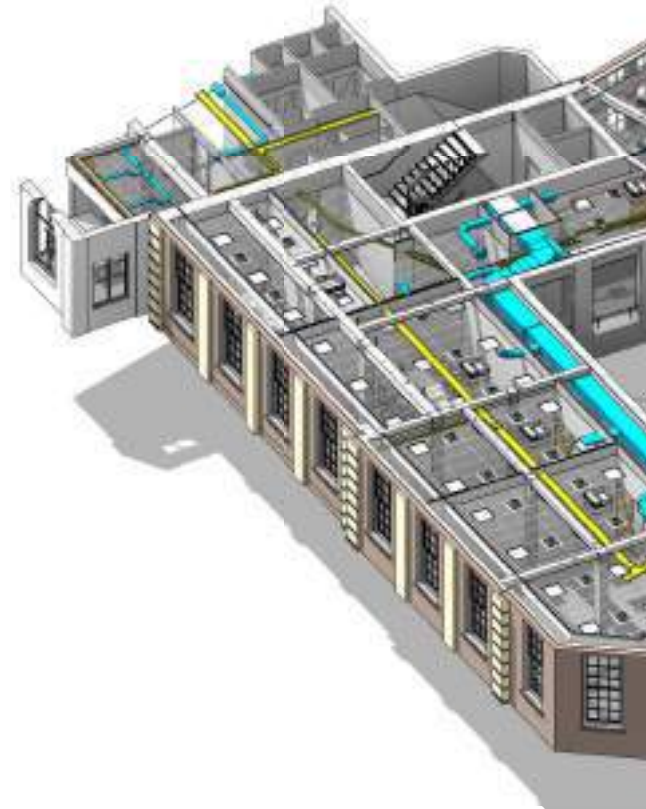
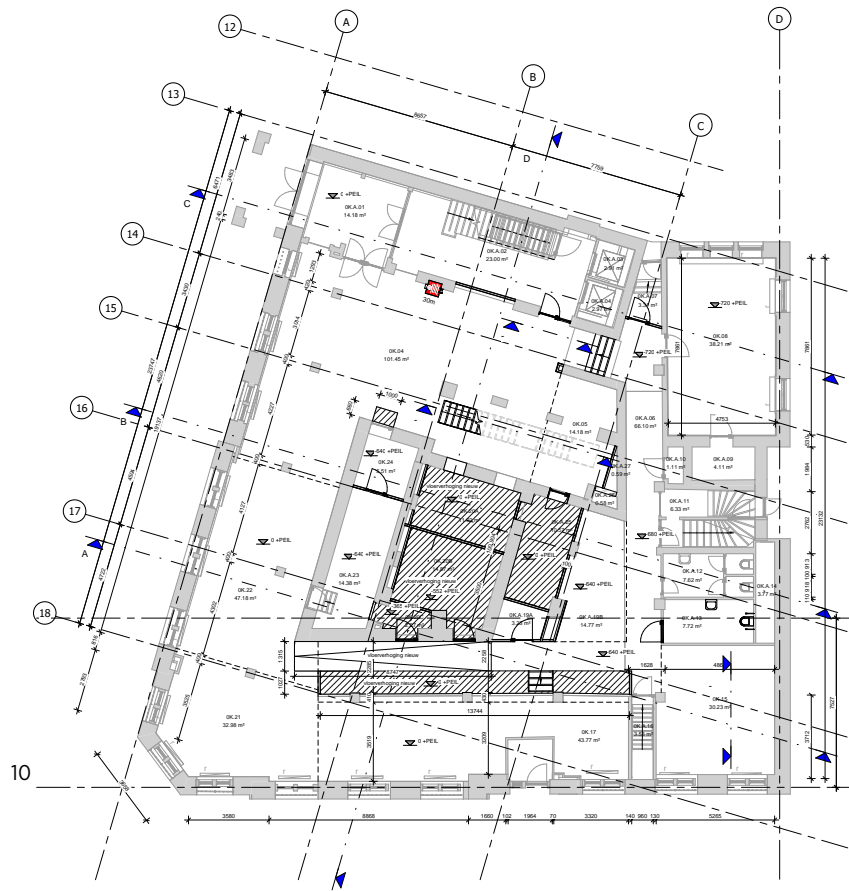
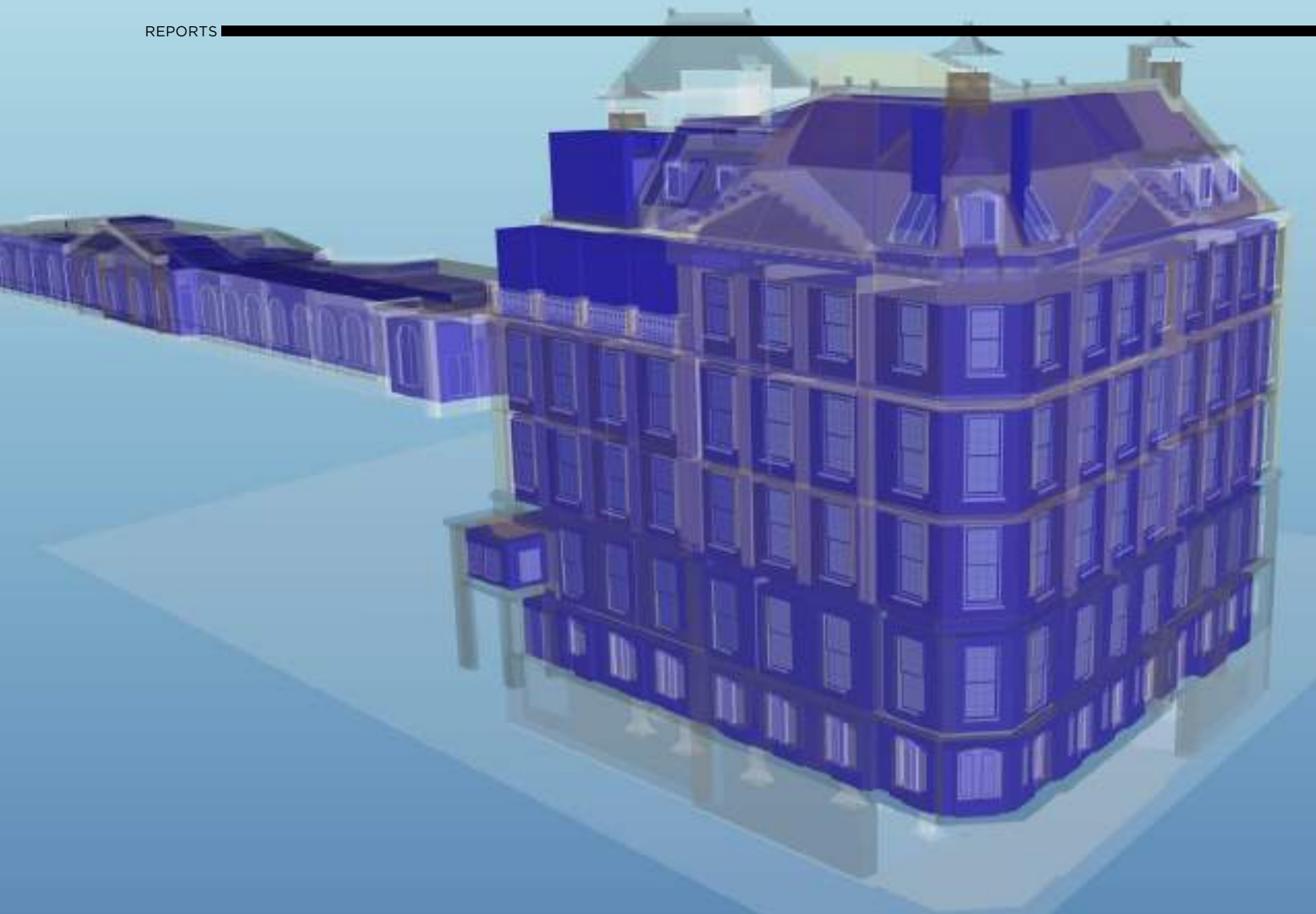
De opschriften ('De Amsterdamsche') onder de timpanen, de reliëfs en het beeldhouwwerk in het timpaan, voorstellende de vruchtbaarheid, zijn van de hand van W.C. Brouwer.

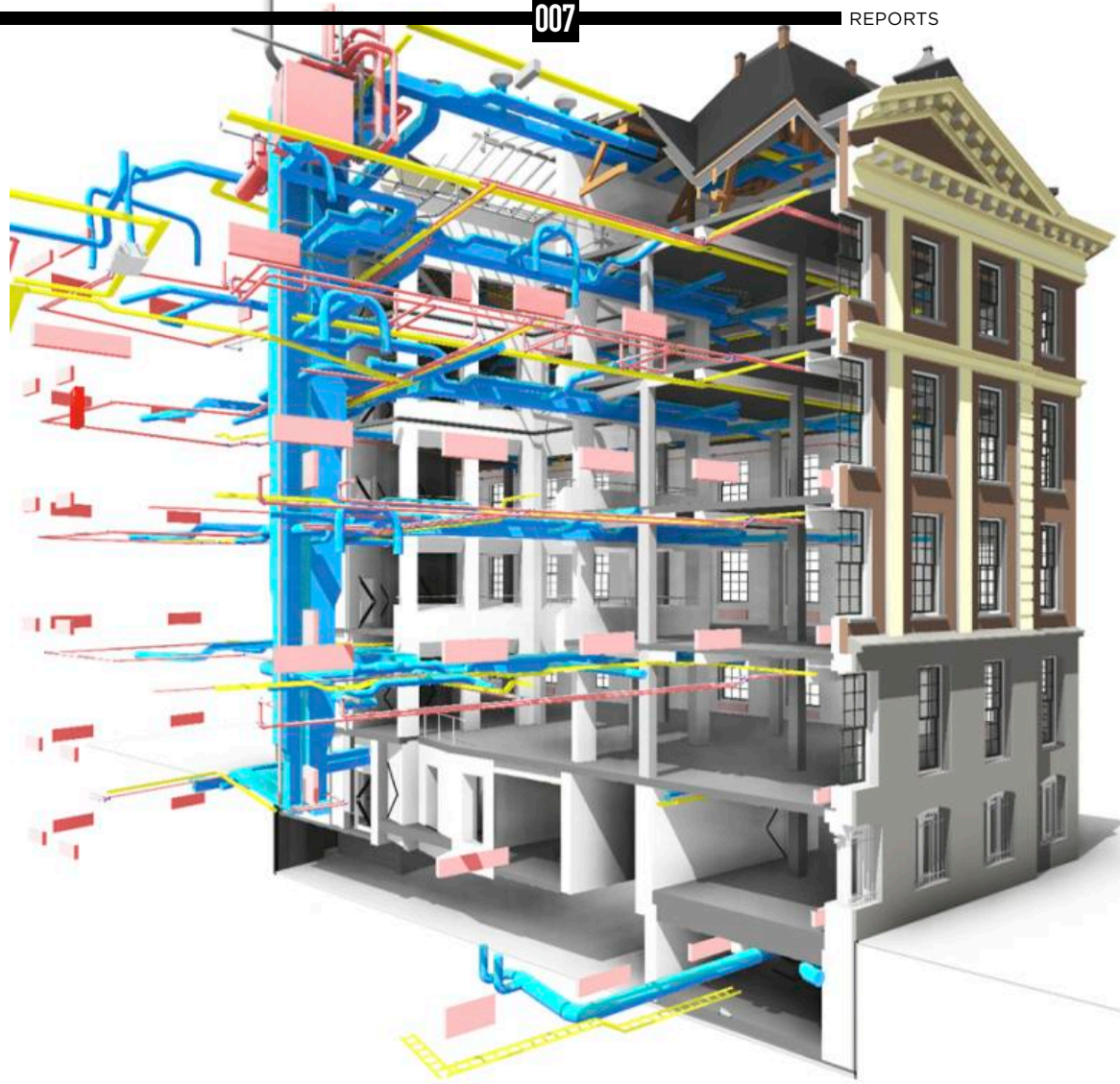
Amstleven, zoals het bedrijf later gaat heten, gaat in 1970 samen met de N.V. Nederlandse Lloyd Levensverzekering en de Hollandse Sociëteit op in het nog steeds bestaande Delta Lloyd. Later zijn er nog naastliggende panden opgekocht en in gebruik genomen als kantoor.

Keizersgracht 555

Bouwjaar	1917
Architect	C.B. Posthumus Meyjes [1859-1922]
Opdrachtgever	Amsterdamsche Maatschappij van Levensverzekering
Naam/gevelsteen	lint met Amsterdamsche Maatschappij van Levensverzekering
Rijksmonument	Gemeentelijk monument



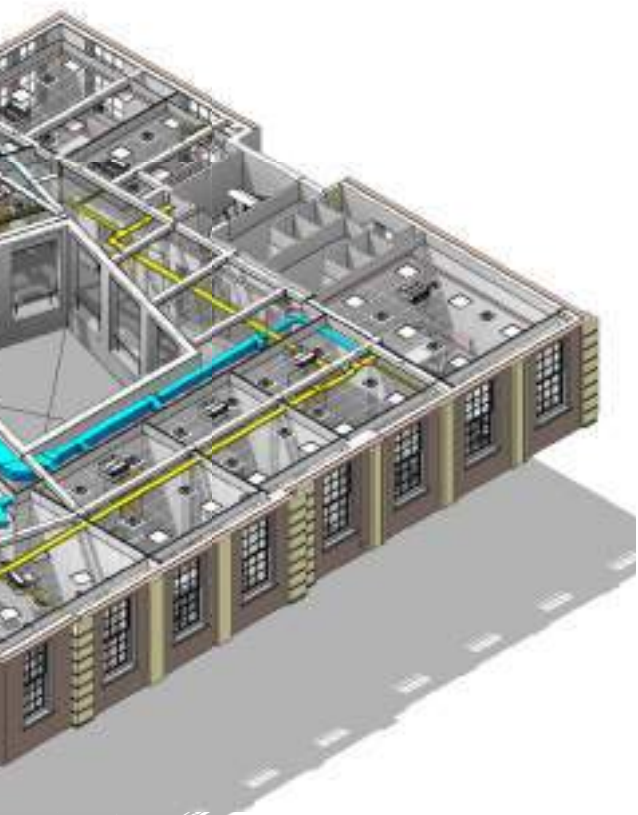




HET ONTWERP

Om alle ontwerp en bouw uitgangspunten goed te krijgen hebben we gewerkt met het scan systeem van Fimble.

Samen met hen hebben we de bestaande situatie tot de punt komma nauwkeurig in kaart kunnen brengen en zo de foutmarge weten te minimaliseren. Dankzij het hieruit gemodelleerde BIM model hebben we met alle bouwpartners de nieuwe toevoegingen in kaart kunnen brengen en op elkaar kunnen laten aansluiten. Dit heeft in tijd, kwaliteit en geld veel opgeleverd. Mooiste voorbeeld is dat de ramen in werkelijkheid 10cm smaller waren dan op de historische tekeningen terug te vinden was. De besparing hierop alleen zorgde voor voldoende financiële dekking om de scans te betalen. Deze samenwerking zullen we in de toekomst steeds vaker toepassen. www.fimble.nl





DE CREATIVITEIT

Maarten Jamin
Interior Design

Waar was je voor verantwoordelijk?

Namens Spaces ben ik eindverantwoordelijk voor alle ontwerpen van alle vestigingen, wereldwijd. Momenteel openen wij 250 locaties per jaar. Dat is op noodzakelijker wijs alleen op grote lijnen. In dit specifieke geval had mijn team ook de creatieve en uitvoerende verantwoordelijkheid voor het ontwerp. Fantastisch om weer in detail te kunnen gaan met een betrokken bouwteam.

Hoe heb je de samenwerking met Ditt Officemakers ervaren?

Het was niet meteen vanaf het begin een vanzelfsprekende. Ditt zat in een moeilijke positie, ze moesten 3 petten dragen; als projectmanager voor de gebouweigenaar, uitvoerende partner voor Spaces en natuurlijk hadden ze als bedrijf zelf belang bij een succesvol project. Deze moeilijk balancerende positie beperkte wellicht de transparantie in het begin. Uiteindelijk hebben we hiervoor een goede modus gevonden en hebben we op open wijze, binnen de enorme tijdsdruk een kwalitatief project neer kunnen zetten. Dat hebben we dus samen gedaan.



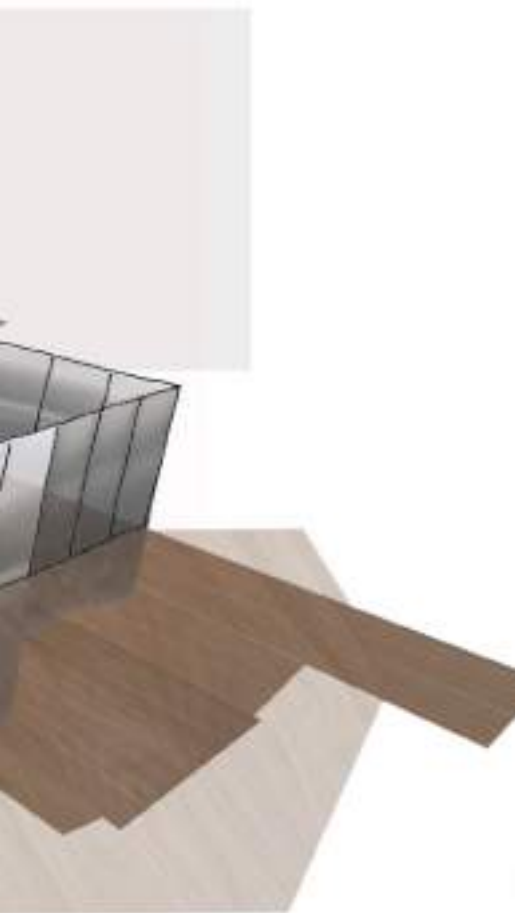
Waar ben je het meeste trots op?

De nieuwe rood-oranje trap van de bar naar het atrium platform. In dit gebouw maakt deze echt een statement. De detaillering en de transparantie zijn echt fantastisch goed gelukt. Ook de walnoten leuning die doorloopt in de bordessen van het atrium is mooi. En het RVS op de kern. Enig veel meer! Maar bovenal op mijn team dat dit heeft bewerkstelligd.

Wat was de grootse uitdaging?

Het op één lijn houden van alle belangen. En dan onder de druk van tijd. Vinden van het juiste gemiddelde tussen alle partijen. Uiteindelijk is het gelukt en mag het resultaat er wezen!





DE BOUW





John van Putten
Projectleider technisch
installatiebureau STB

Betreffende het project was ik verantwoordelijk - vanaf scratch tot oplevering - voor realisatie van de nieuwe klimaatinstallaties betreffende de bouwdelen Keizersgracht 555 en Spiegelhof 17 (3e etage en dak centrale)

Hoe heb je de samenwerking met Ditt Officemakers ervaren?

De samenwerking is goed verlopen. Waar er bij de opstart nog onduidelijkheden waren om de uitgangspunten te vertalen in een werktuigkundig ontwerp is dat tijdens het realiseren, in samenwerking met Ditt, adequaat opgelost.

Waar ben je het meeste trots op?

Trots is een groot woord, echter hebben wij binnen de gestelde kaders - als tijd, kosten en kwaliteit - een prima stuk werk af kunnen leveren. Hiermee hebben de gebruikers een comfortabele omgeving verkregen om in te kunnen leven en werken.

Wat was de grootste uitdaging?

De grootste uitdaging binnen het project was uiteindelijk de tijd die gesteld was voor realisatie van de werktuigkundige installaties. Waarbij voor bepaalde componenten langere levertijden benodigd waren als voorheen. Sowieso is een omvangrijk werk als deze uitvoeren in hartje stad Amsterdam logistiek al een uitdaging op zich. Maar ook dit is uiteindelijk prima verlopen.







vlnr Martijn Giebels, Negar Shorbi, Rachel Santegoets, Mattijs Kaak en Roy Binnenveld

Namens Ditt zat er vast team op het project. Gedurende de hele uitvoering van zowel de herontwikkeling als de inbouw van Spaces. Roy was eindverantwoordelijk en zag toe op kwaliteit, tijd en geld. Martijn heeft enkele bouwkundige zaken uitgewerkt en de vergunningen afgehandeld. Rachel en Negar hebben de details van de casco renovatie ontworpen en uitgewerkt. Mattijs speelde een actieve rol in de communicatie tussen met name gebouweigenaar en huurder.

Voor Ditt is dit een ongekend en onvergetelijk project en we zijn dankbaar en trots dat we hier aan mee mogen hebben werken.







Olaf Haarmans
Systemflex

Verantwoordelijk voor alle wanden, metalstudwanden, glazen wanden en alles wat daar bij hoort.

Hoe was de samenwerking?

Samenwerking is goed verlopen. Kwam door grotendeels een vast en goedlopend bouwteam.

Wat vind je het best gelukt tijdens dit project?

De ruimte helemaal bovenin. De ruimte is nu mooi open en door de ramen is er nu een heel mooi uitzicht te zien waarbij je uitkijkt over de stad Amsterdam.

Wat vond je lastig tijdens de bouw?

Af en toe was er veel verandering. Hierdoor was plannen af en toe lastig. Gelukkig houden onze mensen van uitdaging, en dat was er bij dit project zeker. Ook hebben we tijdens de bouw veel proefstukken gemaakt, zodat we steeds een goede prijs en kwaliteit verhouding konden maken.



SPACES

Spaces is geboren in Amsterdam en opgericht met het idee dat werken leuker kan zijn en je meer inspiratie haalt als je omringt bent door ondernemende mensen. Sinds de opening van de eerste Spaces in 2008, is de opkomst van het moderne werken gegroeid en telt Spaces meer dan 180 locaties wereldwijd. We geloven in het cultiveren van een community van interessante mensen die interessante dingen doen. En met een energiek team dat voor elk detail zorgt, zodat onze community zich kan concentreren op hun volgende grote stap.



**Marinthe Olde Kalter**

Community Manager bij Spaces Keizersgracht is vanaf de verbouwing het gezicht van deze locatie. Zij kent haar community door en door en zorgt ervoor dat het hen aan niets ontbreekt.





Johan Eggenhuizen
Instacom elektro-telematica

Hoe was de samenwerking?

Heel goed. Goede communicatie. Dit kwam doordat ze een volledig bouwteam hadden die er maanden samen aan gewerkt heeft. Hierdoor was er echt een gevoel dat we het samen deden. Top samenwerking.

Hoe is de verlichting in de vide aangepakt?

Dit was nogal een lastig klusje door de hoogte. Een echte uitdaging. De architect had de tekeningen namelijk allemaal 2D getekend, en Instacom heeft deze zelf 3D omgezet. Met behulp van steigers en loopbruggen is alles succesvol afgerond.

Hoelang hebben de werkzaamheden totaal geduurd?

We zijn begonnen vorig jaar oktober en alles was rond half juli afgerond. De doelstelling was voor de zomervakantie, en dat is gelukt.

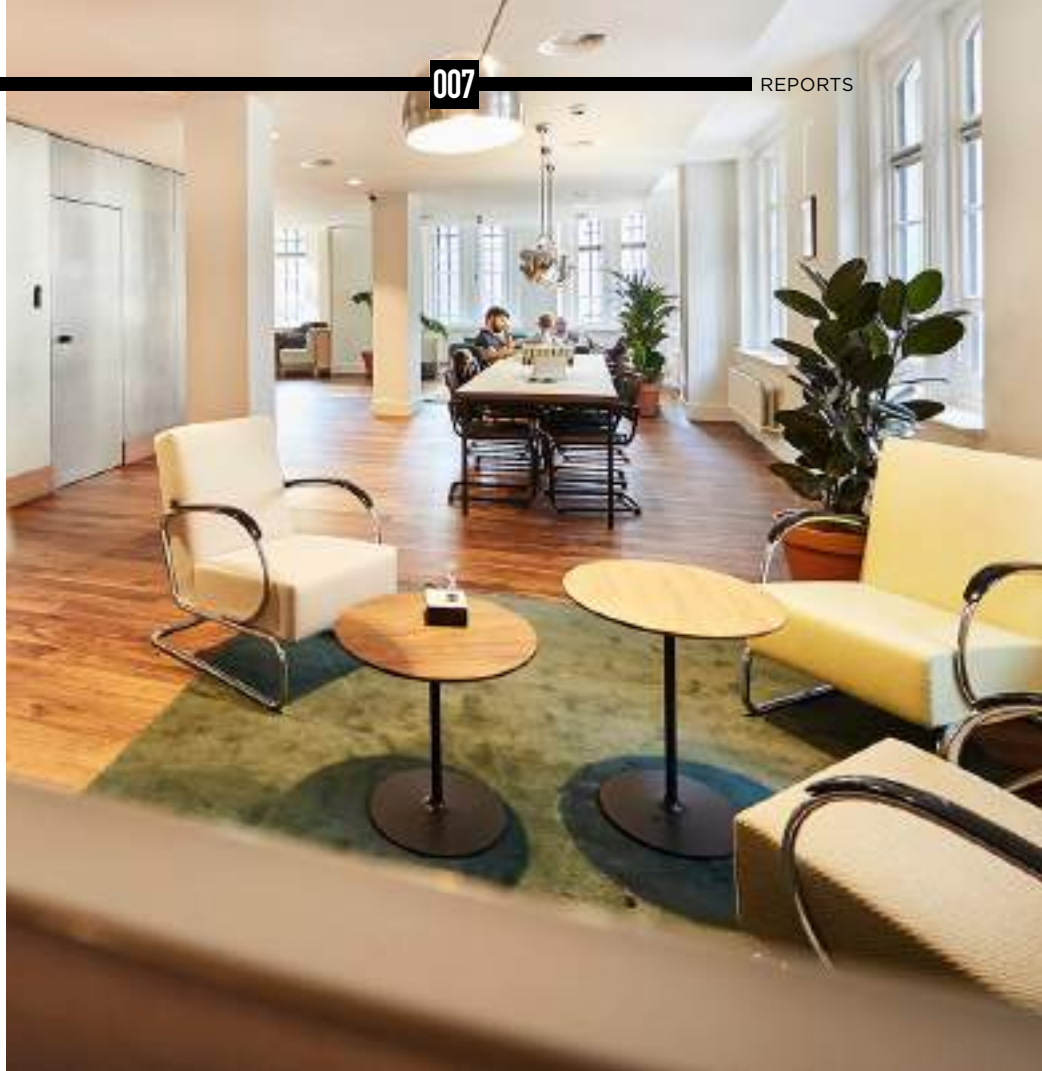


















COLOFON

Ditt Reports is een uitgave van

ditt.

concept en samenstelling
Ditt

redactie
Mattijs Kaak

ontwerp en opmaak
Koudijs buro voor ontwerpen

fotografie
**Milan Hofmans, Todays Brew,
Jordi Huisman (Spaces)**

interieurschetsen
Maarten Jamin

contactgegevens
**Michelangelostraat 67
1077 BW Amsterdam
020 57 530 78**

Mattijs Kaak
06 14 181 784
mattijs@ditt.nl

De samensteller van de glossy heeft ernaar gestreefd belanghebbenden van het gebruikte materiaal te achterhalen. Waar dit niet is gelukt, kan men zich alsnog melden.

An aerial photograph of a dense urban neighborhood, likely in Amsterdam, featuring a canal with several boats and a large green park area. The image is overlaid with a semi-transparent black square containing the company logo.

dit.

OFFICEMAKERS

DESIGN BUILD TECHNOLOGY