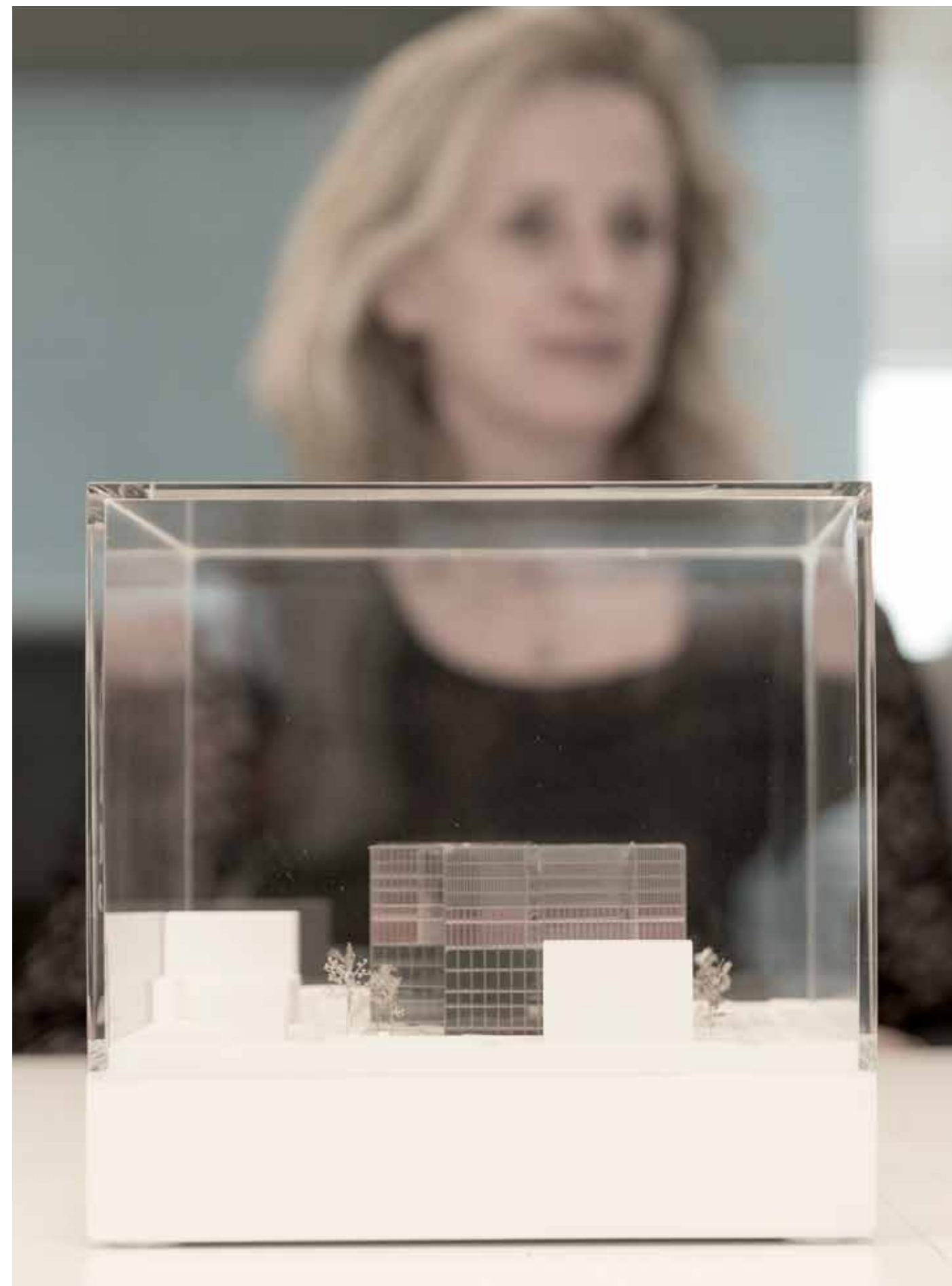


DE RECHTBANK  
IS GEEN  
ONTWIKKELING  
VAN STENEN, MAAR  
VAN DE  
BESCHIKBAARHEID  
VAN DERTIG JAAR  
LEVEN



CONSORTIUM NACH

Het consortium NACH wilde dolgraag de prestigieuze opdracht in de wacht slepen om de nieuwe rechtbank van Amsterdam te ontwikkelen. Het consortium werkte anderhalf jaar lang nauw samen met het Rijksvastgoedbedrijf en de Rechtbank. Ze wonnen de tender. De ervaring en hun vermogen om ook in een uiterst complex speelveld beloftes na te komen, gaf de doorslag.



**O**p veertig meter afstand van waar de aankomende jaren de grootste rechtbank van Nederland wordt gebouwd, functioneert een tijdelijke variant als dé rechtbank van Amsterdam. Als de laatste der Mohikanen werken opdrachtgever **Louise Attema** (Rijksvastgoedbedrijf) en **Erik Tuijp** (manager Bedrijfsvoering van de Rechtbank) achter hun oude bureaus. Nog hooguit een maand, dan staat de start van de sloopfase gepland en gaan ook zij over naar de tijdelijke dependance.

Zover is het nog niet. Kritische ogen zijn gericht op de aangewezen bouwplek. Bijvoorbeeld die van de Amsterdamse rechter en de Orde van Advocaten. De rechterlijke macht ruikt haar kans om de rechtspraak vanaf 2020 in een moderne ambiance te laten plaatsvinden en heeft in het definitief ontwerp van het consortium de nodige inspraak genoten.

Voor **consortium NACH** (New Amsterdam Courthouse) is de nieuwe gebruiker een belangrijk klankbord. Daar is NACH voortdurend mee in gesprek geweest. Net zoals met de gemeente Amsterdam, die een dagtaak heeft aan de nieuwe kantoorloft die de grond uit schieten. Dankzij de bestuurlijke ervaringen op het gebied van “bouwen op de Zuidas” wordt de gemeente steeds kritischer. Een punt van aandacht voor NACH, dat in een episch centrum van bedrijvigheid een prestigieuze klus moet klaren.

Dat zal niet altijd even eenvoudig zijn. Zeker niet met de aanvang van een ander megaproject – het Zuidasdok - dat letterlijk tegen de ontwikkeling van de nieuwe Rechtbank aan schuurt. Zo dichtbij. De verlaging van de A10 moet zorgen voor een betere bereikbaarheid van de Zuidas en het noordelijke deel van de Randstad en zal de gehele Zuidas raken.

Je zou ze in het zakelijke geweld bijna vergeten, maar grenzend aan de Zuidas zijn er Amsterdammers die al dertig jaar achter de rechtbank wonen en dertig jaar geleden kilometers ver konden kijken over de weilanden. Ook zij hebben hun belangen én ook hun Amsterdamse kritiek.

Ze werden afgevoerd maand uitgenodigd om in de tijdelijke rechtbank te gaan kijken. Draagvlak creëren

**WE HEBBEN TWEE RECHTBANKEN TOT IN DETAIL OP PAPIER ONTWIKKELD ZIEN WORDEN, WAAR JE ER VAN EENTJE AFSCHEID MOET NEMEN**

is op dit moment het credo. De bureaus kregen de nieuwe plannen voorgeschoteld en hoorden dat het consortium staat voor een uiterst secure taak. In de prestatieafspraken met de opdrachtgever is afgesproken dat de rechtszittingen onder geen beding last mogen hebben van het geluid en verkeer dat gepaard gaat met de nieuwbouw.

Ondanks de uiterst complexe situatie is **Hans Diepenhorst** (managing director DVP) vol vertrouwen. De langgekoesterde droom van een nieuwe Rechtbank Amsterdam nadert de échte actiefase. In november 2020 wordt het gebouw geopend.

#### **OP 1 JANUARI 2017 STAAT DE START VAN DE SLOOPPERIODE OP DE PLANNING. GEZIEN ALLE COMPLEXITEIT, HOEVEEL SPANNING RUST ER OP JULLIE SCHOUDERS?**

Louise Attema: ‘We zijn er nog niet hoor, ik maak me nog zorgen over de fietspaden en de veiligheid rondom de bouwplaats. Die zijn nog niet afgedekt. Tot dat moment geef ik geen groen licht om te starten.’

Erik Tuijp: ‘Belangrijk punt, maar ik voel daarbij een andere spanning. Het gaat zo écht gebeuren. Dat merk ik steeds sterker. Ik werk in een leeg pand. Die leegte is heel krachtig op dit moment. Alle collega’s zijn al verhuisd naar de tijdelijke rechtbank. Ik zal binnen een paar weken ook overgaan. Dat voelt na zoveel jaar in dit gebouw toch gek en spannend tegelijkertijd. En de onzekerheid of onze rechtszittingen zo dicht op de bouwplaats ongestoord kunnen plaatsvinden.’

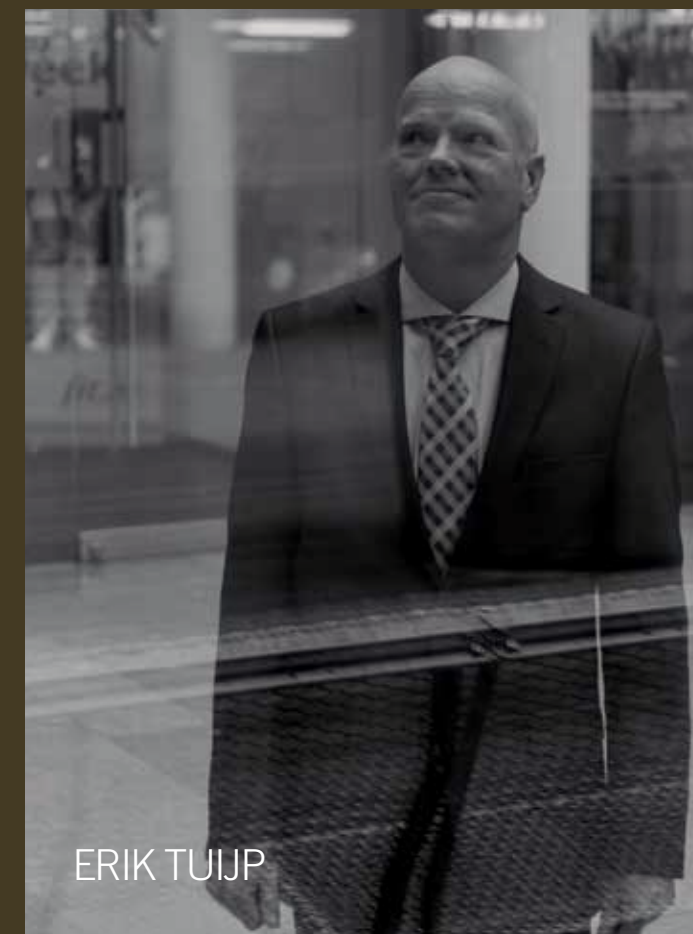
Hans Diepenhorst: ‘Ik begrijp het wel, die spanning, Louise. Elke start is moeilijk. Maar ik zie geen onoverkomelijke obstakels. We zitten er bovenop.’

**Willem Stitselaar** (managing director Macquarie Capital): ‘Ik voel een zekere rust. De Amerikaanse verkiezingen vond ik spannend. We hebben een team geselecteerd speciaal voor deze opdracht. **We hebben niet twee jaar geleden tegen elkaar gezegd “we gaan ooit nog eens samenwerken”. Dat hoor je wel eens en dan ontstaan er patstellingen.**’

Hans Diepenhorst: ‘Ja, dat klopt. Dan worden er afspraken gemaakt, die misschien helemaal niet nagekomen kunnen worden. Niemand weet immers hoe de wereld er over twee jaar uitziet. Een oude afspraak



WILLEM STITSELAAR



ERIK TUIJP



HANS DIEPENHORST



LOUISE ATTEMA

hangt dan als een molensteen om je nek. Daar doen wij niet aan mee. We hebben een dedicated team.’

#### **ER ZIJN PRESTATIEAFSPRAKEN EN BOETECLAUSULES OPGENOMEN, ALS OPDRACHTGEVER BEN JE DAARDOOR VRIJ ZEKER VAN JE ZAAK, TOCH?**

Louise Attema: ‘Dat is een beetje een schijnzekerheid, dat heeft niets met zekerheid omtrent ons doel te maken. Laat ik allereerst zeggen dat wij er als opdrachtgever nooit op uit zijn om door middel van boetes geld te verdienen. Ik ga voor een voorspelbaar en geruisloos proces met zo min mogelijk kortingen. De hoogste boetes kunnen we geven als er verstoringen zijn van de rechtszittingen. Ik hoop oprecht dat we op nul euro uitkomen, dat zou geweldig zijn. We zijn een team en hebben een maatschappelijk belang!’

Willem Stitselaar: ‘Los van die prestatieafspraken en de relatie met de opdrachtgever is er een enorme prikkel om te performen. Wij hebben de financiering opgehaald. Formeel kun je zeggen dat daarmee de eventuele pijn ook aan de private kant zit. En direct daarachteraan zeg ik “de waarheid ligt in het midden, we hebben allebei een groot belang”, dat maakt samenwerken zo interessant.’

#### **DE TENDERPROCEDURE IS EEN ONAFHANKELIJKE COMPETITIE TUSSEN VERSCHILLENDE CONSORTIA EN TOCH IS ER EEN FORM VAN SAMENWERKING NODIG TUSSEN OPDRACHTGEVER EN OPDRACHTNEMER. HOE GAAT DAT?**

Willem Stitselaar: ‘Voor ons was het heel duidelijk, wij wilden zo snel mogelijk samenwerken en hebben de strategie gehad om daar met zo min mogelijk mensen voor aan tafel te zetten. Daarmee hielden we het overzicht en konden we beter en sneller ingespeeld raken op elkaar.’

Erik Tuijp: ‘Voor mij als rechtbank-afgevaardigde was het vooral een gekke situatie. In eerste instantie bekijk je alle biedingen, dat is nog een rationele kant van het verhaal. Daarna wordt het anders. Er bleven uiteindelijk twee partijen over waarmee ik dus twee keer een relatie moest aangaan die zeer intensief was. Sterker nog: we hebben twee rechtbanken tot in detail op papier ontwikkeld zien worden, waar je er van eentje afscheid moet nemen. **Dat is een emotioneel moment in de samenwerking. Zeker na anderhalf jaar.**’

Hans Diepenhorst: ‘Samenwerking is de sleutel tot succes in dit verhaal. Wij hebben vooral geen rekening gehouden met de kans dat we zouden kunnen verliezen. Niet uit arrogantie, maar meer uit volledige betrokkenheid. We hebben vooraf geld vrijgemaakt om

deze tender te kunnen bekostigen en hebben tegen elkaar gezegd “er is voor ons geen tussenweg, we gaan dit doen op een manier zoals we het zouden doen als we de opdracht daadwerkelijk al zouden hebben”. Dat betekent dat wij dus geen reserves hebben in ons gedrag. We gaan er volledig voor.’

#### **WAT VOND JE STERK AAN HET CONSORTIUM NACH EN HOE ZAT JE ZELF IN DE SAMENWERKING?**

Louise Attema: ‘Ik ben heel erg betrokken en nu nog. Ik vind dat een consortium dat commitment nodig heeft en verdient. Bij Hans Diepenhorst en Willem Stitselaars team viel direct hun ervaring op. Ze leverden precies op de juiste manier aan en hadden de juiste mensen aan boord, wat zeker in de beginfase tijdwinst oplevert die we daardoor aan de verdere inhoud konden besteden. Dat betekent niet dat ik direct overall gelukkig mee was. Bijvoorbeeld de dienstverlening in de rechtbank vond ik een minpunt in hun plan. Het leuke is, dat dat voor mij geen issue is. Een minder sterk punt is prima, zolang je in staat bent om daarin te schakelen. Dat heeft NACH gedaan – door binnen haar consortium een andere dienstverlener aan te trekken - en dat is een voorwaarde om naar elkaar toe te groeien. Want dat is wat een tender voor mij inhoudt, toegroeien naar elkaar. Het vertrouwen boven water halen dat het mogelijk is met elkaar.’

Hans Diepenhorst: ‘Natuurlijk trek je, als consortium, je enige vorm van kritiek aan. Maar het is een utopie om te denken dat een aanbieder direct leidt tot het winnen van een tender. Zo werkt het niet. Zoals Louise zegt, het is niet het einde van de wereld, het is een proces waarin ook voor ons geldt “zit het erin of niet?”. We hebben overigens direct geschakeld toen Louise met haar feedback kwam. **Soms moet je stevige keuzes maken. Daar moet je niet over twijfelen.**’

#### **HET IS EEN SCHERP EN DAARMEE SUCCESVOL VOOR-TRAJECT GEWORDEN, DAT DE BASIS VORMT VOOR WAT STRAKS LETTERLIJK UIT DE GROND MOET GROEIEN. WAT IS JE HET MEEST BIJGEBLEVEN?**

Erik Tuijp: ‘Dat we zo diep in detail op wensen van de gebruiker zijn ingegaan dat we bijvoorbeeld op aandringen van de advocaten nu extra spreekruimten hebben ingetekend, waar advocaten met hun cliënt een bespreking kunnen houden. Dat vind ik heel erg goed voor de professionaliteit van de rechtspraak. Maar ook de aanpasbaarheid van de zittingzalen vind ik een vondst. Dat heeft ook met de betrokkenheid van het consortium te maken. We hebben een contract afgesloten dat er maximaal 150 keer per jaar iets

# WIJ HEBBEN VOORAL GEEN REKENING GEHOUDEN MET DE KANS DAT WE ZOULDEN KUNNEN VERLIEZEN

HANS DIEPENHORST



aan de grootte en de setting van de zaal gedaan mag worden. Dat heeft alles te maken met de omvang van een rechtszaak en het belang dat we hechten aan de ervaring van de bezoeker.'

Louise Attema: 'De rechtbank in relatie tot de omgeving, op een oppervlakte die niet buitengewoon groot is. We hebben veel aandacht besteed aan de functie van het gebouw. Het is geen ontwikkeling van stenen, maar de beschikbaarheid van dertig jaar leven.'

Hans Diepenhorst: 'Wat voor mij symboliserend is voor het niveau van onze samenwerking is de afstemming van het aantal bodes per verdieping. Dat lijkt een futiliteit, maar dat is exemplarisch. Je kunt niet zeggen als kennispartij "Uit eerder opgedane ervaringen gaan we uit van tussen de drie en vijf bodes per verdieping". De vraag is dan "Hoeveel bodes worden het nou eigenlijk, en waar moeten we rekening mee houden?" Daarmee zeg ik dat een rechtbank van nu en morgen, geen rechtbank van tien jaar geleden is. Zeker niet... Het zijn overigens vier bodes per verdieping geworden na onderzoek. Precies het gewenste aantal volgens de neergelegde visie.'

#### **ER IS GENOEG GESCHREVEN OVER DE ZUIDAS EN ZIJN COMPLEXITEIT ALS HET GAAT OM ONTWIKKELEN. WAAROM IS DE RECHTBANK VAN D'HAUTE CATEGORIE ALS HET OM COMPLEXITEIT GAAT?**

Willem Stitselaar: 'Er wordt wel gezegd dat ontwikkelen moeilijk is met al die verschillende stakeholders op de Zuidas, maar ik denk dat de aankomende dertig jaar nog veel dramatischer worden dan we de afgelopen twintig jaar waren.'

Hans Diepenhorst: 'Het is in alles niet normaal. En dat vind ik een mooie uitdaging. Om iedere ontwikkeling op de Zuidas staat een hekwerk, rondom dit gebouw niet. We hebben te maken met een rechtbank, waar op veertig meter afstand gewoon

zittingen plaatsvinden. Ook hebben we te maken met een maakbranche die tussen zeven uur 's ochtends en vier uur 's middags werkt, terwijl de hele Zuidas dan volstaat met verkeer.'

Louise Attema: '**Zeker waar, maar we kunnen ook niet 's nachts gaan leveren. Er wordt wel degelijk gewoond.'**

Hans Diepenhorst: 'We kunnen niet meer allemaal wonen met een huis en een tuin, misschien is de volgende stap dat we moeten kijken hoe we binnenstedelijke ambities gaan realiseren en komen we tot de conclusie dat er wel deels 's nachts gewerkt kan worden. De discussie en wellicht de noodzaak maken dit vak interessant.'

Willem Stitselaar: 'We houden in ieder geval rekening met aanrijroutes en met onze funderingstechnieken. We doen er alles aan om dit bijzondere gebouw op een bijzondere manier op te bouwen. We zullen nauwlettend in de gaten worden gehouden. En terecht.'

Hans Diepenhorst: 'Het gaat om timing en de afstemming. Ik werk aan een project in Dubai en in die regio is het heel gebruikelijk om fragmentarisch – niet als keten – te ontwikkelen. Dat leidt tot verschrikkelijke praktijken, zelfs zo erg dat projecten een aantal keren worden doorverkocht en dat de oplevering niet meer lijkt op het ingediende voorstel. Wij hameren niet alleen op de juiste poppetjes op de juiste plek, maar de juiste poppetjes op het juiste moment op de juiste plek. Dan kunnen we alle beloftes en dromen die we met elkaar hebben, waarmaken. Dat is wat we gaan doen.'

#### **Het consortium NACH bestaat uit:**

*Macquarie Capital (financier), KAAAN Architecten (architect), DVP (projectmanagement), ABT (ingenieursbureau), Heijmans N.V. / Bouwbedrijf de Nijs (aannemer), Facilicom (facilitaire dienstverlening).*



## LOS VAN DIE PRESTATIEAFSPRAKEN EN DE RELATIE MET DE OPDRACHTGEVER IS ER EEN ENORME PRIKKEL OM TE PERFORMEN

