
B.
@home
work, meet, play and stay

B. @home

visie appartementenhotel



B.

Voor u ligt onze visie voor de volgende vernieuwende stap van B. Amsterdam in de Riekerpolder, het toekomstige Nieuwe Meer Oost. Na jaren van ervaring op deze unieke plek is wat ons betreft de tijd rijp voor een volgende fase.

In de komende jaren zal rondom het pand van B. Amsterdam aan de Johan Huizingalaan een dynamische stadswijk ontstaan. De bruisende en innovatieve community van B. Amsterdam is verworden tot een stad in een gebouw en vormt het sociale hart van deze stadswijk in wording. B. zal een belangrijke rol spelen in deze ontwikkelingen en de eerste stap wordt gezet met de ontwikkeling van **B@home**

In onze ogen is **B@home** de volgende stap en uitbreiding van het B. concept welke de Nieuwe Meer Oost zal laten doorgroeien tot creatieve, innovatieve en dynamische stadswijk.

In dit document zullen de plannen van B. verder uiteengezet worden en zal met name de hotelvisie verder worden toegelicht.

Veel plezier met het lezen,
Team **B.**

B. inhoud

B. **concept B. & hotel initiatief**
(05 / 34)

B. **draagvlakonderzoek**
(35 / 36)

B. **duurzaamheidsvisie**
(37 / 42)

B. **sociaal ondernemerschap**
(43 / 47)

B. **ruimtelijk planologisch kader**
(48 / 51)

B. **Exploitant – financiële haalbaarheid**
(52 / 54)

B. Concept B. & hotel initiatief

ontstaan

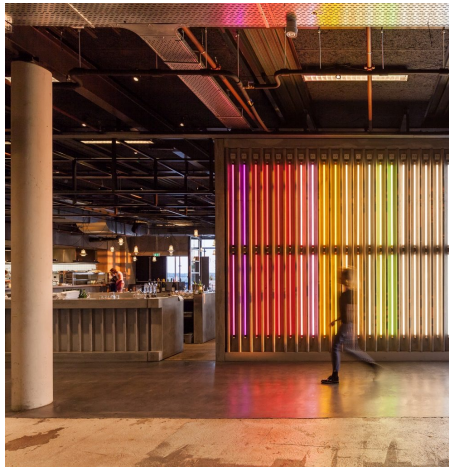
Vanuit een unieke situatie, waarin leegstand en de bijbehorende uitdagingen tot de orde van de dag behoorden, hebben wij in 2013 een visie ontwikkeld om de Riekerpolder een impuls te geven.

Onze gedachten bij het ontstaan waren om niet zomaar ruimtes te verhuren, maar volgens een vernieuwend principe op zoek te gaan naar toegevoegde waarde voor de omgeving en onze gebruikers.

Mede dankzij de samenwerking met de gemeente en door de verruiming van de bestemming is het destijds mogelijk gemaakt om B. Amsterdam te creëren en te laten groeien tot wat het nu is: een stad in een gebouw.

B. is een platform voor groei en een unieke plek in Amsterdam. Hier huisvesten we zzp-ers, startups, scale-ups en corporates. Ondernemers met het doel om de wereld te veranderen een een stukje mooier te maken. We faciliteren in onze drie panden een plek waar innovaties kunnen worden getest. Een plek waar ruimte is voor creativiteit en voor toevallige ontmoetingen. Hier bouwen we een ecosysteem en creëren een hechte community. Het doel van B. is dan ook om mensen met elkaar te verbinden in een inspirerende en inclusieve omgeving. Samenwerken en van elkaar leren is immers de sleutel voor innovatie en groei.

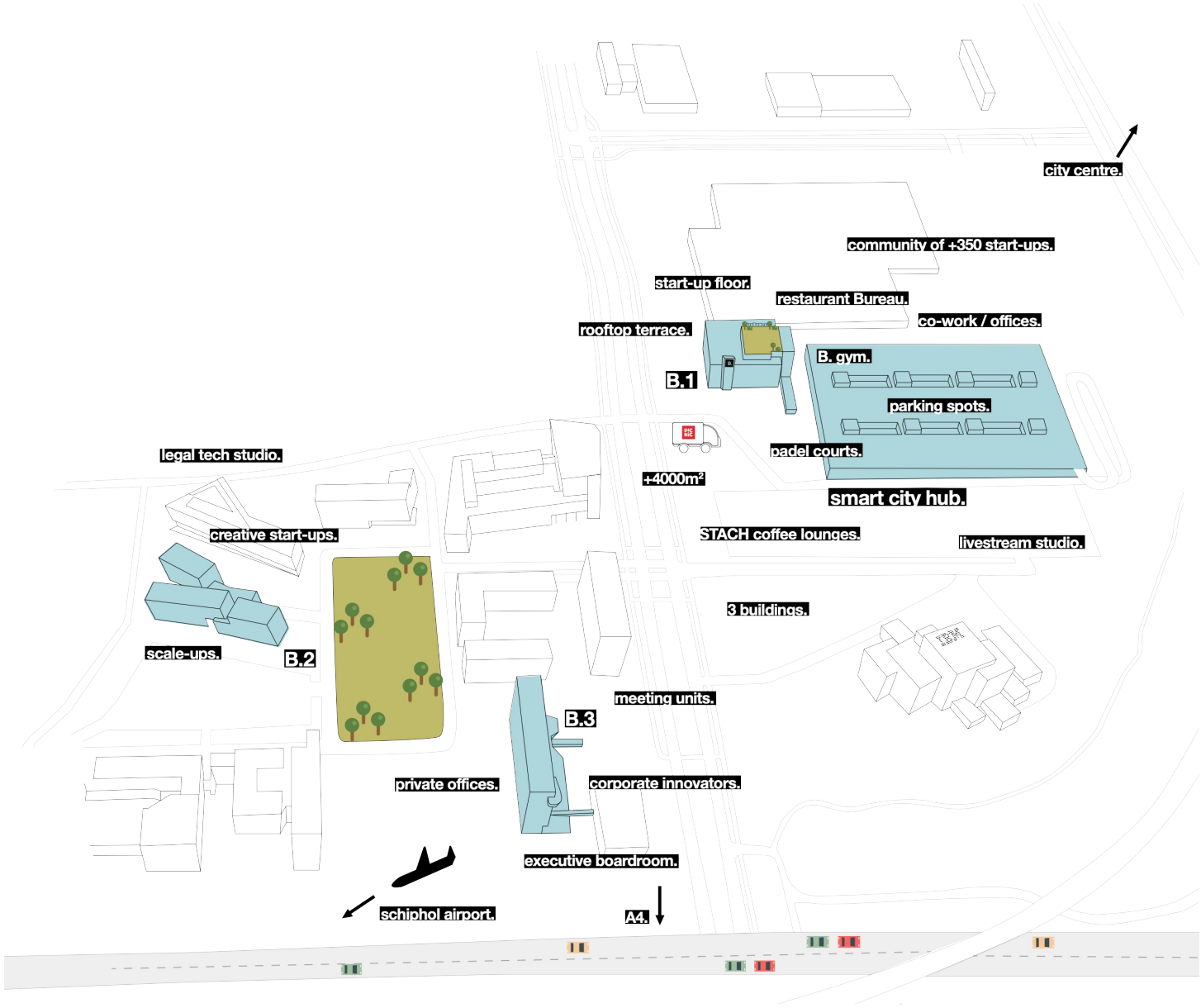






huidig programma B.

// 3 gebouwen (B.1, B.2 & B.3)
// 350+ startups, scale-ups and corporates
// 3.500 mensen vormen B. community
// Smart City Hub (urban farming // green logistics)
// 35+ events & meetingruimtes – 1.000+ events per jaar
// 800+ parkeerplekken
// Stach koffiebar, Bar Bistro Bureau + grote daktuin
// Sportschool & padelbanen



cultuur & events

Sinds de opening is B. Amsterdam een plek van inspiratie, ontwikkeling en ontmoeting. Van exposities tot optredens, en van inspiratie events tot sport activiteiten, B. was, is en zal altijd een plek zijn met een focus op cultuur, sport en ontspanning.

Een rijke programmering, met jaarlijks meer dan 1000 events, draagt bij aan de dynamiek van het gebouw en de omgeving. Dit doen we niet alleen voor onze gebruikers, maar juist ook voor een bredere doelgroep. Buurtbewoners zijn bijvoorbeeld welkom in onze horeca (Stach koffiebar en Bar Bistro Bureau), in onze sportfaciliteiten en bij diensten als de kapper en het gebruik van deel- auto’s en fietsen. Het gebouw fungeert daardoor ook als een sociaal hart voor de buurt en deze functie zal de komende jaren nog belangrijker worden.





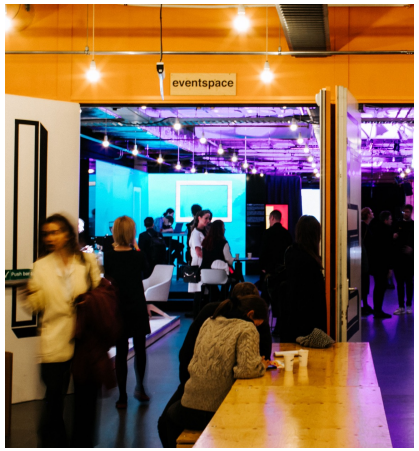


Sinds 2013 de plek voor ontmoeting, inspiratie en creativiteit.



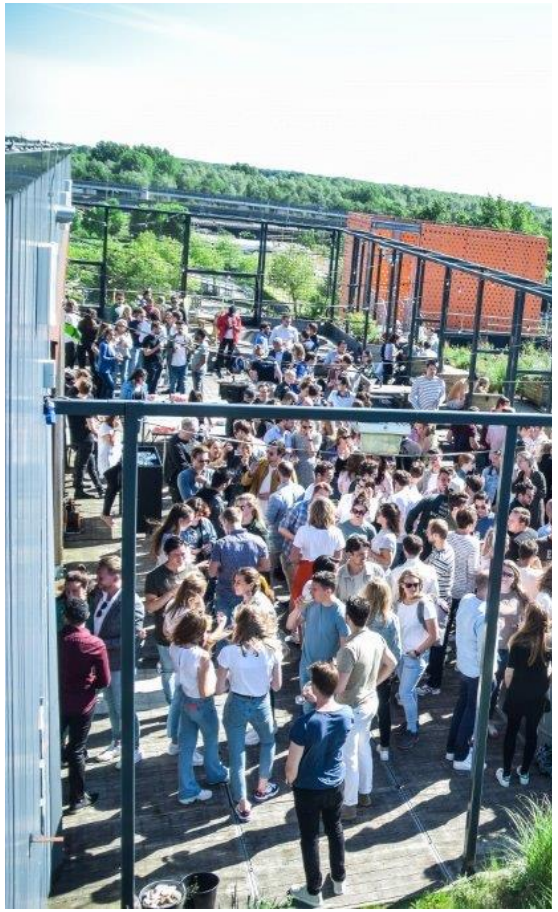






















B. toekomstvisie B.

de creatieve stadswijk

Amsterdam heeft binnen Europa een toppositie als het gaat om creativiteit en innovatie. Om deze positie te behouden en uit te breiden is het van belang om vooruit te blijven kijken. En innovatie wordt gevoegd door een brede groep van denkers en doeners. Het gedijt en floreert goed bij een levendige en stedelijke omgeving, een plek van inspiratie, ontmoeting en uitwisseling.

Daarom vestigen bedrijven en bewoners zich in toenemende mate ook graag in dit soort gebieden. Dat is in de ‘war for talent’ essentieel voor de verdere ontwikkeling. Geen monofunctioneel werkgebied, maar een plek waar het 24/7 bruist.

De Nieuwe Meer Oost, gelegen in het Schinkelkwartier, is door de gemeente aangewezen als het innovatie district van Amsterdam. Zo zijn er plannen om hier een regelluwe zone te creëren, om zo innovaties te versnellen. Een plek waar ruimte is voor wonen en werken, voor creativiteit en levendigheid. Zo geven we invulling aan de menselijke metropool.

Naast B. Amsterdam zijn onder andere IBM en PWC hier gevestigd en is die creativiteit al grotendeels aanwezig. En zal dit de komende jaren worden versterkt met het nieuwe IBM HQ waar recentelijk ook de plannen van zijn gedeeld.



B. concept B@home

het concept

Met B@home zetten we de gekozen richting die we in 2013 samen met de gemeente zijn ingeslagen voort. We gaan van ‘stad in een gebouw’ naar een volwaardige en zelfstandige stadswijk. Een plek met stedelijke functies en ruimte voor innovatie, zoals dat altijd in ons DNA heeft gezeten.

Binnen de door de gemeente gestelde kaders zien wij alsnog mogelijkheden voor innovatie. Hiermee wil B@home wederom een showcase zijn om te laten zien wat er allemaal tot de mogelijkheden behoort.

Daarbij willen we huidige gebruikers uitnodigen om bij- en met ons allemaal bij te dragen aan een groen, dynamisch en open stadswijk. Met ons dynamische programma zijn we daarmee de ontbrekende schakel in de totstandkoming van een volwassen, integraal ontwikkelde, stadswijk.

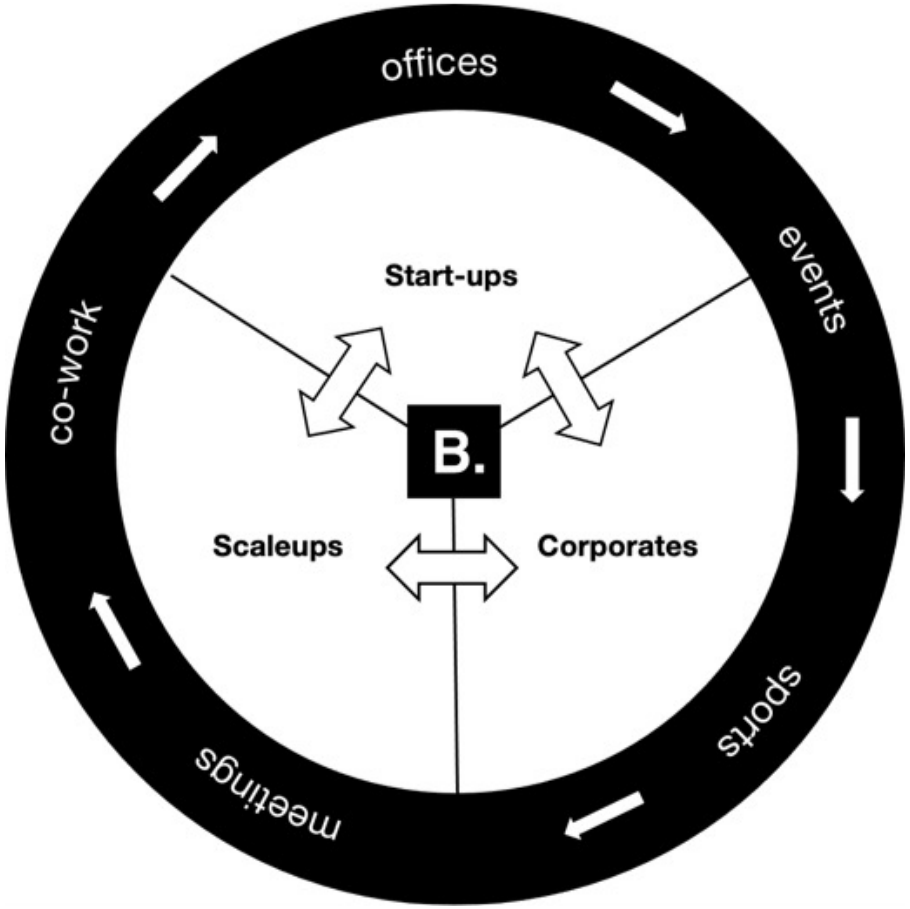




Programma B.

Huidige programmaonderdelen bij B.

@working	co work | community | offices
@meeting	events | meetings | spaces
@working out	sport | gym | padel
@service	shared mobility | shared facilities



Programma B.

Huidige programmaonderdelen bij B.

@working	co work | community | offices
@meeting	events | meetings | spaces
@working out	sport | gym | padel
@service	shared mobility | shared facilities

Programma B. met B@home

Totaal programma B. met toevoeging B@home

@stay	appartementenhotel | social housing | apartments
@working	co work | community | offices
@meeting	events | meetings | spaces
@working out	sport | gym | padel
@service	shared mobility | shared facilities

B@home

Met B@home introduceren we een brede mix aan functies en diensten die elkaar versterken. Zoals je verwacht in een volwaardige stadswijk. Daarmee vind je bij ons precies wat je nodig hebt, wanneer je het nodig hebt. Volgens ons ‘plug & play’ principe zijn we optimaal in staat om op verschillende en veranderende behoeften in te spelen. De verschillende functies zijn sterk met elkaar verbonden, zodat de gebruikers dat ook zijn.

B@home richt zich op het huisvesten van mensen die als aller eersten onderdeel willen zijn van deze bruisende stadswijk in spé. B. Amsterdam vormt nu al het sociale hart van het Schinkelkwartier. Zeker post-corona is B. Amsterdam nog relevanter geworden. Wonen en werken loopt nog meer door elkaar.

Het woonprogramma is opgezet conform het geldende beleid van de Stad Amsterdam (40-40-20). Deze ‘reguliere’ woningbouw wordt eigentijds en innovatief vormgegeven in een mixed-use gebouw waar ook veel andere functies aan toegevoegd worden. Een gebouw voor de community waar ‘delen' centraal staat en waar bewoners alles kunnen doen en vinden onder 1 dak.

@stay	appartementenhotel | social housing | apartments
@working	co work | community | offices
@meeting	events | meetings | spaces
@working out	sport | gym | padel
@service	shared mobility | shared facilities

@stay

B@home biedt ca. 290 huurappartementen voor starters en gezinnen waarbij het uitgangspunt is dat de bewoners een actieve community vormen en veel faciliteiten delen. Daarnaast worden er ca. 30 hotelappartementen toegevoegd.

De ondernemers die in B. Amsterdam zijn gevestigd kunnen deze appartementen bijvoorbeeld gebruiken voor de tijdelijke huisvesting van personeel of ontvangst van buitenlandse gasten.

De bewoners kunnen uiteraard ook gebruik maken van alle faciliteiten bij B. Amsterdam, zoals werkplekken, de gym, de daktuin en horeca. Op deze manier worden de bewoners onderdeel van de community van B. Amsterdam en ontstaat er echt een bruisende stadswijk waar faciliteiten worden gedeeld en wonen en werken samengaan.











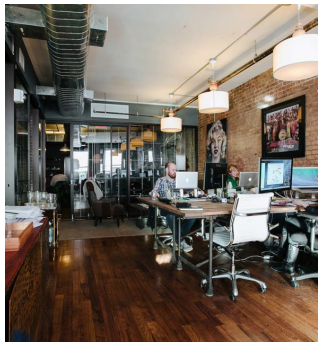
@working

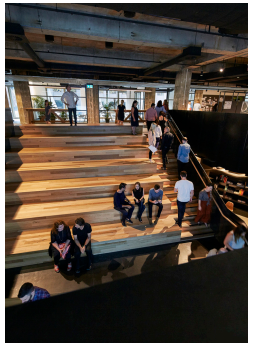
Het werken van de toekomst vraagt om vernieuwende concepten. De richting die we met B. Amsterdam zijn ingeslagen blijven we continu vernieuwen, zodat we ruimte bieden aan het werken van de toekomst.

Of je nou een bureau voor een dag nodig hebt, een ruimte zoekt voor je creatieve start-up of als grow-up een eigen kantoor nodig hebt. Of wilt lunchen, dineren of een borrel wil faciliteren. Bij B. ben je op je plaats.

Voor B@home zetten we de komende jaren in op een ca. 2000m2 grote multi tentant en co working office. Met daarbij eveneens ruimte voor lunch, diner en een bar op de begane grond, dat gedeeld wordt met bewoners, B. users en hotelgasten.















@meeting

Ontmoetingen vormen de basis van nieuwe samenwerkingen en ideeën.

Daarom bieden wij op alle verschillende manieren mogelijkheden om mensen met elkaar in contact te laten komen. Of het nou in de openbare ruimte is, op een congres of tijdens het sporten. **@meeting** heeft als doel mensen en ideeën te verbinden.

Bij **B@home** faciliteren we dit specifiek door onder andere een circa 1200m^2 grote binnentuin, diverse multifunctionele (media) event spaces en in ons restaurant.















@working out

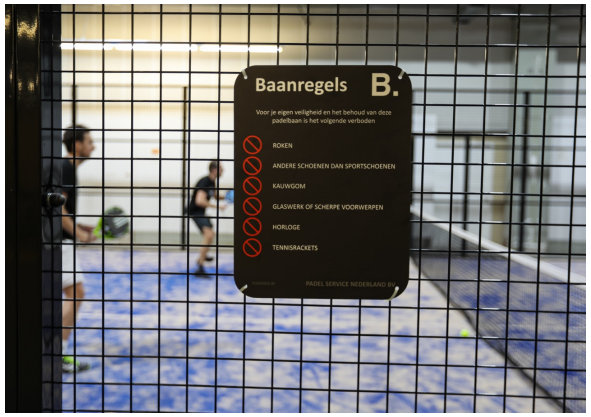
Een gezond lichaam en een gezonde geest gaan hand in hand.
In B. Amsterdam zijn al allerlei sportfuncties aanwezig. En met **B@home** willen we dit uitbreiden. Zo creëren we een complementair programma om mensen aan het bewegen te krijgen en houden.

Of je nou een dagje wilt komen sporten, tijdens het werk even een potje padel wilt spelen tegen een van je collega's of wanneer je thuiskomt nog even gebruik wilt maken van de gym. Bij **@working out** bieden wij die ruimte.

Binnen **B@home** geven we hieraan invulling door het toevoegen van multifunctionele ruimtes met ruimte voor dans en/of sport, naast het beschikbaar stellen van de bestaande sport faciliteiten van B. voor bewoners.















@service

Mensen combineren een drukke baan en carrière vaak met een net zo druk sociaal leven. Dat vraagt om een stuk stad die gemak biedt en hierin faciliteert.

Een stuk stad wat naast wonen, werken, ontspannen ook is ingericht op voldoende voorzieningen. Bij **@service** bieden we een breed scala aan mogelijkheden. Of je nou een fiets, een elektrische auto of een wasmachine nodig hebt. Hier vind je alles wat op dat moment nodig is. Het maakt dus niet uit of je bewoner of appartementenhotel gast bent.

Voor **B@home** voegen we bijvoorbeeld gedeelde was voorzieningen, tijdelijke bergruimten, lockers en een pakketwand toe. Daarnaast is er een ruime fietskelder beschikbaar voor (shared) e-bikes en bakfietsen en haken we aan op de e-mobility services van B. Amsterdam (Felyx, MyWheels, etc.)











B. analyse locatie

1. een nieuw ontwikkelniveau



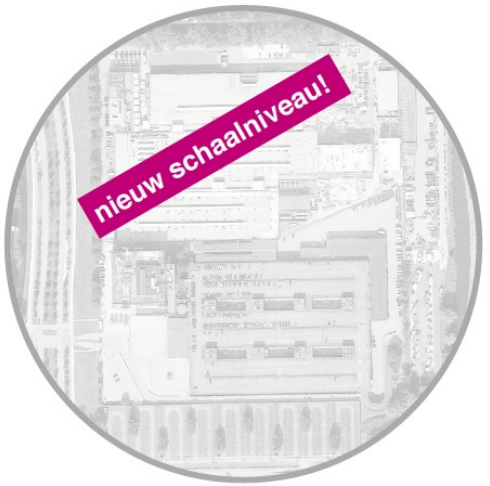
B@Amsterdam

Gelegen net buiten de ring, is B. Amsterdam een ideale uitvalsbasis. Een plek die ruimte biedt aan rauwheid en diversiteit, maar op de drempel ligt van een groeiende stad.



B@Schinkelkwartier

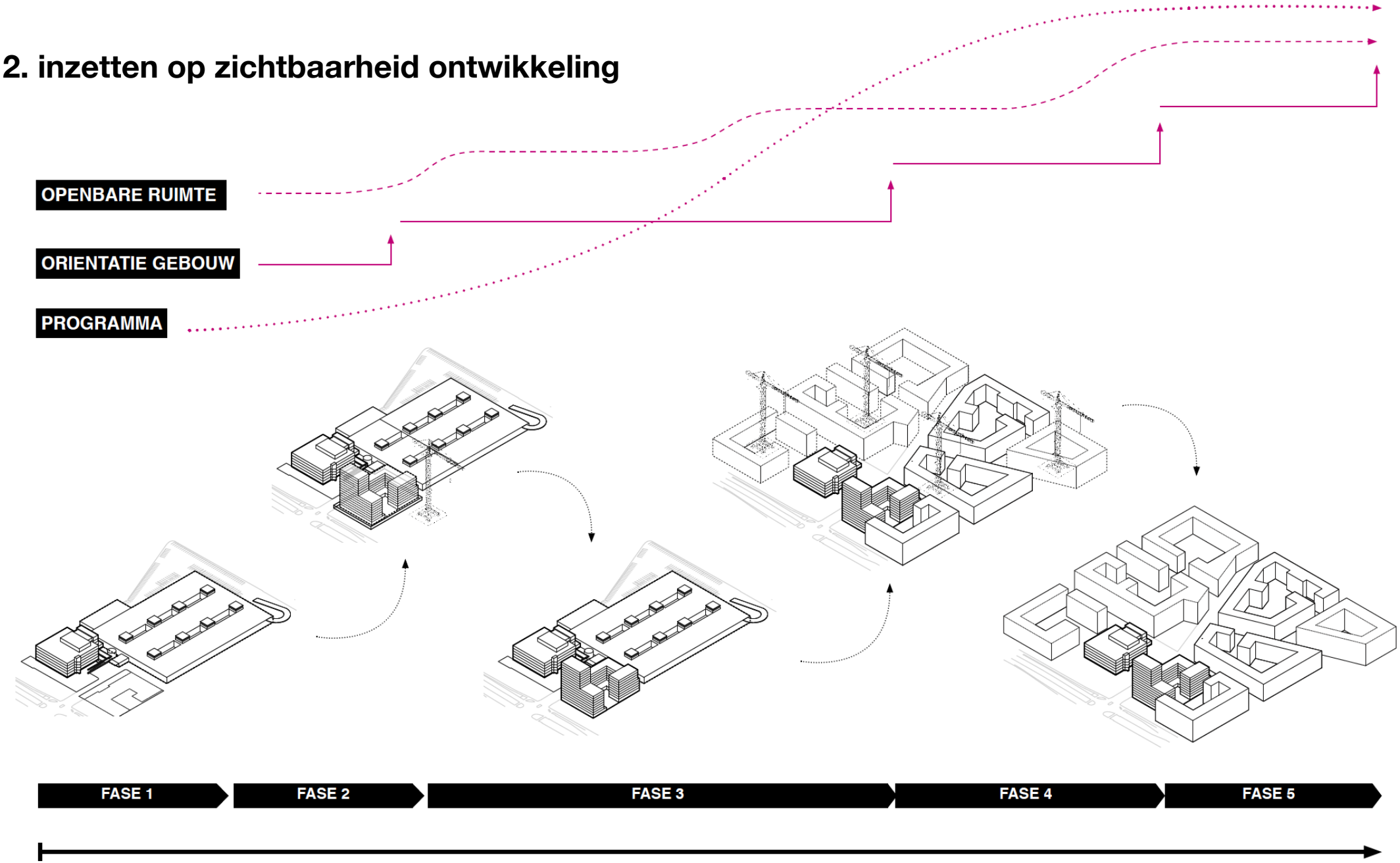
Transformatiegebied dat van een monofunctioneel bedrijventerrein verandert in een stadswijk waar wonen en werken gecombineerd worden



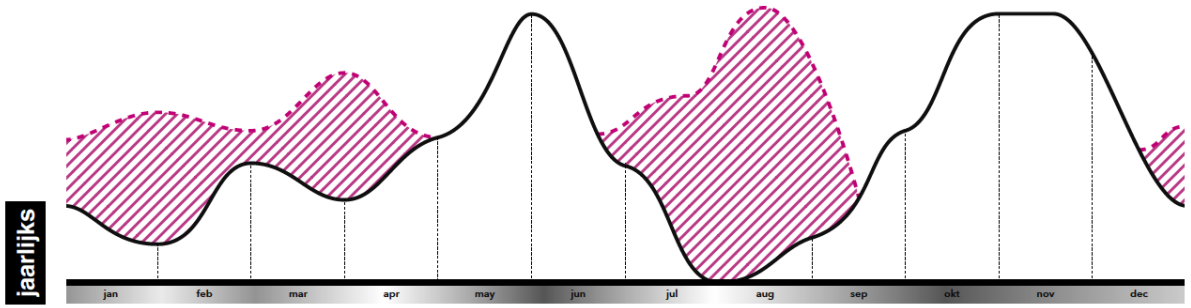
B@neighbourhood

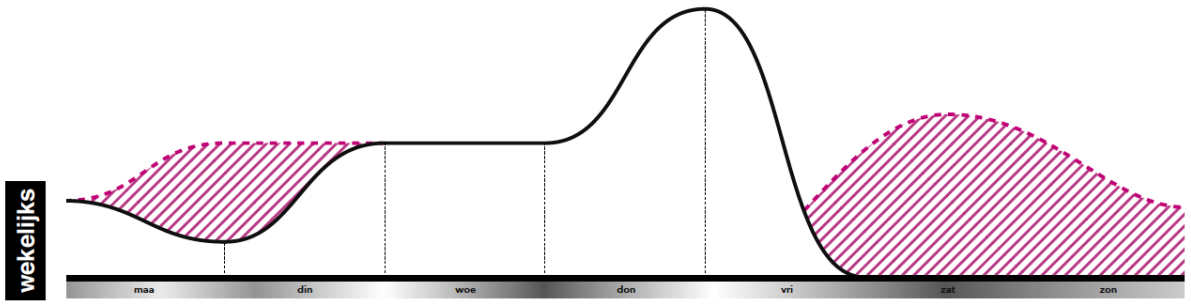
Als een van de eerste ontwikkelingen in het nieuwe Schinkelkwartier, zet B@home de toon voor een hele nieuwe buurt. Met de komst van B@ Home ontstaat een nieuw schaalniveau in dit deel van de wijk.

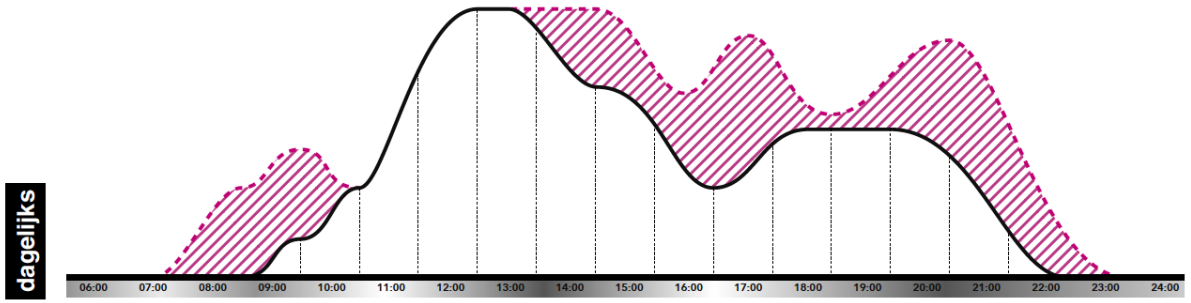
2. inzetten op zichtbaarheid ontwikkeling



3. inzetten op buurtfunctie B.Amsterdam









Business

De 1000 events die jaarlijks georganiseerd worden in B. zijn zakelijke evenementen, met duidelijke piekmomenten typerend voor de zakelijke markt.



Leisure

Op minder drukke momenten in het jaar, in de week, en op de dag, is er potentie voor de leisure markt. Dit biedt ruimte om te werken aan de buurtfunctie van B.

B. ontwerp

appartementenhotel binnen B@home

In lijn met de ambities uit de principenota Schinkelkwartier willen wij met B@home de aanjager zijn van het innovatieve Nieuwe Meer Oost. Wij zien de 30 hotelappartementen in B@home als cruciaal onderdeel van het co-(community) living concept. Naast vaste bewoning door een diverse groep bewoners die allen iets bijdragen aan de community, zien wij ook kansen om bewoning en verblijf voor kortere duur aan te bieden. De 30 hotelappartementen zijn een vitaal onderdeel om de diversiteit in de wijk en het B. concept te vergroten. Juist nu mensen het gebied moeten gaan ontdekken, als nieuwe stadswijk van Amsterdam, in deze eerste fase van een langjarige gebiedsontwikkeling.

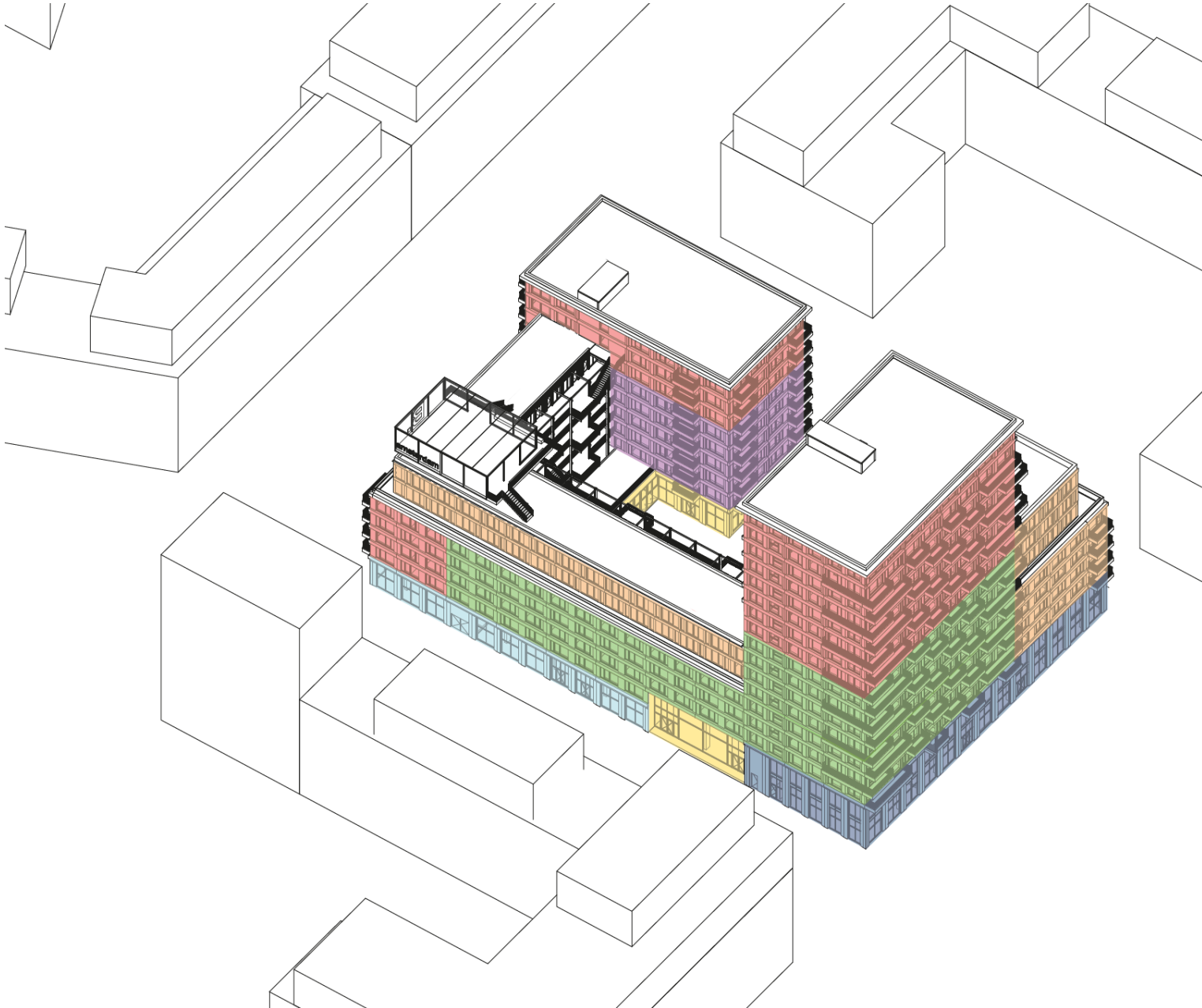
Binnen de B-community vindt al kruisbestuiving plaats tussen de verschillende start-ups, bedrijven en co-workers. Het is elke dag een komen en gaan van nieuwe mensen die figuurlijk, maar ook letterlijk, iets toevoegen of iets mee terugnemen. Wij zien dat ook zo voor B@home, maar dan met (tijdelijk) verblijven en (permanent) wonen. In de 30 hotelappartementen kunnen gezinnen uit het buitenland die tijdelijk over zijn, 'scrum' teams, buitenlandse partners of collega's waarmee een bedrijf binnen B. samenwerkt, tijdelijk verblijf van werknemers of freelancers of bijvoorbeeld mensen verblijven die een event voorbereiden of bijwonen binnen B. of Nieuwe Meer Oost. Juist die nieuwe tijdelijke gezichten voegen iets toe aan de levendigheid van de gemeenschappelijke ruimtes en brengen iets nieuws aan de woonbeleving in B@home.

B@home krijgt daarmee een hele andere insteek dan de twee hotelconcepten in de omgeving. Corendon en Artemis Design Hotel focussen zich voornamelijk op toeristen en Schiphol, terwijl de hotelappartementen in B@home zich juist richten op de internationale kenniswerkers in de directe omgeving die meer behoefte hebben aan de diverse gedeelde voorzieningen en het 'huiskamergevoel' wat hier te vinden is.

De 30 hotelappartementen zien wij daarmee als de basis van het concept van B@home: een thuis bieden in een dynamische omgeving. Het aanbieden van dit type verblijf versterkt de ambitie van het innovatie-district: als ondersteunende functie voor evenementen, innovatietrajecten en projecten, voor bezoekers, haar bewoners & gebruikers en B. Amsterdam in het algemeen.

programma B@home

- Sociale huur
- Midden huur
- Vrije sector
- Co living
- Mini market
- Commercieel
- Kantoor






Coffee

stay@appartmentenhotel B.

De visie is dan ook om het ontbrekende onderdeel 'stay' toe te voegen aan de B. community. Dat gebeurt enerzijds met het toevoegen van wonen (volgens de 40-40-20 verdeling), maar dan onder curatie van B. Amsterdam. Geen standaard wonen, maar een innovatieve woonvorm die aansluit bij de ambities van de beoogde doelgroepen (en huidige gebruikers van B). De hotelappartementen als aanvulling op de (reguliere) woonfunctie is een mogelijkheid om de doelgroep van B@home te verbreden en de menging van diverse groepen te vergroten - en zo bij te dragen aan een inclusieve stad. B@home zien wij voor Nieuwe Meer Oost als de benchmark.

Voor het stay-programma wordt daarnaast vol ingezet op kwalitatieve buitenruimtes, een semi-publiek daklandschap en een groene binnentuin. De vele buitenruimtes en brede galerijen bieden ruimte aan zowel privé als publiek gebruik: voor alle gebruikers van B@home, of je je nu even terug wil trekken in de binnentuin, of met de buren op het dakterras gaat bbq'en of sporten.

De begane grond zien we als de stedelijke woonstraat: een publieke route die 24/7 bereikbaar is, met functies en activiteiten die op verschillende momenten van de dag plaatsvinden: horeca, sport, culturele activiteiten en events, maar ook een plek waar je aan een tafeltje kunt gaan zitten om te werken en je mede bewoners of gasten ontmoet: het verlengde van je woonkamer.

Net als de ca. 290 woningen zijn de hotelappartementen geheel zelfstandig. Dat wil zeggen dat ze een eigen badkamer en woonkamer met keuken hebben: je bent dus niet afhankelijk van de functies op de begane grond, maar de begane grond, binnentuin en het daklandschap vult aan wat vaak in woningen ontbreekt: ruimte voor spontaniteit en activiteit door de maat van deze tussenruimte.

De hotelappartementen zitten in het concept van B@home 'verwoven' als in een bijenkorf. De hotelappartementen bevinden zich in de zuid-oostelijke hoogbouw vanaf de 1e tot de 6e verdieping. Op de 7e en 8e verdiepingen zitten (vrije sector) appartementen. Het appartementhotel is daarmee geen los gebouwonderdeel, maar bevindt zich tussen het wonen en aan de brede leefgalerijen. Het is daarom ook niet van buitenaf als apart onderdeel van het gebouw te lezen; het vormt een integraal onderdeel van het B@home concept.

Om flexibiliteit te behouden en de bezetting van het appartementenhotel optimaal in te kunnen richten, zetten we voor de verblijfsduur in op een maximum van 6 maanden, met een minimum van 3 nachten.

appartementenhotel explained – wat is inbegrepen?

- Meubilair & apparatuur
- Verwarming en koeling, elektriciteit, water en licht
- Wifi internet (high-speed, max speed optional)
- Smart TV
- Handdoeken en bedlinnen
- Toegang tot B. faciliteiten en events



indeling

De hotelappartementen variëren tussen de 70 en 100 m2 GO en beschikken standaard over een:

- Ruime woonkamer met keuken
- Twee of drie slaapkamers (individueel afsluitbaar)
- Privé buitenruimte / balkon
- Riante berging
- Badkamer
- Separaat toilet
- Vanuit de hal direct toegang tot de gemeenschappelijke brede woongalerijen en binnentuinen

keuken

- Keukenblad
- Keukenkastjes
- Verlichting boven keukenblad
- Afzuigkap recirculatie
- Inductie kookplaat - 4 pits
- Oven/micro-wave combinatie
- Gootsteen met mengkraan
- Vaatwasmachine
- Koel/vriescombinatie
- Koffiezetapparaat
- Standaard keukenuitrusting

badkamer

- Douche met mengkraan
- Douchescherm
- Hangtoilet (ook mogelijk in separate ruimte)
- Toilet garnituur
- Wastafel met mengkraan
- Manchet
- Ronde spiegel met geïntegreerd licht
- Handdoekradiator
- Wand- en vloertegels
- Wasmachine- en drogeraansluiting





inrichting

- Bedframe, lattenbodem en matras
- Inbouwkasten: laden-, boeken- en kledingkast
- TV-meubel
- Bankstel en fauteuil
- Salontafel
- Spiegel
- Eettafel met stoelen
- Notitieboard
- Kruk
- Kapstok
- Verlichting: vloerlamp, plafondlamp(en), bedlamp



veiligheid en toegangscontrole

- Elektronische toegang woningtoegangsdeur
- Gecertificeerde deuren, ramen en sloten
- Video intercom

B. draagvlak onderzoek

draagvlakonderzoek

In opdracht van B. Amsterdam is door Geer Schakel van Leisure Advies een draagvlakonderzoek uitgevoerd. De stakeholders in het gebied is gevraagd om hun mening te geven over de komst van 30 hotelappartementen. De resultaten van dit onderzoek zijn als aparte bijlage bijgevoegd.

Verder zijn er gesprekken gevoerd met Artemis Design Hotel en Corendon over de komst van de 30 hotelappartementen. Beide hotelexploitanten geven aan geen bedreiging in deze toevoeging aan de B. community te zien. De doelgroep en type verhuur (ook over langere periodes) zijn echt anders dan het aanbod van deze partijen. Partijen hebben beide aangegeven het juist een positieve toevoeging aan het gebied te vinden dat reuring en dynamiek zal brengen.

een greep uit de aanbevelingen van omwonenden

“Qua niveau meer een concept hotel, modern, maar wel toegankelijk, zoals bijvoorbeeld de sfeer van het Citizen M hotel in Shoreditch in Londen UK. Zoiets kan goed passen bij de uitstraling van B. En daarmee onderscheidt je het hotel van de andere hotels in de buurt, die toch een beetje suf zijn.”

“Laagdrempelig (prijs), toegankelijkheid (voor alle prijsklassen, misschien zelfs shortstay voor studenten/academici) , duurzaamheid (materialen), ook vervoer (gebruik van share now autootjes om stad te bezoeken, deelfietsen), gebruik van groen. Ook ruimte voor buurt om daar bijeenkomsten te beleggen, soort van buurthuis/ontmoetingsplek.”

“Long stay is prima maar toeristen vind ik ook ok. 30 kamers zijn te overzien. Geen budget kamers maar met voorzieningen zodat wij er als buurt ook iets aan hebben. Zou wel graag parkeerplek voor hen willen. Niet dat ze bij ons in de week parkeren.”

“Er moet m.i. gemikt worden op een groep overnachters die niet naar Amsterdam komen voor de wiet (etc.) maar voor de cultuur. Dit betekent een (nog) duurdere prijs dan bij Artemis.”

"Balkon bij hotelkamer zou zich kunnen onderscheiden van de andere hotels.”

“Betaalbaar en werk gerelateerd.”

B. duurzaamheidsvisie

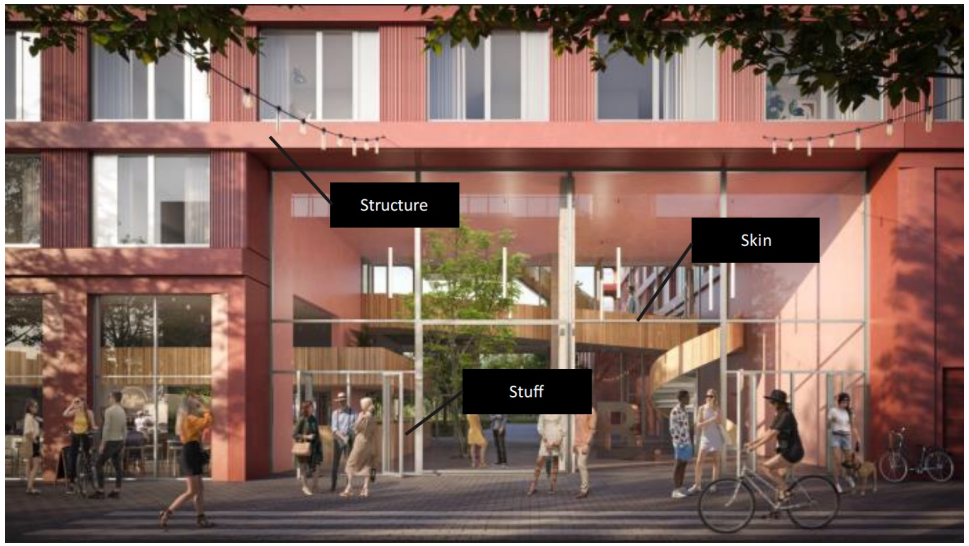
visie

Co-(community) living in een inspirerende omgeving waar het prettig is om te wonen, te verblijven, te werken en elkaar te ontmoeten. Een plek met respect voor haar omgeving, de natuur en het klimaat. Waar gebruikers gestimuleerd worden tot een gezonde en duurzame levensstijl. B@home staat voor een minimale milieu-impact, een maximale (toekomst)waarde en het vergroten van welzijn voor mens en natuur.

Om maximale impact te bereiken op deze verschillende aspecten, kiezen wij bewust op welke gebouwlaag of moment wij de focus leggen. Dit doen wij aan de hand van de het 6 S'en-model van Brand. Brand maakt onderscheid in 6 systeemlagen (structure, skin, services, space plan, stuff, social) van een gebouw op basis van verschillen in technische levensduur en vervangingscyclus.

Voor de draagstructuur (structure) en de gevel (skin) leggen wij de focus op een minimale milieu-impact vanwege de lange technische levensduur én de grote impact die wij hiermee kunnen maken. Niet alleen tijdens de bouw, maar ook tijdens het gebruik zien wij het belang van inzetten op een minimale milieu-impact. Voor de installaties (services) en het inbouwpakket (space plan) zien wij dat de behoefte aan adaptiviteit groot is en leggen wij de focus op flexibiliteit. De leefbaarheid zien wij terug tijdens gebruik door in te zetten op gezondheid, natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit.





milieu impact

In de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 zijn de ambities van gemeente Amsterdam helder opgesteld, 95 procent minder CO_2 uitstoot in 2050. B@home draagt met haar ontwikkeling bij aan deze ambities en houdt de materialentransitie door het gebruik van innovatieve materialen in beweging.

Wij minimaliseren de milieu-impact tijdens de bouw van B@home door in de betonconstructie 30% betongranulaat toe te passen. Waar betongranulaat nu veelal alleen wordt toegepast in gestort beton, passen wij voor de gevel innovatieve prefab betonnen gevelelementen toe met 50% granulaat. De binnenwereld van het gebouw bestaat voornamelijk uit houtbouw, wat zorgt voor een grote CO_2-opslag in het gebouw.

Tijdens het gebruik minimaliseren wij de milieu-impact door het realiseren van een volledig gasloos en energie-efficiënt gebouw met duurzame warmte en energieopwekking. Ook stimuleren wij gebruikers om hun energieverbruik te verminderen, te kiezen voor duurzame mobiliteit en hun afval te scheiden. Dit doen we door inzicht te bieden in hun energieverbruik en efficiënt verbruik en gedrag te belonen.

circulariteit integraal benaderd

Om optimaal invulling te geven aan circulair bouwen, flexibiliteit en aanpasbaarheid zetten wij naast de gestelde prestaties in op een integrale benadering van circulariteit. Een gebouw is circulair wanneer er een goede balans is tussen de herkomst, de toekomstwaarde en de losmaakbaarheid van materialen. Deze aspecten bepalen of een gebouw een circulaire waarde heeft en daarmee waardevol is voor toekomstig hergebruik. Om deze integrale benadering van circulariteit meetbaar te maken, passen wij – naast de gevraagde MPG – ook de meetmethodiek van de Building Circularity Index© (BCI) toe. Met behulp van BCI onderscheiden wij de verantwoorde herkomst, het toekomstscenario en de losmaakbaarheid van materialen en producten. De Milieu Prestatie Gebouw (MPG) vormt de weegfactor binnen de BCI-berekening.

Concept circulariteitsraamwerk

Ambitie	Onderwerp	Uitgangspunt	Prestatie-indicatoren en/of inspanningsverplichting (sturen)	Verificatiemethoden (meten)
Minimale milieu-impact (sloop en bouw).	Omgang bouw- en sloopafval	Vrijkomende bouwmaterialen en -producten krijgen zo veel mogelijk een tweede leven en gaan niet verloren door het verbranden of afvoeren naar de stort.	- Opstellen van een grondstoffeninventarisatie - Rapportage grondstofstromen	Grondstoffeninventarisatie & rapportage grondstofstromen
	Milieu-impact	De MPG is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. Het gebouw heeft een zo laag mogelijke MPG-score.	- Minimale-eis: MPG van 0.8. - Streefwaarde: MPG van 0.5.	MPG-berekening gehele gebouw
	Herkomst materialen	In te brengen bouwmaterialen en -producten zijn zoveel mogelijk afkomstig van hernieuwbare bronnen (bio-based, FSC keurmerk) of van secundaire bronnen (vanuit hergebruik of recycling). Primaire grondstoffen en schadelijke materialen worden zoveel mogelijk vermeden.	Aandeel circulair ingekomen materialen in massa (kg) is minimaal: - 20% tot 40% voor structure (constructie) en skin (gevel/dak) - 10% tot 30% voor services (installaties), spaceplan (inbouwpakket) en stuff (inrichting).	BCI Gebouw
Maximale toekomstwaarde en minimale milieu-impact (gebruik en einde levensduur).	Hergebruik-potentie	In te brengen bouwmaterialen en -producten zijn zo veel mogelijk ontworpen om hergebruikt of gerecycled te worden op het einde levensduur.	Aandeel herbruikbare en/of recyclebare materialen in massa (kg) is minimaal: - 70% tot 90% voor structure (constructie) en skin (gevel/dak) - 60% tot 80% voor services (installaties), spaceplan (inbouwpakket) en stuff (inrichting).	BCI Gebouw
	Losmaakbaarheid	Bouwmaterialen en -producten worden zo veel mogelijk losmaakbaar aangebracht in het gebouw om een tweede levenscyclus te stimuleren.	De losmaakbaarheidsindex van de in te brengen materialen is minimaal: - 0.3 tot 0.4 voor structure (constructie) en skin (gevel/dak) - 0.5 tot 0.6 voor services (installaties), spaceplan (inbouwpakket) en stuff (inrichting).	BCI Gebouw
	Indelings-flexibiliteit	Het gebouw biedt de mogelijkheid om de ruimtelijke indeling te wijzigen en het gebouw te transformeren bij verandering van behoefte en/of functie.	MAT08 score tussen de 40% en 60%.	MAT08 BREEAM Nieuwbouw berekening
	Registreren materialen	In een materialenpaspoort registreren wij informatie die voor, tijdens en aan het einde van een gebruiksfase nodig is voor onderhoud, vervanging en toekomstig gebruik van de materialen.	- Opstellen materiaalpaspoort	Materiaalpaspoort gekoppeld aan BCI Gebouw

flexibiliteit

We kunnen niet in de toekomst kijken maar één ding weten we zeker: Het programma in B@home zal er, met name in de onderste 1 of 2 bouwlagen, over 20 jaar anders uitzien. Om de toekomstwaarde te garanderen stelt de gemeente Amsterdam dat de basis voor een gebiedsontwikkeling een gebouwde omgeving is die ingericht is op verschillende vormen van gebruik en adaptief kan reageren op maatschappelijke veranderingen. Om maximaal op de nog onbekende verandering te anticiperen en toekomstwaarde te garanderen zetten wij in op indelingsflexibiliteit en aanpasbaarheid door losmaakbaarheid.

Indelingsflexibiliteit creëren wij door een open gebouwstructuur met een riante hoogte die divers ruimtegebruik, transformaties en functieveranderingen mogelijk maakt. Wij realiseren een constructie die de solide basis vormt en flexibiliteit biedt door grote overspanningen en effectieve stramienmaten. De binnenkant van deze solide constructie is flexibel in te bouwen met verplaatsbare wanden en gemakkelijker groter en kleiner te maken voor woningen over verschillende verdiepingen.

Om een flexibele inbouw en de toekomstwaarde van materialen te garanderen is losmaakbaarheid van belang. Wij zien dat niet elk deel van een gebouw vraagt om een even grote mate van losmaakbaarheid. Lange cyclische lagen, zoals de constructie, blijven de gehele levensduur van het gebouw staan. Hiervoor loont het om in te zetten op de herkomst van materialen. Bijvoorbeeld het inzetten van betongranulaat in de hoofddraagconstructie. Kort cyclische lagen, zoals het inbouwpakket, worden vaker gedurende de levensduur van het gebouw vervangen of gewijzigd. Hiervoor loont het om in te zetten op losmaakbaarheid en de hergebruikpotentie van materialen. Door slim in te zetten op circulaire keuzes binnen gebouwlagen verlengen wij de levensduur en vergroten wij de toekomstwaarde van B@home.

groene oase

Een natuurlijke omgeving draagt op verschillende manieren bij aan de gezondheid van de mens. Zo vermindert een groene omgeving stress en stimuleert het sociaal contact en beweging. Gemeente Amsterdam werkt met onder andere het actieplan Schone lucht en het Programma Bewegende stad in op een gezonde en veilige leefomgeving. Wij zetten in op groen en natuurinclusief bouwen dat bijdraagt aan een gezonde stad en de instandhouding van (beschermde) plant- en diersoorten. Daarbij draagt groen en natuurinclusief bouwen bij aan een klimaatbestendige omgeving waarbij wateroverlast en hittestress geminimaliseerd worden. Door het creëren van een groene binnenwereld bieden wij een plek voor ontmoeting van de verschillende gebruikers van B@home.

Voor het welzijn van de hotelgast plaatsen we de horeca, co-working, kantoorruimte, eventspaces en de 'binnenstraat' van het gebouw aan de binnentuin. Dit zorgt er voor dat er altijd zicht en directe aansluiting is op het groen.



B. sociaal ondernemerschap

visie

Bij B. Amsterdam komen verschillende ondernemers, initiatieven, activiteiten en ideeën t.a.v. onder meer sociaal ondernemerschap, duurzaamheid en inclusiviteit samen. B. Amsterdam faciliteert een omgeving die inspireert te innoveren en de connectie met elkaar aan te gaan. Binnen ons ecosysteem worden oplossingen ontwikkeld en bedacht voor een duurzame en circulaire toekomst. B. Amsterdam is een laboratorium waar innovaties en nieuwe ideeën kunnen worden getest. In onze panden komen ondernemers, werknemers, sporters, recreanten, evenementbezoekers en buurtbewoners, en straks ook bewoners en hotelgasten, elke dag samen. Veel van onze ruimtes zijn toegankelijk voor iedereen. Een dag gratis werken in de lounge van B. Amsterdam wordt veel door studenten en buurtbewoners gedaan. Het restaurant met grote daktuin is voor zowel buurtbewoners, huurders als voor alle andere stadsbewoners (en de stadse bij) een fijne plek om samen te komen.

Kortom, iedereen is welkom en door middel van de vele community events die wij organiseren proberen wij actief verschillende groepen uit de samenleving met elkaar te verbinden. Daarnaast verbindt sport – in onze gym en op de padelbanen – mensen met elkaar.

B. Amsterdam heeft de B. Startup School Amsterdam (BSSA) opgericht en daarmee meer dan 600 jongeren met een moeilijke arbeidsmarktpositie relevante digitale skills geleerd en aan een baan geholpen. Daarnaast stellen wij onze eventzalen in de zomer gratis ter beschikking aan onderwijsinstellingen die summer schools organiseren. Ook zijn culturele organisaties welkom om gratis gebruik te maken van onze zalen. Een aantal stichtingen (zie volgende pagina) bieden wij een gratis kantoorruimte om op die manier hun doelstellingen te steunen.



lopende initiatieven en activiteiten

- Receptie wordt door studenten bemand en op die manier zijn al verschillende studenten doorgestroomd naar een baan binnen onze community
- De lounges kunnen door iedereen gratis worden gebruikt
- Wij geven gratis tours aan scholen en onderwijsinstellingen waarin we uitleggen wat een ecosyteem is en hoe je een community bouwt
- ‘Buurthuis’ wij nodigen onze buurtbewoners actief uit (met kortingcoupons) om bij ons te komen sporten en gebruik te maken van de horeca. Ook kunnen buurtbewoners gratis bij ons werken in de lounges.
- De bijeenkomsten van 'Stoppen met roken' worden bij B. gehost
- Wij stellen onze eventzalen gratis ter beschikking aan goede doelen, zoals de Voedselbank
- Cultuur: wij geven culturele organisaties (dansgezelschappen, muziek etc.) een gratis podium voor hun uitvoeringen
- Robotwise: in de zomer kunnen kinderen leren coderen bij B.
- Samenwerking gehad met Creative Women Collective
- We bieden deelfaciliteiten voor onze huurders en buurtbewoners: fietsen, auto's, scooters
- Diversity Charter - getekend door B. Amsterdam en hier wordt opvolging aan gegeven door een beleid uit te werken.





plannen 2022 & 2023

- Medewerkers van B. gaan zich een aantal dagen per jaar inzetten voor een goed doel
- Actiever organisaties met maatschappelijk karakter benaderen voor gratis ter beschikking stellen van zalen
- Opvolging geven aan Diversity Charter - community van B. bij betrekken en hiervoor enthousiasmeren
- Buurtbewoners nog actiever gratis/ met korting de faciliteiten van B. aanbieden
- Meer culturele organisaties een podium bieden en partnerships mee sluiten
- Personen met afstand tot de arbeidsmarkt mogelijkheden bieden om binnen B. Amsterdam te werken





sociale ondernemingen bij B.

Enkele voorbeelden van sociale ondernemingen gevestigd bij B. Amsterdam:

Stichting Jong Ondernemen (gratis kantoorruimte bij B. Amsterdam)
Jongeren ondernemender maken en hen helpen bij het ontdekken van hun talenten, dat is het doel van stichting Jong Ondernemen. Dit houdt niet in dat ze allemaal de ambitie moeten hebben om een eigen bedrijf te beginnen, maar wel dat jongeren gestimuleerd worden om een met ondernemende vaardigheden aan te slag gaan. Onder ondernemende vaardigheden verstaan wij: creativiteit, doorzettingsvermogen, zelfvertrouwen, initiatief nemen, samenwerken en verantwoordelijkheid nemen.

Stichting Crosswiseworks (NGO)
We offer our services as program managers and consultants to entrepreneurs, entrepreneurship support organisations, governments and NGOs, from direct support to business owners to programmatic work that creates self-employment for thousands of entrepreneurs.

Studyflow (stichting digitaal onderwijs)
Goed onderwijs is continu in beweging en in ontwikkeling. Wij daarom ook, zodat we jou iedere dag optimaal kunnen ondersteunen om het beste uit onderwijs te halen

Picnic –
disruptie supermarktconcept met logistieke hub bij B. -

Stichting Right to Play (gratis kantoorruimte bij B. Amsterdam)

Charlie Braveheart
Gratis werkplek en eventzalen bij B. - Stichting Charlie Braveheart gelooft in het belang van pijn- en stressvermindering bij ziekenhuisbehandelingen voor kinderen.

Kandoor (helpt mensen kosteloos met hun financiën) -
Kandoor is een initiatief van APG, een van de grootste pensioenuitvoerders van Nederland. APG investeert niet alleen in pensioenen, maar ook in nieuwe bedrijven, concepten en projecten die de maatschappij beter maken. Kandoor wordt ondersteund door partners die ons streven naar financiële gezondheid voor iedereen minstens zo belangrijk vinden.

Stichting Talent naar de Top

Karma Kebab - (vegetarische kebab)

HolieFoods

PlantLab

En meer in de toekomst?

B. Ruimtelijk planologisch kader

hoe nu verder

In oktober 2021 is tussen Timeless Investments, COD en de gemeente Amsterdam de afsprakenbrief getekend voor de herontwikkeling van het Timeless perceel (Johan Huizingalaan 763-765) in de komende tien jaar tot een woon-werkomgeving met gemengde functies, bestaande uit zes stedelijke blokken, totaal ca. 165.000 m2 BVO. Dit is vastgelegd in een bouwenvelop.

Met de vaststelling van de projectnota Schinkelkwartier in december 2021 werd de start gemarkeerd van de verdere transformatie van de voormalige Riekerpolder tot o.a. Nieuwe Meer Oost.

B@home is als eerste project hierin de aanjager en is tevens startschot van de herontwikkeling van het Timeless perceel tot een volwaardige stadswijk.

De bestemmingsplanprocedure B@home, Schinkelkwartier zal vanaf de zomer van 2022 in procedure worden gebracht. Het voorontwerp is inmiddels in behandeling.

De omgevingsvergunning zal naar verwachting in Q4 van 2022 worden ingediend. Verwachte start bouw van B@home zal naar verwachting Q2 2023 plaatsvinden.



Huidige bestemming B.Amsterdam
Wonen
Kantoor
Bedrijven
Sportvoorzieningen
Maatschappelijke voorzieningen
Detailhandel
Parkeren
Horeca A, B, C, D, E, F
Horeca G (30 hotelkamers)



Huidige bestemming B.Amsterdam
Wonen
Kantoor
Bedrijven
Sportvoorzieningen
Maatschappelijke voorzieningen
Detailhandel
Parkeren
Horeca A, B, C, D, E, F
Horeca G (30 hotelkamers)

Exacte positie verplaatsen naar B@home

Momenteel is er in het bestemmingsplan Johan Huizingalaan 761-763 ruimte voor de bestemming horeca G (logies functie) met een max. aan 30 kamers.

Wij zien mogelijkheden om deze ruimte op korte termijn in te vullen, en de bestemming verder uit te werken in de eerste ontwikkeling in Nieuwe Meer Oost: B@home.



B. exploitant – financiële haalbaarheid

samenstelling betrokken partijen

Project B@home met 30 hotelappartementen is een toevoeging aan het B. Amsterdam-concept. B. Amsterdam valt als onderneming onder Timeless, die tevens eigenaar is van het perceel aan de Johan Huizingalaan 763-765. Het project wordt ontwikkeld door COD, een dochteronderneming van Timeless / Borghese (aandeelhoudersstructuur 50/50) en zal uit eindelijk in belegging blijven bij Timeless en Borghese.

B. Amsterdam wordt exploitant (en verhuurder) van B@home en doet dat binnen de huidige management structuur met externe partners. Beoogd aannemer is Pleijsier Bouw, een dochteronderneming van de familie Pleijsier (waar Borghese ook onder valt).

Over B.Amsterdam
B. Amsterdam is dé startup-hub van de randstad. Verdeeld over drie gebouwen en 17 verdiepingen werken er meer dan 3.000 members bij ruim 300 bedrijven. In combinatie met 1000 evenementen per jaar, een restaurant op het dak, een sportschool en padelbanen is er altijd iets te doen in deze dynamische en creative omgeving.
www.b-amsterdam.nl

Bas van Veggel (namens Timeless Investments, COD en B.Amsterdam): "*De bruisende community van B.Amsterdam is verworden tot een stad in een gebouw en het sociale hart van een stadswijk in wordin`g. Met B@Home maken we het aanbod aan functies compleet. Met de daaropvolgende ontwikkelingen van gebouwen en infrastructuur maken we de circkel rond door dit gebied echt onderdeel van de stad te laten worden."*

Over COD
COD is een energieke en creatieve vastgoedontwikkelaar die zich richt op zowel nieuwbouw als herontwikkeling van hotels, kantoren en woningen. COD heeft ruime ervaring opgedaan met de ontwikkeling van hotels, waaronder het nhow RAI hotel, Motel One en Generator hostel. COD heeft momenteel diverse in het oog springende projecten in ontwikkeling, zoals gebiedstransformatie SPOT in Amsterdam Zuidoost, herontwikkeling Maanplein Den Haag, Het Dok op de NDSM-werf in Amsterdam, Hamerkop in Amsterdam-Noord en herontwikkeling van de Megastores in Den Haag. COD is in 2010 opgericht en is een gezamenlijke onderneming van de familie Van Veggel en Pleijsier.
www.cod.nl

Over Timeless
Timeless Investments is actief als vastgoedontwikkelaar en investeerder in o.a. Nederland en de VS via diverse dochterondernemingen.
www.timeless.nl

Over Borghese
Borghese is als vastgoedontwikkelaar en investeerder actief in Nederland via diverse dochterondernemingen van de familie Pleijsier, naast de bouwonderneming Pleijsier Bouw.
www.borghese.nl

team B@home

Projectontwikkelaar: COD | development pioneers

Architect: NEXT Architects i.s.m. INBO
Landschapsarchitect: Delva Landscape
Constructeur: Van der Vorm engineering

Installatieadviseur: Techniplan
Bouwfysica / brandveiligheid: DGMR
Adviseur duurzaamheid: Alba Concepts
Adviseur ruimtelijke ordening: Riezen & Partners
Adviseur verkeer: Goudappel Coffeng
Adviseur ecologie: Els & Linde

Aannemer: Pleijsier Bouw




B.
B. Amsterdam
Bar Bistro Bureau
Padel