



52.094360 | 5.153489

Iris Oort, manager Project Development & Structuring, bij a.s.r. real estate.

VAKANTIEBELEVING OP HET WERK

HOOFDKANTOOR VAN A.S.R.
STIMULEERT LICHAAM EN GEEST

Het ideale kantoorgebouw heeft veel lichtinval, is ruim opgezet, biedt keuze uit verschillende soorten werkplekken, is duurzaam gebouwd en inspireert medewerkers. a.s.r. heeft zo'n pand waar Iris Oort, manager Project Development & Structuring van a.s.r. real estate, een kijkje in de keuken geeft.

De meimaand is bij veel medewerkers een geliefde maand: lekker veel vrije dagen om er bijvoorbeeld even tussenuit te gaan voor een korte vakantie. De medewerkers in het hoofdkantoor van a.s.r. zijn inmiddels alweer twee jaar gewend aan een omgeving waarin alles in het werk is gesteld om ze prettig in hun vel te laten voelen. Vakantiegevoel op het werk? Je zou het bijna denken als je het gebouw binnentreedt. Terwijl twee medewerkers met een beker Starbucks koffie op een bankje onder een palmboom een presentatie doornemen, klapt een ander zijn laptop open in de brasserie die lokale producten serveert. Even verderop bivakkeert een collega in de vroege lentezon in één van de twee buitenwerkplekken. Ze zijn van alle gemakken voorzien: een goede zithouding, continue stroomvoorziening door zonne-energie voor het opladen

van je laptop en wifi. De vrouw bereidt hier een vergadering voor die vanmiddag plaatsvindt in een transparant vergadercentrum in de kelder. Met uitzicht op helmgras waan je je daar even in de duinen. De tocht door het gebouw voert verder langs verschillende etages. Sommige medewerkers werken staand aan houten tafels. Ze kunnen op verschillende plekken naar buiten in een met glas overdekte wintertuin. Ook zijn er grote dakterrassen met planten en bomen. Overal staan schalen met vers fruit in overvloed. Is er een kink in de kabel? Hoofdpijn, panty kapot of virus op de laptop. Op de begane grond staat een balie waar het personeel met alle facilitaire, ICT- en HR-gerelateerde zaken terecht kan. Zelfs een bedrijfskapper is beschikbaar.



VAKANTIEBELEVING OP HET WERK

Fitness

Geen wonder dat Iris Oort deze ochtend al goedgeluimd is. Ze is de dag opgestart in de fitnessruimte van het gebouw, waar ook personal trainers en fysiotherapeuten voor je klaarstaan. Met een gezonde kleur op de wangen vertelt ze dat ze niet alleen zichzelf, maar ook het gebouw een dienst heeft bewezen. Met de inspanningen op de cardio toestellen lever je namelijk ook energie terug aan het pand. Allemaal ontwikkelingen die

ertoe hebben bijgedragen dat a.s.r. bij de opening in 2016 direct het predicaat van meest duurzaam gerenoveerde kantoor van Nederland in de wacht sleepte. Als programmamanager was Iris verantwoordelijk voor de renovatie van één van 's lands grootste kantoorgebouwen. Een pand dat is getransformeerd van een donkere kantoorcolos naar een licht en eigentijds kantoorgebouw met veel groen. Ze vertelt dat dat de renovatie destijds door duurzaamheid is gedreven, maar

tegelijktijd ook hand in hand ging met het creëren van werkplekken waarin welzijn en ontmoeten centraal staat. "Nieuwbouw zou duurder zijn geweest en zou bovendien leegstand hebben veroorzaakt. Als eigenaar en gebruiker wil je geen zesentachtigduizend vierkante meter bijdragen aan de leegstand in de kantorenmarkt. Er zijn sobere keuzes gemaakt met maximaal hergebruik van materialen, voor de lange termijn: duurzame oplossingen die niet ten koste



Volgens International WELL Building Institute wordt onze gezondheid voor 70% bepaald door de fysieke omgeving en de keuzes die we daarin maken. Volgens het World Green Building Council is arbeidsproductiviteitsverhoging van 8-11% niet ongevoelbaar als resultaat van betere luchtkwaliteit.

De WELL Building Standard focust op:

- Frisse lucht
- Aangename verlichting
- Stimuleren van gezonde voeding
- Stimuleren van beweging
- Geen schadelijke bouwmaterialen
- Groen in de woonomgeving
- Gezonde nachtrust

De buitenwerkplekken van 'LEAF the Desk' bij a.s.r. zijn voorzien van een goede zithouding, continue stroomvoorziening en wifi.

VAKANTIEBELEVING OP HET WERK

gaan van het comfort van de gebruiker, maar deze juist verhogen.”

Zaagtandgevel

Bij de renovatie is BREAAAM als uitgangspunt gebruikt. Het gebouw ontving een BREAAAM-NL Excellent ontwerpcertificaat. Om voor die certificering in aanmerking te komen zijn tal van maatregelen genomen, zoals energiezuinige roltrappen, slim waterverbruik, toepassen van veel groen, opslagruimtes voor herbruikbaar afval, daglichttoetreding en aandacht voor dier en natuur rondom het gebouw. De integraal ontworpen 'zaagtandgevel' zorgt voor maximale daglichtinval en een efficiëntere ventilatie. “Door de ventilatieroosters niet onder elkaar maar schuin op elkaar te zetten, komt er verse lucht naar binnen in plaats van dat je vieze lucht van beneden aanzuigt”, legt Iris uit. Voor meer openheid, daglichtinval en een lager energieverbruik is het gebouw volledig gestript en voorzien van een dubbele gevel die de functie van klimaatbuffer heeft. Iris vergelijkt het met een dubbele jas. “Tussen de binnen en buiten gevel werkt het als een spouw. In de zomer wordt de overvloedige warmte voordat die het gebouw inkomt afgevoerd via een ventilatiesysteem en koel je met de lucht die in de spouw zit. In de winter wordt koude langs de gevel voorkomen door de zonnearmte in de buffer te houden en warmt hij het gebouw op.” Het gebouw verbruikt door al deze duurzaamheidsmaatregelen zesenvijftig procent minder energie. Het energielabel is verbeterd van G naar A++.

Nieuwe Generatie Werken

Naast dat het pand voldoet aan de hoogste duurzaamheidsambities, is het pand volledig ingericht op het Nieuwe Generatie Werken (NGW). Met achtentwintighonderd werkplekken voor vierduizend medewerkers geen overbodige luxe om plaats

en tijdsafhankelijk te werken. “Het gebouw faciliteert onze wens voor een bedrijfscultuur waarin samenwerking, flexibiliteit en openheid centraal staat”, benadrukt Iris, die voor de start van de renovatie onder meer inspiratie opdeed bij Microsoft Nederland en de Rabobank. De medewerkers van a.s.r. hebben verschillende soorten werkplekken. Van afgesloten belplekken en stilleruimten, tot loungehoeken en overlegzitjes. “Ontmoetingsplekken zijn belangrijk in een gebouw”, weet Iris. “Een overleg hoeft niet altijd in een vergaderzaal wat toch een wat strengere context heeft. Je kan dat ook wandelend in de tuin doen wat vaak heel inspirerend werkt.” De tuin is aangesloten op de Ecologische Hoofdstructuur van het gebied. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. “We hebben allerlei maatregelen genomen voor de flora en fauna in de buurt. Onze vijver in de tuin sluit bijvoorbeeld aan op de Kromme Rijn”, verklaart Iris. “Het groen in de tuin, op de daktuinen en op de wanden van het gebouw heeft ook een functie om de fijnstof op te vangen en de lucht zuiverder te maken. Dat is prettig omdat we vlak langs de snelweg zitten.” Het groen van buiten is ook naar binnen in het gebouw gehaald met een met glas overdekte wintertuin tussen de gevels. Omdat de buitenschil plaatselijk ruimer om het gebouw is gelegd ontstaat er tussen de gevels ruimte voor deze groene wintertuin, die het pand een frisse en rustgevende uitstraling geeft. De grote glazen gevels en de hoge vides laten het licht tot diep in de kantoren doordringen. Het zorgt voor ruimtelijkheid en interactie tussen de afdelingen. “Daglicht doet veel voor mensen. Daar is behoefte aan. Dat merkte je in het vorige pand al dat veel donkerder was met kleinere ramen. Iedereen wilde bij deze ramen zitten. Nu is heel het gebouw licht.”



52.094360 | 5.153489



52.094360 | 5.153489

De grote glazen gevels en de hoge vides laten het licht tot diep in de kantoren doordringen.

VAKANTIEBELEVING OP HET WERK

Paraplu

Met een BREEAM-certificaat in de pocket, dat de mate van duurzaamheid waardeert, lijken al de voorwaarden aanwezig te zijn voor het behalen van een WELL-certificaat (zie kader op pagina 17). Dat biedt de mogelijkheid ook de gezonde en vitale werkomgeving meetbaar aan te tonen. "We hebben naar WELL gekeken, maar op een aantal punten voldoen wij niet aan de Amerikaanse norm. Zo moeten de trappen in het gebouw bijvoorbeeld minder steil gemaakt worden, ook zijn onze invalidentoiletten twee centimeter te smal. Dat zijn bouwkundig te grote ingrepen om alsnog zo'n certificaat te halen. We vinden het belangrijker dat onze collega's tevreden zijn", weerlegt Iris die optie. De medewerkers van a.s.r. zijn nadrukkelijk betrokken geweest bij

de bouw. Iris: "We zijn gestart vanuit de gebruiker, van binnen naar buiten. Daarvoor hebben we sessies met medewerkers gehad die mensen écht laten meedenken. Dat helpt enorm. Je haalt informatie op en je krijgt meteen ambassadeurs binnen de organisatie. Uit ervaring merkten we dat je met een bestaand pand zo veel meer kan doen in het duurzaam en prettig maken. Als je alles goed op elkaar afstemt, kun je zelfs blijven werken in je gebouw tijdens een renovatie, zoals wij hebben gedaan. Ook dat verhoogt de betrokkenheid van je medewerkers", besluit Iris. Dan is het tijd om te gaan. Het regent buiten. Bij de uitgang staan paraplu's die je bij de parkeerplek in een bak kan terugzetten. Zelfs bij het verlaten van het gebouw is alles erop gericht je gezond en vitaal te houden.

Onderhoudsmanagement woningportefeuille in handen RPS

a.s.r. real estate investeert in vastgoed en beheert beleggingen in agrarische grond, woningen, winkels en kantoren voor institutionele investeerders. Het onderhoudsmanagement van de volledige woningportefeuille besteedt de vastgoedvermogensbeheerder uit aan RPS. a.s.r. real estate werkt met vaste onderhoudspartijen binnen een ketensamenwerkingsmodel. RPS treedt in deze keten op als regisseur en procesmanager van de dienstverlenende onderhoudsbedrijven. Zo voert het advies- en ingenieursbureau onder meer conditiemetingen (NEN 2767) uit, actualiseert het meerjarenbegrotingen en stelt het de onderhoudsbegroting op basis van actuele onderhoudsgegevens vast.

Iris Oort geeft aan dat a.s.r. het duurzaamheidsprincipe niet alleen bij het eigen hoofdkantoor, maar ook bij de andere portefeuilles doorvoert. "We beleggen met eeuwigheidswaarde en willen een maatschappelijk bewuste verzekeraar zijn. Bij onze huurwoningen maken we slim gebruik van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen, zoals zonnepanelen en goede isolatie. Daarnaast realiseren we Nul op de Meter woningen."