

Anders werken in duurzaam pand

Herontwikkeling central office Joulz

Rob Hoekstra

Joulz weet zich sinds de ondertekening van een nieuw huurcontract verzekerd van een *nieuw* herontwikkeld en duurzaam pand aan het Willemsplein in hartje Rotterdam. Na twintig jaar een pand te hebben gedeeld met Eneco en Stedin, kiest Joulz nu haar eigen duurzame weg. September 2012 is de oplevering. Januari 2013 moet de verhuizing een feit zijn. Een omvangrijk proces, dat vraagt om een gedegen voorbereiding en een tomeloze inzet van – vooral – het Facilitair Bedrijf van Joulz.



Om de verhuizing van Joulz in goede banen te leiden, zijn een projectgroep en een stuurgroep in het leven geroepen met daarin vertegenwoordigers van alle betrokken partijen; van de aannemer tot de algemeen directeur van Joulz. Deze voeren regelmatig overleg. 'Je kunt beter vooraf alles goed in kaart brengen en met elkaar bespreken dan achteraf tot de conclusie komen dat het pand niet helemaal naar wens is gerenoveerd en is ingericht', aldus Alexander Bos, manager Facilitair Bedrijf. 'Kortom, vooraf goede concrete afspraken maken met projectontwikkelaars en aannemers, en vervolgens ontwikkelingen effectief communiceren met onze eigen mensen is belangrijk in een dergelijk proces. Daarin speelt onze interne klantmanager Gertjan Sybrandi een belangrijke rol. Hij voert overleg met de medewerkers van Joulz en speelt in, waar het kan, op hun wensen en behoeften als het gaat om het nieuwe pand.'

Anders werken

Tot de verhuizing naar haar Central Office betreft Joulz tijdelijk een (aangrenzend) pand aan de Rotterdamse Houtlaan. 'We kunnen dus prima een oogje in het zeil houden en dagelijks ons nieuwe pand bewonderen', zegt Bos. 'Ook passen we hier al elementen toe van onze anders-werkenfilosofie die straks gemeengoed is. Dat houdt in: zo weinig mogelijk persoonsgebonden ruimtes, voldoende flexplekken en een gemiddelde werkplekbezetting van 70 procent, landelijk ligt deze op 45 procent. Dat levert een fikse kostenbesparing op. Efficiency in huis-

vesting, in combinatie met een inspirerende en functionele werkomgeving, moet leiden tot enthousiaste en tevreden gebruikers. Ons gebouw aan de Industrieweg (in gebruik als regiokantoor voor de Joulz-vestiging Rotterdam) dient hierbij als voorbeeld. Daar hebben we het anders werken in pilotvorm al toegepast. De insteek van een anders-werkenpand is het optimaal benutten van alle beschikbare vierkante meters en het bevorderen van onderlinge samenwerking en communicatie. En natuurlijk roept het hier en daar weerstand op dat mensen niet meer hun eigen stekkie hebben binnen het bedrijf. Ook hier speelt onze klantmanager weer een belangrijke rol in de communicatie daarover; verwachtingsmanagement, zogezegd. Zo trachten we de keuzes die zijn gemaakt, goed uit te leggen, zodat de medewerkers begrijpen waarom bepaalde voorzieningen juist wel of niet worden getroffen. Het gaat erom medewerkers te overtuigen van het nut van anders werken en het goede voorbeeld te geven dat de ingeslagen weg de juiste is.'

Voormalig opslaggebouw

Bij de keuze van het pand is Joulz niet over een nacht ijs gegaan. Projectleider Tessa Jeans: 'We hebben de afgelopen maanden in totaal zo'n zes panden de revue laten passeren. Om ons daarin goed te laten adviseren, hebben we Rietmeijer Huisvestingsadviseurs en (vastgoed)adviseur Jones Lang Lasalle in de arm genomen. De meeste panden die we hebben bekeken, bevonden zich op afgelegen industrieterreinen. Terwijl we als Rotterdams bedrijf juist aanwezig willen zijn in het bruisende hart van Rotterdam. De keuze viel daarom al snel op dit pand aan het Willemsplein, vlak bij de Erasmusbrug. Het is een voormalig opslaggebouw (jeneverpakhuis) van zo'n 100 jaar oud, dat op





de nominatie stond om gesloopt te worden. Hier en daar was tijdens boringen zelfs nog een jeneverlucht te bespeuren. Wij hebben het als het ware van de ondergang gered via herontwikkeling. Dat is pas duurzaamheid!

Duurzame ambities

De duurzaamheid komt ook tot uitdrukking als het gaat om het gebouw zelf. Dat krijgt daartoe een zogenoemd Breeam *Very Good* NL-duurzaamheidslabel. Bos: 'Het is ons streven dat niet alleen dit pand voldoet aan de criteria van het label, maar dat straks al onze panden, waaronder de verschillende regiokantoren en projectlocaties, labelwaardig zijn. Met zo'n label stijgt niet alleen de waarde van een gebouw, maar kun je ook het gebruikscomfort aantoonbaar beïnvloeden. Maar je kunt niet achteroverleunen. Je moet continu eraan werken om het label te behouden. Dat wordt ook gemonitord. Op allerlei mogelijke terreinen willen we ons als duurzaam bedrijf manifesteren en onze ambities uitdragen. Niet alleen roepen dat je duurzaam bent, maar er ook naar handelen.

Om maar een paar voorbeelden te noemen: het ter beschikking stellen van fietsen aan onze medewerkers, het stimuleren van het gebruik van openbaar vervoer, afval scheiden, zorgen voor voldoende daglicht, gebruik van dimbare ledverlichting, gebruik van gelijkstroom van 12 volt in het nieuwe pand, waardoor je geen energieverspillende adapters meer nodig hebt voor laptops, pc's. Daarmee bespaar je al met al flink op je energiekosten. De stappen die we nu maken, passen ook prima in ons huisvestingsbeleid.'

In het Central Office aan het Willemsplein zullen zo'n 300 tot 400 medewerkers plaatsnemen. Het gaat hier onder meer om staf- en beleidsmedewerkers en management. Projectontwikkelaar en eigenaar van het pand, LSI, neemt het gebouw onder handen en maakt het gebruiksklaar. Jeans: 'De renovatiewerkzaamheden zijn inmiddels begonnen en lopen vooralsnog volgens planning. Van het bestaande pand wordt een laag afgehaald en worden drie lagen heropgebouwd. In totaal beschikken we straks over de begane grond en drie verdiepingen. De bovenste verdiepingen worden aan derden verhuurd.'

Veiligheid

Niet alleen de inrichting en het duurzame karakter zijn van belang, ook het veiligheidsaspect wordt mee-

Een artist impression van het nieuwe pand van Joulz

> Joulz specialist in energie-infrastructuren

Joulz, onderdeel van Eneco, is specialist in energie-infrastructuren, met een compleet pakket van advies, engineering, aanleg en beheer van duurzame energie-infrastructuren. Joulz is met ruim 2.400 medewerkers actief in heel Nederland, met vestigingen in Rotterdam, Delft, Utrecht, Alblasterdam, Haarlem, Dokkum en Weert. In 2009 is Joulz geïntroduceerd als het nieuwe infrabedrijf in de energiesector.

genomen in de besluitvorming. Bos: 'Natuurlijk wil je klanten open en vriendelijk ontvangen, maar het moet niet zo zijn dat mensen zomaar kunnen binnenwandelen. De inrichting van de ontvangstfunctie is dus essentieel. Hier geldt: functioneel en klantvriendelijk. Ook sociale veiligheid is belangrijk. Mensen moeten zich veilig voelen als ze het pand verlaten. We brengen voldoende, duurzame verlichting aan. Omwonenden hebben al aangegeven blij met ons te zijn.

Bij het betrekken van een pand komen er vanzelfsprekend tig aandachtspunten aan bod, zoals het zorgen voor voldoende parkeerruimte, ook al willen we het gebruik van openbaar vervoer stimuleren. Verder mag de logistiek niet worden vergeten. Vaak zit deze ergens achter in de planning. Maar je moet als bedrijf nu eenmaal goed bereikbaar zijn. Vrachtwagens moeten bijvoorbeeld kunnen keren en zonder problemen kunnen laden en lossen. Liftten moeten van een dergelijke omvang zijn dat bij eventuele calamiteiten er een ziekenhuisbrancard in past. Als Facilitair Bedrijf hebben we de taak om al deze facetten onder de loep te nemen en alles zo goed mogelijk uit te voeren.'

Positief imago

Bos: 'We zijn blij met deze prachtige plek in het centrum aan de Maas. De duurzame gebouwtransformatie komt onze bedrijfsvoering absoluut ten goede. Bovendien illustreren we hiermee onze maatschappelijke betrokkenheid. Onze keuze past uitstekend in het actieprogramma Aanpak Kantorenleegstand van de gemeente Rotterdam, waarbij jaarlijks langdurig leegstaande gebouwen worden aangewezen voor transformatie. Op deze manier dragen we ons steentje bij aan de stedelijke herontwikkeling en binnenstedelijke vitaliteit van Rotterdam. We staan voor een prettige werksfeer en willen een positief en duurzaam imago uitdragen. We willen bestaand personeel koesteren en jong technisch talent laten zien een potentiële werkgever te zijn met een zichtbaar, duurzaam en fraai afgewerkt kantoor in een levendige omgeving.'

fmi

> Rob Hoekstra is senior redacteur bij BijlPR