





Regiokantoor Joulz

De medewerkers van het regiokantoor Zuid-Holland Zuid van Joulz zijn sinds 13 juli gehuisvest aan de Reedijk 9 in Heinenoord. Vanwege het aflopende huurcontract van de oude locatie in Rotterdam-Zuid, de slechte klimaatinstallatie en de locatie (midden in een woonwijk) werd besloten te gaan verhuizen. Joulz huisvestte zich daarmee in een bestaand pand uit de jaren negentig, dat in korte tijd volledig is gerenoveerd.

Tekst: Eliza van den Anker Foto's: Hubba! Digitale Fotografie

Gertjan Sybrandi, verantwoordelijk voor de dienstverlening bij het Facilitair Bedrijf van Joulz, was ten tijde van de verhuizing klantmanager. Hij legt uit waarom gekozen is voor een bestaand pand: 'Er is voldoende aanbod. Vanuit de duurzaamheidsgedachte hebben we ons georiënteerd op bestaande mogelijkheden. We wilden sowieso het liefst huren, om als organisatie flexibel te kunnen blijven.'

In de 'look and feel' van het nieuwe kantoor is geprobeerd het 'Joulz-gevoel' terug te laten komen, vertelt Sanne van Es van Humanagement, tijdens de verhuizing projectleider huisvesting ad interim. 'Zo komen de kleuren van Joulz terug in het gebouw. Daarnaast heeft Joulz ook pakkende teksten, zoals 'Onze kracht is jouw energie', die in de organisatie leven. Dat zie je ook terug in het pand, net zoals uitvergroete foto's van de activiteiten van Joulz.'

Anders Werken

Terwijl op de oude locatie sprake was van een zogenaamd 'traditioneel kantoor', is in het nieuwe pand overgegaan op Het Nieuwe Werken. 'Anders Werken noemen we dat', vertelt Sybrandi. 'Dit was een grote overgang voor de medewerkers. We hebben hen daarom vroeg bij het proces betrokken. Bijvoorbeeld bij het ontwerp, maar ook door rond-

'We wilden het liefst huren, om als organisatie flexibel te kunnen blijven'

leidingen te organiseren in het nieuwe pand. Hoe gaat het eruitzien? Hierdoor wisten de medewerkers beter wat hen te wachten stond, wat gezorgd



heeft voor een zo soepel mogelijke overgang.' Niemand binnen het nieuwe kantoor heeft een eigen werkplek, vertelt Van Es. 'Hoewel wel gewerkt is met een vlekkenplan, omdat we het belangrijk vinden dat teams goed met elkaar kunnen samenwerken.' Naast de 'gewone' werkplek-

'We horen vaak dat het gebouw bijdraagt aan de onderlinge communicatie'

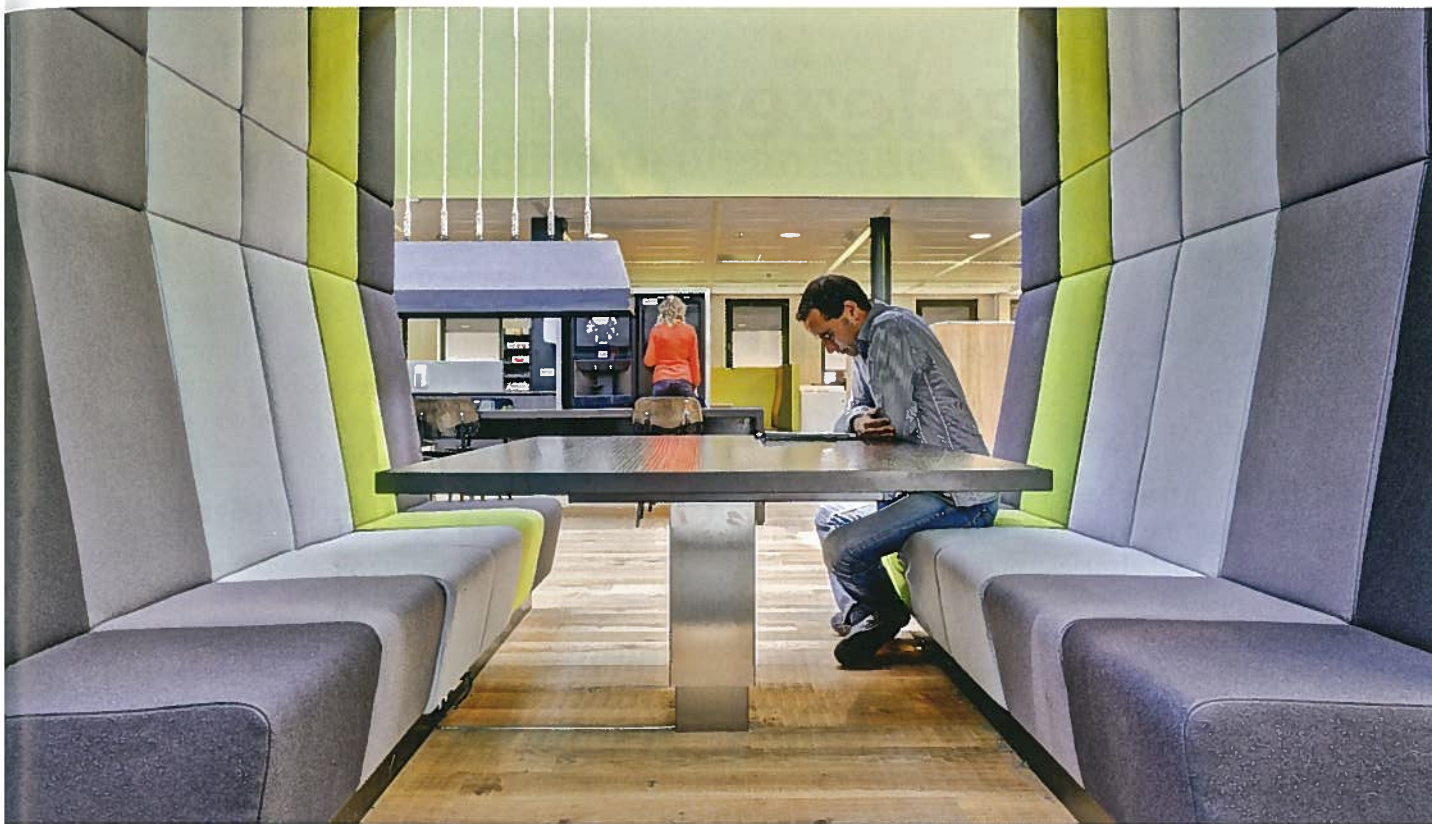
ken zijn er onder meer concentratiewerkplekken en projectruimten, is er een vergadercentrum, een bedrijfsrestaurant en zijn er per verdieping een pantry en een office corner voor repro- en drukwerk. Voorheen had elke werkplek een eigen papierbak en afvalbak. Daar is een nieuw concept voor in de plaats gekomen: afval wordt nu beter gescheiden en centraal verzameld.

Bijzonder duurzaam

Door alle inspanningen van zowel Joulz als de eigenaar ten aanzien van duurzaamheid heeft het nieuwe gebouw als eerste in Nederland op alle drie kwalificaties (asset, gebruik en beheer)

het certificaat BREEAM-NL Bestaande Bouw gekregen. Op de aspecten asset en beheer is de huisvesting van Joulz nu gecertificeerd op het niveau 'Very Good' en op het aspect gebruik zelfs op 'Excellent'. Deze duurzaamheid uit zich, naast het gescheiden inzamelen van afval, nog in tal van andere zaken, vertelt Van Es. 'Zo staat er bij de receptie een bord met lokale OV-informatie, om het gebruik van openbaar vervoer onder zowel medewerkers als bezoekers te stimuleren. Ook heeft de eigenaar gezorgd voor een WKO-installatie (warmte-koudeopslag, red.) en energiebesparende verlichting. Een aanwezigheidsschakelaar zorgt ervoor dat het licht niet brandt als er niemand is, een daglichtschakelaar dat het licht minder fel brandt als er voldoende licht van buiten komt.' Om volgens de BREEAM-methodiek Bestaande Bouw in alle drie categorieën punten te scoren is het volgens Sybrandi van groot belang dat ook de eigenaar van een pand bereid is om hieraan mee te werken. 'Je moet de doelstellingen samen met de eigenaar bepalen. De eigenaar moet immers ook investeren om het certificaat te halen.'

De reacties op het nieuwe kantoor zijn volgens Sybrandi boven verwachting. 'In het begin was men sceptisch over het Anders Werken, maar dat bleek uiteindelijk erg mee te vallen. Van het begin af aan ging iedereen alle ruimten gebrui-



ken. Dat ging eigenlijk heel natuurlijk, dat is fijn om te zien.' Zo merkt Van Es dat het bedrijfsrestaurant nu veel levendiger is dan voorheen; ook buiten lunchtijd wordt er veel gebruik van gemaakt voor bijvoorbeeld overleg. 'Je hoort ook van veel mensen dat het gebouw bijdraagt aan de onderlinge communicatie. Ze komen elkaar vaker tegen, bijvoorbeeld bij de koffieautomaat, waar nu ook een koffietafel staat. Dat is echt een pluspunt.'

De facilitaire dienstverleners hebben met de komst van het nieuwe pand ook een andere rol gekregen. Van Es: 'Ook de leveranciers hebben we vanaf het begin betrokken bij de verhuizing, zodat we niet voor verrassingen kwamen te staan. Zo hebben we het schoonmaakbedrijf de vloersoorten voorgelegd die we wilden gaan gebruiken en op hun advies – de gekozen vloersoort bleek moeilijk schoon te maken, wat minder duurzaam is – het ontwerp geoptimaliseerd.' Sybrandi vult aan: 'Op de vorige locatie hadden we een facilitaire medewerker die standaard op de locatie zat. Dat hebben we nu niet meer. Zo heeft de schoonmaak bijvoorbeeld een breder takenpakket gekregen. Ze voelen zich meer verantwoordelijk en hebben meer een signalerende functie gekregen, wij meer een regiefunctie. Zij zijn echt een verlengstuk geworden, de oren en ogen van de facilitaire organisatie.'

Feiten en cijfers

Verhuurder: Louwman Group

Huurder: Joulz (onderdeel van Eneco, houdt zich bezig met het ontwerp, de aanleg en het beheer van energie-infrastructuren)

Vastgoedadviseur: CBRE

Architect: Rietmeijer Concept + Interior Design

Bruto vloeroppervlakte: 3.200 m² kantoorruimte / 1.100 m² bedrijfsruimte / 1.500 m² terrein

Start ontwerp: september 2011

Start bouw: april 2012

Oplevering: juli 2012

Aantal medewerkers: 550, van wie 300 in de buitendienst

Aantal werkplekken: 200

Ook interessant op fmm.nl

Dichtbij station Rotterdam Alexander en naast de A20 is het nieuwe hoofdkantoor van Eneco in gebruik genomen. 2.100 medewerkers werken nu niet meer verspreid over zes locaties in de stad, maar zijn allemaal gehuisvest in één pand waar duurzaamheid, Het Nieuwe Werken en hospitality speerpunten zijn. Lees hierover in de FMM Bibliotheek.

> www.fmm.nl/magazine12-2012