



Ton Bernts van Alliander (rechts) in gesprek met René Hekman van Strukton Worksphere onder een van de loopbruggen die het atrium van Bellevue doorkruisen.

Alliander creëert kantoor van de toekomst

BAANBREKEND BELLEVUE

Als je een toonaangevende rol speelt in de energietransitie en graag een voorbeeld wilt zijn voor andere organisaties in Nederland, doet dit iets met je huisvestingsbeleid. Netbeheerder Alliander pakte de renovatie van haar Arnhemse hoofdlocatie Bellevue dan ook aan vanuit het nieuwe denken. Met klinkende resultaten. Een gesprek over cocreëren en sturen op output.

DOOR GHISLAINE BRONGERS* **FOTOGRAFIE** WILLEM JAN RITMAN

H

et interview vindt plaats in het atrium van Bellevue, de plek waar alles en iedereen samen-

komt. Hier, tussen het gemoedelijke geroezemoes van collega's, vertellen Ton Bernts van Alliander, en René Hekman van Strukton Worksphere, over de bijzondere prestatie die in gang is gezet op deze plek, die zijn naam dankt aan het prachtige uitzicht over de Rijnvallei in Arnhem-Noord.

COMPLETE VASTGOEDPORTEFEUILLE OP DE SCHOP

Het gebouw is door Alliander zelf gerealiseerd en dateert van 1988. "Tegenwoordig zijn de eerste twee verdiepingen volledig open en is er in de rest

van het pand geen vaste wand te bekennen", vertelt manager Facilities Bernts.

"Voorheen was het een cellenkantoor met talloze hokjes. Dit drukte zijn stempel op de bedrijfsvoering. We waren een kei geworden in het langs elkaar heen werken, met eindeloos bellen en mailen. Dit leidde soms tot falende processen die we moesten bijsturen met compenserend gedrag." Het vormde de aanleiding tot een concentratie van activiteiten, die ook de vastgoedportefeuille trof. Van de achttien locaties in Nederland blijven er vijf over, waarvan drie grote. Bellevue is er één van.

OUTPUTAMBITIES ALS STARTPUNT

Alliander ging de renovatie van Bellevue aan als regievoerder. Bernts: "Wij zijn niet op de stoel van de uitvoerder gaan zitten. Wij hebben om-



Circulariteit in beeld: een van de wanden in deze ontmoetingsruimte voor medewerkers is bekleed met buizen die vrijkwamen bij de renovatie.



CIRCULARITEIT ALS DRIJVENDE KRACHT

De circulariteitsgedachte is diep doorgedrongen in de renovatie van Bellevue. René Hekman: “De materialen die vrijkwamen bij de sloop, werden toegepast in het nieuwe ontwerp. Sloophout siert de wanden in het restaurant, de plafondpanelen van de kantoren verhuisden naar de gangen. Bureaus werden opgewaardeerd en weer teruggezet. Zelfs oude dossierkasten kregen een tweede leven als lockers bij de entree.” Waar hergebruik niet mogelijk was, werd kritisch gekeken naar de aanschaf van nieuwe materialen.

Hekman: “We kozen voor materialen van leveranciers die deze na gebruik weer terugnemen, of die naderhand uit elkaar gehaald kunnen worden voor recycling in delen.”

Maar het ging nog een stapje verder, vertelt Ton Bernts: “Sommige zaken hebben we niet eens meer aangeschaft. Licht, bijvoorbeeld. We hebben gekozen voor light as a service, waarbij de leverancier de eigenaar van onze installatie is en wij een fee betalen voor verlichting. Hetzelfde geldt voor de werkplekken. In plaats van stoelen, nemen we nu ‘zitten’ af bij een leverancier met een verantwoord plan voor hergebruik van de bureaustoelen.”

Hekman: “Dit alles monitoren we met een grondstoffenpaspoort, waarin precies staat welke materialen er in dit pand zijn verwerkt. Elke mutatie wordt bijgehouden. Mocht het pand ooit definitief gesloopt worden, dan weten wij precies wat we kunnen teruggeven aan de markt.”

trent onze huisvestingsbehoefte ambities geformuleerd en partijen benaderd die hieraan invulling konden geven.” Hij hoefde niet ver te zoeken. Twee partijen waren al jaren verbonden aan Bellevue voor beheer en onderhoud: Strukton Worksphere en Kropman. Zij kregen de vraag om samen met architect Coare de renovatie te ontwerpen. Dit samenwerkingsverband was vervolgens nauw betrokken bij de realisatie door consortium Dura Vermeer/Linthorst, dat de aanbesteding tot realisatie van de plannen won. Voor de exploitatie richtten Strukton Worksphere en Kropman samenwerkingsorganisatie Sailliant op, waarin het totale beheer en onderhoud van Bellevue werd ondergebracht.

OMVANGRIJK COCREATIEPROCÉS

Gedurende het proces van ontwerpen en realiseren is doorlopend gefocust op de uiteindelijke exploitatie. Dit leidde tot een eindresultaat waar ie-

‘Hoge scores en lovende woorden sieren de resultaten’

dereen blij mee is; de gebruikers niet in de laatste plaats. Bernts ging voor een groot draagvlak en zette een omvangrijk proces van cocreatie in gang. “Over wat hier nu staat en gebeurt, hebben 1300 mensen meegedacht, van medewerkers tot toeleveranciers”, vertelt hij. “We hebben hen gevraagd: ‘Hoe wil jij hier werken? Wat wil jij straks terugzien en wat niet?’ Deze informatie was input voor het eerste ontwerp.”

Toen dat er eenmaal lag, ging Bernts een stap verder. “We hebben gevraagd aan partijen van buiten, waaronder studenten en designers, om het ontwerp te challengen.”

Hekman, vestigingsdirecteur van Strukton Worksphere in Deventer, en namens Worksphere, Kropman en Coare betrokken als Single Point of Contact: “In die fase zijn bijvoorbeeld de extra loopbruggen als verbinding tussen de twee gebouwen toegevoegd, een belangrijke meerwaarde voor het eindresultaat.”

In de aanbestedingsfase is nóg zo’n slag geslagen, met weer ideeën waar het ontwerp beter van werd. Het kostte veel tijd en energie, maar Bernts heeft geen spijt: “Het renoveren van een locatie als deze, waar zoveel mensen tevreden over zijn, vergt een goede voorbereiding. Daar wil je iedereen in meenemen, ook de gebruikers. En die investering wonen we terug bij de realisatie. Het resultaat is een prachtig gebouw dat steeds weer inspireert. Het is werkelijk een genot om hier te werken.”

NEK UITSTEKEN

Gevraagd naar de kosten en de baten van ‘operatie Bellevue’ reageert Bernts gedecideerd. “Veel mensen vragen mij wat dit nu allemaal heeft gekost. Maar daar gaat het niet om. Het gaat om de output die we nu kunnen realiseren in de vorm van comfort en kostenbesparingen. De reorganisatie van onze vastgoedportefeuille levert voor de komende twintig jaar een besparing op van 20 procent in huisvestingskosten.”

Hekman vult aan: “Bovendien gebruikt Bellevue nu 72 procent minder energie dan voorheen, terwijl het bij de bouw in 1988 al een bijzonder duurzaam gebouw



Voorheen een tochtige passage tussen de twee gebouwdelen, tegenwoordig een warm en verwelkomend atrium waar collega's elkaar en hun gasten ontmoeten, bijvoorbeeld bij de barista.

DE HUISVESTINGSAMBITIES VAN ALLIANDER

- > **Energiepositief.** Locaties zijn minstens energieneutraal en wekken idealiter meer energie op dan ze verbruiken.
- > **Circulair.** Focus op toegewijd hergebruik van materialen, ook door leveranciers.
- > **Toekomstbestendig.** Werkplekken zijn naar behoefte aan te passen en uit te breiden zonder ingrijpende verbouwingen.
- > **Verbonden met de omgeving.** Iedereen is welkom en kan op de benedenverdieping in- en uitlopen, bijvoorbeeld voor een kop koffie.
- > **Integraal.** De eerste vier ambities versterken elkaar zoveel mogelijk – een vaste check

‘Output realiseren in de vorm van comfort en kostenbesparingen’

was. En maar liefst 92 procent van de materialen in het pand is inmiddels herbruikbaar.”

Dat alles in balans is, blijkt uit de hospitality-onderzoeken die Alliander onder haar medewerkers houdt. Hoge scores en lovende woorden sieren de resultaten. Bernts ziet het als hét bewijs van zijn stelling dat je veel kunt bereiken, als je maar bereid bent om vernieuwende stappen te zetten. “Af en toe steken wij echt onze nek uit. Daar voelen wij ons vanuit onze voorbeeldrol ook toe geroepen. Het is ons gelukt iets neer te zetten dat zichtbare en tastbare meerwaarde heeft voor alle betrokkenen. Wij hebben daadwerkelijk een verschil kunnen maken en zijn trots op deze plek.” <<

*Ghislaine Brongers, Ghiness communicatiekracht (www.ghiness.nl).