





# Ingenieursbureau Movares

Wat doe je als bedrijf als je huurcontract afloopt, je eigenlijk flexibel wilt gaan werken én wilt besparen – zowel op energieverbruik als op financiën? Veel bedrijven zullen het huurcontract niet verlengen en op zoek gaan naar een kleiner, moderner pand. Ingenieursbureau Movares niet. Het bestaande pand is inmiddels bijna volledig gerenoveerd, in nauwe samenwerking tussen huurder en verhuurder.

Tekst: Albertine Stolk

Verhuizen of blijven? Twee jaar geleden boog Movares zich over deze vraag. Het bedrijf huurde twee panden in het centrum van Utrecht, waarvan één van Deka Immobiliën, via beheerder DTZ Zadelhoff. “In 2015 zouden beide overeenkomsten aflopen,” vertelt Carla Molenaar, adviseur Business Strategie bij Movares. “We zijn dus op tijd begonnen met het in kaart brengen van onze wensen en eisen.”

## Programma van eisen

Deka en DTZ maakten een voorstel voor renovatie van het huidige pand en stapten daarmee naar Movares. Jongbloed: “Het aanbod hebben we kunnen laten aansluiten op wat Movares vroeg in het programma van eisen. Als je als huurder een duurzaam pand wilt, kun je ervoor kiezen dat nieuw te laten bouwen. In een weiland buiten de stad kun je het duurzaamste pand neerzetten, maar hoe duurzaam ben je dan

echt? Want dan laat je een pand achter en bovendien moeten alle werknemers er met de auto heen.” Voor Movares – gevestigd pal naast het Centraal Station in Utrecht en voorvechter van groen reizen – zou dat een stap terug zijn. Een ander voordeel van renovatie is dat aan een groot deel van het gebouw vaak niets hoeft te gebeuren en er dus helemaal geen energie en grondstoffen hoeven te worden verspild aan nieuwbouw.

## Goede samenwerking

Movares stemde in met het voorstel, Deka en DTZ gingen aan de slag. In vier fases – vier verschillende delen van het pand – zou het gebouw grondig gerenoveerd worden. Molenaar: “Deka had als eigenaar uiteraard de beslissende rol, maar ze legden veel ter toetsing aan ons voor. Denk aan de kleur van de stenen: wij mochten aangeven wat we mooier vonden. Het leuke was





dat wij natuurlijk zelf architecten in dienst hebben en dus goed konden meepraten.”

De partijen legden de samenwerking vast in een overeenkomst. “Ook omdat we zaken slim wilden aanpakken. Wij zouden uiteindelijk een casco pand opgeleverd krijgen en daarin onze eigen onderdelen aanbrenge, zoals wanden en vloerbedekking. Maar voor sommige zaken was het slim dat tegelijk te doen. Het zou bijvoorbeeld zonde zijn als het net gedichte plafond weer open moest omdat Movares de bekabeling ging aanleggen.”

### Genomen maatregelen

Mooi in de samenwerking vond Jongbloed ook het commitment van alle partijen. “Wij zorgden ervoor dat het casco duurzaam was, Movares deed dat voor de inrichting. Bijvoorbeeld door hergebruik van vloerbedekking of tafels.” Het resultaat mag er zijn: volgens de laatste berekeningen leiden de maatregelen in ieder geval tot een halvering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Bovendien heeft het gebouw nu ruim energielabel A in plaats van F. De genomen technische maatregelen zijn zeer

divers: van nieuwe kozijnen, HR++-glas en nieuwe efficiëntere installaties voor koelen en verwarmen tot dakisolatie en een deels groen dak. Daarnaast is de verlichting vervangen door een systeem dat reageert op aanwezigheid van mensen en de hoeveelheid daglicht. Molenaar heeft de energierekening nog niet gezien, maar noemt het klimaat een stuk aangamer.

### Aanpassingen voor flexibel werken

Ook voor de specifieke wens om flexibel te gaan werken zijn maatregelen genomen. Jongbloed: “Allereerst zijn de installaties flexibel. Zo kun je per 3,60 meter de temperatuur bepalen. Daarnaast hebben we bijvoorbeeld gekozen voor goede geluidsdemping in het plafond. Voor flexibel werken wil je zo open mogelijke ruimten hebben, maar tegelijk moeten werknemers rustig kunnen werken. Dat kan met goede geluidsdempende materialen.” Movares zelf zorgde voor een indeling waarbij open en gesloten ruimten zijn afgewisseld.



### Minder ruimte, minder bureaus

Molenaar is blij met de ruimten die het flexibel werken echt mogelijk maken. “Uit de proef een paar jaar geleden bleek dat het flexibel werken ervoor zorgt dat de werkprocessen beter lopen, dus we wilden er graag mee aan de slag. Wel is het wennen. Je moet veel meer dan voorheen digitaal doen en je hebt nog maar één kastplankje voor al je spullen.”

Daar staat – naast betere werkprocessen – een groot kostenvoordeel tegenover. “Flexibel werken zorgt voor een flinke teruggang in de hoeveelheid benodigde ruimte: waar we eerst de beschikking hadden over 26.000 vierkante meter, is dat straks 14.000. Dat komt deels door de vermindering van het aantal werkplekken.”

### Renovatie als duurzame keuze

Eind 2013 moet het hele pand klaar zijn voor gebruik. Zowel Molenaar als Jongbloed is tevreden over het resultaat. Jongbloed: “Het is vrij uniek om een bestaand gebouw zo vergaand te renoveren. Het ‘nieuwe’ pand kan zich met nieuwbouw

### Samenwerking voor een duurzaam kantoor

Het Platform Duurzame Huisvesting – ondersteund door Agentschap NL – stimuleert samenwerking zoals die tussen Deka Immobielien Investment GmbH, DTZ Zadelhoff en Movares. Uiteindelijk kunnen dit soort samenwerkingsverbanden leiden tot verduurzaming van de huisvestingsketen. Greenlease, een initiatief van dit platform, helpt daarbij. In een ‘greenlease’ kunnen de partijen afspraken maken over een eerlijke verdeling van de opbrengsten van verduurzaming. Daardoor profiteert zowel huurder als verhuurder van de genomen maatregelen. Lees meer op [www.platformduurzamehuisvesting.nl](http://www.platformduurzamehuisvesting.nl).

meten. Vaak gaan huurders weg, maar waarom zou je vertrekken als je op een goede locatie zit? Kijk naar wat het pand wél heeft en biedt. Meestal lukt het een gebouw met simpele maatregelen een stuk duurzamer te maken.” Renovatie is dus vaak een goede optie: leegstand is er al genoeg.

**Albertine Stolk** is verbonden aan Leene Communicatie.