

TwynstraGudde heeft nieuwe huisvesting

VASTGOED AS A SERVICE IN DE NIEUWE STAD

TEKST Peter Bekkering

Begin oktober 2019 verhuisde TwynstraGudde na een traject van 3,5 jaar naar de nieuwe huisvesting in De Nieuwe Stad in Amersfoort. Sjoerd Memelink, huisvestingsadviseur en partner bij TwynstraGudde en expert bij Smart WorkPlace, schreef er vier blogs over waarin hij het traject beschrijft.

In de eerste blog 'The road to ...' gaat Memelink terug naar de zomer van 2016. TwynstraGudde weet dat de huurovereenkomst van het kantoor per 1 januari 2019 afloopt en dat vanwege de opzegtermijn van 1 jaar uiterlijk op 31 december 2017 de huur moet worden opgezegd. Vervolgens komen twee belangrijke vragen aan de orde: als eerste 'hebben we überhaupt nog wel een kantoor nodig?' en – indien het antwoord op de eerste vraag bevestigend is – kiezen we voor bestaande bouw, herontwikkeling of nieuwbouw en op welke locatie.

KANTOOR NODIG

De eerste vraag wordt behandeld in het tweede blog 'Hebben we überhaupt nog wel een kantoor nodig?'. De reden waar-

om deze vraag relevant was, was omdat TwynstraGudde steeds meer digitaal werkt en omdat collega's onderweg zijn en werken op diverse locaties. TwynstraGudde deed daarop een onderzoek naar de trends en ontwikkelingen op het gebied van technologie, mobiliteit, arbeidsmarkt, vastgoed, digitalisering, maatschappij, economie en organisatieontwikkeling. En kwam tot de conclusie dat TwynstraGudde een eigen plek wilde waar ze samen konden komen. Een plek die voelt als thuis. Een plek voor ontmoeting, lol maken en uiteraard ook waar goed kan worden samengewerkt. En een plek waar een belangrijk deel van de organisatie, namelijk de interne medewerkers, een goed en prettige plek hebben om te werken.



TwynstraGudde wilde een eigen plek waar ze samen konden komen.

LOCATIE

Om te komen tot de juiste locatie voerde TwynstraGudde een 'stay-or-go analyse' van de woonplaats van de huidige en toekomstige medewerkers. Daarnaast werd gekeken waar TwynstraGudde zijn opdrachten doet en waar de bezoekers vandaan komen. Aspecten zoals reistijd, bereikbaarheid met OV en auto, mobiliteitsbeleid en de te verwachten ontwikkelingen op de weg en het spoor werden daarin meegenomen. Het leidde tot het inzicht dat medewerkers vooral uit Amersfoort, Utrecht, Amsterdam en Den Haag komen en dat de opdrachten door het hele land zijn met een nadruk op de Randstad. Vooral de huurprijzen, de toekomstige ontwikkelingen in de mobiliteit, bereikbaarheid voor medewerkers en klanten, de merkidentiteit en roots van TwynstraGudde lagen vervolgens ten grondslag aan de uiteindelijke keuze om te blijven in Amersfoort.

CRITERIA

TwynstraGudde stelde vervolgens in een beknopt Programma van Eisen, ontwikkeld middels de methode 'PvE in one day', drie criteria op waaraan de huisvesting moest voldoen: maximaal 15 minuten van het treinstation, een inspirerende plek voor medewerkers en hoge duurzaamheidsambities. Het



leidde tot drie opties: het bestaande kantoor grondig verbouwen, het oude kantongerecht aan het Stationsplein in Amersfoort herontwikkelen of een nieuw kantoor in De Nieuwe Stad in Amersfoort. Uiteindelijk viel in de zomer van 2017 de keuze op De Nieuwe Stad. De Nieuwe Stad is een dynamische microstad met ruimte om te werken, leren en verblijven; een levendige en sociale plek met festivals, een poppodium, restaurants, gedeelde moestuinbakken en een sterke lokale gemeenschap. Kijk op: www.denieuwestad.nl

ONTZORGEN EN FLEXIBEL

In de derde blog 'Vastgoed as a Service' legt Memelink uit hoe TwynstraGudde tot de keuze voor 'Vastgoed as a Service' is gekomen. Dat begon met de voorwaarde dat TwynstraGudde een full service concept wilde waar ze volledig ontzorgd werden en veel flexibiliteit hadden. Vervolgens liet TwynstraGudde bij het ontwikkelen van het principe van 'Vastgoed as a Service' zich inspireren door de deeleconomie, as a service concepten en door bekende co-working formules. Het leidde tot een vorm van 'Vastgoed as a Service', waarbij een aanbieder zich focust op het leveren van toegevoegde waarde voor de eindgebruiker (de huurder). Door huisvesting als een service aan te bieden moet de aanbieder ervoor zorgen dat de diensten continu blijven aansluiten op de behoeften van de gebruikers. De leverancier kijkt en denkt proactief mee met zijn gebruikers en faciliteert de gebruiker gevraagd en ongevraagd in veranderende behoeften. Echte klantgerichtheid is hierbij cruciaal.

DE NIEUWE STAD

Uiteindelijk koos TwynstraGudde voor een lokale partij, Schipper Bosch, die het concept samen met TwynstraGudde verder ontwikkelde. De oplossing biedt TwynstraGudde een aantal voordelen. Allereerst kan TwynstraGudde gebruik maken van diverse faciliteiten in De Nieuwe Stad (het gebied waar het nieuwe kantoor wordt gebouwd), zoals een grote evenementenruimte, diverse bijeenkomst ruimten en verschillende horecavoorzieningen. Daarnaast biedt Schipper Bosch TwynstraGudde flexibiliteit over de week. Op vrijdag huurt TwynstraGudde meer werkplekken, vergaderruimten en parkeerplekken dan op de andere dagen. Per uur, dagdeel of dag

VANAF NOVEMBER 2019 IS HET EINDRESULTAAT TE BEWONDEREN. TWYNSTRAGUDDE ORGANISEERT VOOR DE GEÏNTERESSEERDEN RONDLEIDINGEN. VOOR DATA EN AANMELDINGEN: WWW.TWYNSTRAGUDDE.NL/INSPIRATIE-HUISVESTINGSTRAJECT

VOOR MEER INFORMATIE OVER HET GEBOUW (ER IS NOG RUIMTE TE HUUR) KIJK OOK OP: WWW.DENIEUWESTAD.NL/HETPLATFORM/



DE VIER BLOGS UIT HET ARTIKEL KUNT U VINDEN OP DE WEBSITES WWW.SMARTWP.NL EN WWW.TWYNSTRAGUDDE.NL. DE KOMENDE PERIODE VERSCHIJNEN ER NOG NIEUWE BLOGS OVER SMART BUILDING, MOBILITEIT, ARCHITECTUUR, SUCCESS, FAILS, DO'S AND DON'TS.

kan TwynstraGudde waar nodig werkplekken en vergaderruimten bij huren. Op de overige dagen worden deze ruimten verhuurd aan andere ondernemers, zz-p'ers, freelancers, projectteams etcetera. Gedurende de looptijd van het contract kan TwynstraGudde daarnaast tot 75% van de huisvesting afstoten. Er is ook een deel van het gebouw waar TwynstraGudde bij groei, en indien beschikbaar, kan uitbreiden door middel van een first right of refusal.

In de laatste blog tenslotte 'Duurzamer bouwen, maar kan nog duurzamer!' gaat Memelink in op de vier hoofdthema's die TwynstraGudde hanteert voor duurzaamheid in de gebouwde omgeving: Energie, Circulariteit, Gezondheid & Welzijn en Klimaatadaptatie. Bij het eerste thema ging het om de schaal

van neutraliteit, gebouwgebonden energie of nul op de meter. Het eerste bleek na analyse het meest realistisch. Circulariteit, het tweede thema, komt met name tot uiting bij de constructie, waar bewust gekozen is voor een materiaal dat bij een eventuele sloop bijna volledig hergebruikt kan worden. Bij installaties en inrichting bleek het in de praktijk nog een stuk lastiger. Bij het derde thema, Gezondheid & Welzijn, definieerde TwynstraGudde vijf thema's: klimaat, daglicht, akoestiek, groen en beweging. Op elk punt zijn in het nieuwe pand forse stappen gezet. Dat geldt niet, zo schrijft Memelink, voor het vierde thema, Klimaatadaptatie. TwynstraGudde wil het komend jaar echter de mogelijkheden gaan onderzoeken hier verandering in aan te brengen.