



**‘De wereld is constant in beweging en de gebouwde omgeving verandert mee’**

# LELIJK EENDJE TRANSFORMEERT NAAR MOOIE ZWAAN

In 2012 stond het Plein van de Verenigde Naties in Zoetermeer nog in de top drie van lelijkste plekken in Nederland<sup>1</sup>. De twee oude gebouwen uit de tachtiger jaren aan het plein stonden deels leeg en maakten het totaalbeeld er niet mooier op. Inmiddels hebben de twee gebouwen en het plein een unieke metamorfose ondergaan. De twee bijna aaneengesloten gebouwen, zijn getransformeerd tot één modern en aantrekkelijk kantoorpand, waar Dunea huisvesting heeft gevonden voor al haar medewerkers. Het plein, dat een scharnierfunctie heeft voor de stad, is gelijktijdig door de gemeente Zoetermeer aangepakt.

De samenvoeging van de twee verschillende gebouwen tot een architectonisch geheel mag een waar huzarenstukje genoemd worden. Deze architectuur is gekoppeld aan het interieur, en daarmee aan de gebruikers en de identiteit van Dunea. De combinatie met de nieuwe inrichting van het plein maakt het geheel tot een mooi, kloppend geheel. Hiermee is de metamorfose compleet en is er een nieuwe plek gecreëerd voor de stad.

**Gedeelde duurzame visie wordt werkelijkheid**  
Dunea wilde haar werknemers samenbrengen en overgaan op Het Nieuwe Werken. Uit de verschillende opties die er waren, kwam het plan aan

het Plein van de Verenigde Naties als beste naar voren. Daarmee was een samenwerking geboren, gebaseerd op de gezamenlijke wens en visie om een bestaand kantoor op een duurzame manier te renoveren.

Slopen van bestaande bouw is makkelijk, maar onomkeerbaar. Gebiedswaarde en materialen worden met sloop letterlijk weggegooid. Kiezen voor de revitalisering en transformatie van gebouwen is kiezen voor een moeilijker, maar duurzame weg. Het vraagt van ons allen het vermogen om de verborgen kwaliteiten van de bestaande gebouwen te zien, te herontdekken en op waarde te schatten. Om risico's nemen en om het lef af te wijken van gebaande paden. Het draaiboek van renovatie bevat veel meer onzekerheden dan die van sloop en nieuwbouw, maar renovatie benut bestaande waarden maximaal en voorkomt leegstand.

## Het Nieuwe Samenwerken

De gezamenlijke visie op de toekomst heeft Dunea, Syntrus Achmea namens opdrachtgever Pensioenfonds Vervoer, en de uitvoerende partijen de kans gegeven om daadwerkelijk over te gaan tot transformatie. Local heeft de sleutel voor deze samenwerking aangedragen in de vorm van een open en transparante samen-

werking. Heembouw heeft deze uitdaging opgepakt en de renovatie met succes uitgevoerd. Een nieuwe manier van samenwerken waarin ruimte en respect is voor ieders belangen én kwaliteiten. En waarin wederzijds vertrouwen noodzakelijk is. Dilemma's, problemen en begrotingen zijn open op tafel gelegd. Loslaten en vertrouwen geven is daarin cruciaal. Of zoals Virgilius ooit zei: 'Wij kunnen niet allemaal alles.'

**'WAT OP HET EERSTE GEZICHT EEN LELIJK EN ZIELLOOS PLEIN WAS, BLEEK VOLDOENDE VERBORGEN KWALITEITEN TE HEBBEN OM ER EEN MOOIE EN AANTREKKELIJKE PLEK VAN TE MAKEN. DOOR DE KEUZE VAN DUNEA EN DE INZET VAN EEN GEDREVEN BOUWTEAM IS HET PLEIN NIEUW LEVEN INGEBLAZEN. OMGEVING EN HET 'NIEUWE' KANTOOR ZIJN KLAAR VOOR DE BEDRIJFVIJGHEID VAN HAAR NIEUWE BEWONERS'**

## Trots

Op het uiteindelijke resultaat zijn alle partijen heel trots. Een prachtig, modern en duurzaam gebouw op een open en plezierig ingericht plein. Een waardige nieuwe entree voor de stad

<sup>1</sup>Verkiezing gehouden door het VPRO-programma 'De Slag om Nederland'

<sup>1</sup> De transformatie van de beide gebouwen was voor gemeente Zoetermeer aanleiding te starten met de herinrichting van het plein









'Een bestaand pand tot casco slopen en iets compleet nieuws neer zetten in 13 maanden tijd: dat is gaaf; als je kijkt hoe het een jaar geleden was en nu: daar kunnen we trots op zijn.'

**HEEMBOUW**

Jan Altorf | projectleider

'De vraag van de klant, Dunea, vertalen naar de uitvoering, Heembouw en ondertussen ook de andere betrokken partijen bij elkaar brengen zodat we krijgen wat we afgesproken hebben, op tijd en binnen budget. Dat is in het kort mijn rol en dat is gelukt; de medewerkers van Dunea werken straks in een hoogwaardig pand, in een gebouw dat iedereen past.'

**DUNEA**

Dolf Klijnhout | TFM projectmanager huisvesting

# HIER GAAN ONZE MENSEN HET ERG NAAR HUN ZIN KRIJGEN

## DUNEA

Wytze Boonsma | programmamanager huisvesting

**‘Dit zouden meer organisaties moeten doen: een bestaand gebouw revitaliseren in plaats van nog een kantoor aan de leegstand toevoegen.’ Wytze Boonsma, programmamanager huisvesting bij Dunea kijkt uit naar de nieuwe huisvesting van zijn organisatie.**

Een aflopend huurcontract, met de wens over te gaan op Het Nieuwe Werken, en dus behoefte aan minder kantoorruimte, waren voor Dunea de aanleiding naar een nieuwe huisvesting uit te kijken. ‘Onze medewerkers waren verspreid over drie locaties, die wilden we bij elkaar brengen. Voor de samenwerking en de onderlinge band, maar ook om doelmatiger en efficiënter te gaan werken. We zochten een ruimte van zo’n 9 à 10.000 m<sup>2</sup>, nabij het OV, aan de spoorlijn tussen Zoetermeer en Voorburg. Het pand aan het Plein van de Verenigde Naties waar we al in zaten met het ernaast gelegen pand kwam als een van de drie meest geschikte opties uit de bus, en hier hebben we voor gekozen.’

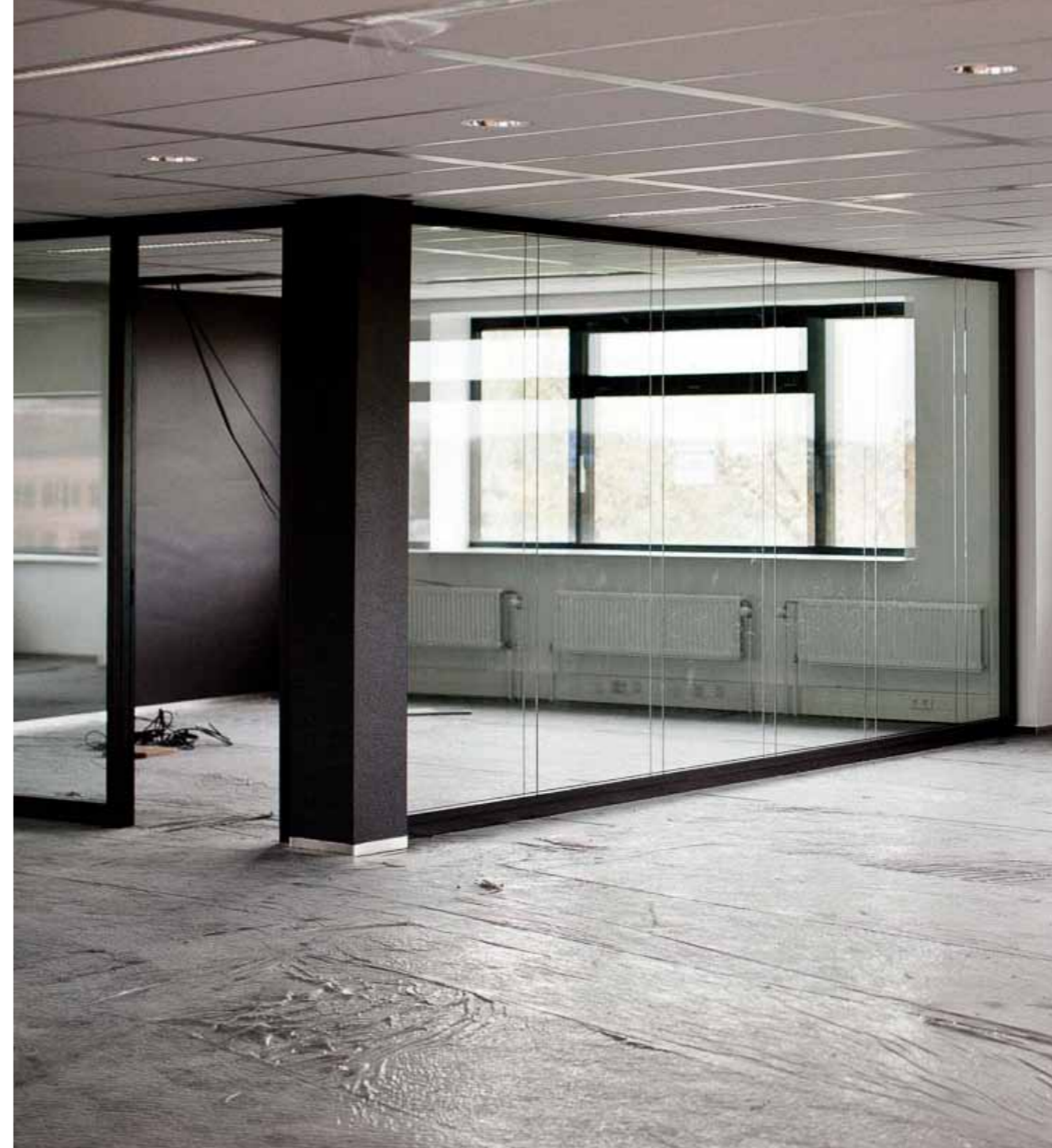
Een toplocatie, vindt Wytze, waar Het Nieuwe Werken state of the art wordt ingevuld. ‘Hier gaan onze mensen het erg naar hun zin krijgen. We hebben veel geïnvesteerd in het klimaat; dat moet ook wel, want we willen hier tenminste 10 en mogelijk 15 jaar zitten, en dan moet dat wel goed zijn.’ Alle investeringen in de nieuwe locatie zorgen aan de andere kant voor besparingen. ‘De algemene kosten gaan omlaag, we zijn van 15.000 m<sup>2</sup> naar 9.000 m<sup>2</sup> teruggegaan, we hebben nog maar een cateraar, een schoonmaakbedrijf, en er hoeft niet meer tussen de verschillende locaties gependeld te worden.

2



- 1 Het principe van het ‘open office’ wordt afgewisseld met transparante vergaderruimte
- 2 ‘Een bestaand pand revitaliseren verdient navolging’

1



‘Het totaalplaatje van het gerevitaliseerde pand aan het opgeknapt plein kan Wytze erg bekoren. ‘De beide architecten die aan het werk zijn geweest, Nina Graziosi voor het casco en Eric Wezenberg van OIII voor het interieur, zijn erin geslaagd er een mooi totaalplaatje van te maken. Niet alleen de binnenkant, maar vooral ook de buitenkant is erg goed gelukt. Het is een modern en bij Dunea passend pand. Met de inzet van de gemeente om het plein op te knappen, hebben we met elkaar een mooie plek in Zoetermeer gecreëerd, waar wij als Dunea met veel plezier gebruik van gaan maken.’

## ‘Het nieuwe werken wordt hier state of the art ingevuld’

# DE KWALITEITEN VAN DEZE PLEK ZIJN GOED ZICHTBAAR GEMAAKT

GRAZIOSI PROGETTI

Nina Graziosi | architect



**‘Van twee gebouwen die constructief en esthetisch verschillend zijn één gebouw maken, op zo’n manier dat niet te zien is dat het ooit twee gebouwen waren.’ Architect Nina Graziosi is met haar ontwerp voor het concept hierin goed geslaagd.**

‘Beide gebouwen hadden hun eigen kwaliteiten, die terugkomen in het nieuwe pand: de hoge ramen van het pand aan de rechterzijde zijn doorgetrokken, net als de plint van het pand aan de linkerzijde. Het gevelpaneel dat toegepast is, heeft wat zoekwerk gevergd, maar zorgt nu voor een

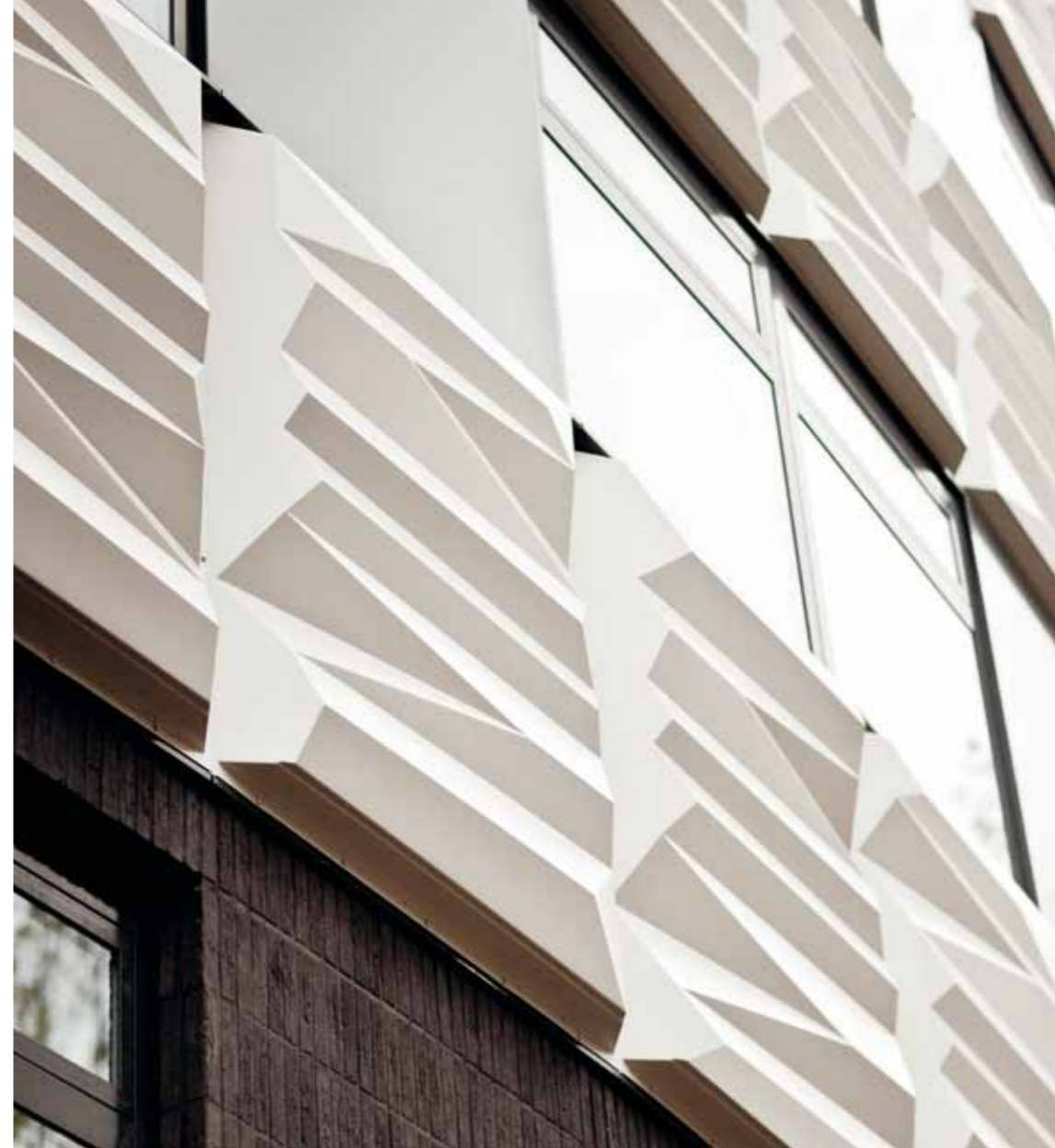
mooie huid. In combinatie met het zwarte metselwerk is het een strak geheel geworden en geeft het een mooi beeld. Ik ben er zeer content mee.’

Revitalisering van bestaande bouw zoals hier het geval is, is al jarenlang een specialisme van het bureau Graziosi Progetti. Nina Graziosi: ‘Ik noem het plastisch chirurgie-architectuur. Vanuit het interieur ga je aan het werk om het gebouw goed passend te krijgen voor de nieuwe gebruikers of de nieuwe functie; en om het kloppend te krijgen volgen daaruit ingrepen aan de schil. Een nieuwe entree bijvoorbeeld heeft gevolgen voor de positie waar deze in de gevel komt en vraagt om andere aanpassingen.’

**‘EEN VAN DE LELIJKSTE PLEKKEN VAN NEDERLAND IS HET MOOISTE PLEIN VAN ZOETERMEER GEWORDEN’**

Het totaalbeeld moet daarbij kloppen. In dit geval is de verbinding met het plein waaraan het nieuwe kantoor van Dunea gesitueerd is een belangrijk punt voor Nina. ‘Het plein met de brug over de snelweg is een belangrijke plek voor de stad; het vormt als het ware de navelstreng met de andere kant van Zoetermeer. Het plein heeft door zijn ligging die hoger is dan de omgeving en door de aanwezigheid van elementen als de fontein en het waterterras eromheen een natuurlijke

- 1 ‘Het is goed gelukt van twee gebouwen die veel van elkaar verschillen één kantoor te maken’
- 2 Overgang metselwerk naar composiet gevel



hiërarchische opbouw. De arcade die we hier bedacht hebben voor het kantoorpand is het verbindend element en maakt het geheel tot een natuurlijk geheel.’

Nina is blij met het uiteindelijke resultaat. ‘Een van de lelijkste plekken van Nederland is de mooiste plek van Zoetermeer geworden. We zijn erin geslaagd om de verloren kwaliteiten van deze plek zeker weer zichtbaar te maken. We hebben hier goed samengewerkt met partijen die ervoor hebben gezorgd dat het nog beter is geworden dan wat wij zelf bedacht hadden.’

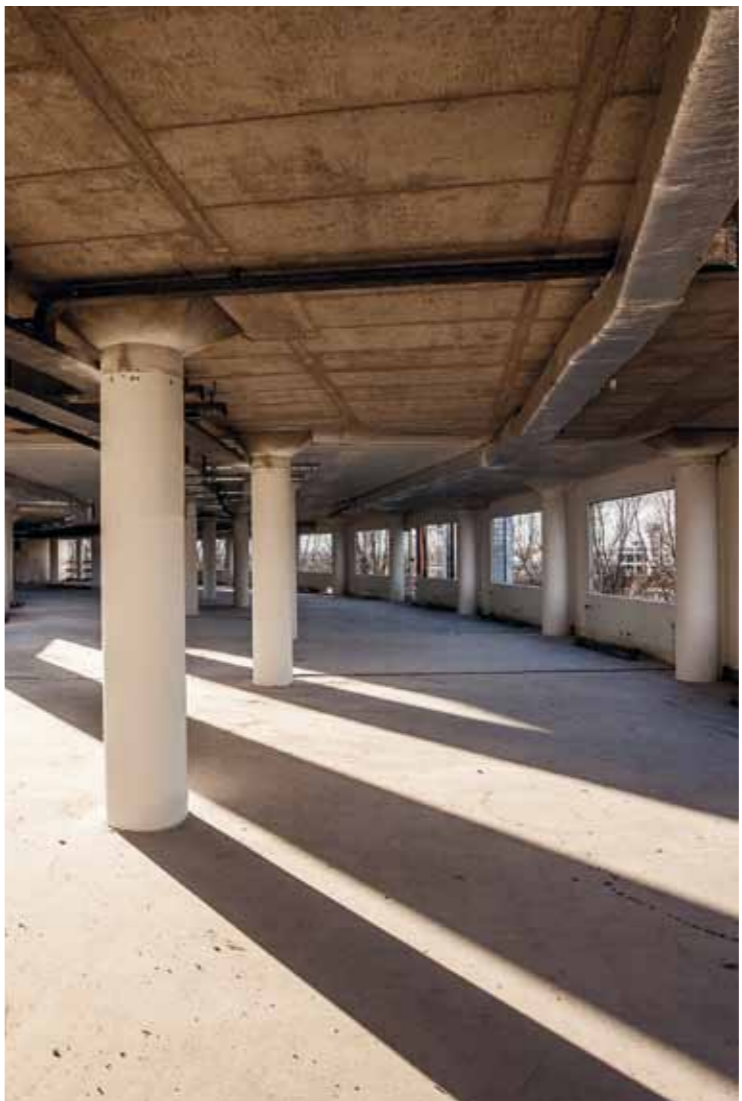


2









### ZOEKTOEGANGEN

#### Kerstmensen- loof voor JFM

Hier valt te zien hoe 1990 JFM Kerstmensen met 500 deelnemers in de kerk met 4000 leden en 2000 vrijwilligers in de kerk met 4000 leden en 2000 vrijwilligers...

De Kerstmensen- loof voor JFM Kerstmensen met 500 deelnemers in de kerk met 4000 leden en 2000 vrijwilligers in de kerk met 4000 leden en 2000 vrijwilligers...

#### ZOEKTOEGANGEN

#### Kindermiddag in bios Utopolis

Binnenkort (vrijdag) wordt er een kindermiddag gehouden in de bioscoop Utopolis. Het begint om 10.00 uur met een voorstelling van de groep 'De Utopolis'...

#### ZOEKTOEGANGEN

#### Boekverkoop in bibliotheek

De bibliotheek organiseert op zaterdag 1 december een boekverkoop met de titel 'De bibliotheek'...

### ZOEKTOEGANGEN

#### Alfrink-leerling foutloos tijdens Beverwedstrijd

De 11-jarige Alfrink bleef foutloos tijdens de Beverwedstrijd op zaterdag 11 november. Hij scoorde 100% op alle vragen...

De 11-jarige Alfrink bleef foutloos tijdens de Beverwedstrijd op zaterdag 11 november. Hij scoorde 100% op alle vragen...

### Dunea begint met renoveren



#### BurgGolf Kerstbrunch

De BurgGolf organiseert op zaterdag 10 december een kerstbrunch met de titel 'BurgGolf Kerstbrunch'...

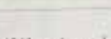
### ZOEKTOEGANGEN

#### 'Probleem AED's is snel op te lossen'

De Nederlandse Reddingsdienst (NRR) heeft onderzoek gedaan naar het probleem van AED's die niet werken. Het blijkt dat dit probleem snel op te lossen is...

De Nederlandse Reddingsdienst (NRR) heeft onderzoek gedaan naar het probleem van AED's die niet werken. Het blijkt dat dit probleem snel op te lossen is...

### Outlet in Hazerswoude-de



#### De vernieuwende samenwerkingsvorm

De vernieuwende samenwerkingsvorm tussen Syntrus Achmea en Dunea was voor iedereen even wennen. Na twee jaar intensieve samenwerking kunnen we wat mij betreft concluderen dat het soms veel heeft gevraagd, maar nog veel meer heeft opgeleverd.

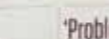
### ZOEKTOEGANGEN

#### Boekverkoop in bibliotheek

De bibliotheek organiseert op zaterdag 1 december een boekverkoop met de titel 'De bibliotheek'...

De bibliotheek organiseert op zaterdag 1 december een boekverkoop met de titel 'De bibliotheek'...

### Probleem AED's is snel op te lossen'



De Nederlandse Reddingsdienst (NRR) heeft onderzoek gedaan naar het probleem van AED's die niet werken. Het blijkt dat dit probleem snel op te lossen is...

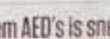
### ZOEKTOEGANGEN

#### Alfrink-leerling foutloos tijdens Beverwedstrijd

De 11-jarige Alfrink bleef foutloos tijdens de Beverwedstrijd op zaterdag 11 november. Hij scoorde 100% op alle vragen...

De 11-jarige Alfrink bleef foutloos tijdens de Beverwedstrijd op zaterdag 11 november. Hij scoorde 100% op alle vragen...

### Dunea begint met renoveren



#### BurgGolf Kerstbrunch

De BurgGolf organiseert op zaterdag 10 december een kerstbrunch met de titel 'BurgGolf Kerstbrunch'...

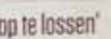
### ZOEKTOEGANGEN

#### Boekverkoop in bibliotheek

De bibliotheek organiseert op zaterdag 1 december een boekverkoop met de titel 'De bibliotheek'...

De bibliotheek organiseert op zaterdag 1 december een boekverkoop met de titel 'De bibliotheek'...

### Probleem AED's is snel op te lossen'



De Nederlandse Reddingsdienst (NRR) heeft onderzoek gedaan naar het probleem van AED's die niet werken. Het blijkt dat dit probleem snel op te lossen is...

### ZOEKTOEGANGEN

#### Alfrink-leerling foutloos tijdens Beverwedstrijd

De 11-jarige Alfrink bleef foutloos tijdens de Beverwedstrijd op zaterdag 11 november. Hij scoorde 100% op alle vragen...

De 11-jarige Alfrink bleef foutloos tijdens de Beverwedstrijd op zaterdag 11 november. Hij scoorde 100% op alle vragen...

### Dunea begint met renoveren



#### BurgGolf Kerstbrunch

De BurgGolf organiseert op zaterdag 10 december een kerstbrunch met de titel 'BurgGolf Kerstbrunch'...

### ZOEKTOEGANGEN

#### Boekverkoop in bibliotheek

De bibliotheek organiseert op zaterdag 1 december een boekverkoop met de titel 'De bibliotheek'...

De bibliotheek organiseert op zaterdag 1 december een boekverkoop met de titel 'De bibliotheek'...

### Probleem AED's is snel op te lossen'



De Nederlandse Reddingsdienst (NRR) heeft onderzoek gedaan naar het probleem van AED's die niet werken. Het blijkt dat dit probleem snel op te lossen is...

### ZOEKTOEGANGEN

#### Alfrink-leerling foutloos tijdens Beverwedstrijd

De 11-jarige Alfrink bleef foutloos tijdens de Beverwedstrijd op zaterdag 11 november. Hij scoorde 100% op alle vragen...

De 11-jarige Alfrink bleef foutloos tijdens de Beverwedstrijd op zaterdag 11 november. Hij scoorde 100% op alle vragen...

### Dunea begint met renoveren



#### BurgGolf Kerstbrunch

De BurgGolf organiseert op zaterdag 10 december een kerstbrunch met de titel 'BurgGolf Kerstbrunch'...

### ZOEKTOEGANGEN

#### Boekverkoop in bibliotheek

De bibliotheek organiseert op zaterdag 1 december een boekverkoop met de titel 'De bibliotheek'...

De bibliotheek organiseert op zaterdag 1 december een boekverkoop met de titel 'De bibliotheek'...

### Probleem AED's is snel op te lossen'



De Nederlandse Reddingsdienst (NRR) heeft onderzoek gedaan naar het probleem van AED's die niet werken. Het blijkt dat dit probleem snel op te lossen is...

‘De vernieuwende samenwerkingsvorm tussen Syntrus Achmea en Dunea was voor iedereen even wennen. Na twee jaar intensieve samenwerking kunnen we wat mij betreft concluderen dat het soms veel heeft gevraagd, maar nog veel meer heeft opgeleverd. We kunnen allemaal met trots en een goed gevoel terugkijken op een prachtig en succesvol project.’

-

**SYNTRUS ACHMEA REAL ESTATE & FINANCE**  
Bert Jansen | technisch Manager Kantoren

**LOCAL**  
Jetse Vink | herontwikkelaar

# OPEN, TRANSPARANTE SAMENWERKING IS HET MODEL VAN DE TOEKOMST

## LOCAL

Philip Boswinkel | partner herontwikkelaar



**Local is namens eigenaar Syntrus Achmea herontwikkelaar in dit project. 'Dat is onze formele rol, maar daarnaast zijn we 'de Haarlemmerolie' tussen de verschillende partijen.' Philip Boswinkel, partner bij Local, ziet zijn organisatie als matchmaker: 'Het is onze rol de belangen van de partijen, Syntrus Achmea, Dunea en de gemeente Zoetermeer, zo goed mogelijk samen te laten vallen. En dat is goed gelukt, want we hebben hier iets heel moois neergezet.'**

Philip Boswinkel is trots op het project, dat hij in meerdere opzichten bijzonder noemt. 'We hebben nieuw leven geblazen in een voor de gemeente Zoetermeer belangrijke plek. Dit Plein van de Verenigde Naties heeft een scharnierfunctie in de stad, maar was door leegstand aan het verloederen. In het televisieprogramma 'de slag om Nederland' kreeg deze plek zelfs de titel: 'op 3 na lelijkste plek in Nederland'.

Dat juist hier het nieuwe hoofdkantoor van Dunea zou komen, en er geïnvesteerd werd in de grondige renovatie van de gebouwen, was voor de gemeente aanleiding het plein aan te pakken. 'Dit is een cadeau voor alle betrokkenen.'

Het project kenmerkt zich verder door de intensieve en transparante samenwerking tussen de verschillende partijen. 'Syntrus, Local, Dunea,

Heembouw: iedereen heeft het gezamenlijk belang voor ogen: een goede huisvesting voor Dunea realiseren, op een goede plek en voor de langere termijn.' Gezamenlijk belang komt voort uit vertrouwen tussen de partijen. 'We gaan hier voor een hoog kwaliteitsniveau, binnen een beperkt budget. Dan moet er open en transparant met elkaar worden samengewerkt, zonder kaarten tegen de borst te houden. Dat is gelukt, we hebben hier als een team geacteerd, in een goede sfeer. Dat is echt heel leuk en mooi om te ervaren.' Voor Philip is het duidelijk: 'Deze open manier van samenwerking is voor Local het model voor de toekomst, mits partijen ervoor open staan. Je moet wel los durven laten en vertrouwen geven.'

Philip is apetrots op het resultaat. 'Het is nog beter geworden dan ik van tevoren had gehoopt. Dat de gemeente is ingesprongen met het opknappen van het gebied, is geweldig. Maar ook architectonisch; we hebben een interieurarchitect de schil laten ontwerpen, en dat is heel mooi geworden; alle credits voor Nina Graziosi. En een pluim voor Heembouw; het is lastig om op voorhand een budget te bepalen voor een complexe renovatie als deze, maar dat is Heembouw gelukt. Door slim samen te werken is alles binnen budget en binnen planning gerealiseerd. De medewerkers van Dunea hebben straks een comfortabele en gezonde werkplek, aan een mooi plein.'

- 1 'Een goed gebouw op een goeie plek verdient meerdere levens'
- 2 Sloopwerk tot op het bot



**'Los durven laten en vertrouwen geven'**

# WIJ KIEZEN BEWUST VOOR DUURZAME HERONTWIKKELING IN PLAATS VAN NIEUWBOUW

SYNTRUS ACHMEA REAL ESTATE & FINANCE

Frank Vellinga | Director Kantoorbeleggingen

- 1 Tönjes Kaliën en Bert Jansen  
'Een prachtige aanvulling voor de portefeuille van Pensioenfonds Vervoer'
- 2 Het gebouw volledig gestript



**'Door de gezamenlijke visie, bezieling en samenwerking van alle betrokken partijen is één van Nederlands grootste verduurzamingprojecten mogelijk gemaakt. Een aanvulling voor de portefeuille van onze klant en voor Zoetermeer.'**

Opdrachtgever Frank Vellinga, Director Kantoorbeleggingen Syntrus Achmea Real Estate & Finance is tevreden over het eindresultaat. 'Wij richten ons op het verlengen van de economische levensduur van gebouwen: we verduurzamen en herontwikkelen bestaande gebouwen en transfor-

meren kantoren naar hotels of woningen. De algemene vraag naar kantoorruimte zal de komende jaren naar verwachting nog verder afnemen, maar aan de andere kant neemt de vraag naar moderne, duurzame gebouwen op goede locaties naar verhouding juist toe. Hier in Zoetermeer maakten wij voor onze klant, Pensioenfonds Vervoer, een bewuste keuze voor duurzame herontwikkeling in plaats van nieuwbouw.'

'We hebben hier bouwkundig en installatietechnisch een goede kwaliteitsverbetering gerealiseerd,' vult collega Bert Jansen, technisch manager kantoren, verantwoordelijk voor de directievoering tijdens de bouw aan. 'Beide panden zijn veel duurzamer geworden, iets wat de markt ook vraagt. Alle partijen hebben hier goed samengewerkt en hun vakmanschap laten zien.'

## 'ER IS HIER IETS BIJZONDERS NEERGEZET'

Tönjes Kaliën was als assetmanager kantoor- en bedrijfsruimtebeleggingen vooral in het commerciële voortraject betrokken. Hij is onder de indruk van het gebouw en de omgeving: 'Er is hier iets bijzonders neergezet, een mooi pand, met energielabel A, waar goede materialen zijn gebruikt. Maar het gaat om de gebruikers, als die over een jaar zeggen: 'het is zoals we het hadden gewild', is ons doel bereikt.'















'Tijdens de renovatie zijn we veel ongebruikelijke dingen tegengekomen, ik kijk er met een gevoel van trots op terug dat het gelukt is om al die dingen flexibel en in een blijvend goeie sfeer als team op te lossen, met een prachtig gebouw voor Dunea als resultaat.'

-  
**LOCAL**  
Ruud Mulder | projectmanager

'Tevreden gebruikers, die ook 1 jaar na oplevering zeggen: dit is precies zoals we het hebben gewild, daar doen we het voor.'

-  
**SYNTRUS ACHMEA REAL ESTATE & FINANCE**  
Tönjes Kaliën | Assetmanager Kantoor- en  
Bedrijfsruimtebeleggingen

'Twee panden, die van elkaar verschillen, en die ook nog eens half rond lopen, samenvoegen tot een gebouw waar alles goed passend in zit en wat ook nog eens heel erg mooi is, dat is wel iets bijzonders wat we met elkaar gerealiseerd hebben.'

-  
**HEEMBOUW**  
Peter de Stigter | uitvoerder

# MET ELKAAR KWALITEIT LEVEREN, BINNEN BUDGET EN OP TIJD

## HEEMBOUW

Wout Grote | adjunct directeur commercie



Heembouw was verantwoordelijk voor de engineering en uitvoering van de renovatie. In net een jaar tijd zijn twee verouderde gebouwen gestript, opnieuw opgebouwd en samengevoegd tot een modern en up-to-date kantoorpand. Een complexe renovatie, die

probleemloos is verlopen. Iets waarover Heembouw's adjunct directeur commercie Wout Grote met passie spreekt.

'Syntrus Achmea en Local weten als professionele opdrachtgevers dat een renovatie van

deze omvang en met de opgave van twee panden een te maken, per definitie verrassingen met zich meebrengt. Beide gebouwen verschillen qua casco sterk van elkaar; en bij bestaande bouw weet je nu eenmaal niet exact wat je tegenkomt. Die onzekerheden hebben we weggenomen door al in de voorbereidende fase de ontwerpverantwoordelijkheid naar ons toe te trekken. 'Dat kan niet' is altijd makkelijk gezegd, maar wij gaan juist voor het bedenken van alternatieven om dingen wel voor elkaar te krijgen en samen tot creatieve oplossingen te komen. Dat wij beide panden in BIM\* hebben uitgewerkt en het project eerst virtueel hebben gebouwd, was daarvoor heel belangrijk. Zo leer je de gebouwen door en door kennen, en kun je verrassingen uitsluiten.'

Openheid en transparantie zijn sleutelwoorden in de samenwerking. 'Voor Syntrus, Local, Dunea en Heembouw was het uitgangspunt: met elkaar kwaliteit leveren. Maar daarnaast de planning en kosten bewaken zodat hier geen uitgijfers geweest zijn. We hebben op tijd en volgens planning gewerkt, en dat kon iedereen gaandeweg de bouw aan de hand van de pullplanning en de bewaking daarvan, volgen. En dankzij een goede kostenbewaking en sturing is de renovatie binnen budget uitgevoerd. Wat zeker geen standaard is voor een complexe opgave als deze.'

- 1 'We hebben hier echt laten zien wat we kunnen'
- 2 Standaard kantoorlaag met opbouw installatietechniek



Wout is trots op de prestaties van Heembouw: 'We hebben echt laten zien wat we kunnen. Mee-gedacht in het ontwerp, alternatieven aangedragen, supersnel de bouwaanvraag ingediend, snel en gestructureerd de renovatie uitgevoerd. Twee leegstaande panden kosten alleen maar geld dus hoe eerder het weer in gebruik genomen kan worden, hoe beter. Snel met alle partijen schakelen was dus erg belangrijk. 'Daar zat voor Wout de grootste uitdaging: 'Iedereen op een lijn krijgen was een mooie klus. Maar we hebben prima samengewerkt, met de belegger, huurder, gedelegeerd ontwikkelaar, de architect van de belegger, de architect van de huurder, en dat heeft geresulteerd in een mooi project, waar we echt trots op kunnen zijn!'

*'Bouw Informatie Model: 3 D modelleren van gebouwen.'*

## 'Trots op prima samenwerking, die tot een mooi project heeft geleid'

# MENSEN VERLEIDEN OM SAMEN TE KOMEN

## OIII ARCHITECTEN

Eric Wezenberg | interieurarchitect

**Het nieuwe kantoor van Dunea is helemaal ingericht op Het Nieuwe Werken. Iedere medewerker kan werken waar en wanneer hij dat wil. Belangrijk aandachtspunt bij de invoering van Het Nieuwe Werken is te zorgen dat medewerkers binding blijven houden met de organisatie. In het interieurontwerp dat Eric Wezenberg namens OIII architecten\* maakte is nadrukkelijk ingezet op het verbinden van mensen.**

Eric: 'We hebben ernaar gestreefd plekken te maken in het gebouw die mensen verleiden om samen te komen.' Daarbij komen de thema's duin en water, de twee levensaders van de organisatie Dunea, duidelijk terug in het ontwerp. 'De kwaliteiten van duin en water komen terug in het interieur; de golvende banken en de waterbar op elke verdieping brengt mensen samen en maakt het mogelijk elkaar afdelingsoverschrijdend te ontmoeten. In het materiaal en de kleuren komen de rust en geborgenheid van duinen terug.'

Het gebouw is groot, met langgerekte verdiepingen. 'Dan is het een uitdaging de menselijke schaal te creëren. Het is een prachtig pand, met een mooie ronding, spannende zichtlijnen. Doordat het relatief ondiep is, is er veel daglichttoetreding en ervaar je de seizoenen. Dit linkt weer prachtig met de core business van Dunea. Door veel te luisteren naar de toekomstige gebruikers, hebben we een goed inzicht gekregen in de werkprocessen en daar de werkplek voor nu en de toekomst op ingericht. De medewerkers komen in een omgeving waarin ze zich comfortabel voelen, met mooie en eerlijke materialen, duurzaam en met een zekere tijdloosheid. Dat weerspiegelt de identiteit van Dunea, net als de foto's die in het gebouw terugkomen. Dit maakt Dunea tot een sterk merk en geeft de mensen die er werken een gevoel van trots.'

2



- 1 'Het interieur is erop gericht mensen te verbinden'
- 2 Ontmoetingsplekken creëren



Wat Eric betreft mogen alle bij de renovatie betrokken partijen zeker trots zijn op de keuze die gemaakt is voor bestaande bouw. 'Er wordt te makkelijk gezegd dat een pand geen kwaliteit heeft en sloop – nieuwbouw de oplossing is. Dit laat goed zien dat het wel degelijk mogelijk is van verouderde panden een inspirerende nieuwe werkomgeving te maken, op een goede locatie. Gebouw en interieur komen in dit gebouw mooi samen.'

*\*Eric Wezenberg heeft inmiddels zijn eigen bureau: Zenber interieur | architectuur*

## 'Bestaande bouw wordt te makkelijk afgeschreven'











