

Inspirerend en duurzaam kantoor

RHDHV Contact Amsterdam

2019



Enhancing Society Together.... in de stad Amsterdam



Start vanuit ambitie en waarde voor Royal HaskoningDHV

Ambitie



Minimum

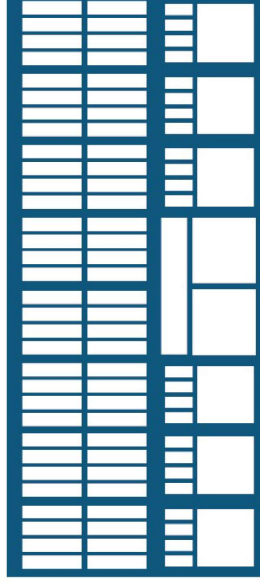
Health & happiness

Co-creation & collaboration

Circularity

Randvoorwaarden:

- binnen de financiële kaders (gebruiksvergoeding),
- huurcontract voor maximaal 5 jaar,
- bereikbaarheid met OV

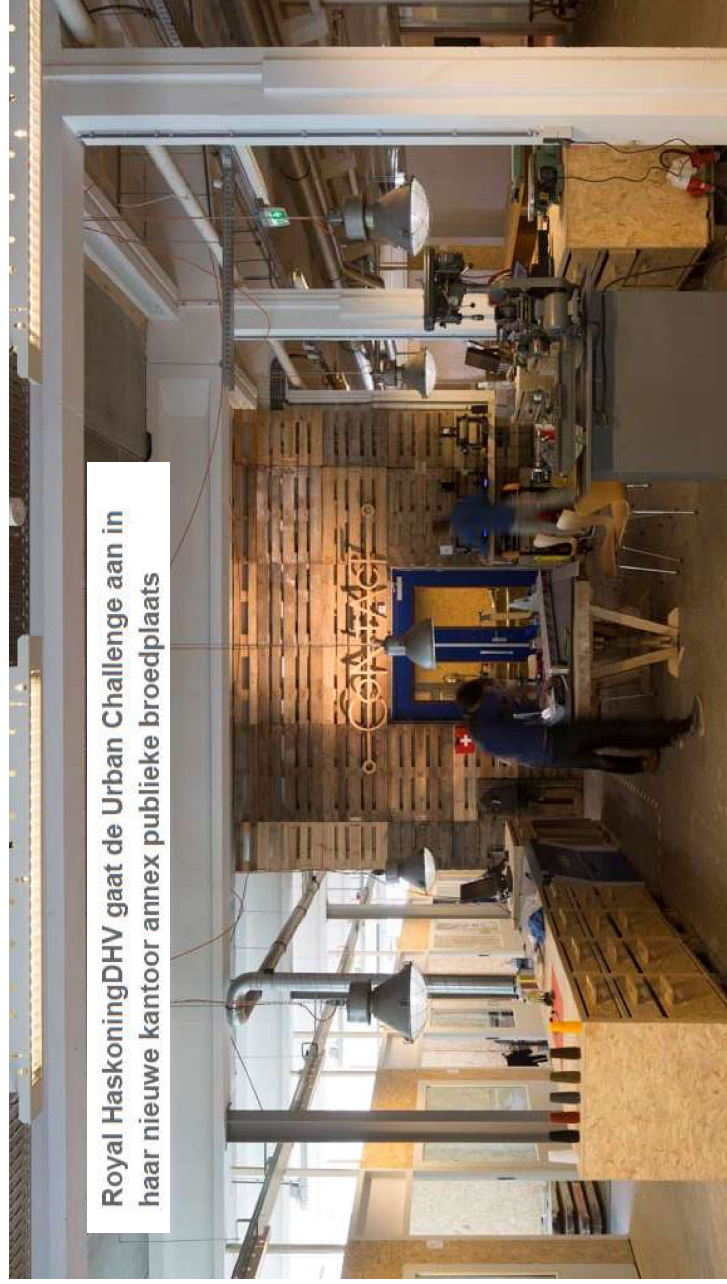


Energy neutral

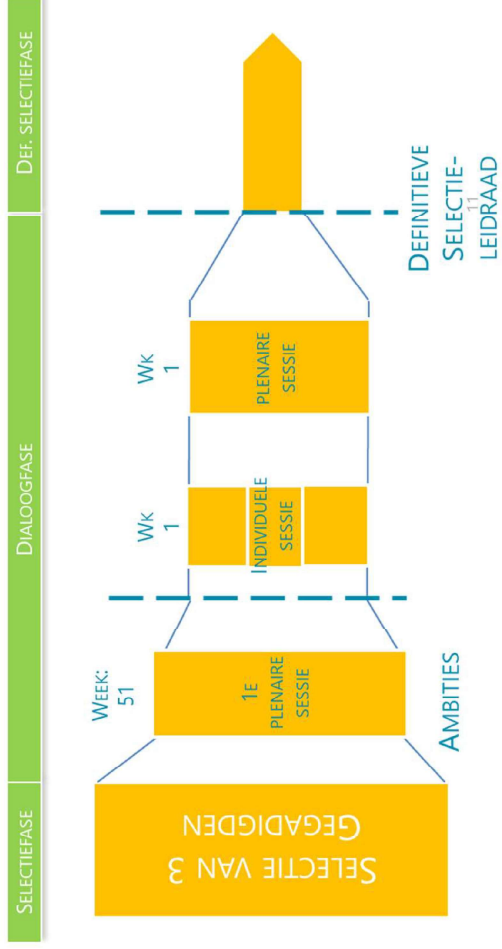
2019

Royal HaskoningDHV

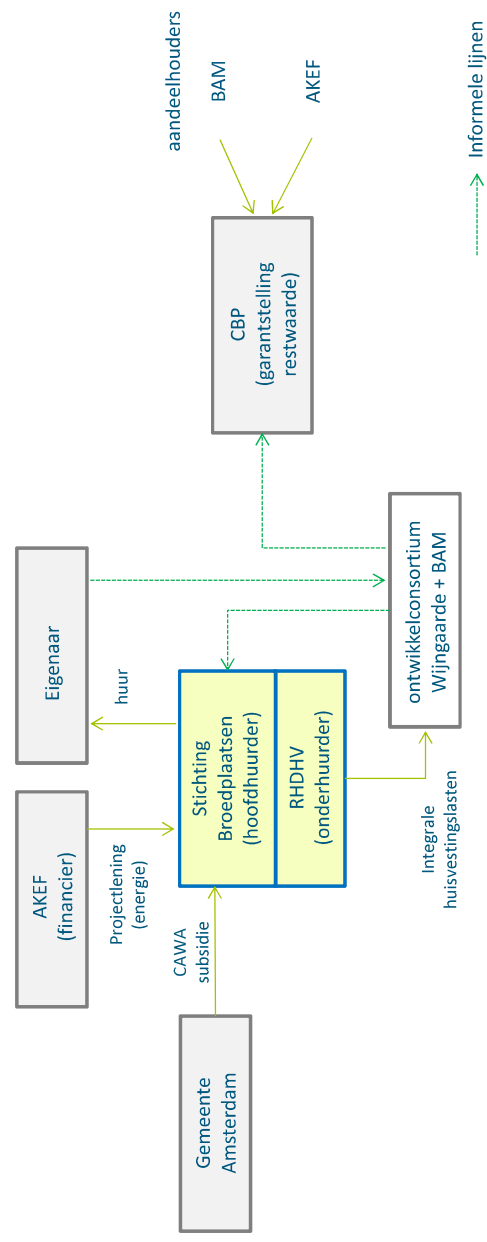
Royal HaskoningDHV gaat de Urban Challenge aan in haar nieuwe kantoor annex publieke breedplaats



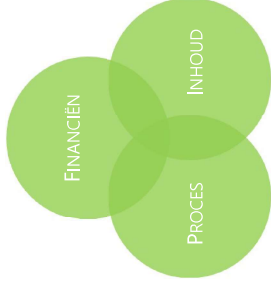
Proces | markuitvraag



Betrokken partijen



Welke principes bij uitvraag



ONDERLIGGENDE
PRINCIPES

SAMENWERKING

TRANSPARANTIE

2019

Royal HaskoningDHV

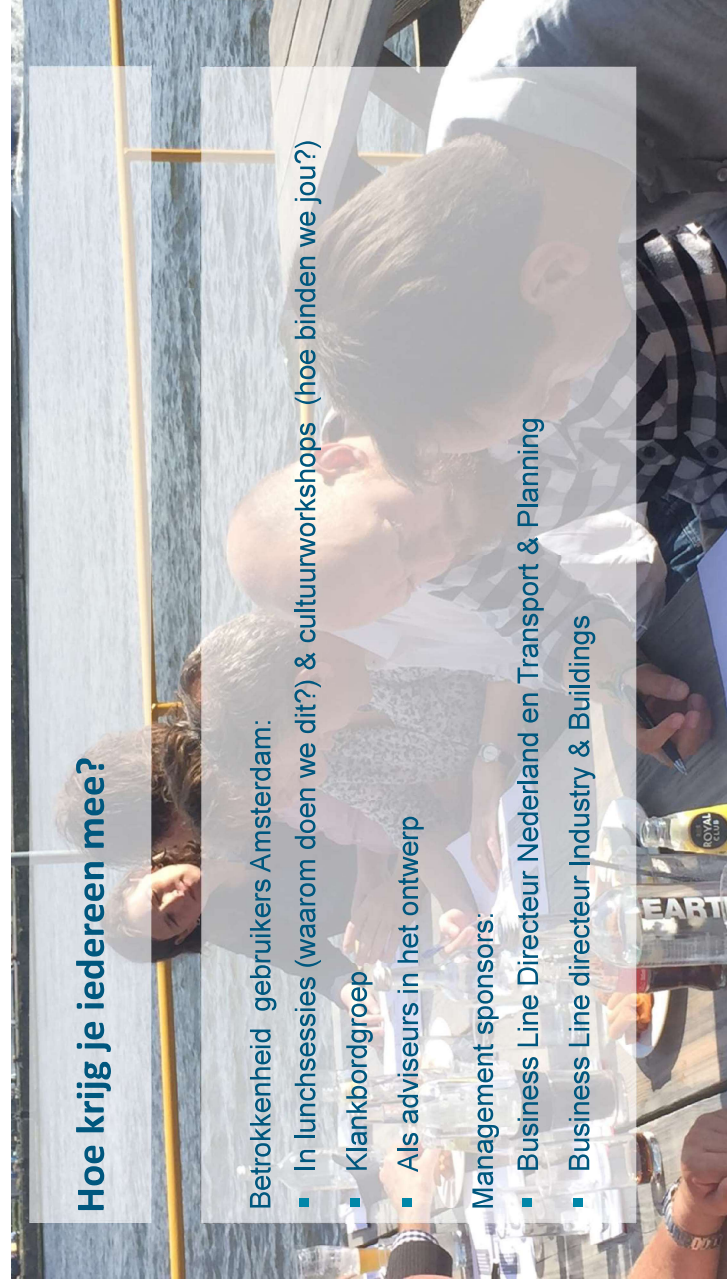
Hoe krijg je iedereen mee?

Betrokkenheid gebruikers Amsterdam:

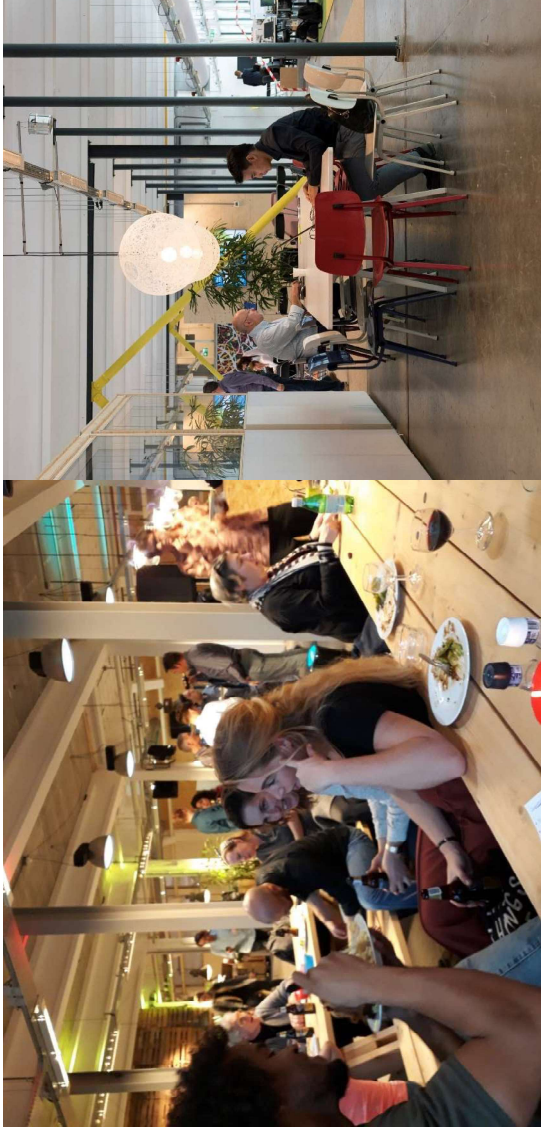
- In lunchsessies (waarom doen we dit?) & cultuurworkshops (hoe binden we jou?)
- Klankbordgroep
- Als adviseurs in het ontwerp

Management sponsors:

- Business Line Directeur Nederland en Transport & Planning
- Business Line directeur Industry & Buildings

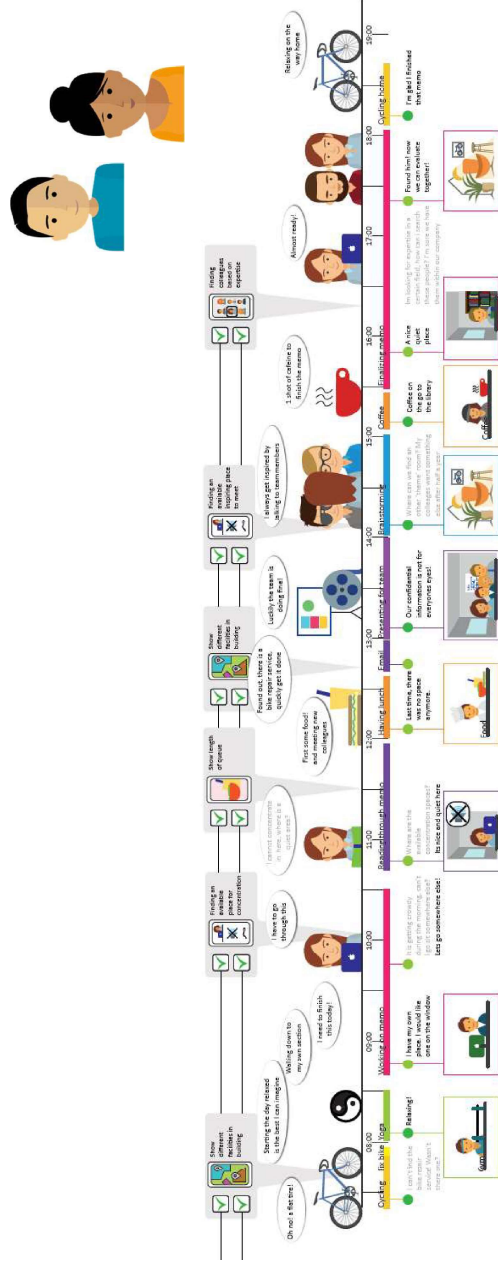


Co-creation & collaboration



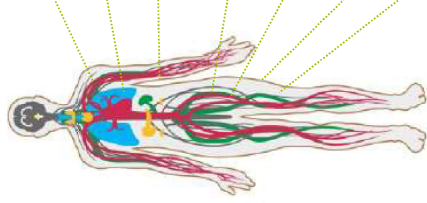
9 2019

Health & happiness | ontdekken via user journeys



2019

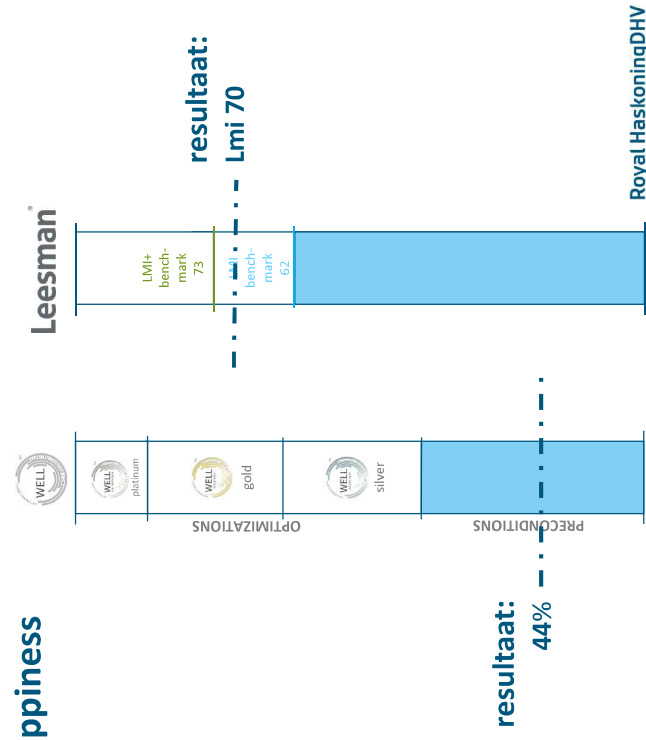
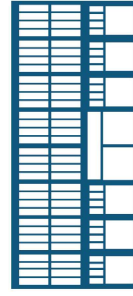
Gezondheid | harde en zachte factoren



11 2019

Royal HaskoningDHV

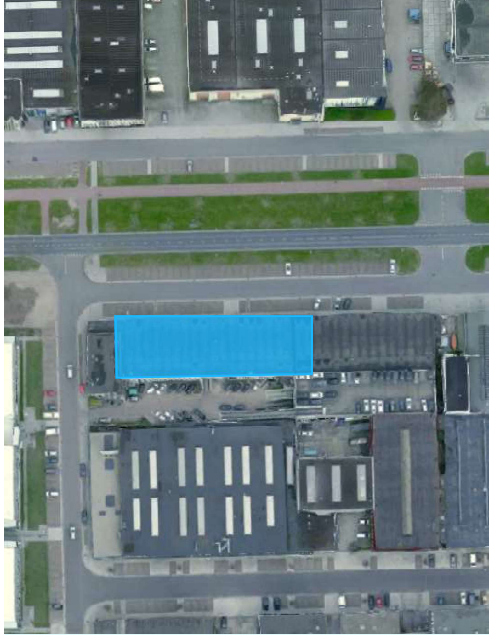
Resultaat op Health & Happiness



12 2019

Energieneutraal

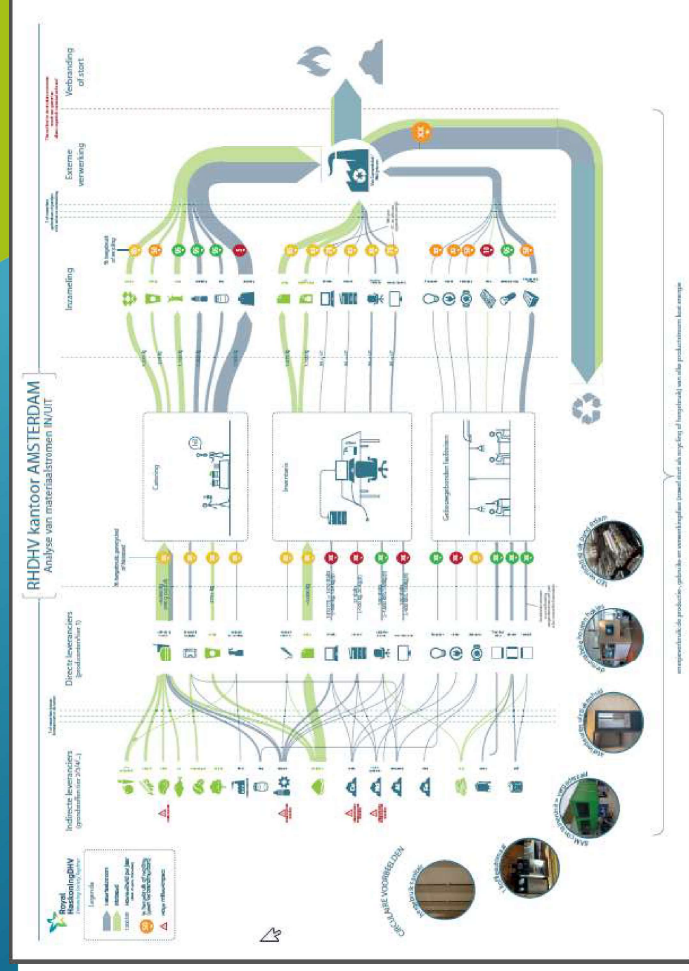
- Totaal energieverbruik RHDHV: 95 kWh/m²/jaar (gebouw en gebruik)
- 2/3 van het dak bedekt met PV opbrengst: 104 kWh/m²/jaar
- Geen gebruik van aardgas, alleen elektriciteit
- Aansluiting op stadswarmtenet
- Energiebesparing door:
 - Warmte Koude Opslag
 - Efficiënte installaties
 - Sub-bemetering per zone om verbruik te optimaliseren
 - Energiedashboard voor gebouwgebruikers



13 2019

Royal HaskoningDHV

Circulariteit



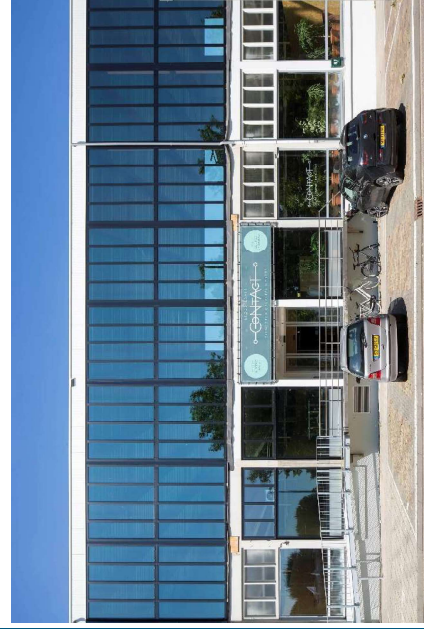
Circulariteit



Circulariteit



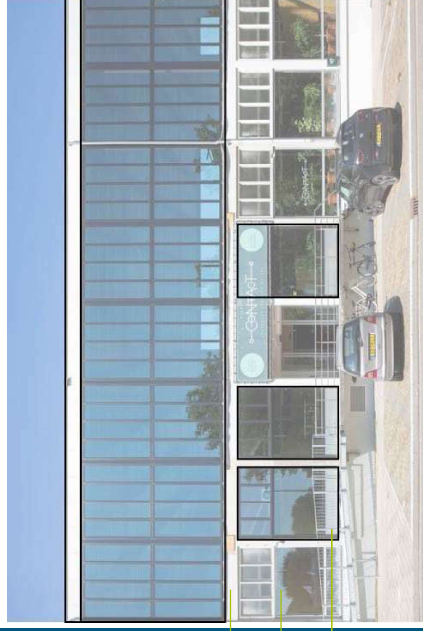
Voor



Na

Circulariteit

- Direct hergebruik van bestaande constructie
- Direct hergebruik van bestaande gebouwschil
- Toepassing aluminium kozijnen met hoog recycling percentage; demontabel bevestigd en dus in de toekomst herbruikbaar zijn

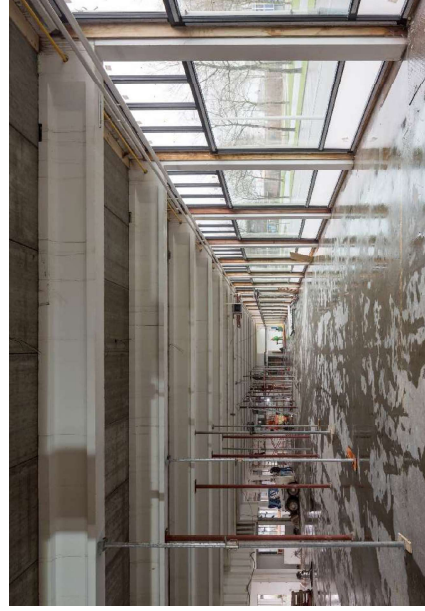


Na

17 2019

Royal HaskoningDHV

Circulariteit



Voor



Na

18 2019

Royal HaskoningDHV

Circulariteit

- Multifunctioneel en flexibel ruimtegebruik
- Hergebruikte installaties; tweedehands koelmachine en verlichtingsarmaturen
- Demontabel inbouwpakket met gerecyclede houten tussenwanden
- Flexibele concentratiecellen, die tijdens gebruik verplaatst kunnen worden
- Minimaliseren van afwerklagen en alleen daar waar nodig toegepast (i.v.m. akoestische, thermische, esthetische eisen)



After

19 2019

Royal HaskoningDHV

Circulariteit

- Hergebruik van BAM containers als vergaderruimte
- Hergebruik oude tafelbladen als akoestische bureauschermen met bekleding
- Mee verhuizing van kantoormeubilair uit de vorige locatie



Na

20 2019

Royal HaskoningDHV

Meten van circulariteit



Uitgedrukt in
massa (ton)

Uitgedrukt in
milieubelasting,
schaduwprijs
(€/m² BVO)

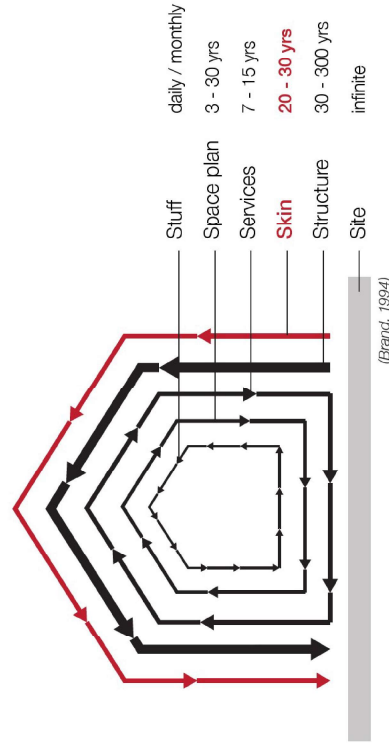
CB23 werkt aan 1
meetmethode voor 3 doelen:

- Materiaalvoorraden
- Milieukwaliteit
- Bestaande waarde

2019

Royal HaskoningDHV

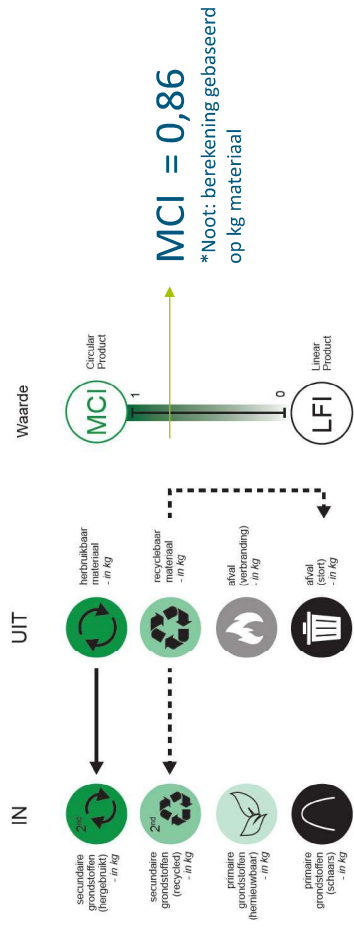
Opdeling in bouwlagen



2019

Royal HaskoningDHV

Circulariteit meten



2019

Royal HaskoningDHV

IN

“Gerealiseerde” circulariteit

Totale gebouw - Grondstoffen [ton]



2019

Totaal

“Belofde” circulariteit

Totale gebouw- Afval [ton]



Royal HaskoningDHV

IN

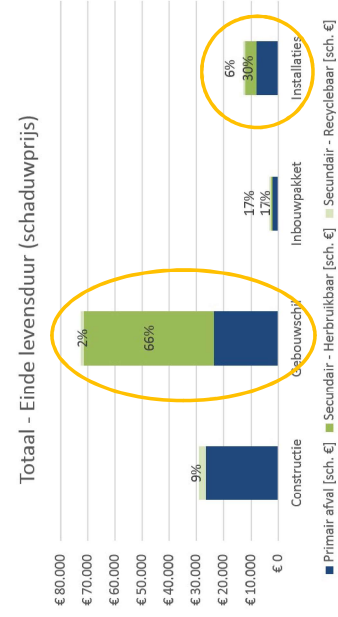
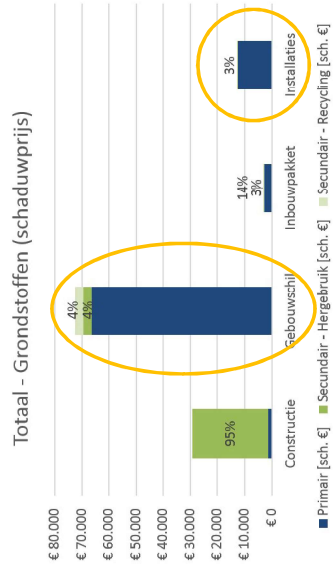
Totaal

UIT

Circulariteit uitgedrukt in schaduwprijs (€/m² BVO)

MPG

MPG eis voor nieuwbouw woningen en kantoren is verplicht



2019

Royal HaskoningDHV

Lessons learned

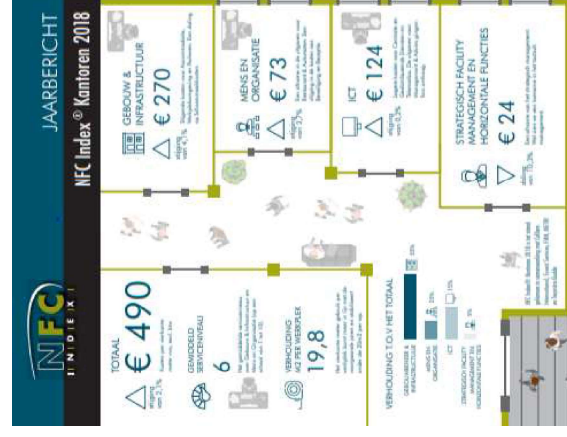
- Vraag en aanbod van tweedehands materialen is nog beperkt.
Planbaarheid & aanbod is een grote uitdaging voor werken met hergebruik.
- **Aanbod gestuurd ontwerpen** geeft noodzaak tot flexibiliteit
- Demontabel ontwerp = circulair als hier gebruikt van wordt gemaakt in de toekomst → "**belofde circulariteit**"
- **Kansen** voor circulariteit liggen niet alleen in het bouwen van een kantoor maar ook in **het gebruik** ervan.
- De **markt** is nog erg **transactie gericht**; terugname intenties worden verstrekt. Harde financiële afspraak zijn lastig.
- Circulariteit kan conflicteren met andere ambities, zoals energieneutraliteit (bijvoorbeeld: tweedehands koelmachine)

Financieel | RHDHV als huurder

- Royal Haskoning DHV: 1430 m2 vvo en 30 parkeerplaatsen
- Bij start 86 werkplek, verruimd (na ca 1 jaar) naar 110 werkplekken
Gemiddelde bezetting t/m juni 2019: 101%
- All-in huurprijs: € 375 per m2 per jaar.
Ca € 4.800 per werkplek per jaar
(incl. schoonmaak, dagelijks onderhoud, keuringen, tuinonderhoud, afval, beveiliging, gebruik iRoom, belasting, nutsvoorzieningen, receptie, koffie, restaurantbijdrage)
- Huurcontract 5 jaar met verlengoptie voor 5 jaar
Na 5 jaar daalt onze kale huurprijs met 49%

27 2019

Royal HaskoningDHV



Investeringskosten ontwikkelconsortium

- € 2,6 mio Stichtingskosten
- € 2,21 mio Investeringskosten
- Ca 3500 m2, dus investering per m2: ca € 600,- (gemiddeld)
- 1430 m2 RHDHV:
hogere investeringskosten vanwege hoogwaardiger installaties en inbouwpakket: boven €1000 / m2 bvo
- 2070 m2 Broedplaats:
veel lagere investeringskosten

28 2019

Royal HaskoningDHV



Resultaten RHDHV: gebouw en business



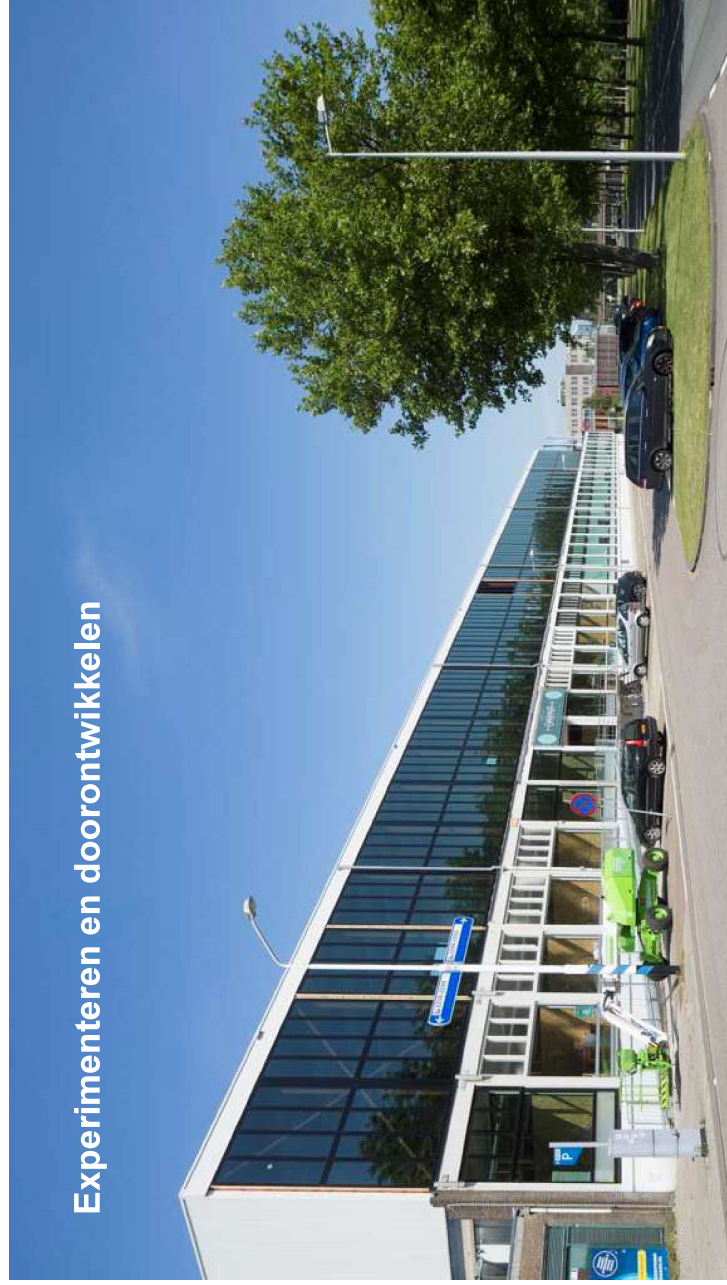
BUSINESS VALUES

- + Medewerkers betrokkenheid
- + Multifunctioneel en flexibel ruimtegebruik
- + Aantal klantbezoeken voor co-creatie
- + Vergroting van brand awareness en reputatie van Royal HaskoningDHV

29 2019

Royal HaskoningDHV

Experimenteren en doorontwikkelen





Contact

Ellis ten Dam

Commercial Director
Royal HaskoningDHV

+31 6 5331 9260
ellis.ten.dam@rhdhv.com



Quirine Henry

Adviseur Circulair bouwen
Royal HaskoningDHV

+31 6 82 52 03 85
quirine.henry@rhdhv.com

