Na oplevering van het gebouw, werd The EDGE, BREEAM-NL 'Outstanding' gecertificeerd met het 98,4% score.

The EDGE, een mijlpaal in vele opzichten

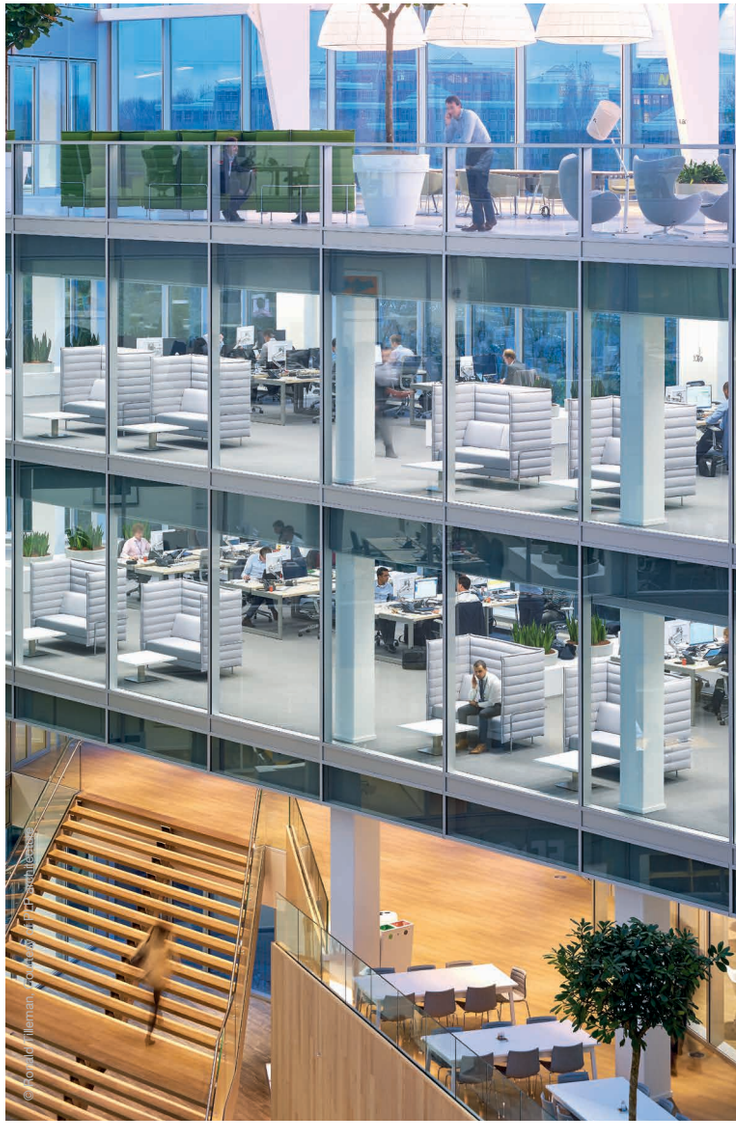
‘The Edge’, gelegen aan de Zuidas in Amsterdam, laat zich opmerken als ’s werelds meest duurzame kantoorgebouw. Een kwart van de beschikbare ruimte is voorbehouden als ontmoetingsruimte. De hoofdgebruiker, Deloitte, laat er 1.000 werkplekken delen door zowat 2.500 medewerkers via de ‘Mapiq’- app. ‘The Edge’ is ook toonaangevend als ‘smart office’ met 28.000 sensoren.

Profacility had een boeiende ontmoeting met Frouwynke Dijkgraaf, Senior Consultant Property Management bij Deloitte, die het welzijn van haar collega’s behartigde van bij het ontkiemen van het plan voor deze Deloitte-vestiging.
‘The Edge’ brengt Deloitte-medewerkers uit drie locaties - twee in Amsterdam, verbonden met een loopbrug en één in Amstelveen – met elk een facilitaire dienst samen. Hechter samen werken en beter kennis delen was dan ook de basis van dit project dat 8 jaar geleden van start ging met een studie naar het benodigd aantal vierkante meters.
Frouwynke Dijkgraaf: *“Op het wensenlijstje stonden een A-locatie, bij voorkeur de Amsterdamse Zuidas, de nabijheid van onze klanten, de bereikbaarheid, de zichtbaarheid en uitstraling. Gezien Deloitte wereldwijd als partner voor innovatie optreedt, moest het een gebouw voor de toekomst worden, waarmee nieuw talent wordt aangetrokken en dat goede krachten stimuleert om te blijven. En niet in het minst: het radicaal invoeren ven het nieuwe werken!”.*
Met de verhuizing naar ‘The Edge’ werd de bezette oppervlakte van 36.000m² naar 20.000m² teruggedrongen! De 1.200 medewerkers, die allen over een smartphone en laptop beschikten, werden in één weekend ingehuisd. Door de snelle groei is het aantal medewerkers met standplaats Amsterdam vandaag gestegen tot 2.500 en groeit zelfs door naar 3.000. Een groot aandeel van de medewerkers werkt echter hoofdzakelijk bij klanten van Deloitte.

Frouwynke Dijkgraaf, Senior Consultant Property Management bij Deloitte

Voluit gaan voor duurzaam

Deloitte neemt 70% van de beschikbare oppervlakte in en nam daardoor nog voor de bouw het voortouw voor heel wat belangrijke beslissingen. Dat geldt o.a. voor het behalen van een Breeam-NL ‘Outstanding’ ontwerpcertificaat, wat uiteindelijk met een 98,4% score werd gecertificeerd eind 2014 na oplevering van het gebouw.
Het atrium vormt de kern voor het klimaatsysteem van ‘The Edge’. Via geweven panelen wordt de ‘vervuilde’ lucht vanuit de kantoorvloeren weggetrokken om op te stijgen en via het dak te ontsnappen, zodat een natuurlijke luchtcirculatie ontstaat. Achter elke plafondtegel zit een soort spoelvormig web waarin water circuleert voor ‘on the spot’ gefocust verwarmen en koelen. De zuid-georiënteerde gevel is een dambord van zonnepanelen en vensters. Ook het dakoppervlak is benut voor de installatie van zonnepanelen. De 700m² zonnepaneeloppervlakte levert meer elektrische energie op dan benodigd voor het gebouw, omdat het



Het atrium vormt de kern voor het klimaatsysteem van ‘The Edge’.

© Ronald Tilleman, Courtesy of PLP architecture

“Elke Deloitte vestiging wereldwijd, moet de medewerkers eenzelfde look & feel beleving bezorgen, met een uniform dienstenpakket“

energieverbruik liefst 70% lager ligt dan voor een vergelijkbaar conventioneel kantoorgebouw. Dat Deloitte en OVG besliste om de voorziene TI-verlichting te vervangen door een vooruitstrevende LED-verlichting die speciaal voor ‘The Edge’ door Philips werd ontwikkeld, is daar uiteraard niet vreemd aan.
De liftbewegingen worden automatisch geoptimaliseerd in functie tot snelheid en energiebesparing.

Frouwynke Dijkgraaf: *“Dit project werd van meetaf gestuurd vanuit een zeer nauwe samenwerking tussen facility management en ICT bij Deloitte. Daardoor werd IoT (Internet of Things) voluit geïntegreerd, nog voor dit een thema werd van algemeen belang. Zo ontstond ook de innovatieve LED-verlichting van Philips die zo weinig energie behoeft dat ze via het ethernet netwerk kan worden gevoed en intelligent gestuurd”.*

Uitgekiende indeling

‘The Edge’ telt 14 verdiepingen. De ‘Mahler’-brasserie is ook van buiten het gebouw toegankelijk voor iedereen en heeft openingsuren tot een eind buiten de kantooruren. Na het onthaal vinden we op de benedenverdieping een shop met een breed gevarieerd aanbod, een mooi uitgewerkte koffiebar met een echte barista en een rijke keuzewaaier aan zitjes, evenals een zeer hoogwaardig uitgeruste fitnesszaal.
De eerste verdieping is volledig voorbehouden aan het vergadercentrum, met een grote variatie in capaciteit en uitrusting voor de ruimten. Ook op de hoogste verdieping zijn er nog tal van vergaderfaciliteiten, deels met een indrukwekkend uitzicht over Amsterdam. De zalen dragen de naam van bekende Amsterdamse bezienswaardigheden en gebouwen.

Het bedrijfsrestaurant is zeer ruim en gezellig ingericht, legt het accent op verse bereidingen voor de ogen van de klanten en gezonde voeding, wat ook via gerichte subsidiëring wordt ondersteund. Hier worden dagelijks meer dan 2.000 maaltijden geserveerd.

Deloitte neemt 6 kantoorverdiepingen in (2 – 7) met elk een vrij gelijklopend vloerplan, dat telkens een coffee corner bevat. *“Niemand heeft nog een vaste werkplek in dit gebouw”* benadrukt Frouwynke Dijkgraaf. *“Er zijn wel zones volgens functie en de secretaresses hebben een vaste zone. Ondanks de sterke groei van het aantal medewerkers kunnen we nieuwe collega’s nog altijd goed opvangen”.*
De variatie aan werkplektypes omvat zittende- en staande gedeelde werplekken, ‘balkonplaatsen’, projectkamers, ‘bel’-cellen en afgeschermde concentratiewerkplekken.
“Voor de inrichting en aankleding werd een pitch naar architectenbureaus uitgestuurd, waarbij onze huisstijl gerespecteerd moest worden” geeft Frouwynke Dijkgraaf aan.

Geleid door een app

De hechte samenwerking tussen FM en ICT maakte ook dat de smartphone voor de Deloitte-medewerker die expliciet toegang heeft gegeven de persoonlijke sleutel is tot ‘The Edge’.
Gezien elke werkplek maximaal 7 m van een venster ligt, is er weinig kunstverlichting nodig. De ‘digitale plafondpanelen’ zitten vol sensoren voor aanwezigheids- en bewegingsdetectie, alsook lichtintensiteit, zodat de verlichting zo energiezuinig mogelijk wordt geregeld. Toch kan elke werknemer hierop ingrijpen en een persoonlijke voorkeur opleggen.

© Ronald Tilleman, Courtesy of PLP architecture

De eerste verdieping is volledig voorbehouden aan het vergadercentrum.

© Ronald Tilleman, Courtesy of PLP architecture

Het atrium vormt de kern voor het klimaatsysteem van 'The Edge'

"Niemand heeft nog een vaste werkplek in dit gebouw"

Dat geldt ook voor de klimaatregeling. De ruimte is opgedeeld in 8 m² compacte klimaatzones, wat zowel een automatische als geïndividualiseerde regeling toelaat, ook buiten de gebruikelijke kantooruren.
Met de 'Mapiq'- app kunnen bepaalde werkplekken en vergaderzalen gereserveerd worden, kan een collega worden opgespoord in het gebouw.De app genereert enorm veel data en feedback die nuttig is voor het verbeteren van de schoonmaak, de inkoop van allerhande producten en diensten.
En omdat de smartphone zo'n belangrijke rol kreeg toebedeeld, zijn alle werkplekken uitgerust met een draadloze laadfunctie, zodat het zelfs onmogelijk is te vergeten om het toestel bij te laden!

Facility management zorgt goed voor je

Elke Deloitte vestiging in Nederland – er zijn er momenteel 16 – en bij uitbreiding wereldwijd, moet de medewerkers eenzelfde look & feel beleving bezorgen, met een uniform dienstenpakket.
Communicatie rond het project en het grote verhuismoment was een belangrijke deel van de opdracht voor Frouwynke Dijkgraaf en haar team. *"De mensen moesten vooral blijven focussen op hun corebusiness"* blikt ze terug. *"Facility management zou zorg dragen voor alles wat invloed zou hebben om hun nieuwe werkomgeving, die vernieuwend, maar tevens ook herkenbaar moest zijn".*
Er verliepen drieënhalf jaar tussen de 'go' voor 'The Edge' en de inhuizing. Vanzelfsprekend werden de medewerkers op de hoogte gehouden, maar zonder dat het hen tijd kostte. Zo stond er een webcam op de werf, waarvan de beelden in het restaurant te zien waren, zodat iedereen de evolutie van de werken kon volgen. Op regelmatige basis werd informatie uitgestuurd, waaronder nieuwsbrieven met video's. Er werden videoreportages gemaakt met toelichting door de architecten, evenals speciale animatievideo's om het nieuwe werken te introduceren en te verklaren. *"De video's werkten opvoedend en motiveerden ook waarom we voor NWOW kozen"* licht Frouwynke Dijkgraaf toe. *"Een meting van de bezettingsgraad van de werkplekken in de oude situatie liet toe met reële feiten te argumenteren".*
Video werd als medium ook ingezet ter vervanging van een rondleiding op de werf en als 'wegwijzer' om de ingebruikname van het gebouw vlot te laten verlopen, wat ook voorbeeldig lukte. Een deel van de uitgestuurde informatie verscheen op het interne Deloitte portal, zodat collega's in de andere Nederlandse vestigingen ook op de hoogte bleven.
Op de eerste werkdag in 'The Edge' stonden 12 collega's goed zichtbaar paraat als vraagbaak om iedereen met vragen snel op te vangen en zo de telefonische helpdesk te ontlasten.

Blijvend verbeteren

De eerste 100 dagen is bewust als gewenningsperiode afgeblokt en werd niets gewijzigd. Eventuele klachten werden van de helpdesk gehouden en via aangeduide hosts gefilterd.
"Hoewel we het gebouw al een tijd in gebruik hebben, blijven er voortdurend wensen en aandachtspunten voor verbetering" commentarieert Frouwynke Dijkgraaf. *"Zo dreigt er verzadiging voor 'The Edge', zodat we voortdurend in de weer zijn om het de beschikbare vierkante meters nog efficiënter te benutten en meer werkplekken te creëren. We geloven er sterk in hier tot 3.200 medewerkers te kunnen doorgroeien".*

Recent is het aantal elektrische laadpalen in de parkeergarage opgetrokken tot 43. Deloitte heeft met 350 elektrische voertuigen de grootste elektrische vloot in Nederland. Frouwynke Dijkgraaf: *"We werken nu aan een app die de beschikbaarheid van de laadpalen aangeeft en mensen die hun wagen geladen is aanmaant om deze te verplaatsen, zodat collega's gebruik kunnen maken van de laadfaciliteiten".*

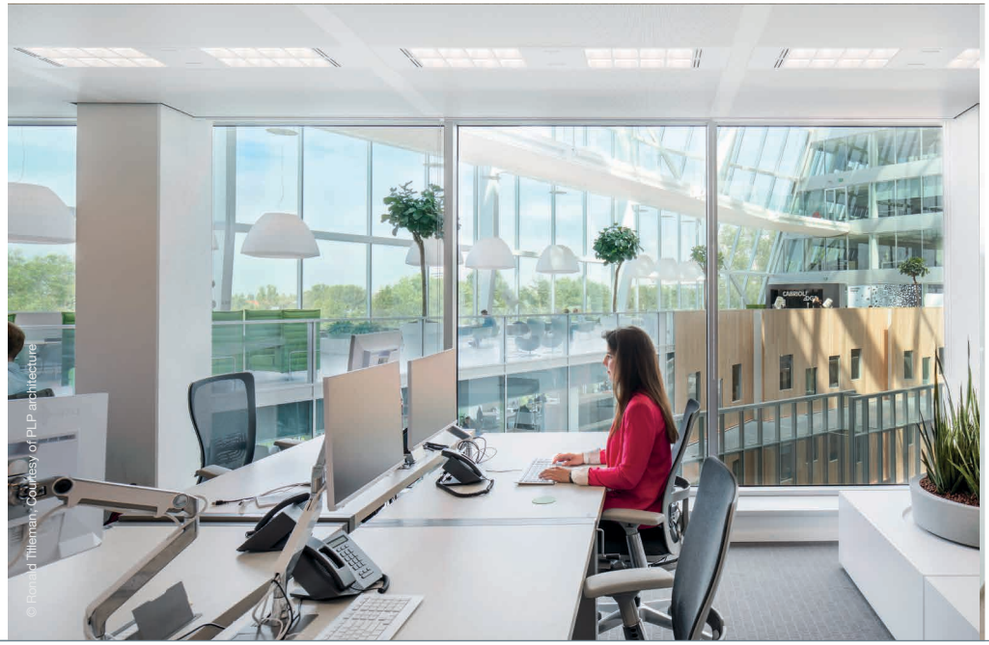
'The Edge' staat ook vandaag nog voortdurend in de belangstelling. Een echte mijlpaal dus!

Eduard Coddé

Gezien elke werkplek maximaal 7 m van een venster ligt, is er weinig kunstverlichting nodig.

© Ronald Tilleman, Courtesy of PLP architecture

© Ronald Tilleman, Courtesy of PLP architecture



© Ronald Tilleman, Courtesy of PLP architecture

© Ronald Tilleman, Courtesy of PLP architecture

‘The Edge’, Amsterdam Zuidas Een project van OVG Real Estate

The Edge werd eind 2014 Breeam-NL ‘Outstanding’ gecertificeerd meet een 98,4% score

14 verdiepingen
Totaal oppervlakte: 51 608 m²
Kantooroppervlakte: 39.410 m²
Parkeergarage: 11.710 m²
Zonnepanelen: 700 m²

- Financiering: **ABN AMRO Real Estate Finance**
- Architectenbureau: **PLP Architecture** (Londen, UK) / **OeverZaaijer (Amsterdam, NL)** als uitwerkend architect, inclusief alle Breeam gerelateerde bouwkundige documenten.
- Hoofdaannemer: **VolkerWessels (G&S Bouw)**
- Werktuigbouwkundige installatie, klimaatplafond, elektrotechnische installatie, sanitaire installatie, data installatie, meet & regeltechniek, ontruimingsinstallatie cat: A (gesproken woord), brandmeldinstallatie, Co/Ch-installatie parkeergarage, stuwdruk installatie parkeergarage en intercom: **Homij-Bosman Combinatie B.V.**
- Warmte- en koudeopslag: **Eneco**
- Interieurarchitect voor Deloitte en AKD**: Fokkema & Partners**
- Meubilair: **Ahrend, Vitra, Haworth, Hay**
- LED-verlichting: **Philips Lighting**

‘The Edge’, blijvend in de belangstelling

Op 8 juli 2016 werd ‘The Edge’ genomineerd voor de FGH Vastgoedprijs 2016, jaarlijks toegekend aan initiatieven in de vastgoedmarkt als erkenning voor initiatiefnemers die bij de realisatie van vastgoedprojecten getuigen van durf, visie en ondernemerschap. De jury beoordeelt tevens in hoeverre het initiatief een gezonde projecteconomie laat zien en een verantwoord projectrisico heeft. Tot slot spelen ook criteria als architectuur, duurzaamheid en maatschappelijke impact een rol. De vakjury nomineerde drie projecten: *‘The Edge’*, *‘De Leyhoeve’* in Tilburg en de *‘Markthal’* in Rotterdam. De winnaar van de FGH Vastgoedprijs wordt op 7 november 2016 in Utrecht bekend gemaakt.

www.fghvastgoedprijs.nl