

Energielabel A+ is slechts één blikvanger van monumentaal kantoorpand

# Optimale flexibiliteit in The Bell

**Ons land herbergt slechts een handjevol monumentale panden, die als energiezuinig te boek staan. Het Amsterdamse kantoorpand The Bell aan de Sarphatistraat is er daar één van. Met The Bell heeft woningcorporatie Stadgenoot de beschikking over een prachtig visitekaartje, voorzien van het energielabel A+. Behalve duurzaam is The Bell echter bovenal flexibel. 'Er zit continu beweging in het pand.'**

Het statige pand aan de hoofdstedelijke Sarphatistraat 370 dateert van 1873 en bood onderdak aan het Rijkskledingmagazijn. Later waren er de marechaussee en de po-

litie gevestigd. 'Het is eigenlijk altijd een geheimzinnig, anoniem gebouw geweest', weet Arthur de Vos te melden. Hij is directeur van de Amsterdamse Compagnie, die

The Bell exploiteert. Die Compagnie is een dochter van woningcorporatie Stadgenoot, in 2008 ontstaan uit een samengaan van de Algemene Woningbouw Vereniging (AWV) en Het Oosten. Waar Stadgenoot zich vooral op de sociale woningverhuur richt, mikt de Amsterdamse Compagnie op kantoorverzamelgebouwen voor kleine, startende ondernemers. De gemeente Amsterdam is aandeelhouder in dit concept, dat de afgelopen jaren zo'n 36.000 vierkante meter kantoorverzamelruimte wist te realiseren. Daarvan ligt bijna 7000 vierkante meter in The Bell en het aangrenzende vleugelgebouw, het oudste betonskeletgebouw dat nog in de stad te vinden is.

## Hoofdkantoor

The Bell ligt direct naast een ander kantoor van Stadgenoot, dat eveneens een monumentaal gebouw als uitvalsbasis heeft. Toen het pand vrijkwam, was de interesse dan ook meteen gewekt. 'Ja, het pand van de burens komt maar één keer te koop', besefte De Vos. 'Het was een ideaal gebouw om de beide oude woningbouwverenigingen op één locatie samen te voegen.' Sarphatistraat 370 moest dus als hoofdkantoor voor Stadgenoot gaan fungeren. Bij die gelegenheid wilde men dan meteen het nieuwe werken in gaan voeren. 'En daarvoor hadden we dus minder vierkante meters nodig', aldus De Vos. Zo ontstond het idee om een deel van de ruimte extern te gaan verhuren. Voor het zover was, moest er echter nog wel een hoop gebeuren. De Vos: 'Het pand was door de politie minimaal onderhouden. De schil was in matige staat en het interieur eigenlijk ook. Wij zagen echter de potentie van het pand. We hebben gekeken naar de functionaliteit van het pand voor de toekomst van Stadgenoot. Het paste perfect in onze filosofie en in de uitstraling die we wilden hebben.'

In het laatste kwartaal van 2009 werd gestart met de noodzakelijke verbouwing van



Foto's: Stadgenoot

het pand. Die nam ruim een jaar in beslag. 'Het pand had de kwaliteit van eind jaren 70, begin jaren 80', geeft De Vos aan. 'Wij willen er als Stadgenoot echter lange tijd blijven zitten. Er moest dus worden ontwikkeld voor de toekomst. En dan kom je er niet met een energielabel G. Dit gebouw moest niet voldoen aan de eisen van vandaag, nee: het moet voldoen aan de eisen van morgen. We hebben de lat dus hoog gelegd.' Samen met installatie- en energieadviesbureau DWA uit Den Haag werd bekeken wat haalbaar én betaalbaar was. 'Uitgangspunt was dat we niet wilden streven naar een bepaald label maar naar de gewenste kwaliteit voor onze mensen. We hebben het gebruik centraal gesteld.'

### Warmte- en koudeopslag

De stevige stap op het gebied van duurzaamheid kon met name worden gezet door warmte- en koudeopslag in het pand te brengen. 'De warmte wordt onder het zinken dak opgeslagen in de kapconstructie en in de winter afgegeven. Anderzijds wordt de koude 's winters onderin de bron opgeslagen, zodat deze kan dienen als koeling voor de zomer. De cv-installatie is hier dus puur ter ondersteuning.' Verwarming van de balken onder de verdiepingsvloeren zorgt er bovendien voor dat er geen warmte weglekt. Gevelisolatie aan de binnenkant en het plaatsen van voorzetramen dragen mede bij aan het energielabel A+, dat voor De Vos eigenlijk als een verrassing kwam. 'Van een G- naar een A+ label gaan is natuurlijk een fantastische prestatie geweest. Daarnaast heeft echter die duurzaamheidskwaliteit óók bijgedragen aan een snelle verhuur. Daar maak je immers ook onderscheid mee.'

De huurders in The Bell zitten er dus warmpjes bij. Niet voor niets waren de office suites in het gebouw dan ook al verhuurd, voordat er überhaupt een promotiecampagne was opgestart. De Vos stipt aan dat duurzaamheid slechts een onderdeel van het concept is. 'Het succes van de verhuur is een optelsom van een aantal losse onderdelen. Daar is synergie uit ontstaan. Het concept is gebaseerd op het verhuren van kleine units, van gemiddeld 35 vierkante meter, met een contract dat per maand op te zeggen is, in een prachtig



gebouw, dat voldoet aan de eisen van morgen. Denk bij dat laatste bijvoorbeeld aan de aanwezigheid van razendsnel internet en een telefooncentrale. Je kunt hier, als er ruimte voor is, zowel groeien als krimpen. We bieden optimale flexibiliteit. Daarnaast is er het serviceconcept. Zo hebben we het vergaderen hier in drie levels opgedeeld. Er zijn op drie verdiepingen social spaces: open vergaderplekken, waar je echter niet alléén zit. Daarnaast zijn er twee units met een tafel en vier stoelen erin en nog een grote zaal voor acht of tien personen. Die laatste moet je huren, de andere ruimte is gratis voor de huurders beschikbaar. Je huurt hier alleen de meters die je daadwerkelijk nodig hebt.'

### Valet parking

Huurders van The Bell kunnen bovendien gebruik maken van de bemande receptie. 'Die kan alles voor je regelen', stipt De Vos aan. 'Er zijn eigen parkeerplaatsen maar we bieden ook de mogelijkheid tot valet parking. Catering kan via onze externe cateraar worden verzorgd, het laten schoonmaken van kantoren kan met de rest van het gebouw mee gebeuren en het pand is 24/7 te betreden voor huurders. Zowel het totale pand als de individuele units zijn beveiligd. Dat serviceconcept moet je over-eind blijven houden, zowel voor kleinere als grotere huurders. We hebben dan ook een speciale manager, die zorgt dat The Bell The Bell blijft. Samen met een conciërge en de receptioniste vormt zij het vaste gezicht voor de huurders.' De naam van het

gebouw slaat overigens nadrukkelijk terug op het hoge serviceniveau. 'Het is als het ware een hotel', schetst de directeur. 'Eén druk op de bel en we komen eraan. De naam geeft bovendien ook wel internationaal cachet. En we zijn ook een internationaal kantoorverzamel pand.'

Stadgenoot heeft zelf van de vloeroppervlakte een kleine 2000 vierkante meter in gebruik. In december trekt men zich echter grotendeels terug naar het belendende vleugelgebouw en dan wordt ruim 4000 vierkante meter van The Bell extern verhuurd. 'Er is in de ruimten waar wij nu zitten rekening gehouden met het tijdelijke karakter, geeft De Vos aan. 'Dit is voor ons een tussenstap, al hebben we in de grote ruimten al wel het flexwerken doorgevoerd. Onze eigen gebruikers vonden het binnen anderhalve week te gek om hier te werken, willen graag blijven zitten. Het nieuwe werken is hier een feestje.' En ook de huurders voelen zich dus thuis in het smaakvol opgeknapte pand. De Vos beseft dat vrijkomende kantooruimte in The Bell wel eens schaars kon zijn. 'Maar het moet ook niet als 'vol' bekend komen te staan. Wij houden vanwege de flexibiliteit toch wel rekening met ongeveer 20 procent mutaties per jaar. Ik ben echt trots op dit gebouw en ik denk dat huurders dat gevoel ook hebben. Dit is een verandering in het kantoordenken. Wij redeneren niet in grootschalige kantoorkolossen en langlopende contracten. We zijn juist de andere kant op gegaan. En dat werkt. The Bell leeft.' ■

TON DE KORT