

AG Insurance vindt de werkplek opnieuw uit

04 juli 2023

Sinds de coronacrisis is de kijk op kantoorwerk grondig veranderd. Elke dag fysiek aanwezig zijn, is niet langer een verplichting. AG Insurance ging op zoek naar een nieuwe manier om de kantoren te organiseren zodat ze ook voor de vaker thuiswerkende medewerkers aantrekkelijk blijven. De hr-afdeling deed voor dit project 'Reinvent The Workplace' een bevraging naar de noden en wensen van het personeel, en schakelde een interieurarchitect in om die uit te tekenen.



AG Insurance besliste om in Brussel het aantal kantoorgebouwen te verminderen van 4 naar 2 en de overblijvende locaties aantrekkelijker te maken voor de 'hybride' medewerkers. De 2 gebouwen die behouden blijven, situeren zich tussen de Emile Jacqmainlaan en de Nieuwbrugstraat in hartje Brussel en zijn respectievelijk ruim 20 en 30 jaar oud. AG Insurance vroeg ons om de technische installaties aan te pakken. We gingen daarbij stapsgewijs te werk.

In een eerste fase maakten we een ruwe inschatting van mogelijke pistes om met energievriendelijke ingrepen de waarde van de gebouwen te verhogen. Dat deden we in de zomer van 2021 aan de hand van een energieaudit op basis van de as-built documenten, een plaatsbezoek met het onderhoudsbedrijf en een onderhoud met de klant om de klachten van de kantoormedewerkers in kaart te brengen. Eind 2021 maakten we dan een effectieve haalbaarheidsstudie waarbij we voor elke ingreep naast het kostenplaatje en de winst in CO₂-uitstoot ook de praktische haalbaarheid bekijken. We gaan daarbij onder meer na of het gebouw voldoende groot en stabiel is om nieuwe installaties te plaatsen, wat de akoestische gevolgen zijn, en of er voldoende plaats is voor de leidingen.

AG Insurance besliste op basis van de haalbaarheidsstudie om in het kader van een pilootproject 1 verdieping per gebouw aan te pakken. Begin 2022 startten we daarom met de 3e fase in onze aanpak: de detailstudie voor deze 2 typeverdiepingen, met een lastenboek en verfijnde plannen. Op technisch vlak voorzien we onder meer een ventilatiesysteem dat dynamisch genoeg is om te voldoen aan de eisen van een flexibel werkpatroon, met een maximumcapaciteit van 1-200 medewerkers per verdieping. Zo zijn er op diverse plekken sensoren voorzien om het CO₂-gehalte te monitoren.

Deze testcase op de 2 typeverdiepingen is ondertussen afgerond en positief geëvalueerd. De HR-afdeling van AG Insurance bekijkt nu samen met de interieurarchitect hoe ze de andere verdiepingen zullen inrichten. Eens dit duidelijk is, zullen wij de technieken ontwerpen die passen bij hun eisen. Dit betekent wel dat wij ontwerpen en engineeren terwijl de opdracht nog volop in de ontwerpfase zit.

In dergelijke grootschalige projecten – hier met een totale vloeroppervlakte van 45.000 m² – is het uiteraard belangrijk om te kijken binnen welke termijn en op welke manier de totale capex-investering wordt terugverdiend. Omdat de bouwschil niet wordt gerenoveerd, ramen we de CO₂-reductie door betere technische installaties op 30 procent. Daarnaast verbeteren de ingrepen ook het comfortniveau voor de gebruikers. Daardoor stijgt de waarde van het gebouw op de huurmarkt. Op basis van deze parameters kunnen we besluiten dat de investeringen in iets meer dan 10 jaar tijd zijn terugverdiend.

Maar er is meer. AG Insurance telt ongeveer 4.400 medewerkers. Als door deze ingrepen de werktevredenheid van het personeel stijgt, dan wordt het een efficiënte, complete en duurzame investering.

Tijdens de uitvoering van dit project blijft 50 procent van de ruimtes in gebruik. Dit is geen toeval, want de transitie naar fossielvrij energieverbruik kan nooit

snel genoeg gaan als telkens moet worden gewacht op het einde van een huurcyclus of de eindelevensduur van een gebouw. Door stapsgewijs tewerk te gaan in de studie- en ontwerpfase – eerste ruwe inschatting na energieaudit, effectieve haalbaarheidsstudie, gedetailleerde uitvoeringsstudie – en de werken gefaseerd uit te voeren, zal er veel méér worden bereikt.

Meer weten over dit project en/of de mogelijkheden om j  uw project te verduurzamen? Neem contact op met onze expert Sébastien Belpaire via sebastien.belpaire@ingenium.be of 050 40 45 30.