



a.s.r.  
de nederlandse  
verzekerings  
maatschappij  
voor alle  
verzekeringen

# **The CubeHouse - eerste hout- hybride kantoor van de Zuidas**

a.s.r. real estate

**Young ESG congres**

13 september 2024



# a.s.r. real estate

Missie

An aerial photograph of a modern residential development. The buildings feature a mix of architectural styles, including a prominent white building with a curved facade and large glass windows, and another building with a facade of vertical wooden slats. The roofs are lush with greenery, including trees and plants. The surrounding area includes a golf course and other urban buildings under a clear sky.

“We creëren eeuwigheidswaarde voor onze beleggers en de maatschappij, door elke dag te investeren in kwalitatief hoogwaardig vastgoed en infrastructuur.”

Wonderwoods, Utrecht

# ESG visie

Vier strategische pijlers waarmee we bijdragen aan een toekomstbestendige leefomgeving voor iedereen



## Reduce

energy intensity & GHG emissions



## Adapt

to climate change & related risks



## Regenerate

biodiversity & ecosystems



## Improve

well-being & social equality

# a.s.r. real estate

We beleggen al langer dan 130 jaar in vastgoed en zijn sinds 2011 open voor externe institutionele beleggers

19<sup>th</sup> century



a.s.r. starts investing in real estate

2011



ASR Dutch Prime Retail Fund



2013



ASR Dutch Core Residential Fund



2016



ASR Dutch Mobility Office Fund



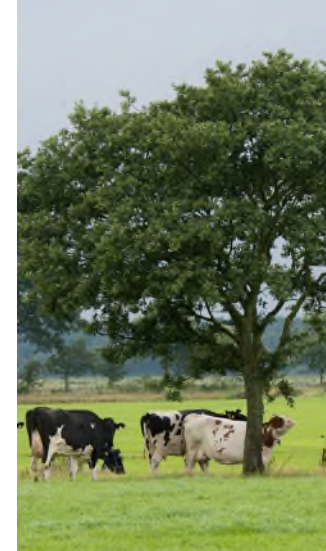
2019



ASR Dutch Science Park Fund



2020



ASR Dutch Farmland Fund



2024



ASR Dutch Green Energy Fund I



Real Estate

Agriculture

Infrastructure

# ASR Dutch Mobility Office Fund



Laan van Puntenburg, Utrecht (headquarters Dutch Railways NS)

# The best high-mobility locations

Public transport hubs in the five largest cities: government investments and Central Business Districts



# History of the portfolio

## Seed portfolio

2016



Portfolio of **Dutch Railways (NS)**  
Located next to major train stations



**Own use for the NS: Utrecht and Eindhoven**

**Other tenants: Utrecht, Amsterdam, Den Bosch**

## Acquisitions

2017



2018



2021



2022



# The CubeHouse, Amsterdam



# The CubeHouse, Amsterdam

✓ Laatste plot van het Mahler4 gebied

✓ Ontwikkelaar G&S& en architect SO-IL

**G&S&**

**SO – IL**

✓ Nederlandse hoofdkantoor van BNP Paribas en Arcadis



**BNP PARIBAS**

**ARCADIS**

✓ Eerste hout hybride kantoorgebouw van de Zuidas

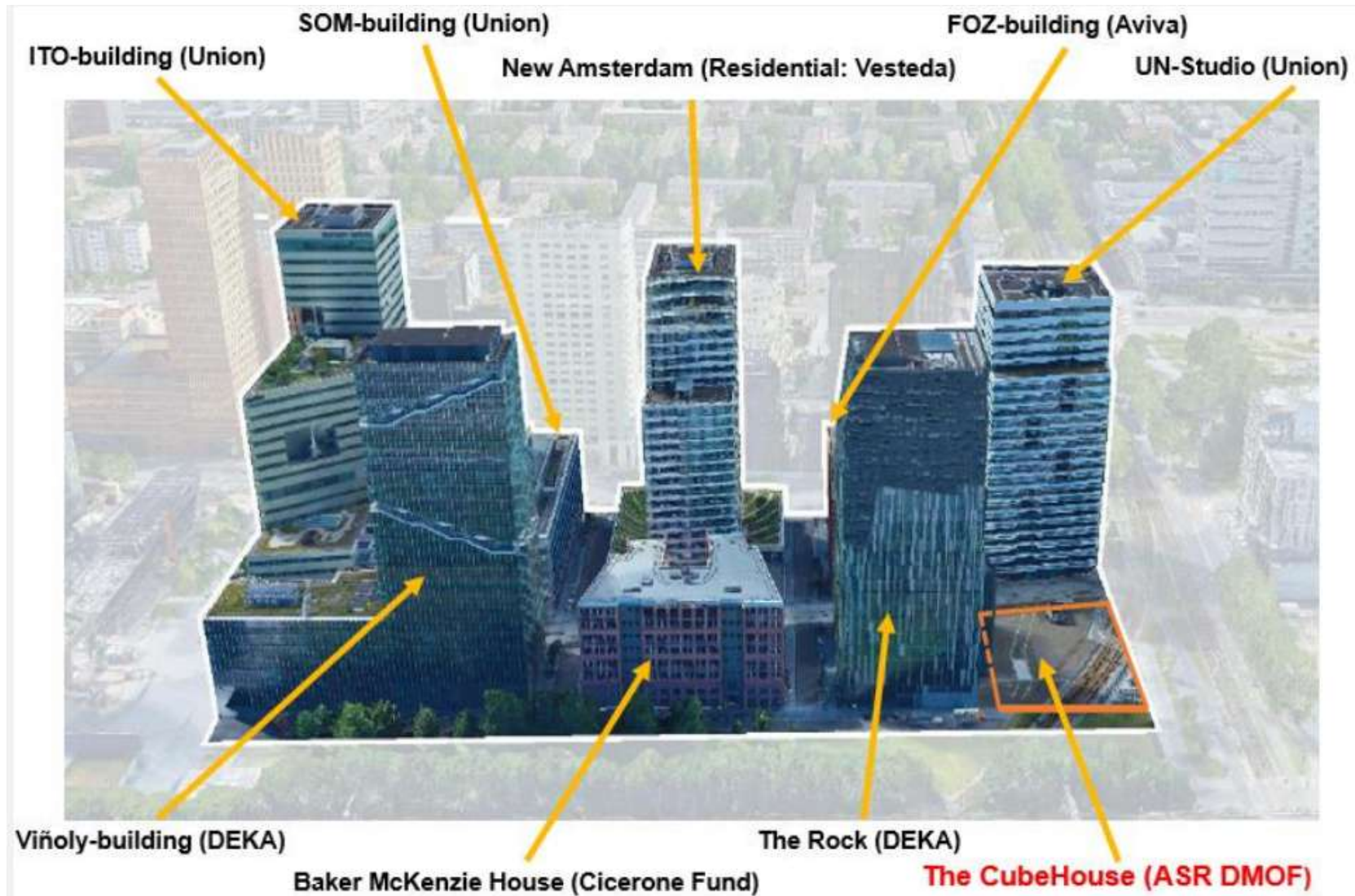
✓ Duurzaam in de bouw en exploitatie:

✓ Minimale embodied carbon

✓ Paris Proof bij oplevering



# Locatie: laatste plot Mahler4 gebied

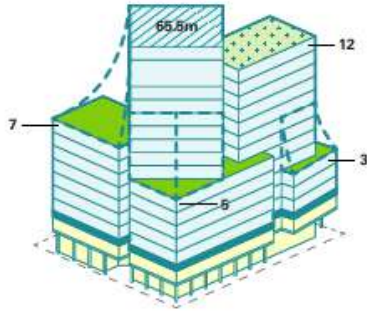




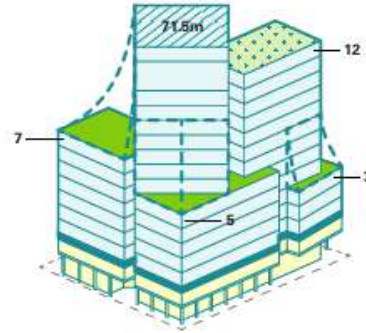
# Houtbouw ontwerpkeuzes: buitenkant

## Structural Comparison: Massing

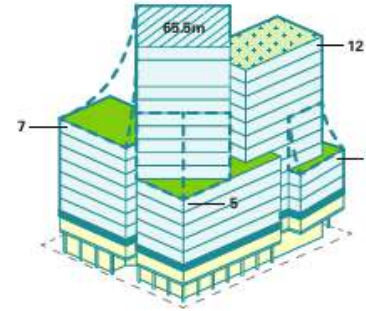
Wood Flat Slab



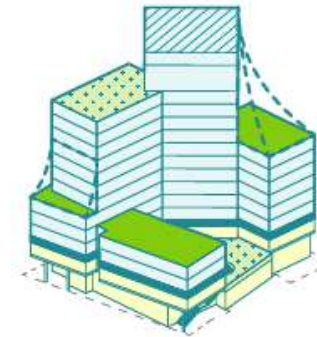
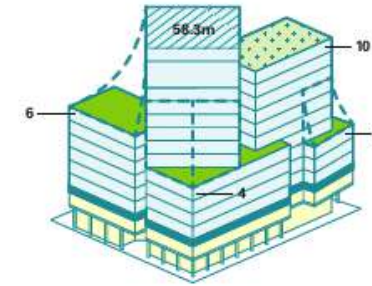
Wood Beams








Wood Floors Steel Beams

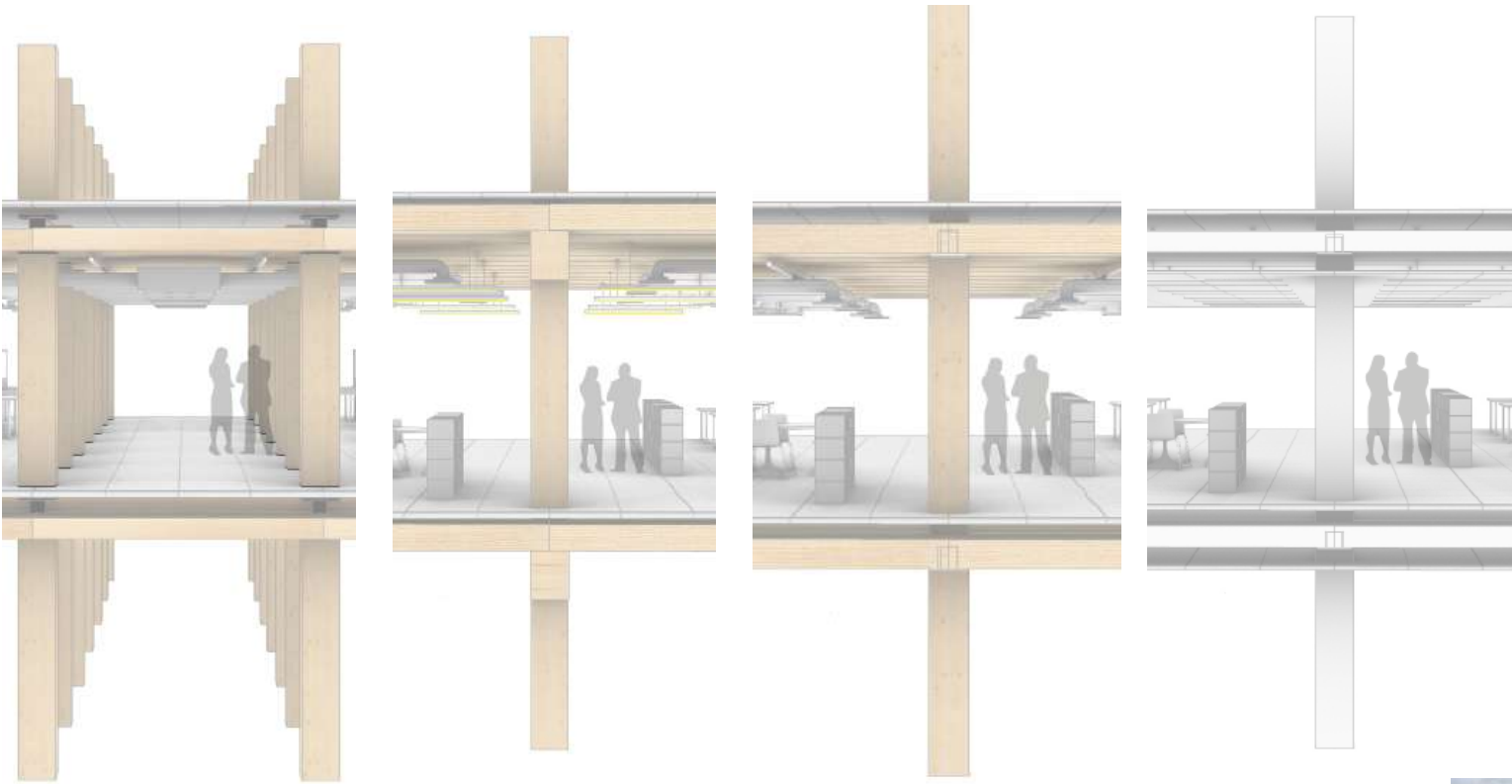


Steel Flat Slab



-  mechanical + solar
-  office
-  terrace
-  shared / public terrace
-  the Cube

# Houtbouw ontwerpkeuzes: binnenkant



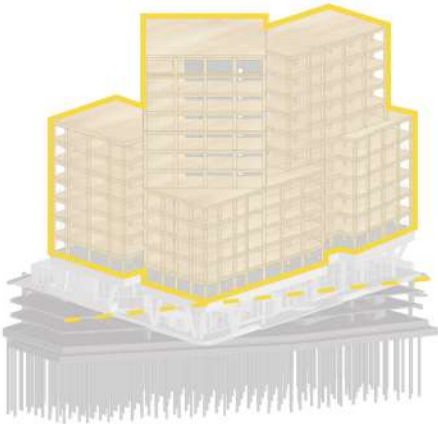
The CubeHouse, Amsterdam

## Hout hybride keuze: begane grond

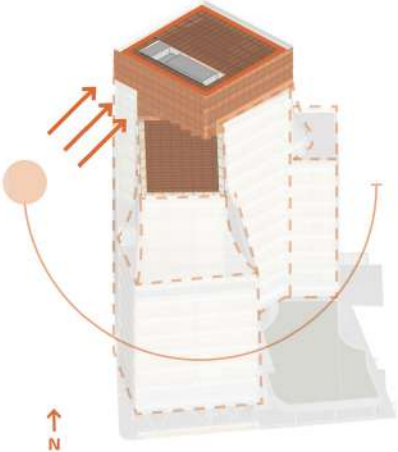


# Ambities

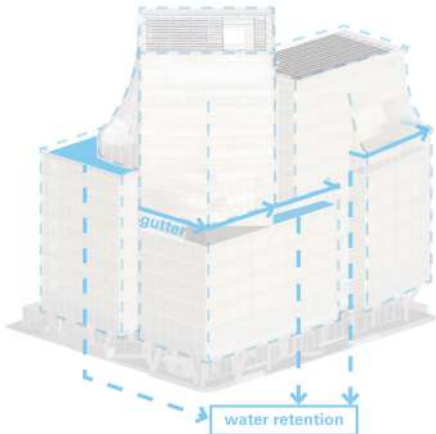
 Circularity + Materials




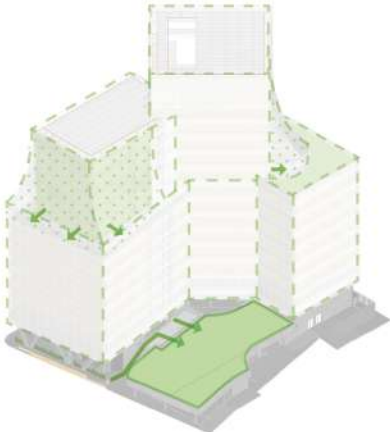
 Energy + Carbon



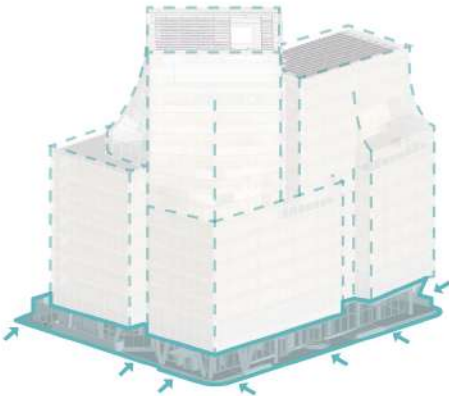
 Climate Adaptation




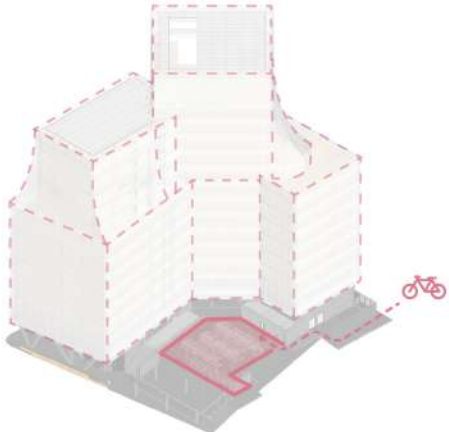
 Nature + Biodiversity



 Societal Impact



 Mobility + Community

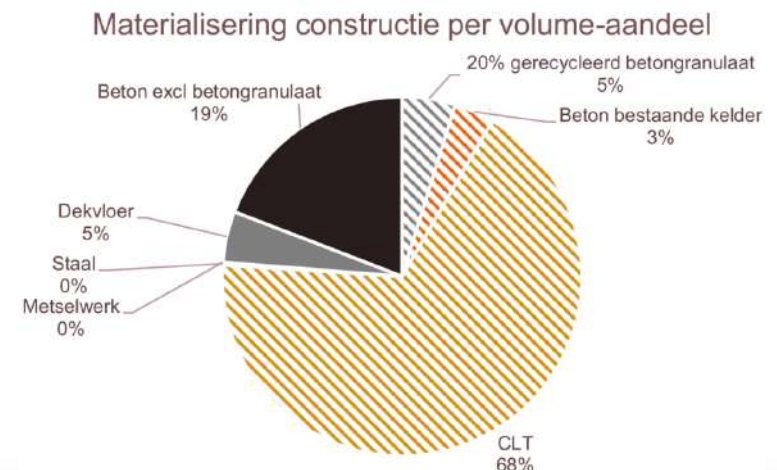




# Circulariteit

The CubeHouse vangt CO<sub>2</sub> op:

- Hout hybride gebouw
- 13,000 m<sup>3</sup> hout als opslag voor 9,000,000 kg CO<sub>2</sub>
- Gemaakt van 75% teruggewonnen of biobased bouwmaterialen
- Minimale embodied carbon: MPG score 0,595
  - Veel beter dan standaard voor nieuwbouw 0,8



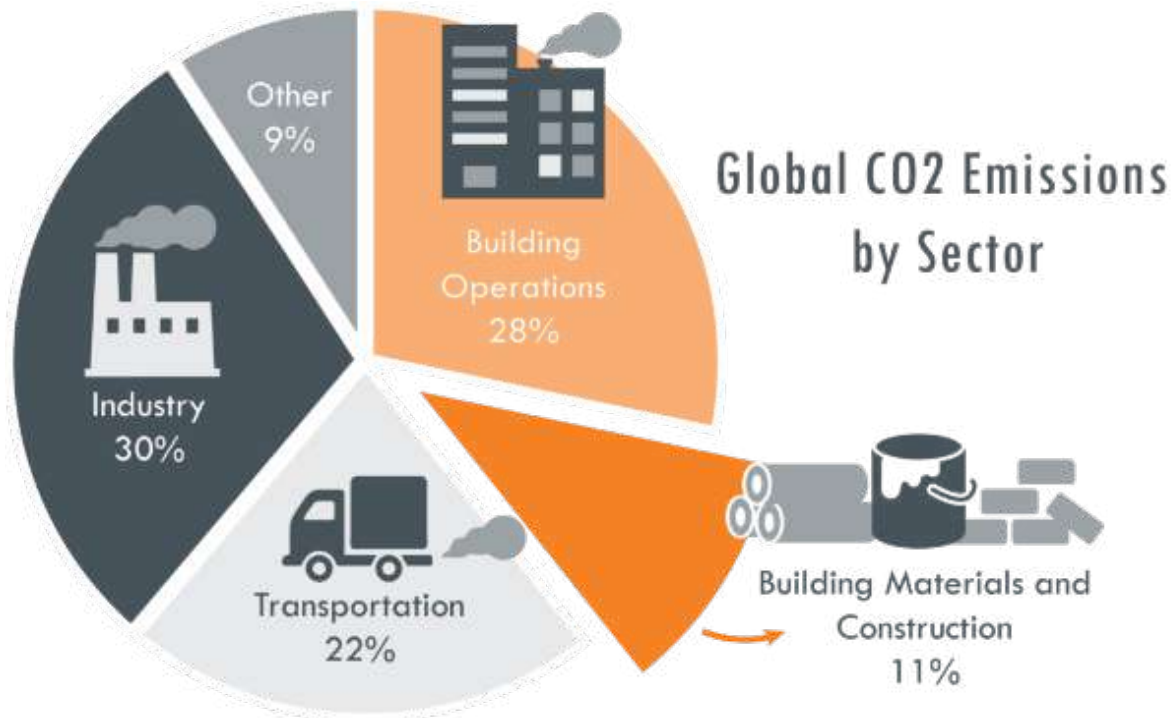
# Energieopwekking



- PV panelen geïntegreerd in de gevel en op het dak:
- Opwekking tot 80% van het jaarlijkse gebouwgebonden energievraag



# Duurzaam in de bouw en exploitatie



Minimale operationele emissies:

- Paris Proof bij oplevering
- Green Lease: commitment en partnerschap tussen verhuurder en huurder



# Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Minimale hittestress

Biodiversiteit

'Rainproof':

Verwerkt tot 60 ml regenbui per uur:

50 ml per dag is 'dag met veel regenbui'

50 ml per uur komt voor eens per 100 jaar

Hergebruik van grijswater (e.g. toiletten en bewatering)

173 m<sup>3</sup> water opslag; 50% minder water verbruik

Socialisatie voor gebouw gebruikers:

- Lunchen / vergaderen
- Openbaar toegankelijk



# Gezond kantoor

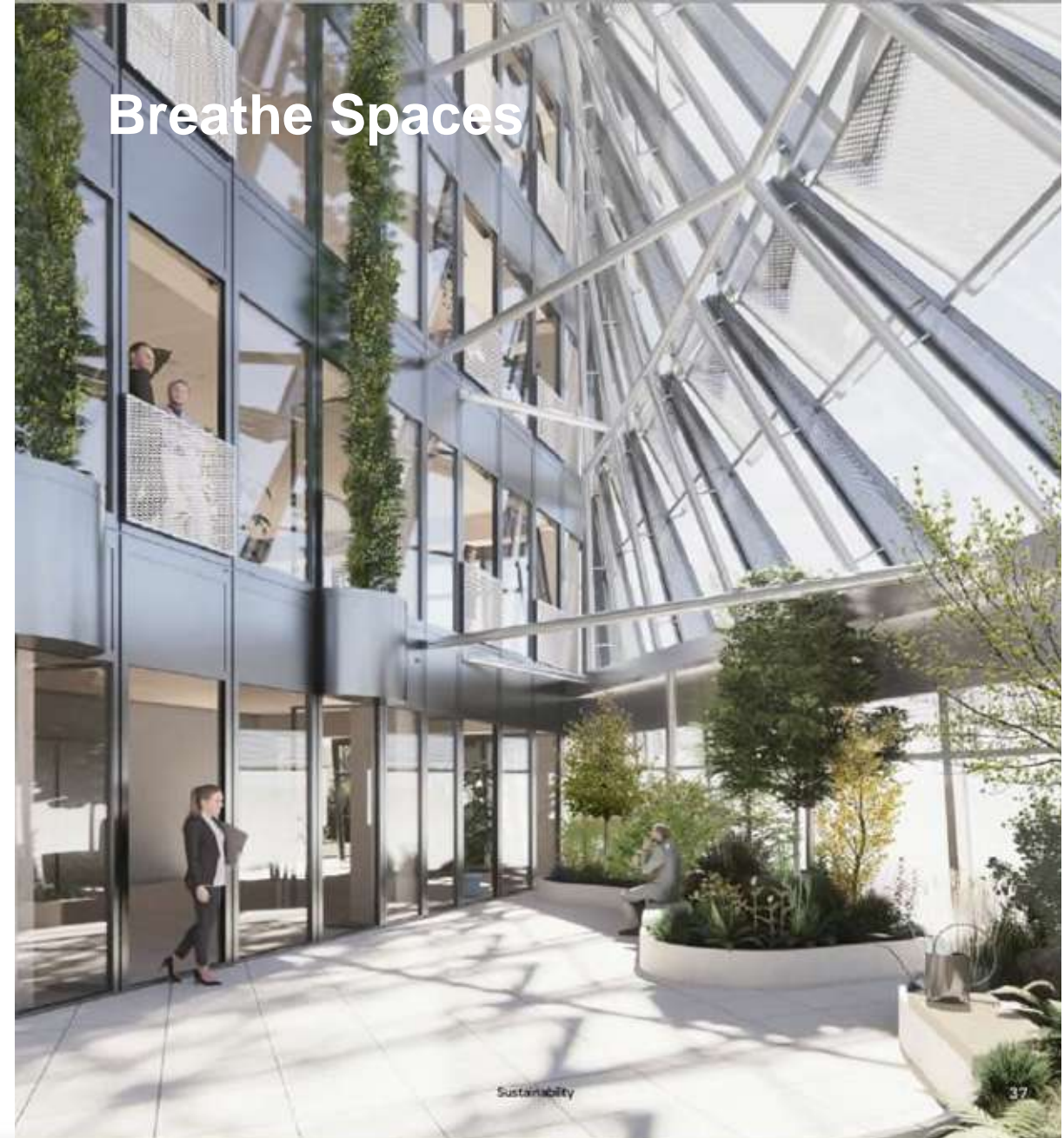
Fysieke buffer zones op de 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup> en 8<sup>e</sup> verdieping:  
blijven koel in de zomer en warm in de winter

- Energiebesparing

WELL Gold certificering

- Garandeert een goede binnenklimaat
- Breathe spaces goed voor het welzijn van gebruikers

BREEAM Excellent

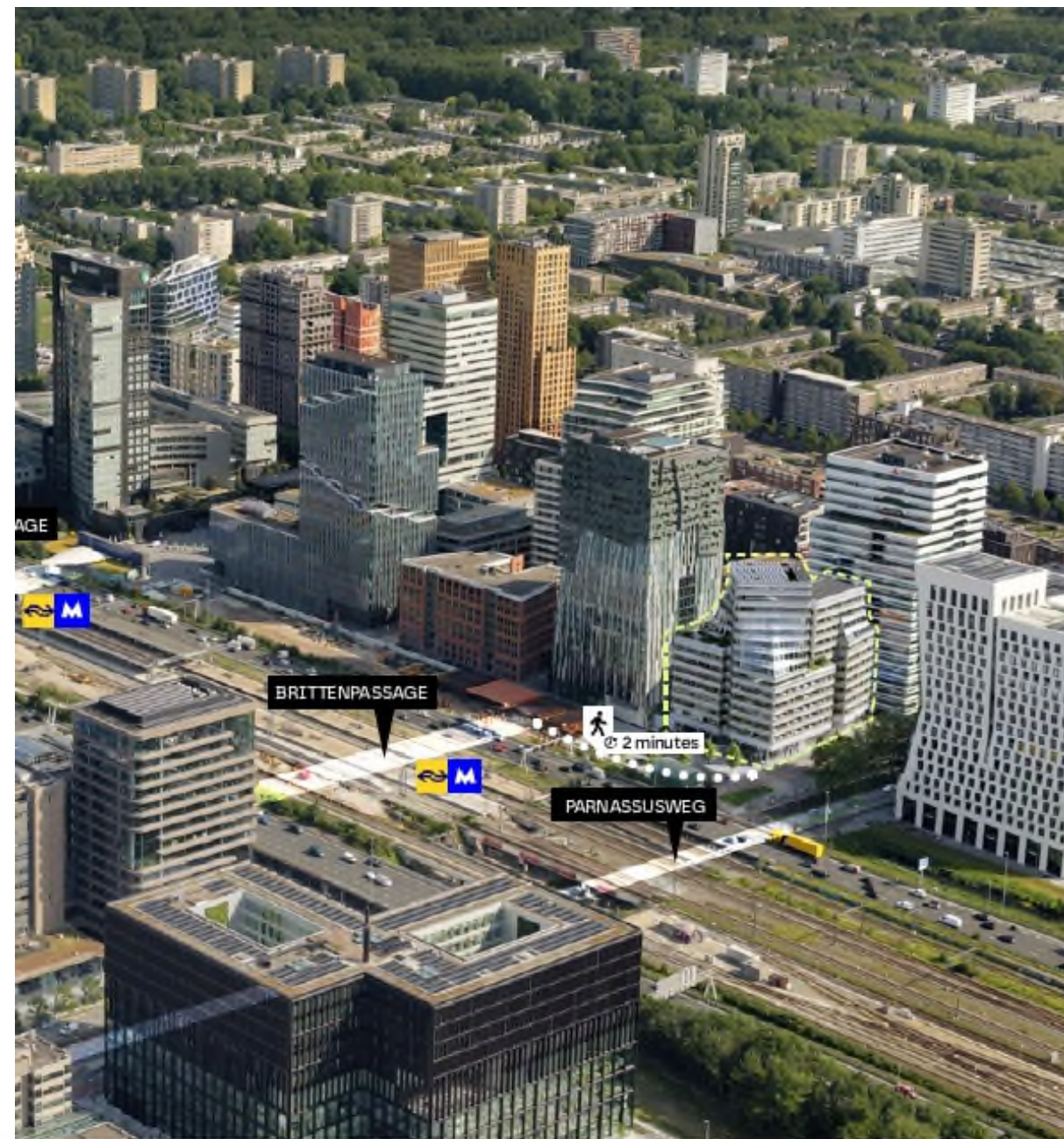


# Mobiliteit



Locatie bij Amsterdam Zuid Station

- Bij de ingang van de nieuwe Brittenpassage
- Autovrij kantoor
- 25% van de BG voor fietsparkeren, 10% elektrisch
- Hub voor Deelmobiliteit van de Gemeente Amsterdam (Arnold Schönberglaan)



# ESG visie The CubeHouse



## Reduce

energy intensity & GHG emissions

- Paris Proof en 80% duurzame opwekking
- Sturen op CO<sub>2</sub>, bewuste materiaalkeuzes
- Autovrij kantoor, 25% BG voor fiets parkeren



## Adapt

to climate change & related risks

- Pocket park en groene daken
- Breathing spaces
- Wateropvang en hergebruik



## Regenerate

biodiversity & ecosystems

- V1: 400 m<sup>2</sup> pocket park
- V1+: 600 m<sup>2</sup> groene daken
- Ecologisch plan o.b.v. directe omgeving



## Improve

well-being & social equality

- Ruime aandacht voor gezondheid
- WELL Gold certificaat
- Openbaar toegankelijke plint

Dank voor jullie aandacht! Zie ook: <https://the-cubehouse.com/>



The CubeHouse, Amsterdam