

Naar slimme kantoren en dynamische huurmodellen

GEBOUWEN EN HUURCONTRACTEN BEWEGEN MEE

Hybride werken gaat niet meer weg en dat heeft gevolgen voor de optimale werkplek op kantoor, nu en in de toekomst. Bouwers, gebouwbeheerders, operators en huurders zoeken naar meer flexibiliteit en moeten de werknemer verleiden naar kantoor te komen. De hotelbranche levert goede voorbeelden.

TEKST Thijs Doorenbosch
BEELD Lieke Kooyman

Voor de meeste mensen met een functie die zich deels op kantoor afspeelt, is werken na de COVID-19-pandemie wezenlijk veranderd. Het thuiswerken, dat al wel mondjesmaat bestond, deed definitief zijn intrede. Naar kantoor gaan is sindsdien geen vanzelfsprekendheid meer. Dat levert voordelen op, zoals een hogere productiviteit en een betere werk-privébalans, maar ook nieuwe uitdagingen waar een oplossing voor gezocht moet worden. De ‘dinsdag-donderdag-economie’ zorgt niet alleen voor files op de weg die pre-coronalingtes overstijgen, maar ook voor een strijd om beschikbare vergaderruimtes en werkplekken op die dagen. De overige weekdagen, zeker op vrijdag, zijn de ruimtes zwaar onderbezet.

Eric Hooghuis:
**Samen met bouwers
kijk ik naar mogelijkheden om werknemers gelegenheid te bieden voor zichzelf aangename waarden in te stellen.**

Tijdens een rondetafelbijeenkomst in de HOFF-toren in Amsterdam gingen diverse belanghebbenden vanuit hun eigen achtergrond met elkaar in gesprek over thema's als flexibeler ruimtes, belemmerende huurcontracten, gebruikersgedrag en ‘hospitality’. “Ik doe al 27 jaar niets anders dan mensen in de kantooromgeving huisvesten”, zegt Sipke Feenstra, country manager bij Regus en eigenaar van The Office Operators, met dertig vestigingen in de Benelux. Daarvoor vervulde hij diverse topfuncties bij onder meer Regus en The Office Operator op Schiphol. Hij heeft geleerd om naar mensen in kantoren te kijken als gasten in plaats van huurders of werknemers. “Ik heb het voordeel gehad altijd te werken met kortlopende verplichtingen. Daar gaan we in een flexibele wereld steeds meer naar toe. Je krijgt dan een hele andere band met je gasten. Vergelijk het met een hotel. Gasten kunnen morgen weg zijn als iets ze niet bevalt. Het vergt een continu marktonderzoek. Wat willen al die jongetjes, meisjes, x-jes?” Als aanbieder van werk- en vergaderruimtes, dus ook als werkgever, moet je daarop inspelen, is zijn ervaring. De HOFF-toren is dan ook ingericht met een grote verscheidenheid aan ruimtes, van een auditorium voor 200 man tot belhokjes van een vierkante meter, maar ook comfortabele

zitjes, brede gangen en multi-inzetbare vertrekken. Voor de ontspanning zijn er zelfs ruimtes om te gamen en een gym.

WENSEN LOPEN UITEEN

De huisvesting op kantoor moet beter aansluiten op thuis, vindt ook Djara Walgien, manager workspace verantwoordelijk voor de werkomgeving binnen de zes



Reinier Nederhoed:
Dat huren van meubilair belangrijk is voor een flexibele bedrijfsvoering, hoef ik jongere generatie niet te vertellen.

Robert Sparreboom:
Je ziet een brede trend van producten kopen naar leasecontracten.



kantoren van Achmea. Dat streven is echter een uitdaging met 14.000 collega's, ervaart hij. “Wij zijn dan wel één Achmea, maar hebben veel verschillende merken, met allemaal eigen culturen en subculturen binnen teams. De wensen en behoeften verschillen nog wel eens van elkaar.”

Een logisch antwoord lijkt het creëren van een divers aanbod in de inrichting en veel flexibiliteit zodat het gebouw makkelijk kan worden aangepast aan verschillende werkstijlen. Toch is dat nog niet zo eenvoudig te realiseren, bijvoorbeeld doordat de technische installaties niet daarop zijn ontworpen. “In onze wereld gaat alles op basis van het programma van eisen (PVE)”, zegt Joppe Stelloo, verantwoordelijk voor Productontwikkeling & Innovatie bij Heijmans. “Dus is het altijd tussen de 18 en 21 graden en de verlichting meer dan 500 lux. De installaties moeten worden gerealiseerd tegen de laagst mogelijke kosten en daardoor is het geheel statisch ingericht.”

PROGRAMMA VAN EISEN BELEMMERT

Het aanpassen van de technische installaties is ingrijpend en zeer kostbaar, merkt Eric Hooghuis, productmanager Hybride Werk Omgeving van de Belastingdienst, Douane & Toeslagen. “Mensen willen zelf graag aan de knoppen zitten als ze het te warm of te koud vinden. Samen met bouwers kijk ik wel naar mogelijkheden om werknemers gelegenheid te bieden voor zichzelf aangename waarden in te stellen. Dan loop ik tegen het PVE aan. Het geld voor een ingrijpende investering is er dan vaak niet.”

Nick Lettink:
In het hele portfolio van organisaties waar wij voor werken, zie ik dat ze andere keuzes aan het maken zijn.

Bij het ontwerp en de bouw van nieuwe kantoorpanden, moet dus meer nagedacht worden over het gebruik door toekomstige generaties. Daarop voorsorteren is een uitdaging op zich, omdat het moeilijk is te schatten wat de behoeften zijn over tien of dertig jaar. Stelloo (Heijmans): “We proberen daar wel steeds meer met de klant over in gesprek te gaan. Flexibilisering is echt een middel om gebruikers gelukkig te houden.”



IN HET KORT

- Hybride werken blijft en vraagt om flexibelere kantoorinrichting en huurmodellen.
- De ‘dinsdag-donderdag-economie’ veroorzaakt piekdrukke en lege kantoren op andere dagen.
- Gebouwen zijn vaak te statisch door technische beperkingen en rigide PVE's.
- Bedrijven zoeken naar nieuwe manieren om werkplekken efficiënter te benutten.
- Flexibele contracten, gedeelde ruimtes en AI-gestuurd ruimtebeheer winnen terrein.





HUUROVEREENKOMST OP DE SCHOP

Niet alleen de fysieke gebouwen moeten beter ingericht worden op snel veranderende eisen. Traditionele huur-overeenkomsten van vijf of tien jaar zijn in de snel veranderende wereld niet passend. Nick Lettink, directeur bij adviesbureau YNNO voor nieuwe manieren van werken, vertelt dat hij gewend was vijfjarenplannen te maken. Door een variatie van 10% in het verwachte aantal benodigde werkplekken te calculeren, kwam het altijd goed uit. Hij maakt nu scenario's met een variatie van 20, 30 of zelfs 40%. "In het hele portfolio van klanten voor 4.000 tot 20.000 vierkante meter en meer zie ik dat ze andere keuzes aan het maken zijn. Ze vinden het bijvoorbeeld ook lastiger te bedenken hoe ze met het werkconcept omgaan. Voor vijf jaar wil je misschien wel kopen, maar voor drie jaar wil je huren of misschien wel een all-in-contract. Door wisselende maatschappelijke invloeden neemt het voorspelbare karakter van huisvesting af en is wendbaarheid daarin steeds belangrijker."

Reinier Nederhoed, commercieel directeur bij Alvero Kantoormeubelverhuur ervaart die omschakeling dagelijks in de praktijk. "Wij zitten echt in de transitie van kortetermijnverhuur, als overbrugging bij lange levertijden, naar een langetermijnverhuur. Waar je een paar jaar geleden mensen moest overtuigen dat het huren van meubilair een belangrijke factor is in flexibele bedrijfsvoering, hoef ik de jongere generatie niets meer te vertellen." Generaties X, Y en Z zijn opgegroeid met abonnementsvormen zoals Netflix in plaats van naar de videowinkel te gaan, geeft hij als voorbeeld.

WENDBAARHEID VRAAGT OM FLEXIBILITEIT IN GEBOUWINRICHTING

"Je ziet een brede trend van producten kopen naar leasecontracten", signaleert ook Robert Sparreboom, verantwoordelijk voor Het Nieuwe Kantoor bij vastgoedinvesteerder NSI. Het is steeds moeilijker voor bedrijven om in te schatten hoe ze er over drie jaar voorstaan. "Soms is zelfs een jaar al lastig, met name bij snelle groeiers zoals fintechs en scale-ups. Heb je dan tien werkplekken nodig of honderd? Dan zoek je naar flexibiliteit." Dat geldt niet alleen voor meubels maar bijvoorbeeld ook voor wanden en inbouwinstallaties en andere investeringen. Feenstra (HOFF): "Er komt een moment dat je de ruimte niet meer nodig hebt. Wat doe je dan met de spullen die je erin hebt gezet? Ik geloof sterk in een wereld waar je voor flexibele perioden een partner hebt, die op het moment dat je de inboedel niet meer wilt hebben, het doorverkoopt aan een ander. Op die manier houd je de kosten onder controle."



Djara Walgien:
We proberen een werkomgeving te realiseren waar iedereen zich thuisvoelt.



EIGENLIJK NIET WELKOM OP KANTOOR

Een andere manier om meer flexibilisering in te bouwen, is het dynamisch gebruik van de ruimtes. Zo is de vrijdag een notoire stille weekdag in kantoorgebouwen. Er zijn bedrijven die personeel op die dagen naar kantoor proberen te lokken met speciale voorzieningen, zoals lunches of borrels. Om de dinsdag-donderdag-economie te doorbreken en de beschikbare ruimtes efficiënter en soepeler in te zetten, gaan sommige werkgevers over op verplichte kantoor- en thuiswerkdagen. De ene helft van de teams is dan op maandag en dinsdag niet welkom, maar heeft gegarandeerde faciliteiten op woensdag en donderdag en voor de andere helft geldt het omgekeerde. "Moet je dan toch per se op een andere dag op kantoor zijn, is er een flexibele ruimte en heb je bijvoorbeeld alleen maar een printer tot je beschikking. We zien merken dat medewerkers dat heel erg kunnen waarderen en we zien de bezetting van die kantoren toenemen tot wel 80%."

Feenstra (HOFF) zegt nu zelfs in gesprek te zijn met een organisatie die de hele week thuis werkt, behalve op de vrijdagen. Ze krijgen dan een enorme aanbieding op de prijzen van vergaderruimtes, want daar is op die da-

gen geen vraag naar. Andere organisaties proberen vooral op de kosten voor energie en verlichting te besparen door op dagen dat er weinig mensen zijn, alleen het werken op een beperkt aantal etages toe te staan.

EXTERNE GEBRUIKERS NAAR BINNEN

Ook 's avonds en in het weekend staan gebouwen nog altijd grotendeels leeg. Daarom experimenteren sommi-



Joppe Stelloo:
Flexibilisering is echt een middel om gebruikers gelukkig te houden.

ge organisaties met het openstellen van ruimtes voor externen. Dan vertelt Walgien over het Interpolis-gebouw in Tilburg. Walgien: "We hadden daar altijd al een stadstuin die open was voor publiek, maar die zijn we nu aan het renoveren met biodiversiteit, klimaatadaptie en vitaliteit als speerpunten. Deze tuin wordt nog meer op het publiek ingericht, met schaaftafels en andere voorzieningen voor de buurt. Het is gaaf als we dat concept kunnen uitbreiden naar kantoorgebouwen, zodat we ruimte beschikbaar kunnen stellen aan bijvoorbeeld maatschappelijke organisaties, op momenten dat wij dit niet in gebruik hebben."

Het Amsterdamse WTC zet een aantal vergaderruimtes tegenwoordig al buiten de commerciële uren in voor poëzieavonden, ballet- en salsalesen. Feenstra: "Ze



Sipke Feenstra:
Vergelijk het met een hotel. Gasten kunnen morgen weg zijn als iets ze niet bevalt.



betalen dan een fractie van de normale prijzen. Het WTC wil echt de buurt naar binnen trekken in het complex."

BETERE SAMENWERKING NODIG

De flexibilisering van werkplekken is dus een blijvende trend. Een aantal knelpunten vereist wel aandacht, zoals een aanpassing van huurmodellen, gebouwontwerp en werkcultuur. Ook moet er meer aandacht komen voor het gebruikersperspectief, zoals hospitality, werkgeuk en efficiënter ruimtegebruik. De inzet van kunstmatige intelligentie kan daarbij uitkomst bieden, bijvoorbeeld door met geavanceerde data-analyse een beter zicht te krijgen op werkpatronen, maar ook als hulp bij een dynamisch ruimtebeheer.

Om flexibele werkomgevingen echt succesvol te maken, is het voor de deelnemers aan deze rondetafel duidelijk dat aan de kant van de huurders meer overleg nodig is tussen HRM en facility management om gebruikswensen af te stemmen op de kosten voor het realiseren daarvan. Bouwers, vastgoedpartijen en huurders kunnen vervolgens ook beter samenwerken om de geconstateerde knelpunten aan te pakken.

DEELNEMERS

Sipke Feenstra, country manager bij Regus en eigenaar van The Office Operators

Djara Walgien, manager workspace Achmea

Joppe Stelloo, Productontwikkeling & Innovatie bij Heijmans

Eric Hooghuis, productmanager Hybride Werk Omgeving van de Belastingdienst, Douane & Toeslagen

Nick Lettink, directeur bij YNNO

Reinier Nederhoed, commercieel directeur Alvero Kantoormeubelverhuur

Robert Sparreboom, verantwoordelijk voor Het Nieuwe Kantoor bij vastgoedinvesteerder NSI