



**Office Improvers**  
Increasing rent - maximizing value

# Het kantoor in haar nieuwe rol als 'clubhuis'

## WHITEPAPER

John Milhado  
Remco Boelens

[officeimprovers.nl](http://officeimprovers.nl)  
+31 20 204 45 59



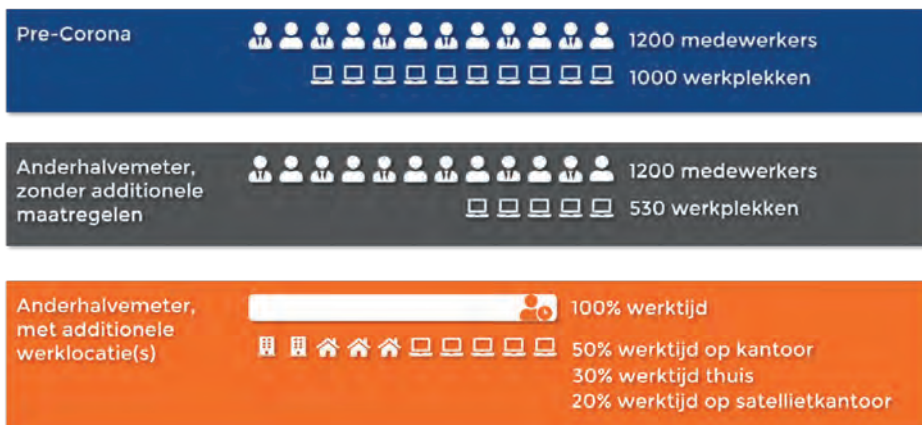
**De komende periode zullen kantoren in Nederland weer langzaam geopend worden. Wanneer en onder welke voorwaarden 'normale bedrijfsvoering' mogelijk wordt is onduidelijk. Wat wel duidelijk is, is dat de rol van 'het kantoor' een andere gaat zijn dan pré-Covid. Met z'n allen vijf dagen in de week van 09.00-17.00 uur in één en hetzelfde kantoor verblijven lijkt niet alleen gezondheid-technisch onwenselijk, de enorme vlucht die buiten het eigen kantoor werken de afgelopen maanden genomen heeft, maakt massale terugkeer ook onnodig.**

## Tekort aan geschikte werkplekken

Diverse [experts](#) berekenden dat 50-60% van de kantoor-werkplekken gedurende langere tijd (1,5 meter samenleving) niet bruikbaar zullen zijn. Een deel van het hierdoor ontstane werkplektekort zal met thuiswerken op te vangen zijn, maar dit is om uiteenlopende redenen géén allesomvattende oplossing.

Daarnaast kijken veel werkgevers op dit moment naar de dimensie 'tijd': Kunnen we de werktijden gelijkmatiger verdelen over de beschikbare tijd? Wat zijn de mogelijkheden van ploegendiensten of gespreide aankomst-slots? Duidelijk is wel dat organisaties met alléén thuiswerken en slim schuiven in de tijd niet de totale werkplekpuzzel opgelost krijgen. Trends die zich normaal gesproken nog jarenlang hadden moeten

ontwikkelen, zoals locatie onafhankelijk werken, zijn in een enorme stroomversnelling terechtgekomen. In dat kader presenteerde Office Improvers in samenwerking met MobilityLabel eerder al het whitepaper ['Het satellietkantoor als Covid-19 maatregel'](#).



Ondanks dat fysiek samenzijn altijd een onmisbaar onderdeel van werk zal blijven, zullen we creatiever worden in hoe en waar we werken, geholpen door nieuwe technologieën.

Zie in dat kader ook het whitepaper ['The office reset'](#) van CBRE.

## Optimalisatie van de kantoorvloer

Veruit de meeste werkgevers houden in Nederland kantoor in een multi-tenant kantooromgeving, oftewel, meerdere bedrijven delen één kantoorpand. De multi-tenant kantoren hebben de afgelopen jaren sterk aan populariteit gewonnen ten opzichte van single tenant omgevingen. Desalniettemin zijn de meeste werkge-



vers 'zelfvoorzienend' op hun eigen kantoorvloer; ze hebben een eigen receptie, bedrijfsrestaurant en vergaderzalen. De begane grond van het pand is vaak een transferruimte; een ruimte waar je het pand binnenkomt en waar je doorheen loopt richting lift of trap naar de eigen verdieping. Soms bevindt zich er een centrale receptie of bedrijfsrestaurant.

Door de eerder omschreven schaarste aan ruimte voor werkplekken zoeken facilitair managers momenteel naarstig naar mogelijkheden om het aantal bruikbare werkplekken in de kantoorruimte te optimaliseren. Het ten behoeve van werkplekken inrichten van ruimtes met functies die niet de gehele dag renderen, zoals een bedrijfsrestaurant of vergaderzaal, biedt enige oplossing, echter, deze ruimtes waren er niet voor niets; eten op de werkplek of vergaderen in een kantoorruimte passen niet echt bij 'goed werkgeverschap'. Acceptabel misschien in crisistijd maar zeker geen duurzame oplossing.

## Clubhuis

De rol van het kantoor verandert in rap tempo. Van een 'werkhuis' met een 09.00-17.00 uur bezetting op de maandag tot en met de vrijdag, naar een 'clubhuis' ter bevordering van de sociale cohesie. Een recent in het AD verschenen [interview](#) met Elly Ploumen, Group HR director bij Achmea onderstreept deze redenatie. Werken kun je overal, elkaar in een goede zakelijke setting ontmoeten niet. Dat betekent dat in de toekomst de kantoren meer ingericht moeten worden om die dingen te doen die thuis niet goed kunt. Het accent moet liggen op ontmoeten en creatieve processen. Dat houdt concreet in dat er minder bureaus nodig zijn en juist meer ruimtes waar teams kunnen brainstormen of samen een kop koffie kunnen drinken.

## De rol van het centrale entreegebied van het kantoorpand

Het entreegebied van het kantoor is vaak een ondergeschoven kindje op de begane grond. Kaal, kil, niet uitnodigend. Maar wél ruim, centraal gelegen en, last but not least, 99% van de tijd al gehuurd door de huurders samen (in opslag gemeenschappelijke ruimtes).

Onze missie is zoveel mogelijk van de huidige entreegebieden, transferruimtes zonder waarde voor de werkgever en haar medewerkers, te transformeren naar waardevolle verblijfsruimtes voor zowel de huurder als de verhuurder; een 'community area'. Een ruimte waar mensen samenkomen om elkaar te ontmoeten, kennis en ervaring te delen; zich te ontwikkelen.

Ruimtes die ook openstaan voor bezoekers van buitenaf zodat het kantoorpand een aantrekkelijke propositie biedt aan zowel de werkgever, haar werknemers als bezoekers. Steeds meer bedrijven (h)erkennen de kracht van dit soort omgevingen. Niet alleen werkgevers (huurders) maar ook beleggers (kantoorpand eigenaren), voorafgegaan door pioniers als NSI (HNK formule) en Merin (Smart Office formule) zien dat een investering in een centrale community area (ook financieel) erg lonend is.



In onze visie is de community area hét kloppend hart van het kantoorpand. Subtiel lopen functionaliteiten hier in elkaar over; een koffiebar met lunchvoorziening annex receptie is prominent aanwezig met daaromheen een leestafel, zitjes, een ruimte om te bellen, comfortabele hoekjes voor overleg en flexwerkplekken in diverse vormen. Vergaderruimtes in verschillende maten en opstellingen complementeren de community area; functioneel maar stijlvol.

## De consequenties van de nieuwe realiteit; gevolgen voor het bedrijfsrestaurant



Het bedrijfsrestaurant; pré-Covid al een zorgenkindje dat veelal sec door een maandelijkse financiële injectie vanuit de werkgever of pandeigenaar overeind te houden was, in de nieuwe realiteit een volstrekt onhaalbare business case. Gedurende Covid [daalden de omzetten van de bedrijfscaterers tot 80%](#), maar ook wanneer de kantoren weer open gaan voor 'normale bedrijfsvoering' zal de omzet niet in de buurt gaan komen van de oude niveau's, simpelweg omdat er dagelijks fysiek minder mensen op kantoor zullen zijn.

En wanneer ze wél op kantoor zijn, dan hebben ze behoefte aan hoogwaardig eten en drinken gedurende de gehele dag, iets waar een gemiddeld bedrijfsrestaurant niet op ingericht is; daar worden in een tijdsbestek van anderhalf tot twee uur zo veel mogelijk

lunches geserveerd, ervoor en erna is het er een dooie boel. Wij voorzien dan ook geen transitie van het bedrijfscatering model over een langere periode maar een radicale 'shift', veroorzaakt door de gevolgen van Covid. De impact voor de cateraars is enorm.

### **Heroverweging van 'het kantoor'**

Hoe het nieuwe normaal er in 2021 en daarna er precies uitziet, weet niemand, maar dat we op een andere manier zullen gaan kijken naar woon-werkverkeer, thuiswerken en plaats- en tijdonafhankelijk werken staat voor ons vast.

Wat ons betreft is deze aanpak dan ook niet alleen op Corona gericht. Dit is dé manier van kantoorgebruik in de toekomst: Een gebalanceerde combinatie waarbij hoofdkantoor, satellietkantoren en thuiswerk elkaar slim versterken, gebaseerd op de wensen van de werkgever en werknemer. Dus gebruik deze tijd ook eens om heel anders naar uw huidige huisvestingsaanpak te kijken.

Ons mantra daarbij is dat het vinden van de optimale nieuwe setup van 'het kantoor' niet sec een aangelegenheid zou moeten zijn van de individuele werkgever (huurder) maar een samenspel tussen werkgever(s), pandeigenaar en (eventueel) cateraar. Samen kun je komen tot nieuwe modellen die waardevoller zijn dan het pré- Covid model.



### **Meer informatie?**

[officeimprovers.nl](http://officeimprovers.nl)

[+31 20 204 45 59](tel:+31202044559)

Office Improvers ontwerpt, bouwt en exploiteert kantooromgevingen die het rendement van de assets waarin ze gevestigd zijn maximaliseren. Een mix van state of the art functioneel design, slimme techniek en bovenal ongeëvenaarde hospitality en services geven assets het rendement dat ze verdienen.