

## Landelijke trends

# Meer fun en ontmoeting in het kantoorgebouw

De noodzaak om kantoorgebouwen steeds aantrekkelijker te maken heeft behalve met duurzaamheid vooral ook te maken met het aantrekken en behoud van mensen. Gezondheid, hippe ruimtes en de community het gebouw binnen halen: het kantoor als place to be dat naadloos bij je past. Kantoren worden daarmee plezierige plekken met grote verblijfskwaliteit waar je elkaar ontmoet én geconcentreerd kunt werken.

**Cees van der Spek** (EDGE), **Barbara Dujardin** (HofmanDujardin) en **Jacqueline Schlangen** (CFPB) dragen ieder op hun eigen manier bij aan het realiseren van deze nieuwe generatie kantoorgebouwen. 'De plek waar we werken wordt steeds belangrijker.'



> Cees van der Spek

## Landelijke trends

De gebruikersmarkt is wakker aan het worden, constateert Cees van der Spek van EDGE, en daarbij refereert hij vooral aan de G5: de vier grote steden in de Randstad plus Eindhoven. Het aantal zoekvragen van bedrijven neemt toe, waarbij de nadruk ligt op duurzame kantoren gelegen op OV-locaties, maar ook parkeren nog een grote rol speelt. Cees van der Spek: 'Wij werken vooral voor de grote, internationale corporates, de advocatenkantoren, de grote consultancybureaus,

maar ook veel bedrijven in de tech-sector, in een crossborder-achtige Europese setting. We doen veel in Londen en Berlijn. In dat soort steden draait het alleen nog maar om OV, terwijl je ziet dat het in Nederland nog altijd draait om die combinatie met parkeren. Met uitzondering wellicht van Amsterdam, daar komt de workforce toch vooral op de fiets. En de Zuidas is superaantrekkelijk door de intercityverbindingen met Schiphol, Utrecht en Rotterdam.' >

### Wie zijn?

**Cees van der Spek is Global Corporate Relations & Marketing Director bij ontwikkelaar Edge, voorheen OVG Real Estate. 'Wij zijn de marktleider in het ontwikkelen van duurzame kantoren, tegenwoordig doen we dat ook vaak in een mix met woningen en overige faciliteiten, zoals voor Valley en The Pulse of Amsterdam op de Zuidas. Ik ben vooral bezig met de huisvestingstrategieën van grote, internationale gebruikers en hoe wij daar door middel van continue innovatie op in kunnen spelen. Mijn dagelijkse werk richt zich dus zowel op de commerciële als de strategische kant. Daarnaast ben ik verantwoordelijk voor de branding van Edge.'**

**Barbara Dujardin is architect en mede-eigenaar van architectenbureau HofmanDujardin. Ze is afkomstig uit Frankrijk en is onder meer opgeleid aan de Universiteit van Versailles. Daar is ook haar liefde voor monumenten en erfgoed ontstaan. 'Hier ligt mijn basis, mijn passie voor harmonie, kwaliteit en materialen. Tijdens een uitwisseling in Milaan heb ik mijn inmiddels echtgenoot, Michiel Hofman, leren kennen. In 1999 hebben we ons bureau opgericht waarmee we al snel een vliegende start maakten met veel verschillende projecten. Die diversiteit versterkt en verrijkt enorm, van alles kun je weer leren.'**



Barbara Dujardin

# Landelijke trends

## Duurzaam en gezond

Een andere tendens die Van der Spek constateert is de behoefte van veel grote partijen aan kwalitatieve kantoorruimtes. 'Als de huidige huurtermijn afloopt, willen gebruikers best wel naar een andere plek voor minder vierkante meters, maar die moeten dan wel kwalitatief vele malen beter zijn dan wat ze hadden. Na covid zag je dat partijen het lastiger vonden om te beslissen en nog wel een paar jaar wilden bijtekenen, maar nu wordt echt over de lange termijn nagedacht. Men wil een beter kantoor, voor een langere periode, ook om het juiste talent aan te trek-

ken en te behouden. Met als belangrijke drijfveer een duurzaam kantoor, dat zowel energie-efficiënt als gezond is. Dat wordt ook gevraagd vanuit allerlei rapporteringen, bijvoorbeeld op Europees niveau en vanuit CSRD. Gezond betekent onder andere genoeg daglicht, goede akoestiek, kwaliteit van lucht en temperatuur.'

## Combinaties maken

Een van de belangrijkste ontwikkelingen is wel het gezamenlijke gebruik van een gebouw. Met bijvoorbeeld een paar grote corporates en daarnaast



**Jacqueline Schlangen is directeur van het kenniscentrum Center for People and Buildings (CFPB), een inmiddels eigenstandige stichting die 25 jaar geleden is opgericht door de Rijksgebouwendienst en de TU Delft om onderzoek te doen en kennis te delen. De werkomgeving en de ervaringen van mensen staan centraal in het onderzoek dat CFPB uitvoert in samenwerking met kennispartners en marktpartijen in het vastgoed. 'We doen wetenschappelijk onderzoek, maar praktijkgericht. We slaan altijd de brug naar de praktijk. De publieke sector is onze grootste focus. Zelf ben ik als jurist opgeleid maar loop alweer jaren rond in de vastgoedwereld waar ik me onder meer heb bezig gehouden met het verbeteren van de ketensamenwerking in de bouw. Ik hou enorm van puzzelen: analyseren, structuren, om uiteindelijk die puzzelstukjes weer bij elkaar te brengen.'**



Jacqueline Schlangen

# Landelijke trends



flexwerk-concepten en korter lopende huren van kleinere partijen, die eventueel kunnen doorgroeien. De eigen ontwikkeling EDGE Stadium is daar een goed voorbeeld van, zegt Van der Spek. 'Door die combinatie te maken, krijg je ineens veel meer fun in je gebouw. Heel veel delen van het gebouw worden gezamenlijk gebruikt, zoals meeting rooms of een auditorium. Dat hoeven ze niet meer zelf te realiseren, het zit allemaal al in het gebouw. Er wordt van alles georganiseerd waardoor het gebouw interessanter, leuker en meer benaderbaar wordt. Er staan geen poortjes meer op de begane grond, iedereen kan binnenlopen voor de koffiebar of om te werken in het atrium. Voor beide groepen werkt dit goed, de grote corporate zit dicht bij de start-up en scale-up en daarmee dicht bij de innovatie. Andersom profiteren de kleinere bedrijven weer van de nabijheid van grote corporates. De flexibele concepten zijn dan ook nog steeds groeiend.' De trend van meer bedrijvigheid in het gebouw zet zich zelfs voort

**'In Londen hoef je niet meer te komen als je niet vier dagen op kantoor bent'**

tot in de avonduren. Van der Spek: 'Je haalt de stad, de community naar je gebouw. In het atrium van EDGE Stadium zit op woensdagavond 80 man van een filharmonisch orkest te oefenen, hoor je ineens Mahler door het gebouw schallen. Dat is toch gaaf!'

## Huurprijzen

De trend van thuiswerken is daarmee steeds meer van de baan. Van der Spek: 'De productiviteit leidt eronder, net als de creativiteit en de saamhorigheid. In een stad als Londen hoef je niet meer te komen als je niet minimaal vier dagen op kantoor werkt. Daar zitten de metro's weer vol. In Nederland is het nog een beetje meer hybride, maar ook hier zie je dat op kantoor werken steeds weer meer de norm wordt. We zijn bijvoorbeeld bezig in Utrecht, Eindhoven en Rotterdam, allemaal herontwikkelde gebouwen met nieuwe concepten, veel ontmoeting maar ook concentratieplekken en veel open plekken met een goede akoestiek.' Een keerzijde van dit verhaal is wel dat deze gebouwen vooralsnog eigenlijk alleen op de goede plekken in de Randstad realiseerbaar zijn. Dat heeft alles te maken met huurprijzen en investeringsruimte. Van der Spek: 'Hoe verder je buiten de Randstad gaat, hoe minder de huurprijzen stijgen

en lastiger het investeringsklimaat is en je hebt wel een bepaalde huurprijs nodig om een herontwikkeling te financieren. Ook bij kleinere oppervlakten wordt het heel lastig. Een kantoor van 500 meter verduurzamen kan gewoon niet uit, je hebt een bepaald volume nodig om een gezonde en duurzame business case rond te kunnen rekenen.

## Samen oplossingen vinden

De kantorenmarkt is 'maar' een onderdeel van de werkzaamheden van architect Barbara Dujardin van HofmanDujardin, die uiteenloopt van interieur en inrichting tot woningbouw, renovaties, winkels en kantoren. In Nederland, maar ook voor internationale opdrachtgevers van IJsland tot Saoedi-Arabië. Het in Diemen gevestigde bureau is in de jaren sterk gegroeid en werkt momenteel met vijf interieurteams en drie teams voor architectuur. Ook heeft het bureau een kantoor in Bilbao. De omvang van de projecten is heel divers. Barbara: 'We doen alles, van 1.000 tot 80.000 vierkante meter. Projecten nemen zes maanden in beslag of zes jaar. Voor ons is het allerbelangrijkste om heel goed te luisteren naar de klant. We leren van ieder project, van iedere klant, en we zijn altijd

# Landelijke trends

dichtbij om problemen te begrijpen en samen oplossingen te vinden. We willen iets maken dat écht voor de klant is.'

## Harmonie

Kantoorruimte vormt een belangrijk onderdeel van de grotere opdrachten van het bureau. Vanuit de jarenlange ervaring zijn principes ontwikkeld die eigenlijk voor elk goed kantoor gelden. Ze zijn tijdloos en gaan daarmee voorbij aan meer vluchtige trends. De huidige ontwikkeling naar meer open kantoren, gericht op ontmoeting en verschillende vormen van (samen)werken past vrijwel naadloos op het door HofmanDujardin ontwikkelde basis van 'Shaping Intuition'. Barbara legt uit: 'Eigenlijk is het heel simpel. Alles wat wij doen gaat over harmonie en balans tussen natuur en cultuur. Door de dag heen hebben mensen verschillende behoeftes, we zorgen ervoor dat die allemaal goed zijn georganiseerd in een kantoor. Zo heb je bescherming nodig, groundedness: plekken waar je op je gemak voelt, waar je rust kunt ervaren. Bijvoorbeeld door goede akoestiek. Maar je hebt ook de verbinding met elkaar, die komt bijvoorbeeld tot uiting in veel glas, zodat je iedereen kunt zien en weet wie waar is. Ook het gevoel van ruimtelijkheid is be-

langrijk voor het comfort van mensen, bijvoorbeeld in de verbinding met buiten.'

## Waarden

Een ander basisprincipe is expressie, bijvoorbeeld door kunst aan de muur of de toepassing van kleur. De waarde van een kantoor of ruimte komt uiteindelijk altijd van de mensen, zegt Barbara. 'Als zij zich goed voelen en vanuit verschillende behoeftes en activiteiten over de dag ook de juiste omgeving kunnen ervaren, dan geeft dat energie aan een gebouw, een prettige sfeer. Die variatie in verschillende sferen en ruimtes is daarbij echt cruciaal. Soms ben je meer introvert, werk je geconcentreerd en zoek je rust, daarna heb je meer actie nodig, en ga je naar een meer open ruimte. Uiteindelijk draait het voor ons voor alle projecten om dezelfde waarden: helderheid, kwaliteit, branding en inspiratie. Het is super belangrijk dat mensen zich geïnspireerd voelen door hun omgeving, dat ze blij zijn om daar te werken. Daarbij moet die omgeving ook echt bij het bedrijf passen, dat is de branding.'

## Liefde voor de burens

Deze principes passen goed bij de huidige

tijdgeest, constateert Barbara Dujardin. 'Wat je internationaal ziet en zeker ook in Nederland, is dat bedrijven een sociale connectie willen hebben met mensen en hun omgeving, via leuke dingen zoals een koffiebar, sportfaciliteiten, yoga, kunst, gezellige ontmoetingen. Als Lead Interior Architect voor de Booking.com Campus hebben we een overkoepelende visie gemaakt waarbij de inclusiviteit en diversiteit centraal stonden. Zo is er een zeer divers en sociaal gebruik van de plint. Daar zit bijvoorbeeld ook een fietswinkel in het gebouw, en het restaurant Refugee Company. De plint bestaat feitelijk uit ontmoeting met de stad, met de community. Eigenaren en bedrijven willen zo echt een openheid en persoonlijkheid meegeven aan het gebouw, met liefde voor de burens. In Düsseldorf bijvoorbeeld werken we altijd met lokale kunstenaars. Met name multinationals willen altijd iets van de lokale smaak proeven. Ook de aandacht voor groen en natuur in, op en om het gebouw past bij de huidige behoeftes. Mensen komen niet >



## 'De waarde van een kantoor of ruimte komt altijd van de mensen'

# Landelijke trends



meer puur om op een werkplek te zitten, kantoren worden de place to be, zeker voor de nieuwe generatie die daardoor weer bereid is om naar kantoor te komen. Werk is meer een hobby voor ze, het is plezier, mensen ontmoeten.'

## Veilige haven

Het kantoor als place to be is ook het focuspunt van het onderzoek dat directeur Jacqueline Schlangen van het Center for People and Buildings (CFPB) voor overheidspartijen en partners in de vastgoedwereld verricht. Het CFPB richt zich specifiek op het kantoor als werkomgeving: de plaats van werk. Jacqueline: 'Die plek waar we werken wordt steeds belangrijker, ook omdat die verdeeld raakt over verschillende locaties, naast het kantoor ook thuis of andere locaties van het bedrijf waar je werkt. Wij kijken ook naar de organisatie van het werk en hoe je werkomgeving aansluit bij het werk dat je doet.' Uit het onderzoek komt steeds weer naar boven hoe

belangrijk de component gedrag is bij alles wat met de werkomgeving te maken heeft. Zo kan het dat hoewel iedereen de plaatjes van de nieuwe inrichting mooi vond, mensen zich toch niet gedragen zoals de interieurarchitect bedacht had. 'Mensen passen zich niet aan de inrichting aan, je moet het dus omdraaien. Je kunt iets prachtigs neerzetten, maar wat mensen uiteindelijk willen, is dat het kantoor een veilige haven voor ze is. Mensen willen zich herkennen in hun omgeving.'

## Drukke ervaren

Een onderzoek over bezettingsgraad op de drukke dinsdagen en donderdagen bleek ook te draaien om beleving. Jacqueline: 'Mensen ervaren het als stikdruk op die dagen, maar nergens was de bezettingsgraad daadwerkelijk hoger dan voor de COVID-19 pandemie. De topbezetting is nog steeds maximaal 65 tot 70 procent. Toch ervaren mensen het als topdrukke, hoe kan dat? Dat komt bijvoorbeeld omdat mensen niet kunnen werken op de plek en bij de collega's in de buurt waar ze zich comfortabel bij voelen. Dus als je aankomt op kantoor en de hoek waar jouw collega's zitten is al vol, dan moet je ergens anders gaan zitten waar best nog ruimte is,

maar ervaar jij het kantoor toch als druk. Want je kunt niet op de plek zitten waar je wilt zitten, en dat is bij je teamgenoten in de buurt. Ook al ben je gefocust aan het werk, als je even opkijkt en je ziet je bekende collega's om je heen, dan voel je je goed omdat je je onderdeel voelt van het geheel. Je ziet nu veel dat kantoren op vierkante meters worden ingericht: kleinere ruimtes, meer delen. Vanuit het motto: er is plek voor iedereen. Maar die werknemer wil niet bij iedereen zitten, die wil bij zijn eigen clubje zitten.'

## Nabijheid

Precies daarom ook werkt het creëren van zones binnen een gebouw niet goed, constateert Jacqueline. Het klinkt eigenlijk vrij logisch, maar toch worden dit soort behoeftes vaak nog niet meegenomen in de inrichting van kantoren als goede werkomgeving, stelt ze. 'Mensen zijn zich doorgaans ook niet bewust van waar ze precies behoefte aan hebben. Pas als het kantoor eenmaal is ingericht, weet je hoe het voelt. Wij zijn dan ook niet per se voorstander van het kantoor als clubhuis. Mensen moeten er ook gewoon geconcentreerd kunnen werken. En ze willen hun team herkennen. Dat is inder-

## 'Jongere werknemers komen vaker naar kantoor dan oudere'

## Landelijke trends

daad best lastig met het flexibele werken. Maar mensen willen veiligheid op kantoor, kunnen samenwerken. Dat vraagt om veel creativiteit van inrichters. Het klopt zeker dat mensen naar kantoor komen voor elkaar, voor het ontmoeten van elkaar, maar vooral ook voor het werken in nabijheid van collega's.'

### Grens aan efficiency

Een belangrijke bottle neck voor een beter functionerende werkomgeving is de huidige nadruk op efficiency. Natuurlijk, zegt Jacqueline, is bedrijfsmatige efficiency heel belangrijk, zeker in een tijd van bezuinigingen en taakstellingen. 'Maar je hebt ook nog de effectiviteit van je organisatie, en daarvoor kan het best zijn dat je juist wat méér vierkante meters moet hebben, wat meer overruimte. Dat kan uiteindelijk efficiënter zijn voor het doel dat je wilt bereiken. Maar als dat aan de top van het bedrijf uit elkaar

wordt geknipt, dat de bedrijfsmatige efficiëntie en het primaire proces elk bij andere poten worden neergelegd, dan wordt er niet meer gekeken naar wat iets dat wat meer kost, eigenlijk oplevert. Of wat er afbrokkelt bij bezuinigen op de meters. Weet je, op kantoor heb je natuurlijk je primaire taak, maar je doet er veel meer. Je bent ook bezig met secundaire taken als leren en ontwikkelen, innovatie en je netwerk bouwen. Dat zijn allemaal zaken die op de langere termijn ook voor de organisatie veel meerwaarde opleveren. Het zijn ook precies de dingen die mensen die veel thuiswerken missen. Ze zijn wel productief, maar weten niet wat er speelt en missen de buzz op kantoor. In tegenstelling tot wat gedacht wordt, zijn het juist de jongere werknemers die vaker naar kantoor komen. Die willen graag op kantoor zijn, want die willen leren.'

**'Hoe verder je buiten de Randstad gaat, hoe minder de huurprijzen stijgen en lastiger het investeringsklimaat'**

