

A woman with long blonde hair, wearing a black jumpsuit and red shoes, stands in a modern office atrium. The space features large glass windows, indoor plants, and a concrete floor. The lighting is warm and modern.

Landelijke trends

Hybride werken gaat de kantoorstructuur voor altijd veranderen

Het Nederlandse vestigingsklimaat staat onder druk, constateert **Hilde van der Meer** van het NFIA. We moeten dan ook leren omgaan met schaarste. Een stad als Amsterdam speelt daar al op in, ziet **Bas Jochims** van Bouwinvest. Daarmee komen nieuwe kantoren terecht op plekken die bereikbaar zijn en bij voorzieningen zitten. De grote bedrijven maken inmiddels al de beweging naar de goed bereikbare locaties, constateert **Maike Boné** van CBRE. 'Bedrijven zijn ook bereid om daar meer voor te betalen.'

Landelijke trends

Als strategisch adviseur voor eindgebruikers van kantoren is Maaïke Boné van CBRE een belangrijk onderdeel van de strategie van bedrijven. Want huisvesting gaat zeker niet alleen over de stenen. **Maaïke Boné:** 'Er komen heel veel vragen en thema's aan de orde op het moment dat er een besluit moet worden genomen over de huisvesting. De vragen die ik stel gaan over zaken als: hoe verandert je organisatie? Welke generaties werken er nu binnen je bedrijf? Hoe ga je op zoek naar talent? En talent is daarbij zeker niet alleen jong talent, het gaat juist over een diversiteit aan talent. In hoeverre is je huisvesting daarvoor nog geschikt? Heb je één locatie nodig, of meerdere locaties? Hoe moet zo'n locatie eruitzien, waar moet het kantoor staan? Er zijn zoveel aspecten die effect hebben op de huisvesting en daarmee op hoe je een aantrekkelijke werkgever blijft.'

Hoogstaande kwaliteit

Het is uiteindelijk dan ook een echt *partnership* dat je aangaat met bedrijven, ervaart Maaïke. 'Je bent met elkaar bezig met het bouwen aan, soms letterlijk, een kantoor, maar óók aan hoe het bedrijf er de komende tien tot 15 jaar uitziet. Ik werk voor een grote range aan bedrijven, met name de grote

corporates en het grotere MKB. Echt heel divers dus.' Het allerbelangrijkste thema voor kantorenlocaties momenteel is toch wel kwaliteit, stelt Maaïke. 'Het draait echt om de kwaliteit van de locatie van het kantoor, waarbij een onderwerp als duurzaamheid ook heel belangrijk is. Veel bedrijven zijn bezig met hun mobiliteit. Het MKB zie je oplossingen verzinnen om nog niet boven op een OV-knooppunt te hoeven zitten. Maar ik zie wel dat de grote bedrijven echt allemaal de beweging maken naar de bereikbare locaties en dat de kwaliteit van de kantoorgebouwen echt hoogstaand moet zijn. Bedrijven zijn ook bereid om daar meer voor te betalen.'

Herdefiniëren

Het hybride werken is inmiddels een vanzelfsprekendheid. 'Het is simpelweg een werkvorm die er is om te blijven. Zeker geen trend die we weer voorbij zien gaan. Het is ook niet zo dat je door hybride te werken meters kunt schrappen, maar je gaat juist kijken hoe je je kantoor beter kan inrichten: flexibeler, aantrekkelijker, misschien wat minder vaste werkplekken. Je geeft dus een andere invulling op de meters die er nog steeds zijn. We zien ook niet in de cijfers dat er een enorme afname





'Het belangrijkste thema voor kantorenlocaties is kwaliteit'

is in het aantal meters. We zien op sommige plekken in de Randstad juist dat die licht is gestegen. Het gaat niet meer over de maximale bezettingsgraad of aanwezigheid, maar over de effectiviteit van mensen en teams. Het gaat erom dat het kantoor goed functioneert en de mensen naar kantoor willen komen. Organisaties zien dat nu heel duidelijk en zijn dus ook bereid om te investeren in een meer aantrekkelijke kantooromgeving. Bijna alle grote bedrijven zijn nu echt bezig met het herdefiniëren van wat betekent het kantoor nu voor ons.'

Spreiding

De kamelenbult, oftewel de topdrukke op de dinsdag en de donderdag, te lijf gaan met een verplichte spreiding is mogelijk niet per se de beste oplossing, constateert Maaïke. 'Je hebt dan misschien een hele mooie bezetting van 70 procent per dag,

maar dat zorgt er niet gelijk voor dat je ook de juiste teams tegelijkertijd op kantoor hebt. Ik zie dat een organisatie die juist die teams bij elkaar wil hebben dan accepteert dat je gewoon één of twee enorme piekdagen hebt.' Maar het is nu ook weer niet zo dat het kantoor één groot ontmoetings- en vergadercentrum wordt of moet worden. 'We willen er toch ook werken? Misschien vergaderen en ontmoeten we een groot deel van de dag, maar we willen er als individu ook even kunnen werken. We zien echt een toename van werkconcepten.'

Uitdaging

De uitdaging voor de komende jaren is de run van grote bedrijven op kwalitatieve kantoren op de centrum- en OV-locaties. Maaïke Boné: 'Echt een polarisatie in de markt zie ik nog niet ontstaan, de meer verouderde en minder bereikbare locaties

Maaïke Boné werkt al 20 jaar bij vastgoedadviseur CBRE en is bestuurslid bij de Operational Board en de Executive Board van de Nederlandse tak van het Amerikaanse bedrijf. Begonnen vanuit het projectmanagement is ze momenteel vooral actief in de advisering van eindgebruikers van kantorenvastgoed en werkzaam in heel Nederland. 'Ik doe met name strategische advisering bij bedrijven. In organisatiedoelen vormt vastgoed een belangrijk component. Ik vind het geweldig om een kijkje in de keuken te krijgen bij heel veel bedrijven.'

Landelijke trends

worden vaak ingevuld door het MKB. Maar daar zie je wel dat de vraag en het aantal meters veel lager zijn dan het aanbod. Voor de kwalitatief hoogstaande locaties is er juist veel meer vraag dan aanbod. Eigenaren hebben dat ook duidelijk in het vizier. Enerzijds moet er gebouwd worden op die kwalitatieve locaties. En op andere locaties moet uiteindelijk toch gekeken worden of transformatie naar andere bestemmingen dan een kantoor interessant kan zijn, zoals herontwikkeling naar *student housing*.'