



INNOVATIE
2021



'VOOR
JUISTE
KANTOREN
WORDEN
PRIJZEN TOT
10 PROCENT
BOVEN
MARKTHUUR
BETAALD'



LEES VERDER



TEKST: MARTIJN VAN LEEUWEN

Nu werknemers massaal terugkeren naar kantoor, is de strijd om de beste kantoren weer losgebarsten. De winnaars zijn gebouwen die de vraag van de toekomst beantwoorden, weet Savills-director/head of Agency ELLEN WAALS.

‘Kantoren met veel terrassen en groen zijn het gewildst’

Ellen Waals kan haar geluk niet op eindelijk op kantoor haar collega's weer recht in de ogen te kunnen kijken. Ze startte medio 2020 middenin coronatijd bij vastgoedadviseur Savills als director/head of Agency. 'Voor een leidinggevende is het op afstand lastig te bepalen of je team nog blij is. Ik vond het moeilijk om een relatie op te bouwen met mijn mensen. Achter een pc-scherm voelt de ander als een ijsberg die zich 80 procent onder water bevindt. Diepe gesprekken waarin je het achterste van je tong laat zien, voer je niet online. Terwijl ik dat wel nodig had om een team in opbouw mee te nemen in mijn missie. Ik had vooral te doen met mijn jonge collega's die zich ontwikkelen in het vak. Terug op kantoor ervaar ik weer het teamgevoel dat we samen onderdeel van iets moois zijn.'

PERSONEELSVOLTOEGING

Juist de coronacrisis heeft werkgevers ervan doordrongen hoe essentieel het kantoor is, stelt ze. 'Het kantoor is een belangrijk middel om de bedrijfscultuur en -identiteit over te brengen en talent aan je te binden. Als werknemers zich niet verbonden voelen met het bedrijf kiezen ze eerder voor een ander. Dat blijkt ook uit het grotere personeelsverloop tijdens de corona-lockdowns bij veel bedrijven. Het aanhouden en werven van talent is een hot topic in de bestuurskamer, ook al omdat recruitment kostbaar is, je mensen zijn je meest kostbare bezit. Bedrijven willen de juiste werkplek bieden op de juiste locatie en met de gewenste voorzieningen. In reactie op covid eisen ze nu ook dat kantoren de gezondheid en het welzijn van werknemers bevorderen.'

NIEUWE PRIJSVORMING

Dat uit zich in een nieuwe vraag op de kantorenmarkt, constateert Waals. 'De kracht van de kantorenmarkt heeft me verrast. De afgelopen 1,5 jaar stonden veel huisvestingsbeslissingen on hold. Nu zijn de grote zoekvragen er weer en is de snelheid terug in de markt. Dat geldt zeker in Amsterdam, met name op de Zuidas, in Zuidoost, Sloterdijk en het centrum.'



'DE WERKNEMERS – DE JONGE GENERATIE – VRAGEN AL JAREN OM EEN BETERE WERKPLEK'

ELLEN WAALS

Vooral kantoren die de vraag van de toekomst beantwoorden, zijn gewild. Dat zijn slimme, gezonde, duurzame en sociale kantoren als Edge West in RembrandtPark. Dergelijke kantoren bepalen de nieuwe prijsvorming, omdat bedrijven bereid zijn daarvoor meer te betalen. Zo ligt de prijs in Edge West 10 procent boven de markthuur.'

INSPIRATION CENTRE

Het ultieme post-covid-kantoor bestaat evenwel nog amper. 'Bedrijven moeten de vertaalslag nog maken. Zelf vermoed ik dat de grote kantoortuinen het niet gaan overleven en er ruimtes komen voor maximaal twaalf, vijftien mensen. Onze Engelse collega's wijzen op het toegenomen belang van groen in en buiten het kantoor. In Londen worden kantoren met veel terrassen en buitenruimte het eerste verhuurd, nu de transacties weer op gang komen. Ook de Zuidas speelt volop in op deze trend met groene en duurzame projecten als De Puls, The Valley, Terrace Tower en het 86 meter hoge houten kantoor van NSI. Het circulaire Dura Vermeer Inspiration Centre in Utrecht spreekt eveneens tot de verbeelding. Dit multifunctionele kantoor toont aan wat er mogelijk is op groen en duurzaam gebied en stelt verbinden, ontmoeten en samenwerken centraal. Hiermee heeft de ontwikkelaar van het eigen kantoor echt een showcase gemaakt van hun visie op de toekomst van het kantoor.'

CHIEF HAPPINESS OFFICER

Het meer soft aspect, de mentale gezondheid van de werknemer, moet niet uit het oog worden verloren, benadrukt ze. 'Het Savills-bestuur is heel goed omgegaan met de menselijke kant. Die persoonlijke aandacht is bij ons het grootste goed. New10, een ABN Amro-dochter, voert dat nog verder door. Deze online financier heeft een Chief Happiness Officer benoemd wiens doel is om werknemers gelukkig te maken. Dit omvat veel meer dan alleen HR zaken, de werkomgeving maakt ook een belangrijk onderdeel uit van het werkgevoel. New10 stut hier zijn bedrijfscultuur op en krijgt daar van zijn werknemers volledig engagement voor terug. Binnenkort vestigt New10 zich met fintech-bedrijf Tikkie in kantoor The Cloud Amsterdam.'

TECHBEDRIJVEN

Het welzijnsaspect is ook de reden dat grote Amerikaanse techbedrijven het liefst in campusachtige kantoren zitten. 'Kijk naar Uber dat naar Tripolis Park verhuist. Hier kunnen ze een community opbouwen. Voor de veelal internationale werknemers speelt hun sociale leven zich hier grotendeels af. De lockdowns waren zwaar voor al die jonge expats in Amsterdam. Ze ontlasten en ontzorgen hun werknemers volledig. Zo krijgen ze fantastisch te eten, zowel ontbijt, lunch als avondeten. Dat is natuurlijk niet alleen goedertierenheid. Loonkosten vormen de grootste kostenpost voor een bedrijf. De techbedrijven willen zo maximaal productieve werknemers kweken.'

JONGE GENERATIE

De Savills-manager is ervan overtuigd dat het kantoor aan de vooravond staat van grote veranderingen. 'De werknemers – de jonge generatie – vragen al jaren om een betere werkplek. De decisionmakers – de oudere generatie – zagen de noodzaak er niet altijd van in. Nu ze covid hebben meegemaakt, zien ze zelf in hoe cruciaal een gezonde en sociale werkplek is. Binnenkort zullen ze de inzichten van de jonge generatie in hun werkplekstrategie doorvoeren. Vastgoedadviseurs kunnen daarin een doorslaggevende rol spelen. Wij zien wat voorlopers en andere bedrijven doen en kunnen onze inzichten delen en de rol van inspirator uitdragen. Zo kunnen we een bijdrage leveren aan de organisatiedoelstellingen.'

EXTRA

1. Wat wilde je vroeger later worden?
Ik wilde altijd naar de Hogere Hotelschool; horeca zit in het bloed. Het is uiteindelijk Bedrijfskunde geworden
2. Welke wijze les neem jij ter harte?
Men lijdt het meest door het lijden dat men vreest
3. Van wie heb je het meeste geleerd?
Mijn moeder; zij is altijd positief, opgewekt en oplossingsgericht
4. Ben jij altijd zeker van je zaak?
Nee, dat kan ook niet. Ik weet het alleen wel altijd dicht bij mezelf te brengen waardoor je op je intuïtie leert te vertrouwen
5. Waar kunnen ze jou voor wakker maken?
Op vakantie gaan
6. Waar ben je trots op?
Ik ben trots op mijn team, op onze afdeling en de overtuiging die we met elkaar hebben om te bouwen en ons te ontwikkelen. Positieve energie en fanatisme zitten in ons allemaal
7. Wat/wie maakt jou boos?
Onerlijke en arrogante mensen. Ik kan niks met mensen die oneerlijk zijn
8. Wat/wie maakt je blij?
Ik kan van hele kleine dingen blij worden. Dat kan van lekkere eten, sporten, wandelen, maar vooral van een heerlijke knuffel van mijn kinderen. Zo onvoorwaardelijk en onbevangen. Elke dag maken mijn jongens mij blij
9. Waar moet je heel erg om lachen?
Jiskefet. Maar ook geniet ik van foute programma's als B&B Vol Liefde; heerlijk
10. Waar kun je wakker van liggen?
Hoe vergankelijk het leven kan zijn. Ik tel vaak mijn zegeningen in liefde en gezondheid en realiseer me dat het zo anders kan zijn