

‘Hybride en flexwerken staat met stip op 1’

‘Werk je op kantoor dan neem je niet meer genoegen met wat vierkante meters, snel internet en een goede kop koffie. De moderne kantoorwerker stelt zo z’n eisen en moet verleid worden om naar kantoor te gaan.’ Ondernemer Joiselle Fokker van Fokker Real Estate weet daar alles van.



De stijlvolle entrance van Element Offices met voorzieningen om lekker te kunnen werken of voor een informeel overleg

Haar vastgoedervaring heeft ze opgedaan bij DTZ Zadelhoff en Cushman & Wakefield. Mooie organisaties, maar in het eerste jaar van de coronacrisis ging het roer om. Heel Nederland werkte thuis. Zij ook. Alles lag stil, er werd geen transactie gedaan en bijeenkomsten vonden enkel online plaats. Joiselle stopte haar baan als Associate Director en besloot tijdens de coronacrisis in de eerste plaats aandacht te hebben voor haar gezin en de coronaperiode te benutten om zich te beraden over het volgende deel van haar carrière. ‘Zonder het bewust vorm te hebben gegeven, werd ik al vrij snel uit verschillende hoeken gevraagd om mee te denken over uiteenlopende vastgoedvraagstukken: variërend van de heronderhandeling van een huurcontract, een nieuwbouwontwikkeling of de zoektocht naar een nieuw kantoor.’ Zodoende besloot Joiselle om als zelfstandig ondernemer in de kantorenbusiness haar carrière te vervolgen. Werken als ondernemer bevalt haar goed. Ze opereert veelal vanuit de kantoren van office operator Element

Offices, één van haar opdrachtgevers. ‘Voor Element Offices, een trendy en full serviced businessconcept, heb ik onlangs 3.000 m² in de Wilhelminatoren op de Kop van Zuid in Rotterdam mogen aanhuren. Het business concept is sinds 1992 actief op de kantorenmarkt en heeft momenteel 10 locaties in Nederland. Op flexibele basis kunnen start- en scale ups, maar ook afdelingen van corporate organisaties, professionele kantoor- en vergaderruimte huren.’

Welke trends signaleer jij in de huidige tijd in de kantorenmarkt?

‘Mede ingegeven door corona, staat hybride werken cq. flex werken met stip op één. Daarnaast willen bedrijven een vibrant kantoorinrichting aan hun medewerkers bieden en er wordt veel waarde gehecht aan een gezond, duurzaam en circulair kantoor. Tenslotte speelt hospitality binnen een kantooromgeving een belangrijke rol.’

Gaan mensen nog wel naar kantoor? Feitelijk kun je bijna alles thuis doen. Dat hebben we de afgelopen 2 jaar gezien.

‘Voor een bedrijf blijft het kantoor een belangrijke plek om samen te komen. Je moet elkaar fysiek kunnen ontmoeten,

samen kunnen werken en elkaar kunnen inspireren. Naast alle gebruikelijke diensten zul je het kantoor in mijn optiek ook moeten veranderen in een trendy meetingspace. Investeren in de inrichting is echt belangrijk om de goede vibe te creëren en de juiste medewerkers te kunnen aantrekken.’

Wat is het grootste verschil in het huren van een kantoor voor en na corona?

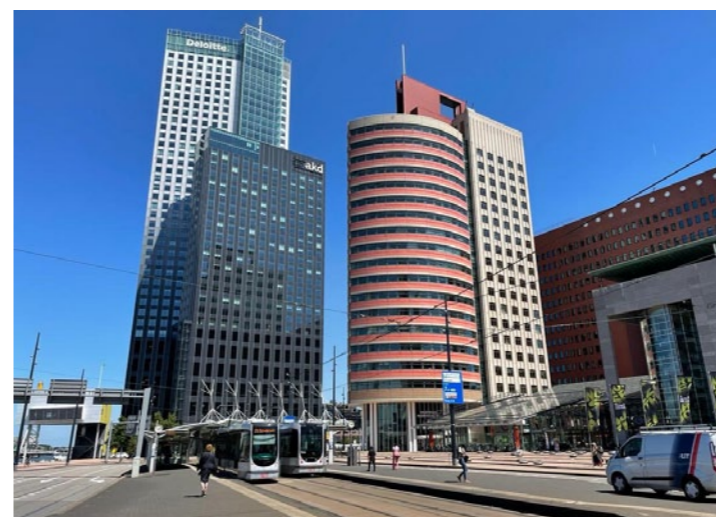
‘Feitelijk zijn de post-corona effecten voor veel bedrijven nog niet volledig in te vullen. Aangezien mensen tegenwoordig hybride werken en nog niet bekend is hoeveel dagen men per week, dan wel per maand, thuis of op kantoor werkt, is het lastig in te schatten hoeveel vierkante meter er precies nodig is.’

Buiten corona om is het een onzekere tijd: de huidige energiecrisis, de enorme inflatie, de oorlog en stijgende rentetarieven zijn redenen dat veel bedrijven hun vastgoedbeslissingen nog even vooruit schuiven.’

Fokker vervolgt: ‘Op de flexofficemarkt zie ik in dit kader veel potentie. Als je als huurder in plaats van een vast huurcontract van een paar jaar, op flexibele basis kantoorruimte van maand tot maand



Kop van Zuid



Locatie Element Offices, Wilhelminatoren Rotterdam

kunt huren, dan kan er, afhankelijk hoe de markt en het bedrijf zich ontwikkelt, tussentijds worden bijgestuurd.’

Investeren in de kantoren en mensen die er al zijn. Hoe doe je dat?

‘Gezien de mindere kantoorbezetting en stijgende energieprijzen, verwacht ik dat er bezuinigd gaat worden op meters en dat er meer geïnvesteerd gaat worden in het creëren van een aantrekkelijke, creatieve doch circulaire kantooromgeving.’

Wat is jouw drive?

‘De klik met een opdrachtgever vind ik heel belangrijk. Of het nu gaat om een start-up of corporate, als ik kansen zie waar ik in geloof, dan ga ik door tot het succes behaald is.’

Naam:
Joiselle Fokker
Bedrijf:
Fokker Real Estate
Werkt als:
Real Estate Agent

Specialisme:

Aaan- & verhuur kantoorruimte met focus op Rotterdam en omgeving

Het kantoormoment van de dag:
‘10 voor 10’. Met andere woorden, als ik de dag op kantoor start, dan streef ik er altijd naar dat ik voor 10 uur, 10 actie punten van mijn To-Do lijst heb gedaan

Buiten de deur naar:

Bezichtigingen, meetings, opname of pitch nieuwe opdracht, opening nieuw kantoor, vastgoedbijeenkomsten

Voorbeelden van projecten:

• Vorig jaar heb ik voor een advocatenkantoor, gespecialiseerd in M&A vraagstukken, in een hip en trendy flexkantoor in het centrum van Rotterdam mogen aanhuren. Dit bedrijf is inmiddels qua personeelsbestand ruim verdrievoudigd. Dankzij de huur in het flexkantoor was dit ook snel te realiseren.
• Een van mijn opdrachtgevers,



die een kantoorgebouw van circa 500 m² voor de verhuur aanbiedt, overweegt om de bestaande, best prima kantoorinrichting te verwijderen/aan te passen, ten einde te investeren in een gezond en energiezuinig opleveringsniveau.

• Voor 2023 oriënteren we ons in opdracht van Element Offices in verschillende steden nog op nieuwe locaties, waarbij de focus is dat Element Offices functioneert als een hotel voor bedrijven.
• Ik adviseer Viro Engineering bij haar huisvestingsvraagstuk: ca 1.3 50 m² in Arnhem en circa 1.2 50 m² in de regio Rotterdam. Dit technische ingenieursbureau maakt een interessante groei door. Echter, mede ingegeven door hybride werken is er niet een groter metrage benodigd. Het kantoor gaat anders, efficiënter gebruikt worden. De besparing van de meters zal deels besteed worden aan een vibrant inrichting en deels gereserveerd worden voor energiebesparende maatregelen.