

PRETTIGE WERKOMGEVING CRUCIAAL VOOR TEVREDEN WERKNEMERS

Dat het kantoor na corona vele gezichten kent staat inmiddels wel bij iedereen op het netvlies. De vraag is dan wél wat er in deze veranderende kantooromgeving mogelijk is, met name in bestaande gebouwen. Wat betekent dit bijvoorbeeld voor de ventilatie, werkplekken en ontmoetingsruimten? Yvanka van Wijk, Adviseur DVP Huisvesting & Inrichting en René Bakker, Adviseur DVP Smart Concepts, helpen bedrijven om het kantoor duurzaam, aantrekkelijk en passend bij de huidige tijd te maken. 'De werkomgeving speelt een belangrijke rol in het aantrekken en behouden van talent.'

Yvanka van Wijk is met DVP Huisvesting & Inrichting de jongste loot aan de stam van vastgoedadviesbureau DVP. Samen met haar collega René Bakker van DVP Smart Concepts, ontwerper/bedenker van installatieconcepten binnen DVP, licht ze in hun kantoor in Den Haag toe hoe de beide onderdelen vaak samenwerken bij allerhande huisvestingsvraagstukken. En hoe ze daarbij ook zeer regelmatig gebruik maken van de expertise van collega's binnen de eigen organisatie, zoals bouwmanagement of bouwkostenadvies. Yvanka: 'We hebben zo veel specialistische kennis in huis, het is voor mij heel gemakkelijk om even de trap af te lopen en de kennis en informatie van mijn collega's direct toe te passen in mijn werk.' We hebben het allemaal in huis, zegt René Bakker. 'Daarmee kunnen we de klant volledig ontzorgen. Als bureau met zo'n 85 medewerkers, zitten we op één locatie en hebben we korte lijnen met elkaar. Hierdoor kunnen we snel schakelen en zijn we slagvaardig.'

Efficiënter

Toen Yvanka en René, midden in coronatijd, betrokken werden bij het omvangrijke project Center Court van de Rijksoverheid werd de opgave voor het kantoor van de toekomst urgent. Yvanka: 'Als het kantoor meer ontmoetingsruimte wordt, wat betekent dat dan voor de indeling en inrichting? Hoe kan het gebouw efficiënter worden gebruikt?' René vult aan: 'En wat zijn dan de randvoorwaarden? Als je meer mensen op een verdieping plaatst, is er dan genoeg ventilatiecapaciteit en zijn de vluchtwegen nog voldoende toereikend?'

Hoe pakken jullie zo'n opgave aan?

Yvanka: 'We brengen aan de voorkant de behoeften van de organisatie in kaart om een programma van eisen te kunnen schrijven. De opgave bij Rijksoverheid is gestart met een haalbaarheidsstudie om meer medewerkers onder te brengen in het gebouw. Samen met de collega's van ons bouwkundig ontwerpsteam HTV Bouwtechniek hebben we een indelingsplattegrond gemaakt. Door corona werd er nagedacht hoe het 'Nieuwe Werken' er voor deze specifieke organisatie uit zou gaan zien. De crux is om een kantooromgeving met verschillende bouwstenen in te richten, zodat je voor ieder wat wils hebt. De één gedijt in een kantoortuin, doet gewoon oordopjes in als hij rustig moet werken, maar de ander heeft echt een concentratieplek nodig. Die zie je nu steeds meer ontstaan, plus ruimtes voor onder meer overleg, om te scrummen en brainstormen. De kantoortuin zal zeker niet verdwijnen, maar je ziet dat alles naast elkaar gaat bestaan. Iedere medewerker heeft zijn eigen wensen, en je kunt het nooit iedereen naar de zin maken dus ga je die diversiteit aanbrengen.'

Is het de werkgever er veel aan gelegen om de medewerkers weer naar kantoor te krijgen?

Yvanka: 'Jazeker, op kantoor gaat het om zaken als kennis delen en van elkaar leren. Even bij elkaar langslopen is toch anders als dat je met elkaar belt. Samen sparren en elkaar live ontmoeten blijft belangrijk. Meer aandacht voor verbinding is essentieel. Vroeger werd het kantoor voornamelijk als



YVANKA VAN WIJK
Adviseur DVP
Huisvesting &
Inrichting

RENÉ BAKKER
Adviseur DVP
Smart Concepts

Na corona is het gebruik van kantoren veranderd, wat is de belangrijkste trend voor jou?

René: Meer ontmoeten in plaats van alleen werken

Yvanka: Het zoeken naar een juiste balans tussen thuiswerken en op kantoor

Waar moet het kantoor aan voldoen om het moderne werken te kunnen faciliteren?

Yvanka: Een moderne werkplek maakt het voor medewerkers mogelijk hun werkplek af te stemmen op hun werkzaamheden en eigen behoeften.

Hybride werken, duurzaamheid en welzijn zijn hierbij belangrijke sleutelwoorden

Het kantoor als ontmoetingsplek, of gewoon iedereen weer naar kantoor?

René: Combinatie ontmoeten en werken als dat handig is

Yvanka: Kantoren worden meer en meer een plek om elkaar te ontmoeten. Mede dankzij het vele thuiswerken is deze functie belangrijk. Meer aandacht voor verbinding is essentieel

Wat betekent het voor de kantorenmarkt als bedrijven structureel minder vierkante meters nodig hebben?

René: Nee, andere functies zullen

toegevoegd gaan worden en veel mensen blijven gewoon naar kantoor gaan

Yvanka: Minder naar kantoor betekent in mijn beleving eerder anders, dan minder gebruik van kantoor; meer ontmoeten en (online) overlegruimten en minder (open) werkplekken. De kwalitatieve vraag naar kantoren verandert, met een verandering in de inrichting tot gevolg.

Het is wat mij betreft geen vast gegeven dat op lange termijn structureel minder kantooroppervlak nodig zal zijn. Er zullen immers zowel bedrijven zijn die hun kantooroppervlak zien groeien, als zien krimpen

Zijn er nog kansen voor grootschalige herontwikkeling of gaat het nu vooral om nieuwbouw?

René: Grootschalige herontwikkeling met hergebruik is een grote kans. Nieuwbouw biedt weer meer kans m.b.t. duurzaamheid en energieverbruik

Yvanka: Ook de aanstaande verplichting van minimaal Energielabel C en hogere energiekosten zullen verwacht ik een impuls geven aan de herontwikkeling van kantoren

Welke levensles heb je geleerd en van wie?

René: Van mezelf; teveel communiceren is nooit een probleem, te weinig wel

Yvanka: Van een goede vriendin: de kracht van kwetsbaarheid

is uniek en dat is mooi genoeg

Yvanka: Leef je mooiste leven

Wat was voor jou een beslissend moment in je leven?

René: Kinderen krijgen

Welke waarden wil je uitstralen?

René: Menselijk, vertrouwen en kwaliteit

Yvanka: Respect, vreugde en harmonie

Wat maakt jou nieuwsgierig?

René: Gedrag van mensen

Hoe ga jij om met uitdagingen?

René: Snel behandelen

Yvanka: Omarmen

Wat motiveert jou?

René: Goede sfeer en aan mooie dingen/projecten werken

Yvanka: Samen toewerken naar een mooi resultaat en daar trots op mogen zijn



‘DE ÉÉN GEDIJT IN EEN KANTOORTUIN, MAAR DE ANDER HEEFT ECHT EEN CONCENTRATIEPLEK NODIG’

werkplek ontworpen met beperkte vergadercapaciteit. Tegenwoordig is er meer behoefte aan hybride en activity based werken’.

René: ‘Hiervoor is vaak een aanpassing van de installaties nodig. Bij Center Court liepen we tegen die beperkingen aan. De ventilatie was daar ontworpen om in een ruimte te werken en niet om met meer mensen te vergaderen. De ventilatie bleek voor de gewenste situatie onvoldoende. Bovendien werden vroeger kantoren ontworpen met minder hoge eisen aan de ventilatie dan tegenwoordig. Vroeger ging je uit van 35m³ lucht voor verversing per uur, per persoon. Tegenwoordig, bij BREEAM bijvoorbeeld, zit je al op 60m³ per uur, per persoon. Fors meer dus. Hierbij is opvallend dat woningen in Nederland vaak worden ontworpen op de minimale waarde volgens het Bouwbesluit. Dit terwijl vaker wordt thuisgewerkt. Bij een ruimte van 10m² met 2 personen is de ventilatie slechts 16m³ per uur, per persoon. Dit staat in schril contrast met op kantoor. Naar mijn mening zouden woningen meer geventileerd moeten gaan worden.’

Slimme oplossing

Hoe los je dat dan op?

René: ‘We kijken of we de bestaande installatie zodanig kunnen aanpassen, zodat deze geschikt is voor de diversiteit in de werkomgeving. Het vergroten van installaties, bijvoorbeeld luchtkanalen

is vaak moeilijk, omdat de ruimte boven het plafond, in de schachten en technische ruimten beperkt is. In dat geval zoeken wij naar een slimme oplossing. Een goed voorbeeld hiervan is het gebouw smart maken met sensoren die de kwaliteit van de lucht meten en het aantal aanwezige mensen tellen en daarop de installatie aansturen. Het toevoegen van een aanvullende installatie is ook een mogelijkheid. Wat je ook nog kunt doen is de buitenlucht die we binnenhalen aan de voorkant zodanig zuiveren, dat het binnenklimaat verbetert en er minder ventilatie nodig is. Er zijn kortom veel verschillende knoppen waar je aan kunt draaien.’

Yvanka: ‘Zeker in combinatie met een herindeling van het kantoor, wat relatief beperkt kan zijn. Door de jaren heen zien we dat tegenwoordig minder vierkante meters nodig zijn, mede dankzij het hybride werken. Dankzij het smart maken van het gebouw kan ook op een efficiënt gebruik van het gebouw worden gestuurd.’

Gaat het hybride werken tot nieuwe leegstand leiden?

Yvanka: ‘Nee dat denk ik niet. Het kantoor is steeds meer een ontmoetingsplek geworden met meer voorzieningen dan alleen een werkplek en vergaderplek. Ik geloof niet dat mensen kunnen zonder het persoonlijke contact en dat ze uiteindelijk helemaal niet meer naar kantoor komen. Maar de vraag is wel, hoe krijg je die zuigende werking naar kantoor?’

René: ‘Ik geloof ook niet dat er leegstand komt. Veel oude kantoren zijn al omgebouwd naar woningen of moderne kantoren.

Yvanka: ‘De werkomgeving die je biedt als werkgever is zeker van invloed op het aantrekken en behouden van talent. Een prettige werkomgeving die zowel rust als dynamiek uitstraalt. Welzijn speelt hierin een belangrijke rol. Het klimaat, de inrichting en akoestiek zijn facetten die het maken of iemand zich prettig voelt op kantoor. De kunst is om met al die aspecten invulling te gaan geven aan een duurzame omgeving met een positieve impact op het welzijn en potentieel van mens en organisatie. Oftewel: een omgeving die motiveert, inspireert en verbindt!’

‘WE ZIEN DAT ER TEGENWOORDIG MINDER VIERKANTE METERS NODIG ZIJN, MEDE DANKZIJ HET HYBRIDE WERKEN’