

EEN GEÏNTEGREERDE AANPAK IS DE SLEUTEL TOT SUCCES BIJ COLLIERS

Design & Development is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een van de grootste afdelingen van vastgoedadviseur Colliers. Volgens Geoffrey Timmer (Creative Director) en Harold Coenders (Partner/Director Occupier Services) kan deze groei niet los worden gezien van de worsteling van bedrijven met de verschuivende functie van het kantoor en, in het verlengde daarvan, de ondersteuning die Colliers ze daarbij kan bieden.



Harold Coenders (L) en Geoffrey Timmer

TIMMER: 'VERGEET HET POST-CORONATIJDPERK. WAAR WIJ MEE BEZIG ZIJN, IN CO-CREATIE MET ONZE KLANTEN, IS HET KANTOOR VAN 2028 EN VERDER'

Het moest er een keer van komen. Na een serie Teams-interviews, installeer ik me een minuut voor het afgesproken tijdstip in de spreekkamer van mijn kantoor in Haarlem, voor een online interview met Geoffrey Timmer en Harold Coenders van Colliers Nederland. Als ik in Outlook de uitnodiging open, wil ik zoals te doen gebruikelijk op de Teams-link klikken.

Die blijkt er niet te zijn.

Een slordige dertig kilometer verderop vragen Timmer en Coenders zich ondertussen in een van de meetingrooms van het Colliers-kantoor in Amsterdam af waar ik blijf. Het is helemaal mijn fout: ik ben vergeten dat dit interview voor de verandering niet via Teams maar face-to-face zou plaatsvinden. Kenmerkend voor de faciliteiten van Colliers én de flexibiliteit van Timmer en Coenders, is dat het nog geen minuut duurt om alsnog om te schakelen van 'fysiek' naar 'online'.

Stom, mijn fout, maar dit past volgens mij wel goed bij waar we het over gaan hebben...

Coenders: 'Klopt, inherent aan het hybride en remote werken dat tijdens de COVID 19-pandemie een boost heeft gekregen, is dat mensen op verschillende plekken werken en dat veel meetings dus online plaatsvinden. Dat het Design-team van Colliers in anderhalf jaar tijd is gegroeid van drie naar twintig mensen, geeft aan hoe enorm de functie van het kantoor aan het verschuiven is en hoezeer bedrijven daarmee worstelen. Van een plek waar je moest zijn om te werken, wordt het steeds meer een plek waar je wilt zijn om te werken. Maar hoe creëer je zo'n kantoor, met zulke betekenisvolle

werkplekken dat mensen er graag een paar dagen per week naartoe komen, om te werken, te ontmoeten en te verbinden? En wat betekent hybride en remote werken voor de inrichting van het kantoor en de organisatie? Op het snijvlak van organisatiecultuur en werkomgeving, helpen wij organisaties om dat soort vragen te beantwoorden.'

Timmer: 'Binnen creatieve omgevingen koester ik niet alleen een diepe passie voor het uiteindelijke resultaat, maar ook voor de cultuur waarbinnen dit resultaat tot stand komt. Het creëren van een inspirerende en ondersteunende werkomgeving is net zo belangrijk voor mij als het leveren van hoogwaardige prestaties. Ik geloof dat de juiste sfeer en dynamiek een team kunnen motiveren om grenzen te verleggen en creatieve oplossingen te bedenken die verder gaan dan wat ooit voor mogelijk werd gehouden.'

Coenders: 'Mede daardoor zijn we als geen ander in staat om vanuit onze geïntegreerde visie op de vastgoedsector te werken aan toekomstbestendige oplossingen voor de uitdagingen waarmee onze opdrachtgevers worden geconfronteerd. Zonder uitzondering zijn alle bedrijven en organisaties zoekende, omdat er op het gebied van duurzaamheid, circulariteit, inclusiviteit en hybride en remote werken heel veel op ze af komt.'

Dat klinkt nog wel wat abstract. Waarvoor moet ik als bedrijf concreet zijn bij het Design-team van Colliers?

Coenders: 'Zoals geen bedrijf hetzelfde is, verschillen ook de vragen die bij ons worden neergelegd enorm. Waar bijna alle bedrijven mee worstelen is dat ze in het post-coronatijdperk eigenlijk



GEOFFREY TIMMER
Creative Director

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

We zien een opwindende verschuiving in de manier waarop bedrijven en ontwerpers experimenteren en denken over werken. Er is steeds meer open- en bereidheid om nieuwe manieren van werken te verkennen, of het nu

gaat om het creëren van flexibele werkuren, het implementeren van hybride werkmodellen, of het ontwerpen van innovatieve en inspirerende werkruimtes. **Waar moet het kantoor aan voldoen om het moderne werken te kunnen faciliteren?** Er is momenteel een verschuiving gaande in de USP's (Unique Selling Points) van moderne werkplekken. Waar de activiteitenmix voorheen werd gezien als het belangrijkste

onderscheidende kenmerk, wordt dit nu steeds meer als vanzelfsprekend beschouwd. Bij het creëren van werkplekken geloven wij erin dat de menselijke ervaring en de aanpasbaarheid ervan steeds belangrijker worden in het bepalen van de tevredenheid van gebruikers. **Het kantoor als ontmoetingsplek, of gewoon iedereen weer naar kantoor?** Geen van beide en allebei. Er is geen "one

size fits all" **Wat betekent het voor de kantorenmarkt als bedrijven structureel minder vierkante meters nodig hebben?** Door te experimenteren met nieuwe ideeën en oplossingen, kunnen we de kantorenmarkt transformeren tot een flexibele omgeving die past bij de behoeften van bedrijven en werknemers. Door het introduceren van gemixte functies ontstaan dynamische en levendige omgevingen die aantrekkelijk zijn voor werknemers en bezoekers. Ook biedt dit kansen voor de herontwikkeling van bestaande kantoren, waardoor deze worden omgezet in moderne en multifunctionele gebouwen die passen bij de behoeften van de huidige tijd.

Duurzaamheid is een no brainer, maar hoe realiseer je werkelijke duurzaamheid, waarbij je ook rekening houdt met comfort en beleving? Ik heb nooit het gevoel gehad dat deze twee waarden elkaar in de weg zitten. **Welke levensles heb je geleerd en van wie?** Er is niet een levensles die me heeft gevormd tot wie ik ben. Het is juist mijn nieuwsgierige en open houding die ervoor zorgt dat lessen en vernieuwende ideeën

of inzichten mij kunnen bereiken. **Waar kom jij 's ochtends je bed voor uit?** Elke dag biedt unieke kansen waarvoor ik dankbaar ben. **Wat motiveert jou?** Mijn motivatie komt voort uit de passie die ik heb voor zowel de mens als ontwerp/vormgeving. Ik geloof dat de samenkomst van deze twee kan leiden tot bijzondere ervaringen, zowel in het proces als in het resultaat. **Wat is je diepste drijfveer?** Ik ben iemand die zichzelf graag blijft uitdagen en mijn grenzen blijft verleggen, omdat ik geloof dat er altijd ruimte is om te groeien en te verbeteren. Ik zoek voortdurend naar nieuwe uitdagingen en leerervaringen die me kunnen helpen om mijn potentieel te bereiken en mezelf te ontwikkelen. **Waar spreek je af met vrienden en waarom?** Ik kan niet kiezen tussen stad of natuur. Wissel vaak tussen beide. **Waar kom je tot rust?** Er is niet een recept. Rust ontstaat voor mij als ik echt aanvoel waar ik op dat moment behoefte aan heb. Rust associeer ik dus niet altijd met stilte of rustige omgevingen. Een festival of concert kan een zelfde rust

bieden. **Wat is je favoriete uitwaai-plek?** La Jolla. **Hoe kom jij tot jezelf na een drukke werkweek?** Ik hou ervan om in het weekend een wat langere afstand te rennen. Heb het niet nodig om een drukke werkweek af te sluiten maar het is een manier om veel dingen die in de week hebben gespeeld rustig de revue te laten passeren. **Hoe blijf jij trouw aan jezelf?** Ik vind het belangrijk om mezelf goed te leren kennen. Een proces dat volgens mij nooit is afgerond. Ik vind het belangrijk om mijn unieke eigenschappen, talenten en behoeften te begrijpen. Dit vraagt om zelfreflectie, introspectie en persoonlijke ontwikkeling. **Hoe ga je om met ergernissen?** De ene keer beter dan de andere. Probeer er wel op terug te komen als het de andere was. **Hoe krijg jij zaken in beweging?** Rust en vertrouwen. **Wat zou je nog een keer over willen doen?** Niets, geniet van alle dingen die nu op mijn pad komen. **Durf jij groot te dromen? En waarover?** Ja, maar varieer bewust in de omvang van deze dromen

‘WE STREVEN ERNAAR OM DE VRAAGSTELLING EN IDENTITEIT VAN ONZE KLANTEN IN DE RESEARCHFASE VOLLEDIG TE DOORGRONDEN EN DEZE INZICHTEN TE GEBRUIKEN IN ONS ONTWERPPROCES’

te ruim in hun jasje zitten, maar huiverig zijn om teveel vierkante meters af te stoten. Want op de drukste dagen van de week, dinsdag en donderdag, wil je niet dat mensen teleurgesteld weer naar huis gaan omdat er geen plek voor ze is. Bottom-line is dat het niet meer gaat om het aantal vierkante meters per werkplek, maar om het aantal vierkante meters per aanwezige medewerker. In het verlengde van de meanderende organisatie is er behoefte aan flexibele kantoren die zich aanpassen aan het ritme van de werkweek.’

Timmer: ‘Vergeet het post-coronatijdperk. Waar wij mee bezig zijn, in co-creatie met onze klanten, is het kantoor van 2028 en verder. Dat gaat enerzijds over duurzaamheid en circulariteit. Bij interieuropgaven kiezen we bijvoorbeeld nauwelijks nog tapijten waarvoor schadelijke stoffen worden gebruikt, zoals bitumen. Maar met de ESG-criteria als uitgangspunt, gaat het ook steeds meer over de ‘S’. Hoe creëer je als bedrijf betekenisvolle werkplekken en een kantoor dat alle medewerkers een ‘sense of belonging’ geeft? Oftewel: het gevoel dat ze erbij horen, dat het ook hun bedrijf en hun kantoor is. Dat zijn heel interessante architectonische uitdagingen, die we niet oplossen met wat cosmetische ingrepen want daar geloven we niet in. De oplossingen waar wij in co-creatie met onze klanten naar op zoek gaan, vergen heel veel research. Daarbij maken we ook gebruik van een living-lab. Als ontwerpers hebben we altijd te maken met complexe vraagstukken en veranderingen waar we de exacte impact niet van kennen. Het vraagt om creativiteit, innovatie en lef om te experimenteren, in echte omgevingen en met echte mensen. Dat is een bèta fase oftewel ‘samen op weg naar het beste’.’

Coenders: ‘Dé uitdaging is om die kwaliteitsslag, want daar hebben we het over, gepaard te laten gaan met een efficiënter gebruik van de beschikbare kantoorruimte. Want zowel om economische redenen als uit ESG-oogpunt, komt geen onderneming

nog weg met een kantoor dat een deel van de werkweek deels leeg staat. Eigenaren en huurders moeten samen op zoek gaan naar slimme, creatieve oplossingen.’

Kunnen jullie daar wat voorbeelden van geven?

Coenders: ‘Je ziet steeds vaker dat in multi-tenant kantoren een paar verdiepingen worden ingericht met co-working spaces en vergaderruimten, waar alle bedrijven in het gebouw op piekdagen gebruik van kunnen maken. En waarom zou het bedrijfsrestaurant op de begane grond niet ook in het weekend open kunnen zijn, maar dan voor iedereen die zin heeft om uit eten te gaan? Het kantoor verandert daarmee van een anonieme doos in een gebouw met een duidelijke sociale functie in de buurt.’

Timmer: ‘Op vergelijkbare wijze kunnen co-working spaces en vergaderruimten ook ’s avonds en in het weekend worden gebruikt door mensen en verenigingen uit de buurt. Er komen steeds meer mengvormen tussen kantoren, co-working-spaces, horeca en hotels, die een einde maken aan de verborgen leegstand waar momenteel in veel kantoren sprake van is. Gefaciliteerd door een slimme indeling, compartimentering en werkplekken die in co-creatie met de opdrachtgever zijn ontworpen en van betekenis zijn voorzien, zijn de mogelijkheden eindeloos.’

Coenders: ‘Het ING-hoofdkantoor in Amsterdam-Zuidoost is een mooi voorbeeld van een gesloten bastion, dat veel meer onderdeel van de samenleving is geworden door de beveiligingsschil van de begane grond naar de eerste verdieping over te hevelen. Op de begane grond zijn onder andere openbare horecavoorzieningen gecreëerd. Vanaf dag één ontstond een aanzuigende werking op de omgeving, die voor veel meer levendigheid, dynamiek én interactie tussen de bank en de samenleving zorgde.’



Harold Coenders, Partner/Director Occupier Services

Wat is er zo onderscheidend aan jullie werkwijze?

Timmer: ‘We streven ernaar om de vraagstelling en identiteit van onze klanten in de researchfase volledig te doorgronden en deze inzichten te gebruiken in ons ontwerpproces. Door gebruik te maken van de kennis en ervaring van andere Colliers-afdelingen, creëren we een holistische aanpak die ons in staat stelt om de visie van onze klanten te vertalen naar een ontwerpstrategie die een totaalervaring biedt. Bij ons draait het niet alleen om het opleveren van een project, maar ook om het leveren van een unieke en onvergetelijke ervaring die onze klanten en de gemeenschappen die ze bedienen ten goede komt.’

Coenders: ‘Dat ons team zo snel is gegroeid, kan je niet los zien van onze werkwijze. We nemen onze klanten nadrukkelijk mee in het proces dat uiteindelijk tot een nieuwe werkomgeving leidt. Maar ook de gezamenlijke reis ernaartoe wordt als heel waardevol ervaren, voor het bedrijf, de organisatie en alle medewerkers.’

COENDERS: ‘VAN EEN PLEK WAAR JE MOEST ZIJN OM TE WERKEN, WORDT HET KANTOOR STEEDS MEER EEN PLEK WAAR JE WILT ZIJN OM TE WERKEN’

Timmer: ‘Als team moet je de moed hebben om een stap terug te zetten, als je het gevoel hebt dat je het echte probleem nog niet hebt doorgrond of opgelost. Zelfs als de klant tevreden en enthousiast is. Toen dat in een van onze projecten na de VO-fase gebeurde, moet je ondanks de tijdsdruk op elkaar kunnen vertrouwen. Dat is gelukt, met als resultaat een onderscheidende en betekenisvolle plek. De klant was super tevreden.’

Coenders: ‘Ieder bedrijf en iedere organisatie die bij ons aanklopt is in transitie en iedere verandervraag is weer anders. We zeggen wel eens gekscherend: mensen werken liever met bekende problemen dan met onbekende oplossingen. Dankzij de mix van uiteenlopende competenties, deskundigheid en creativiteit binnen het team, zijn wij als geen ander in staat om ons rond het vraagstuk te organiseren en de klant te helpen om zich de oplossing eigen te maken en te realiseren.’