

‘Duurzaamheid begint met een droom’

22-04-2016 16:20

Hoe belangrijk is duurzaamheid voor bedrijven en hun medewerkers? Hoe kunnen vastgoedeigenaren inspelen op hun wensen en duurzaam innoveren op de kantorenmarkt? Het congres ‘Kantorenmarkt: wat wil de toekomstige huurder?’ van 14 april gaf duurzame inzichten.

“Nederland speelt een belangrijke rol op de kantorenmarkt, maar er zijn veel kapers op de kust”, waarschuwt René Buck van Buck Consultants International. “De huisvestingsstrategie van bedrijven is gericht op het juiste talent op de goede plek. Ook heeft ieder project zijn eigen locatievoorwaarden en elk bedrijfsonderdeel andere vestigingsvoorwaarden. Bedrijven kijken naar kosten (arbeid, subsidies) en kwaliteit (beschikbaarheid personeel, bereikbaarheid, arbeidswetgeving). En kosten voor vastgoed spelen in de locatiekeuze maar een beperkte rol. Belangrijker voor bedrijven is hoe zij talent aan zich kunnen binden. Regio’s onderscheiden zich het beste op vestigingslocaties en woon/leefklimaat. Daar gaat straks het gevecht tussen de regio’s om”, aldus Buck.

Amsterdam attractief

Nederland is zeker niet onaantrekkelijk. Amsterdam staat op plaats 5 in de ranglijst van meest attractieve steden van het World Economic Forum, achter Londen, Parijs, Berlijn en Frankfurt. Op de koopkrachtlijst staat Amsterdam zelfs bovenaan. De kans op een woning en de betaalbaarheid ervan speelt daarbij een grote rol, net als de bereikbaarheid en het voorzieningenniveau. Gunstig woon- en leefklimaat is voor het aantrekken van internationale kantoorvestigingen belangrijk. Duurzaamheid speelt volgens Buck maar een beperkte rol. Door in te zetten op bereikbaarheid, vestigingsplaats en kwaliteit van leven kunnen vastgoedeigenaren direct de concurrentiepositie verbeteren. Gezien de continue onzekere situatie voor bedrijven en hun hoge omloopsnelheid kunnen vastgoedeigenaren het beste flexibiliteit aanbieden: contracten van 1 tot 3 jaar. “Zoek een mix die bedrijven kans geeft in te spelen op nieuwe marktontwikkelingen”.

Happy People

Onzekerheid bij bedrijven constateert ook Paul Oortwijn, directeur van Cresa Workplace Solutions en voormalig directeur Business & Facility Services bij USG People. Volgens hem moeten gebouweigenaren naast flexibele contracten meer inzetten op all-in serviceconcepten. Zo kunnen ze beter inspelen op de grotere diversiteit in behoefte bij huurders en gebruikers. Contracten moeten een complete dienstverlening aanbieden waarbij bedrijven afrekenen voor wat zij echt afnemen. De kantoorverhuurder als hotelier. Volgens Oortwijn is in deze technologisch snel veranderende wereld de essentie nog altijd de mens en dan vooral de gelukkige mens: #happypeople. “Meer nadruk op werkplezier, geluk en op wat mensen bijdragen aan een organisatie leidt tot minder ziekteverzuim, minder ongelukken en een hogere arbeidsproductiviteit”. In andere organisatie modellen beoordelen we medewerkers niet meer op aanwezigheid maar op prestatie. Oortwijn noemt de ‘holocratie’: een bedrijf zonder baas, waarin iedereen taken heeft die evolueren. “Voys bijvoorbeeld, bestaat pas een paar jaar en is nu al een luis in de pels van KPN”.

Communities

De nieuwe generatie wil flexibiliteit in hoe, wanneer en waar zij werken, maar heeft ook behoefte aan verbinding: co-creatie, samen dingen maken. De werkplek van de toekomst moet voldoen aan deze community-gedachte. Een werkomgeving kan dan allerlei vormen hebben. “Als het werkt, dan past het”. Aanbieders zouden daarom minder lineair en reactief en meer strategisch en proactief moeten zijn. “Dat vraagt om meer productiviteit”. Kantoren zullen blijven bestaan, maar de gebruikswijze zal veranderen. “We moeten ons niet langer door kosten, maar door waarden laten leiden. Dat vraagt om mensen die verandering in willen zetten: changemakers”.

Duurzame bedrijfsvoering

Verduurzamen begint inderdaad bij de mens zelf, zegt voorzitter Claudia Reiner van het Platform Duurzame Huisvesting, nadat zij een infographic over verduurzaming van kantoren in ontvangst heeft genomen. "Duurzaamheid begint met een droom". Mark van Rijt, managing director Facility Management bij ABN AMRO koppelt die duurzame ambities aan duurzame bedrijfsvoering. Zijn bank steekt €1 miljard in een investeringsfonds voor duurzame gebouwen. Van Rijt beheert 340 kantoren, bij elkaar 700.000 m2, waarvan de helft gecertificeerd. Hij weerspreekt Buck in zijn verwachting dat duurzaamheid geen rol speelt in de 'war for talent'. "Duurzaamheid is erg belangrijk voor de generatie-Y". Niet verduurzamen betekent waardedaling van het vastgoed en minder huurdertevredenheid. Bestuursvoorzitter Gerrit Zalm droeg Van Rijt dan ook op duurzaamheid bovenaan de agenda te zetten.

Duurzaamste kantoorpand

Dat werpt vruchten af, want afgelopen maand kreeg de bank in Londen de prijs voor duurzaamste bestaande kantoorpand internationaal. De inzet van LED-verlichting, infrarode raamfolie en gebruikmaking van logische vervangmomenten bracht de score op excellent. De bank gaat in zijn kantoreninrichting uit van het campusidee. Over afdelingen spreekt men niet meer. "Je werkt in een keten, scrumt of werkt agile". De bank heeft duurzame huisvestingsconcepten als ontmoetingsplek Hot Zone, transparante overlegruimte Medium Zone en stiltewerkplek Cold Zone. Wie snel in aanmerking wil komen voor zo'n ruimte moet afstand willen doen van zijn huidige werkkamer. Anders kom je onderaan de wachtlijst. Van Rijt: "Huisvesting kan dwingen tot een andere cultuur".

Het Paviljoen

Zo experimenteert de bank met bouwbedrijf BAM met circulariteit in het voor beiden uitdagende project Het Paviljoen op de Zuidas. Die uitdaging zit vooral in het circulair inkopen wat erg moeilijk is. De bank wil met het paviljoen een nieuwe verbinding maken met de maatschappij en terug naar zijn oude functie naast financiering: kennis delen met klanten. Het pand is een lab met veel glas, hout en zonnepanelen dat mensen steeds verder kunnen verfijnen. "De facility manager is geëvolueerd van blauwe stofjas naar witte laboratoriumjas".

Nul footprint

Die ongewisse weg naar circulariteit sloeg tapijtfabrikant Interface 22 jaar geleden al in. Geanne van Arkel, hoofd duurzame ontwikkeling, noemt duurzaamheid als drijver voor succesvol ondernemen in de circulaire economie. "Door voor duurzaamheid te kiezen werden we een ander bedrijf en kwamen we tot andere keuzes". Oprichter Ray Anderson besloot halverwege jaren '90 dat Interface ging werken als in een ecosysteem. Doel: in 2020 geen druppel ruwe olie meer in het productieproces. Hij ging nog een stap verder: het bedrijf moest een herstellende bijdrage leveren aan milieu en maatschappij. Elke investering moest een stap zijn richting een ecologische footprint van nul. Daarvoor moest het bedrijf lessen van de natuur omzetten naar een zakelijke context: geen verspilling, gezonde materialen en hernieuwbare energie gebruiken en cirkels sluitend maken.

Nieuwe Industriële Model

Duurzaamheid werd het bindmiddel van het bedrijf. Nieuwe vormen van zakendoen leidden tot verbluffende resultaten, zoals de CO2-uitstoot terugbrengen met 90 procent. Interface gebruikt het Nieuwe Industriële Model: duurzaamheid financiert zichzelf. Het bedrijf herinvesteert bespaard geld in nieuwe duurzame projecten. "edereen kan in zijn eigen keten een stap zetten in de transitie". Een eenvoudige managementtool voor duurzaamheid is de levenscyclusanalyse: inkopers gaan niet alleen in gesprek over prijs, maar ook over vermindering van milieu-impact. Je verkoopt misschien minder, maar klanten blijven je wel trouw. "Duurzaamheid leidt tot kostenbesparing, betrokken medewerkers, het aanjagen van innovaties en continuïteit van het bedrijf". Interface wil nu naar co-innovatie door cross-sectorale samenwerking, want radicale producttransparantie stimuleert duurzame innovatie. "We hebben een duurzaamheidswedstrijd nodig en dit

VASTGOED JOURNAAL

kan het ontketenen”.

Een verslag van Wouter Boonstra.