

‘Leegstand van kantoren ’s avonds en in het weekend is doodzonde’

17-01-2019 10:49

Er wordt veel geschreven over flexibiliteit in de kantorenmarkt. Het is een feit dat kantoorverhuur steeds flexibeler wordt, maar het kantoorgebruik is nog niet flexibel genoeg. Zelfs als een kantoor volledig is verhuurd, staat het namelijk nog een groot deel van de tijd leeg.

Vrijwel elke dag parkeer ik mijn fiets op station Amsterdam Sloterdijk, waar het - gezien de spijtstijd - een komen en gaan van forenzen is. Kom ik er echter ’s avonds laat of in het weekend, dan loopt er bijna niemand en zijn de fietsenrekken halfleeg. De verklaring is simpel: het is een echte kantorenlocatie en kantoren worden grofweg alleen tussen 8:00 en 18:00 op doordeweekse dagen gebruikt. Dat is doodzonde, want deze gebouwen lenen zich ook ’s avonds en in het weekend prima voor talloze doeleinden.

Voor ik hier verder op in ga, neem ik u even mee door de tijd.

Opkomst flexwerken

Kantoorgebruikers zijn de laatste jaren in steeds grotere mate op zoek naar flexibiliteit. Dat blijkt wel uit de sterke opkomst van flexoffice operators aan de aanbodzijde. Door bij deze operators kantoorruimte te huren, hoeven kantoorgebruikers niet voor langjarige contracten te tekenen, kunnen ze makkelijk groeien, krimpen of verhuizen en kunnen ze genieten van extra services zoals een koffiebar of bemande receptie.

Deze trend werd eerst vooral gedreven door startups en scale-ups, ondernemers die thuis begonnen en alleen de stap naar een ‘echt’ kantoor durfden te maken als ze kleine metrages voor korte periodes konden huren. Grote bedrijven, ofwel ‘corporates’, hebben flexoffices inmiddels echter ook omarmd. Ook zij zien de voordelen van de flexibele huurcontracten en de extra services, maar gebruiken het bovenal om overal een ‘eigen’ kantoor te hebben. Sluit je namelijk een abonnement af bij een grote flexoffice operator, dan kun je je buitendienstmedewerkers overal een werkplek bieden. En je kunt zakelijk bezoek in heel Nederland ‘op kantoor’ ontvangen.

Tot zover is het verhaal u wellicht bekend. Nu is er echter een nieuwe trend gaande: ‘pairing’.

‘Pairing’ biedt kansen

In een recent rapport besteedde Colliers International aandacht aan dit nieuwe fenomeen. Flexoffice operators en corporates werken steeds intensiever samen. Dit kan in drie verschillende vormen: de corporate verhuurt een deel van het kantoor onder aan de flexoffice operator (1), de flexoffice operator sluit (als verhuurder) een langdurig huurcontract af met de corporate (2) of beide partijen worden samen hoofdhuurder en maken onderling afspraken over de verdeling (3). Bedrijven als a.s.r., EY, Deloitte en ING onderzoeken de mogelijkheden of experimenteren nu al met pairing.

Het voordeel voor de corporate is dat er voor de vaste kern van medewerkers gegarandeerd werkplekken zijn. En dat de meer flexibele schil van medewerkers, zij die niet elke dag op kantoor zijn, toegang heeft tot extra ruimte als dat nodig is. Waarbij alleen dat deel van de werkplekken flexibel wordt waar de vraag ook daadwerkelijk varieert.

De flexoffice operator profiteert op zijn beurt van een gegarandeerde afname van zijn aanbod door de corporate. Bovendien kan de operator via deze samenwerking een locatie openen in steden waar het neerzetten van een zelfstandige coworking ruimte risicovol is. Een win-winsituatie dus.

Nu kom ik weer terug bij mijn voorbeeld van Sloterdijk.

Kantoor krijgt functiemix?

Volgens mij ligt er een enorme kans door grote kantoorgebouwen intensiever te gebruiken. Er zijn namelijk talloze invullingen voor kantoren te bedenken *buiten* de gezette kantoortijden. Denk aan lezingen, boekpresentaties of cursussen in de avonduren. Denk aan congressen, exposities of andersoortige bijeenkomsten in het weekend. Natuurlijk heb ik niet de illusie dat elke vierkante meter van het kantoor hiermee 24/7 wordt gevuld. Niet elke kantoorvloer leent zich namelijk voor flexibel gebruik. Vaste computers of werkplekken wil of kun je niet delen, deze zijn persoonlijk gebonden en bevatten wellicht vertrouwelijke informatie.

Nee, ik heb het hier over de gemeenschappelijke ruimten (de kantine, de koffiebar of de ontvangstruimte), vergaderkamers, conferentiezalen en over de kantoorvloeren die volgens het coworking-principe zijn ingericht en waar iedereen zijn laptop en toebehoren buiten kantoortijden weer mee naar huis neemt.

Ik zie een beter verdienmodel én een efficiënter gebruik van kantoorgebouwen als grootste voordelen. Ook een lager risico op leegstand en een betere veerkrachtigheid bij een nieuwe economische crisis spelen mee.

Wat vraagt het van de kantooreigenaar en de flexoffice operator?

Wil je dit succesvol maken, dan vergt het wel wat organisatie: er moet iemand aanwezig zijn die bijvoorbeeld het licht, de schoonmaak en de beveiliging buiten de gezette kantoortijden regelt. Maar dit is juist het onderscheidend vermogen van de flexoffice operators, die die services bieden. Het is voor hen slechts een uitbreiding van hun diensten in de diepte (langere openingstijden), niet in de breedte (nieuwe diensten).

Natuurlijk zijn er ook voetangels. De kantooreigenaar, -gebruiker en flexoffice operator moeten volledig op één lijn zitten wat betreft het gebruik buiten kantoortijden: wat mag er wel en wat mag er niet? Er kan bijvoorbeeld enkel gewerkt worden met betrouwbare partners, zoals gerenommeerde onderwijs- en cursusinstellingen. En het moet juridisch mogelijk zijn om het kantoor op een andere manier te gebruiken, 's avonds en in het weekend. Met eerdergenoemde voorbeelden wordt het kantoor voor commerciële en educatieve doeleinden gebruikt, niet voor leisure.

Bovendien zetten gemeenten steeds meer in op een functiemix bij gebiedsontwikkelingen, dus waarom zou dit eigenlijk niet mogelijk zijn op gebouwniveau? Het vult een vorm van leegstand in die nooit wordt meegenomen in de cijfers en voorkomt daarmee onnodige nieuwbouw.

Ramon Holle is vakredacteur bij het Vastgoedjournaal.

Ramon Holle