

Kantoor 2.0: optimale gebruikersbeleving dankzij slimme techniek

12-02-2019 08:40

Flex, WELL en duurzaamheid zijn op het ogenblik dé trends in de kantorenmarkt. Zo bleek tijdens het afgelopen Kantorencongres 2019 georganiseerd door Vastgoedjournaal en Buck Consultants op de Amsterdamse Zuidas. Hoe worden deze thema's concreet vertaald in de dagelijkse praktijk, waar niet alleen sprake is van kekke nieuwbouwprojecten met state-of-the art installaties? VJ spreekt erover met Ralf Daggars, Smart Buildings Directeur Croonwolter&dros.

Daggars schetst om te beginnen de huidige situatie: "Er is op dit moment sprake van een flinke vergrijzing in de beroepsbevolking. In 2020 bestaat 50% van de beroepsbevolking uit millennials. Dat heeft een grote invloed op het concept 'kantoor'. Want de manier waarop millennials werken staat haaks op de manier waarop de generatie daarvoor dat doet. De vraag is hoe je dat nieuwe werken kunt faciliteren met je gebouw."

Vanouds valt facilities onder de financieel directeur van de onderneming, stelt Daggars, terwijl het logischer zou zijn dat het onder HR valt: "Het is wel begrijpelijk, want traditioneel werd er vooral gekeken naar de kosten van huisvesting. Maar de focus van dit moment ligt op de well-being van de medewerkers. Er is dus sprake van een verschuiving. Deze kan niet zomaar 1, 2, 3 gerealiseerd worden. Je ziet op het ogenblik wel dat als facilities bij HR is ondergebracht, het beter is geregeld. Alleen we zijn er nog niet, want well-being mag dan een want have zijn; het is nog lang geen must have."

Van grip, naar slim, naar fit

Waar het volgens Daggars aan ontbreekt is visie. Centraal bij het nieuwe werken, om het zo maar even te noemen, staat volgens Daggars flexwerken. "Dat moet je goed geregeld hebben. En dat staat of valt met de juiste ict, waardoor je bijvoorbeeld zonder al te veel gedoe op alle plekken en locaties, kunt printen. Of snel en eenvoudig even een Skypemeeting op kunt zetten. Of een vergaderzaal boeken. Er zijn ondernemingen waar vergaderruimtes al weken van tevoren zijn volgeboekt. Dat schiet dus niet op als je wilt flexwerken. Het is eigenlijk een soort laddertje, waarbij het goed geregeld hebben van flexwerken de eerste trede is. Trede twee is dat mensen beschikken over een prettig gebouw, waar dingen als licht, lucht en temperatuur goed geregeld zijn. Wij hebben een concept waarbij je gaat van grip, naar slim, naar fit. De eerste stap is dat je grip hebt op het gebouw, dat geldt vooral bij de oudere gebouwen, en op basisvoorzieningen als licht, lucht en temperatuur. Vervolgens spreken we van een slim gebouw: een gebouw dat voor je werkt, waarbij sprake is van adaptief comfort. Het tunen van het binnenklimaat is één van de proposities van slim. De derde stap is een fit gebouw: een gebouw dat met je mee ademt."

Smart building

Volgens Daggars zit je bij dat laatste op het concept smart building, waarin alle technische aspecten samenkomen die een gebouw optimaliseren voor alle partijen. Dus zowel voor de huurder als de verhuurder. Het gaat daarbij om een combinatie van aspecten, zoals energie, comfort, technisch beheer en uiteindelijk hospitality.

Daggars: "Onder de noemer C-the change zijn we op dit moment als Croonwolter&dros bezig met de verduurzaming van bestaande gebouwen. En omdat we alle disciplines in huis hebben, zijn we in staat een integrale oplossing te bieden. Dat is zeker voor grote gebouweigenaren interessant, omdat ze daarmee alles bij één partij neer kunnen leggen. Onze oplossingen zijn altijd onderbouwd vanuit meerdere disciplines waaronder elektrotechniek, werktuigbouwkunde, informatisering en automatisering. Wij zetten slimme technologie in om data in en rond een gebouw te verzamelen, om vervolgens processen aan- en bij te sturen."

Door deze data, ook van de gebruikers, te koppelen kun je bijvoorbeeld de energieprestaties van een gebouw proactief managen. En je kunt als eigenaar een beter gefundeerde strategie bepalen voor investeringen en komen tot een natuurlijk herinvesteringsmoment en een dynamische meerjaren onderhoudsplanning. We gaan uiteindelijk toe naar zelflerende, adaptieve, vitale gebouwen. Gebouwen die met je mee ademen.”

Meer weten?

Met de visie van Croonwolter&dros op de wijze waarop slimme techniek kan worden ingezet om het leef- en werkklimaat in gebouwen te verbeteren, kunt u kennismaken op de aanstaande Building Holland die van 9 tot en met 11 april plaatsvindt in de RAI Amsterdam. U kunt ook contact opnemen met onze specialist op het gebied van smart buildings, Ralf Daggers. Hij is bereikbaar op: 06 43 99 54 54. Mailen kan ook:

ralf.daggers@croonwolterendros.nl.

Redactie