

Vastgoedsalon: 'Einde van het monofunctionele kantoor in zicht'

20-06-2019 09:30

Onder de naam Vastgoedsalon hebben Jan-Willem de Bruijn, Chief Commercial Officer bij D&B The Facility Group en directeur van Vastgoedjournaal John Kerkhoven een nieuw Provada evenement gelanceerd. Op een salonboot verwelkomden zij een aantal vastgoedspecialisten, om onder het genot van een mooie driegangenlunch, van gedachten te wisselen over hun visie op het kantoor van de toekomst. Met Kimberly Camu, journalist bij Vastgoedjournaal, als gespreksleider staken de aanwezigen letterlijk en figuurlijk van wal.

Boudewijn Hellingman, partner bij ontwikkelaar Provast zegt: "De tijd van monofunctionele kantoorgebouwen is voorbij. De toekomst ligt in multifunctionele gebouwen waar verschillende functies zoals hotels, kantoren, wonen en aanvullende voorzieningen samenkomen. Gebruikers willen werken in kwalitatief hoogwaardige gebouwen, die aansprekend zijn qua architectuur en aansluiten bij de gewenste uitstraling van het bedrijf waarvoor zij werken. En die ook op het gebied van techniek voorzien in de daadwerkelijke behoefte van de gebruiker."

On-demand

De nieuwe kantoorconcepten zullen meer moeten gaan aansluiten bij de ontwikkeling van consumentenservices. Alles kan tegenwoordig direct en met slechts een smartphone worden geregeld. Eten bestellen, concertkaartjes reserveren, een film kijken; alles gaat on-demand. Ernst ter Meulen, medeoprichter van AC Nielsen vertelt: "Kantoorgebruikers zullen dezelfde services en snelheid verwachten op hun werkplek. Een kantoor moet meer zijn dan alleen plek om te werken."

Creativiteit en samenwerking

Het wordt steeds belangrijker om van tevoren te weten wat iemand, naast een laptop, smartphone en wifi, nodig heeft om zijn werk zo goed mogelijk te kunnen doen. "In de toekomst zal het ook steeds normaler gaan worden om op kantoor ergens een hazenslaapje te kunnen doen, en zo weer op te laden voor de rest van dag. Want een uitgeruste werknemer is productiever en creatiever," aldus Jan-Hein Tiedema, directeur OVG Nederland.

"Een werkplek moet een inspirerende plek worden waar mensen elkaar ontmoeten en daardoor creativiteit en meer energie opdoen. Dat kan alleen op een plek waar iemand zich lekker voelt. Niet alleen het gebouw kan inspirerend zijn maar ook de aangeboden faciliteiten," zegt Tiedema verder.

Pieter van der Peet, partner bij Cushman & Wakefield, zegt grote waarde te zien in het clusteren van bedrijven, die werkzaam zijn in dezelfde sector. "Samenwerking wordt steeds belangrijker, zeker wanneer men kijkt in welk tempo er zaken worden ontwikkeld. Dit kan bijna niet meer alleen. Het delen van kennis zal ook bijdragen aan een goed gevoel op de werkplek." Als voorbeeld geeft hij Leiden Bio Science Park, het bedrijvenpark in Leiden en Oegstgeest dat zich richt op bedrijven en kennisinstellingen in de biotechnologie sector.

Wensen van de ontwikkelaar onderschikt aan die van de gebruiker

Raymon van Miltenburg, directeur bij ontwikkelaar AM, voegt hieraan toe: "De wensen van de gebruikers van een kantoor zullen belangrijker gaan worden dan de voorkeuren van de eigenaar, ontwikkelaar of beheerder. Kantoorruimten leken ooit een goed idee, maar je ziet aan het toenemende gebruik van koptelefoons op de werkvloer ook dat mensen ook een bepaalde rust nodig hebben. Dus daar zal gehoor aan moeten worden gegeven."

George van Hooijdonk van belegger MN vult hem aan: "Het kantoor van de toekomst zal een combinatie

moeten zijn van een goede Van der Valk waar ook in stilte gewerkt kan worden. Het liefst met al het comfort van thuis maar wel een eigen bureau.”

Mobiliteitsknooppunten

Ook mobiliteit gaat een grotere rol spelen. Pieter Vandeginste, fund director van het ASR Dutch Mobility Office Fund, ziet het kantoor van de toekomst bij voorkeur op een bijzondere plek in een stad en rondom een mobiliteitsknooppunt. “De auto zal een minder grote rol gaan spelen om naar het werk te komen en de sociale voorzieningen moeten spreekwoordelijk om de hoek liggen, zodat werk en privé naadloos in elkaar kunnen overlopen. Direct uit het werk, hapje eten en vervolgens naar het theater zonder hiervoor de auto te hoeven pakken,” aldus Vandeginste. “Daarnaast moeten we meer young professionals bij de planfasen te betrekken. Zij zijn immers de groep die de kantoren moeten gaan gebruiken.”

Te weinig (interesse in) kantoorontwikkeling?

De Provada bracht dit jaar weinig nieuws rondom nieuwe kantoorontwikkelingen in Nederland. Hoe zien de aanwezigen dit? Van Hooijdonk zegt: “Kantoorontwikkelingen hebben door de crisis stilgelegen. Maar nu zien wij dat transformatieplannen van kantoor naar woningen weer worden teruggedraaid om kantoren te realiseren.”

“We zien dat beleggers wel steeds meer interesse beginnen te tonen voor beleggen in multifunctionele gebouwen en richten hier ook speciale fondsen voor op. Ook gemeentes zijn steeds meer geïnteresseerd in deze trend maar traditionele bestemmingsplannen voorzien daar niet in waardoor het ontwikkelen meer tijd kost,” aldus Hellingman.

Van der Peet stelt dat, hoewel er in de toekomst anders gekeken gaat worden naar de ‘total cost of housing’ van een werknemer, dit niet de hoofdreden voor een werkgever is om weg te gaan uit de stad. Dit is immers de plek waar de talenten te vinden zijn met de juiste faciliteiten en een goede infrastructuur. Wel zie je een trend dat de werkplekken qua oppervlakte, evenals bij wonen, steeds kleiner worden.

Conclusie

Na de lunch, die werd verzorgd door executive chef Danny Meijer van We Canteen, en een mooie rondvaart over de Amstel werd er na een uur weer aangemeerd achter de RAI.



Tijdens deze eerste editie van het Vastgoed salon kwamen een aantal belangrijke kenmerken naar voren. Na een prettig samenzijn met grote spelers uit de kantorenmarkt mag de conclusie worden getrokken dat het traditionele kantoorgebouw zal gaan verdwijnen, de wensen van de kantoorgebruikers prominenter zullen worden. Daarnaast luidt het advies van de aanwezigen om jonge gebruikers te betrekken bij de ontwikkeling van nieuwe kantoren.

De prijs per vierkante meter zal voor een werkgever niet meer het meest belangrijke zijn, maar de faciliteiten en bereikbaarheid des te meer. Ook zijn beleggers en gemeentes steeds meer geïnteresseerd in de ontwikkeling van multifunctionele (kantoor)gebouwen.

De Bruijn en Kerkhoven kijken terug op een geslaagd evenement en hopen volgend jaar wederom de trossen los te gooien tijdens de Provada.

Sandra Lissenberg