VASTGOED JOURNAAL

‘Gezonde werkomgeving wordt nog belangrijker’

26-02-2021 07:29



De pandemie duurt voort. Wat betekent dat voor de kantorenmarkt? Edge verwacht dat de focus nog meer komt te liggen op werkplekken van hoge kwaliteit. “Een gezonde werkomgeving wordt nog veel belangrijker”, aldus COO Boudewijn Ruitenburg.

"Nu weten veel eigenaren van gebouwen helemaal niet hoe gezond of ongezond hun kantoren zijn, maar gebruikers zullen dat wel willen weten"

Ruitenburg, die sinds begin dit jaar ook leiding geeft aan Edge in Nederland, signaleert door de pandemie een drietal effecten. “De vrees bestaat dat de economie een tik krijgt van de Covid-19 uitbraak en dat we daar een tijd last van zullen houden. Economische onzekerheid heeft invloed op huisvestingsvragen. Het gaat doorgaans om grote beslissingen. Met langlopende huurcontracten. Bedrijven zullen onder dergelijke omstandigheden anders over hun huisvesting gaan denken.”

VASTGOED JOURNAAL



Andere werkpatronen

Naast de veranderende vraag, zullen bedrijven en organisaties zich vaker afvragen of zij nog wel over een passende werkomgeving beschikken. “Covid-19 is van grote invloed op onze werkpatronen. Het taboe rond thuiswerken is definitief doorbroken. Wij voorzien dat in de toekomst mensen meer uren per week thuiswerken. Het aantal files of de druk op het openbaar vervoer zal daardoor afnemen en dat is een positieve ontwikkeling. Bovendien maakt thuiswerken een betere balans tussen werk en privé mogelijk. Het gezinsleven kan daarvan profiteren. Maar vaker thuiswerken heeft ook tot gevolg dat bedrijven wellicht met minder kantoormeters toekunnen.”

Hoe groot dat effect zal zijn is nog onduidelijk, maar het gaat volgens hem niet alleen om het volume. ”Open netwerkorganisaties zullen in de toekomst hogere eisen stellen aan hun kantoren, daar zijn we van overtuigd. Als het in de kantooromgeving minder gaat om vaste werkplekken, maar meer om het faciliteren van de ontmoeting dan ontstaat er een vraag naar een meer loungeachtige omgeving. Een clubhuis. Een thuis. Ook zal in en rond een gebouw meer traffic ontstaan.”

Gezonde gebouwen

VASTGOED JOURNAAL



De technische eisen waar kantoren voor wat betreft gezondheid, luchtkwaliteit, licht en fysieke ruimte aan moeten voldoen zullen volgens hem veel hoger worden. “Nu weten veel eigenaren van gebouwen helemaal niet hoe gezond of ongezond hun kantoren zijn, maar gebruikers zullen dat wel willen weten. Gezondheid is belangrijker dan ooit. De huidige pandemie is geen eenmalige gebeurtenis. Iedereen moet daar voortaan op voorbereid zijn.”

Ruitenburg merkt dat ook in het contact met (potentiële) opdrachtgevers. “Met alleen mooie gezondheidsclaims komen we er niet. Opdrachtgevers willen echt weten hoe gezond een toekomstig gebouw zal zijn. Vaak bieden we aan de kwaliteit van de bestaande huisvesting te meten. Vervolgens is het niet zo moeilijk duidelijk te maken dat een nieuw gebouw veel gezonder zal zijn.”

Bij het ontwerpen van nieuwe kantoren laat Edge zich niet alleen leiden door BREAAM-labels en het WELL-certificaat, maar hanteert het ook eigen principes. “We hechten sterk aan daglichttoetreding en de realisatie van een groene werkomgeving. We proberen onze gebouwen ook zo te ontwerpen dat de gebruikers veel bewegen. Zitten is het nieuwe roken, wordt weleens gezegd. Onze gebouwen kennen daarom extra royale trappenhuizen op de goede plek in het gebouw.” Ook zal er volgens hem meer aandacht ontstaan voor de liftcapaciteit. “Het liftgebruik zal vanwege mogelijke besmettingsrisico’s afnemen. Dat heeft gevolgen voor de mate waarin hoger gelegen etages zijn te gebruiken. We zullen dus ook moeten nadenken over andere manieren om mensen verticaal te transporteren.”

Hogere productiviteit

VASTGOED JOURNAAL



Boudewijn Ruitenburg is vanaf 2008 werkzaam bij Edge en voorloper OVG Real Estate. Als COO is hij verantwoordelijk voor alle vastgoedactiviteiten in de landen waar Edge actief is. Daarnaast geeft Ruitenburg sinds begin dit jaar leiding aan het Nederlandse managementteam, als opvolger van Jan Hein Tiedema.

Het beheer van een gezond en groen gebouw is relatief duur, maar volgens Ruitenburg hoeft dat geen probleem te zijn. “Het gaat erom dat de gebruikers hun kantoor waarderen. Als mensen blij worden van hun werkplek, dan is dat van positieve invloed op het ziekteverzuim. Ook zal de productiviteit hoger liggen. We zien dat veel organisaties bezig zijn met een upgrading naar een gezondere kantooromgeving.”

Ruitenburg is ondanks die onzekere economische tijd niet bezorgd over de ontwikkeling van de vastgoedmarkt. “De scheiding tussen wonen en werken vervaagt. Wij willen daarom vaker gemengde woon-werkcomplexen maken, maar wel op de juiste plek. Als de plek goed is, dan is er later een nieuwe functie mogelijk en komt het wel tot herontwikkeling. De geschiedenis leert dat; neem de transformatie in allerlei steden van oude stadshavens naar nieuwe woongebieden.”

Ook verlangt hij meer regie van het Rijk. “We zijn in Nederland al decennia niet in staat voldoende woningen te bouwen. Bovendien zijn we een klein land. Alle mogelijke partijen claimen ruimte. Veel ruimte. Het kruipt als kruiend ijs tegen elkaar op. Zonder regie komt het niet goed. Een minister van VROM moet die claims in goede banen leiden.”

VASTGOED JOURNAAL

Edge

Edge ontwikkelt slimme gebouwen met oog voor mens en omgeving. De werkwijze is gebaseerd op vier pijlers: welzijn, duurzaamheid, design en technologie. Zij geloven dat het leven in gebouwen op de eerste plaats komt, en niet als laatste. Bij het maken van die gebouwen gaat het hen om meer dan het behalen van duurzaamheids-labels. Energie- en materiaalverspilling wordt actief tegengegaan. Edge is actief in Nederland, Duitsland, Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten.

Redactie