

MAIN Energie in gesprek met Whitewood: 'Kantoorruimtes gaan anders gebruikt worden'

15-07-2021 10:20

Inmiddels gaan steeds meer werknemers terug naar kantoor. Sommigen staan enorm te springen, anderen vonden het thuiswerken best fijn. Tot op bepaalde hoogte dan. Wat de gevolgen van corona zijn geweest op de vastgoedsector wordt steeds duidelijker, maar hoe ziet de toekomst eruit? Key accountmanager bij MAIN Energie, Jantine van Oosten ging in gesprek met Michon van der Salm en Charlotte Wierckx van Whitewood. Hoe hebben zij het ervaren en zijn er, hoe gek het ook klinkt, positieve gevolgen?

“Nu we langzaam weer meer op kantoor werken wordt steeds duidelijker op welke manier we kunnen werken. Je zag bij sommige collega’s dat die er echt op uit gingen omdat ze er thuis genoeg van hadden. Maar ook omdat wij willen dat ze dicht bij onze huurders staan, dat verlang ik ook van onze mensen. Ik heb dus liever dat ze op locatie bij de huurder zijn, dan hier op ons kantoor om dingen uit te werken. Uiteraard moet dat ook gewoon gebeuren, maar direct contact met huurders is voor ons essentieel”, aldus Michon van der Salm.

Of ze last hebben gehad van medewerkers die tijdens het thuiswerken een tandje minder werkten? "Absoluut niet. Ons motto is altijd geweest "het maakt niet uit hoe je je tijd besteedt, als je maar je afspraken nakomt". Uiteindelijk geloof ik dat mensen het beste presteren als ze zich vrij voelen. Wanneer ik mijn werknemers meer vrijheid en verantwoordelijkheden geef, ben ik ervan overtuigd dat dit leidt tot een beter bedrijf. Dat micro-managen is niet iets waar wij blij van worden en uiteindelijk zijn de lijntjes met onze huurders zo kort dat we er toch achter komen als iets niet helemaal goed gaat."

Welzijn

Charlotte Wierckx deed onderzoek naar de toekomst van werkomgeving in kantoorgebouwen en heeft daar onder andere verschillende huurders voor geïnterviewd. Met die uitkomsten hebben we een goed beeld van de trends en wensen van huurders. "We gaan er nu wel vanuit dat na corona het werken op kantoor een nieuw leven wordt ingeblazen en dit meer gezien zal worden als een creatieve werkomgeving. Men verwacht straks minder vierkante meters voor kantoren, maar ik zie dit anders.

Naar aanleiding van mijn onderzoek denk ik dat dit gelijk zal blijven en het aantal vierkante meters juist anders gebruikt gaat worden. Ook de inrichting gaat anders worden. Er komt natuurlijk door thuiswerken wat ruimte vrij, maar die ruimte zal aan andere zaken worden besteed. Door corona hebben we veel sneller ingezien dat het welzijn van werknemers belangrijk is. Je moet elkaar op kantoor dus op een mooie manier kunnen ontmoeten, ook voor events en creatieve sessies, maar bijvoorbeeld ook sport. Het kan bijvoorbeeld wat horeca-achtig worden met een goede koffiecorner en met een goede mix van faciliteiten."

Kostenbalans

Michon van der Salm geeft ook aan dat er op een andere manier zal worden gekeken naar de vierkante meter per werknemer: "Er wordt dan een kostenbalans opgemaakt en daarover ga je in gesprek met je huurders. Wat voor faciliteiten zij willen voor hun personeel. Je personeel is je winstbalans, daarin moet je dus investeren. Wanneer je werknemer zich in jouw kantoor op zijn gemak voelt, gaat die daar optimaal presteren. Het hele model wordt dus gewoon anders. Het facilitaire gedeelte wordt veel efficiënter. In het verleden vloog de thee en de koffie en wat niet al erdoorheen en werd er ook enorm veel weggegooid. Door corona gaan we daar nu meer op focussen. Dit sluit meteen goed aan op het feit dat we maar één planeet hebben. Met je grondstoffen zul je efficiënt moeten omgaan. Dit is ook wel generatie gerelateerd. Je ziet dat de jongere generatie hier steeds meer mee bezig is en ook onze huurders. Zij kijken steeds strenger bijvoorbeeld naar de energie, die moet dan echt groen zijn en ze willen zelfs nog zeker weten dat het ook daadwerkelijk in Nederland is

opgewekt! Dat is wel een positief signaal. Wij willen daar een slag in maken."

"Met Whitewood hebben we een product ontwikkeld om verduurzaming tot stand te brengen waarbij niet alleen de huurder de voordelen heeft maar ook de eigenaar, dit product heet EQUO. Dit staat voor Equal opportunities. Het leuke eraan is dat je beide ervan kan profiteren, zowel de huurders als de eigenaren. Beide partijen investeren op gebouwniveau, waardoor de huurder in een duurzamer gebouw zit en de waarde van het gebouw toeneemt. We hebben een aantal eigenaren hiermee al weten te overtuigen, want uiteindelijk is dit iets wat iedereen wil."

Profiteren

"De contractperiode is vijf jaar waarbij er geïnvesteerd wordt door huurder en eigenaar en als je dit stap voor stap doet ontstaat de mogelijkheid om vele gebouwen straks wel Paris-proof te laten zijn. Mijn voorkeur gaat uit om dit per pand te regelen en niet op een landelijke manier. Anders blijven we in de situatie waarin we nu zitten. Sommigen zijn goed bezig en anderen doen niks, maar liften mee op het succes. Verder weet je ook echt hoe een pand presteert. Met de verantwoordelijkheid die wij voelen voor mens en planeet hebben we hiervoor dus echt iets moois neergezet met EQUO. Dit is overigens door iedereen te gebruiken zodat iedereen hiervan kan profiteren. Ik ben uiteraard ondernemer en heb een bedrijf te runnen, maar mijn uitgangspunt is echt dat we het voor de planeet doen. En doe je dit goed, dan kan je er als bedrijf ook van profiteren."

Verder ziet Charlotte ook trends op het gebied van mobiliteit. "Waar men vroeger altijd een eigen auto had, heeft de jongere generatie hier minder behoefte aan. "Wij zijn het soms al gewend te reizen met het OV en zien dit niet als problematisch. Dingen zijn steeds beter te bereiken en mochten ze een keer wat nodig hebben dan zijn de share mogelijkheden eindeloos. Of je nou een auto, scooter of fiets nodig hebt."

Michon: "Uiteraard is de hele coronasituatie enorm ongewenst, maar nu het einde in zicht is kunnen we ons richten op de positieve uitkomsten. Er zullen ongetwijfeld nog sneller veranderingen aankomen. Daar heeft niet alleen het vastgoed mee te maken, maar ook de financiële sector. Een soort polaroid-effect. Het is de vraag of bedrijven daarin meegaan om hun model te veranderen of de slag gaan missen."

Foto v.l.n.r.: Jantine van Oosten (MAIN Energie), Michon van der Salm (Whitewood) en Charlotte Wierckx (Whitewood)