



‘Dat er nog nieuwe kantoorgebouwen verrijzen, is een schandaal van de eerste orde!’, roept ‘thuiswerker J.H.M.B.J. Beilema’ verontwaardigd uit, in een sketch van Van Kooten en De Bie die in 1986 door de VPRO wordt uitgezonden. ‘Dat iedere Nederlander binnenkort een eigen computer heeft, legt een bom onder het hele kantoorgebouwen’, aldus de door **Wim de Bie** gespeelde ‘arrogneut’ Beilema die vanuit zijn werkkamertje via een 24k modem een te verspreiden brief naar de zaak verstuurt om vervolgens te worden gebeld door een bedeesde medewerker van de postkamer (‘Hoogst brutaal dat ik u thuis stoor’) omdat het al 2.000 keer uitgeprinte document per ongeluk met ‘Hoogachtend’ blijkt ondertekend.

Als de hilarische video in 2015 op YouTube wordt geplaatst, beschikt nagenoeg iedere Nederlander inmiddels thuis over een pc of laptop maar tot een ‘bom onder het hele kantoorgebouwen’ heeft dat niet geleid. De Van Kooten en De Bie-sketch leidt vijf jaar lang een tamelijk anoniem bestaan op YouTube, maar dat verandert als onder invloed van de covid-19-pandemie in maart 2020 een intelligente lockdown wordt afgekondigd. Binnen de kortste keren is de video ruim een miljoen keer bekeken en honderden keren van commentaar voorzien, door mensen die opeens dag in dag aan het thuiswerken zijn. Nog wat onwennig en zich er uiteraard niet van bewust dat het advies ‘werk thuis, tenzij het niet anders kan’ nog ruim een jaar van kracht zal blijven. ‘Zo herkenbaar,’ schrijft ene **Gozewijn Goossens**. ‘Mijn hele afdeling zit thuis en op kantoor zit één mannetje dat de brieven print en verzendt. We gebruiken alleen geen MS DOS meer..’

Illustratief voor de ontstane situatie, die tot medio 2021 zal voortduren, is de reactie van ene ‘mirola73’. ‘Tja, deze week was

mijn eerste week thuiswerken,’ schreef hij of zij. ‘Niet zo zeker dat ik het wat vind. Half half lijkt mij ideaal.’

Betere werk/privé-balans

Veel beter kan de situatie niet worden samengevat. Onder het wat vage motto ‘Het Nieuwe Werken’ wordt al jaren gepropageerd dat meer thuiswerken onder andere voor een betere werk/privé-balans kan zorgen, maar tot een afname van het woon/werkverkeer leidt dat niet. Er is een pandemie voor nodig om medewerkers met de zegen van hun werkgever massaal thuis te laten werken, daarbij gefaciliteerd door al jaren bestaande digitale communicatie- en samenwerkingsplatforms als Microsoft Teams en Zoom.

Via een soort nationaal Fieldlab-experiment probeert werkend Nederland zich vanaf het voorjaar van 2020 versnelt het hybride werken eigen te maken. Dat gaat gepaard met lege kantoren, treinen en snelwegen. ‘Werk heeft het gebouw verlaten’ luidt de veelzeggende titel van het boek van corporate antropoloog **Jitske Kramer**, dat eind 2020 verschijnt en waarin ze het begrip ‘houtje-touwtje-online-kantoorje-spelen’ introduceert. Want hybride werken blijkt in de praktijk moeizamer dan Microsoft (Teams) en Zoom ons willen doen geloven, al was het maar omdat veel mensen helemaal niet thuis kunnen en/of willen werken – en zeker niet fulltime. ‘Om goed en gezond hybride te werken, moet je meer doen dan de gewone vergaderagenda omzetten naar online meetings,’ schrijft Kramer. ‘Dat is veel te vermoeiend. Onderzoek verschillende tools en apps om elkaar op de hoogte te houden (bijvoorbeeld Slack en Trello), wissel telefonisch contact af met beeldbellen. Zoek naar passende contactvormen bij de te behalen doelen en type

BUSINESS?

Het dringende advies ‘werk thuis, tenzij het niet anders kan’, leidde tijdens de coronacrisis tot lege kantoren en gaf het thuiswerken een enorme boost. De grote vraag is of het hybride werken beklijft, als de covid-19-pandemie straks voltooid verleden tijd is, en wat de impact op de kantorenmarkt zal zijn, zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht.

Mireille Beumer

‘MIJN STELREGEL IS: DOE NIET IETS SYNCHROON, ALS JE HET OOK ASYNCHROON KUNT DOEN’

bijeenkomsten. En organiseer online bijeenkomsten die passen bij jullie organisatiecultuur, zoals casuïstiek besprekingen of wilde plannen sessies.’

Asynchroon werken

In de overgangssituatie waarin we ons volgens Kramer bevinden, komt het ‘houtje-touwtje-online-kantoortje-spelen’ volgens Mireille Beumer vooral neer op de ene Teams- of Zoom-meeting na de andere. ‘Heel uitputtend, demotiverend en zeer inefficiënt. Vijf mensen in een online meeting van een uur, is een meeting die vijf uur duurt.’

Beumer kan door bedrijven en organisaties worden ingehuurd als ‘facilitator’, iemand die bijeenkomsten begeleidt en teams helpt om online beter samen te werken en te presteren. Behalve van hybride werken blijkt ze ook een groot voorstander van ‘asynchroon werken’ oftewel niet op dezelfde tijd en plaats werken als je teamgenoten. ‘Mijn stelregel is: doe niet iets synchroon, als je het ook asynchroon kunt doen.’

Met Kramer is Beumer ervan overtuigd dat er op kantoren geen sprake zal zijn van ‘back to business’ zodra de beperkende coronamaatregelen worden versoepeld. ‘De vraag is niet of we of thuis blijven werken, de vraag is voor welke werkzaamheden we straks nog wel en niet naar kantoor gaan.’

Van de softe kant waar naast Kramer en Beumer ook hoogleraren als Tanja van der Lippe (‘Ik verwacht dat we in de toekomst maximaal twee dagen gaan thuiswerken’) verstand van hebben, is het maar een kleine stap naar de harde kant: de gebouwen. Eigenaren en beheerders van kantoren krijgen in 2020 te maken met een heel nieuw soort leegstand en hebben alle tijd om met huurders om tafel te gaan, om contracten tegen het licht te houden en over uitstel of zelfs verlaging van de huur te overleggen. Van paniek is geen sprake want anders dan tijdens de kredietcrisis, toentertijd economie en bedrijfsleven een enorme opduvel kregen, trekt de overheid miljarden uit voor ondersteuningsregelingen als Tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging Werkgelegenheid (NOW), Tijdelijke Overbruggingsregeling Zelfstandig Ondernemers (TOZO) en Tegemoetkoming Vaste Lasten (TVL). Eind 2020 durft vastgoeddienstverlener Colliers al de conclusie te trekken dat de ‘corona-leegstand’ niet naadloos zal overgaan in structurele leegstand: in afwachting van het eerste sprankje licht aan het einde van de tunnel, worden aflopende contracten vaak voor een korte periode verlengd. ‘Pas als iedereen is gevaccineerd en medewerkers weer welkom zijn op kantoor, kunnen bedrijven een nieuwe huisvestingstrategie opstellen,’ zegt Dré van Leeuwen, hoofd kantorenvastgoed van Colliers. ‘Pas eind 2021 is duidelijk wat het effect gaat zijn van de nieuwe balans tussen werken op kantoor, thuis en op andere plekken.’

Kantorenleegstand loopt terug

De coronapandemie ten spijt, blijkt uit diverse onderzoeken in de laatste maanden van 2020 dat de kantorenmarkt bepaald niet op zijn grondvesten schudt. Volgens Cushman & Wakefield begint de kantorenleegstand in Nederland zelfs in de buurt van 8 procent te komen, het laagste niveau sinds 2002, en is op de beste locaties in Amsterdam (4,5%), Utrecht (4,9%) en Den Haag (4,3%) sprake van een structureel tekort aan goede kantoren waardoor daar zelfs de gewenste frictieleegstand niet wordt gehaald. ‘Wij zijn er van overtuigd dat het kantoor belangrijker wordt dan ooit en een sleutelrol heeft in het creëren van sociale interactie, inspireren, leren en ontwikkelen en gezamenlijk werken aan de organisatie doelen,’ blikt Jan Verhaegh, Head of Office Consultancy bij Cushman & Wakefield, vooruit. ‘De combinatie van werken op kantoor en thuis zorgt voor een betere work-life balance terwijl de lagere bezettingsgraad op de kantoren nieuwe, betere werkplekconcepten zal brengen die samenwerken, informatie delen en leren en concentreren beter faciliteren.’

Als medewerkers straks structureel meer op andere plekken gaan werken en zelf hun kantoordagen kiezen, zal de leegstand volgens Colliers oplopen naar maximaal 11 procent in 2024. ‘Bij gerichte spreiding van collega’s over de werkweek loopt dit percentage op naar 16 procent,’ verwacht Van Leeuwen, om er fijntjes aan toe voegen: ‘Nog steeds onder het niveau van na de kredietcrisis.’

Aan de belangstelling voor haar diensten als facilitator, merkt Beumer begin 2021 dat veel bedrijven en organisaties al aan het voorsorteren zijn op het post-corona-tijdperk. ‘Ze weten dat het anders moet, maar ze weten nog niet precies hoe. Eén ding staat vast: de digitale hulpmiddelen zijn er al. Het is zaak ze goed te gebruiken. Dat begint met het maken van goede afspraken, over hoe en wanneer je communiceert, waarbij die communicatie de smeerolie is van de hybride en asynchrone werkprocessen. Die vragen ook heel een andere managementstijl. Leaders die hun medewerkers voortdurend in de nek hijgen, om te kijken of ze hun uren wel maken en hun werk wel doen, hebben afgedaan. Hun plek wordt overgenomen door leidinggevendenden die verantwoordelijkheden goed kunnen delegeren en ook in staat zijn om medewerkers op afstand te inspireren en te enthousiasmeren.’

Een van de leidinggevendenden die de nieuwe managementstijl al in de praktijk kan brengen, is Nicole Maarssen, directeur Vastgoedbeleggingen bij Syntrus Achmea dat net is verhuisd naar QUBE Offices in Amsterdam-Zuidoost. ‘We hebben de inrichting van het nieuwe kantoor afgestemd op onze nieuwe, hybride manier van

Maarten de Gruyter

‘WORKING 9 TO 5’ KOMT NIET MEER TERUG, MAAR DAT BETEKENT NIET DAT ER MINDER VIERKANTE METERS NODIG ZIJN’



‘Ouderwets werken’ in B.Amsterdam

Bas van Veggel

‘NAARMATE DE CORONACRISIS LANGER DUURDE, WERD PIJNLIJK DUIDELIJK HOEZEER HET KANTOOR GEMIST WERD’

THUISWERKEN, WE WORDEN ER STEEDS BETER IN?

In het kader van de overheids campagne ‘Alleen samen krijgen we corona onder controle’, verschenen in mei 2021 overall advertenties en posters met de tekst ‘Thuiswerken, we worden er steeds beter in’. Terwijl veel kantooreigenaren zich ongetwijfeld knarsetandend afvragen of de campagne ook met hun belastinggeld is gefinancierd, oogsten de posters op Twitter opvallend veel hoon. ‘Thuiswerken is de hel’, reageert Martijn Duijndstra. ‘Ik hoor alleen maar om me heen dat mensen er gek van worden na een jaar,’ valt Eva Munnik hem bij. ‘Zeg gewoon eerlijk: ‘thuiswerken is een noodzakelijk kwaad’ en doe niet alsof het leuk is.’

Bas van Veggel van Timeless Investments/COD/B.Amsterdam kan zich wel iets voorstellen bij die boosheid. ‘In eerste instantie zagen mensen vooral de voordelen van thuiswerken. Minder tijd in de file, meer quality time met het gezin en bepaalde meetings lekker digitaal doen. Naarmate de coronacrisis langer duurde, werd echter pijnlijk duidelijk hoezeer het kantoor gemist werd. Voorbeelden te over: het sociale isolement van met name jonge mensen, de beperkingen om met elkaar in dezelfde ruimte te sparren en te brainstormen en zo tot innovatie en nieuwe ideeën te komen, het gemis van het gesprekje bij de koffie-automaat, de vrijdagmiddagborrel op kantoor... Met name die sociale aspecten zijn

onderschat. Menig huwelijk is ook op de proef gesteld als privé en zakelijk te veel door elkaar heen gaan lopen.’

SOCIALE WEZENS

Mensen zijn sociale wezens, voegt Van Veggel er aan toe. ‘Bedrijven hebben geen succes door heel veel via Teams of Zoom te vergaderen, maar door met verschillende persoonlijkheden en kwaliteiten samen tot oplossingen en nieuwe strategieën te komen. Natuurlijk zijn er ook werkzaamheden die prima elders dan op kantoor gedaan kunnen worden, maar of dat dan thuis is? Het hybride werken zal een boost geven aan flex-concepten en lokale werkplekken waar mensen gebruik van zullen gaan maken als ze niet naar hun eigen kantoor gaan.’

Ook met het 40.000 m² grote ‘ecosysteem voor starters, co-workers en bedrijven’ B.Amsterdam in de hoofdstad, verwacht Van Veggel veel meer een buurtfunctie te gaan vervullen voor veel zzp-ers en werknemers van bedrijven die minder naar ‘het hoofdkantoor’ zullen gaan. ‘Dat hoofdkantoor zal gericht worden bezocht voor samenkomsten met collega’s en niet per se voor een werkplek alleen. De kantoren zullen daar dus meer op worden ingericht: als plek van inspiratie en ontmoeting en als visitekaartje van het desbetreffende bedrijf. Op het kantoor zal ruimte voor individuele werkplekken blijven, maar bedrijven zullen hun werknemers daarnaast ook inspiratieve en functionele

werkplekken op verschillende locaties aan gaan bieden als ‘flexibele schil’ en dicht bij huis. De co-working concepten zullen hiervan gaan profiteren.’

PER SALDO: GEEN KRIMP

Volgens Van Veggel biedt de crisis in de retailsector hier ook een oplossing voor. ‘Namelijk: binnenstedelijke locaties die als werkplekken voor buurtbewoners ingericht kunnen worden. De eerste concepten op dat gebied zie je momenteel al opduiken. Per saldo zal het aantal kantoren dus niet krimpen, maar de invulling ervan zal wel veranderen.’





Nicole Maarssen

‘WAT OPPERVLAKE EN INRICHTING VAN HET KANTOOR BETREFT RESULTEERT HYBRIDE WERKEN NIET ZOZEER IN MINDER METERS MAAR IN ANDERE METERS’

Het nieuwe kantoor van Syntrus Achmea, QUBE Offices in Amsterdam-Zuidoost.

werken. Dat betekent: twee à drie dagen per week thuis werken en naar kantoor komen om collega's te ontmoeten, te inspireren en te innoveren. Het kantoor als een soort clubhuis dus. Wat oppervlak en inrichting betreft gaat het daarbij niet zozeer om minder meters maar om andere meters.'

Relevanter dan ooit

Werk mag het gebouw hebben verlaten, om nog even terug te komen op de titel van het boek van corporate antropoloog Jitske Kramer, in het voorjaar van 2021 begin steeds duidelijker te worden dat de algemene verwachting is dat het ook weer terug zal keren - zij het in een andere vorm en op een andere schaal, die volgens velen niet afhankelijk is van de economische ontwikkelingen in de komende jaren. 'Het kantoor is relevanter dan ooit,' verzekert **Jeroen Lokerse**, directeur van Cushman & Wakefield Nederland. 'Vooraanstaande organisaties zijn al jaren bezig om de werkplek beter, gezonder en inspirerender te maken. Die trend is door covid-19 versneld. Bij de keuze van locatie en werkomgeving horen de ambities van de organisatie centraal te staan. En natuurlijk hoort bij goed werkgeverschap dat je medewerkers die vrijheden geeft die zij nodig hebben om optimaal te kunnen bijdragen aan het gezamenlijke succes. Een goede locatiestrategie en een werkomgeving die aansluit bij de wensen van jong en seasoned

talent, leiden tot meer succes dan organisaties die het kantoor en de werkplek minder serieus nemen. Zoals Churchill al zei: we shape our buildings and thereafter they shape us.'

Ook directeur **Maarten de Gruyter** van vastgoedonderneming Boelens de Gruyter benadrukt dat de transitie van kantoren allang gaande was en nu door corona een boost krijgt 'De opmars van het hybride werken zet door. Het kantoor wordt steeds meer een ontmoetingsplek, waar je in de eerste plaats graag wil zijn, om inspiratie op te doen, te ontspannen, te brainstormen en om geconcentreerd te kunnen werken.'

De Gruyter ziet het zowel op het eigen kantoor van Boelens de Gruyter aan het IJ in Amsterdam-Noord als aan de 110.000 m² aan kantoren die hij verdeeld over vijf locaties aan het ontwikkelen is in het westen van Amsterdam: 'working 9 to 5' komt niet meer terug. 'Maar dat betekent niet dat er minder vierkante meters nodig zijn. Als dat al gebeurt, is het om economische redenen, bij de dinosaurussen binnen het bedrijfsleven die de boot hebben gemist en 'corona' misbruiken om te snoeien en te saneren. Uit onderzoek van KMPG blijkt dat 67 procent van de grote internationale bedrijven in augustus nog aangaf dat er in de toekomst minder kantoometers nodig waren. Inmiddels is nog maar 17 procent die mening toegedaan.'

De Gruyter kan zich voorstellen dat 'het creëren van flexplekken' en 'het invoeren van gefaseerd thuis en op kantoor werken' serieuze opties zijn voor 'bedrijven met 10.000 werknemers die heel erg op kostenefficiëntie sturen'. 'Maar bij Boelens de Gruyter werken ongeveer veertig mensen, die ik allemaal een eigen werkplek wil kunnen bieden. Want stuk voor stuk moeten ze zich welkom voelen en optimaal kunnen presteren op kantoor. Ik denk niet dat ik ooit ga



Bas Jochims

‘OM MIJ HEEN ZIE IK DE BEHOEFTE OM WEER NAAR KANTOOR TE GAAN DE LAATSTE TIJD SNEL TOENEMEN’

meemaken dat iedereen tegelijkertijd op kantoor aan het werk is, maar dat betekent in ons geval dus veertig volwaardige werkplekken en daarnaast ruimten om elkaar te ontmoeten, te chillen, te sparren en Teams- of Zoom-vergaderingen te kunnen houden. Omdat allemaal te kunnen faciliteren, bleken we in de praktijk juist meer meters nodig te hebben.'

Levendigheid en dynamiek

Net als **De Gruyter** verwacht ook directeur **Bas Jochims** van het Dutch Office Fund van Bouwinvest dat vooral grote bedrijven zich onder invloed van de opkomst van het hybride werken zullen herbezinnen op de kantoorruimte die ze nodig hebben. 'Of dat echt tot een sterke structurele afname van het totale kantooroppervlak in Nederland leidt, is de vraag. Je zult toch bepaalde piekdagen houden, zoals dinsdag en donderdag, waarop je als werkgever iedereen die naar kantoor komt een fatsoenlijke werkplek wilt bieden. Daarmee is juist meer ruimte gemoeid, want ook als het covid-19-gevaar geweken is zullen hygiënische maatregelen van kracht blijven.'

Jochims is er van overtuigd dat kantoren ook in de toekomst een belangrijke rol zullen blijven spelen als ontmoetingsplaats voor professionals en verwacht dat de vraag naar goed bereikbare, levendige locaties die het afgelopen decennium in zwang waren, zal terugkeren. 'Dit geldt vooral voor duurzame gebouwen met werkplekken in een multifunctionele en gezonde omgeving. Bouwinvest focust zich daarbij op Amsterdam, Rotterdam, Utrecht of Den Haag. In die vier steden concentreert zich de werkgelegenheid en als die in de toekomst gaat groeien, zal dat daar gebeuren.'

Binnen het Dutch Office Fund ligt de nadruk volgens **Jochims** op multi-tenant kantoren. 'Goede voorbeelden zijn het Olympisch



Multi-tenant kantoren: Olympisch Stadion, Amsterdam en WTC The Hague

Stadion in Amsterdam, het WTC Rotterdam, het WTC Den Haag en Central Park in Utrecht. De keuze voor huurders uit diverse branches en verschillende expiratedata verlagen het risico op leegstand en zorgen voor levendigheid en dynamiek, net als de aanwezigheid van gemeenschappelijke faciliteiten als winkels, cafés en restaurants, sportscholen en kinderopvang. Veel meer dan voorheen zal het kantoor in het post-Covid-19-tijdperk een ontmoetingsplek worden en met onze strategie spelen we hier al jaren op in.' Andere trends die een stempel drukken op de Bouwinvest-strategie én volgens **Jochims** door de pandemie zijn versterkt, zijn duurzaamheid, gezondheid en flexibiliteit. 'Ons Dutch Office Fund werd in 2020 wederom beloofd met een vijf sterren GRESB duurzaamheidcertificaat en binnen onze multi-tenant-gebouwen zijn de mogelijkheden wat omvang en huurtermijn betreft vrijwel eindeloos.'

Niet alleen binnen Bouwinvest maar ook daarbuiten ziet **Jochims** de behoefte om weer naar kantoor te gaan de laatste tijd snel toenemen. 'Het kantoor wordt een plek waar werknemers graag naar toe willen, omdat er dankzij de aanwezigheid van collega's én een dynamische, onderscheidende en inspirerende werkomgeving sprake is van een duidelijke meerwaarde ten opzichte van de werkplek thuis. 'Als ik dan kijk naar de duurzame multi-tenant kantoren in onze portefeuille, denk ik dat Bouwinvest al helemaal klaar is om dat hybride werken te faciliteren.'