

Parttime @ the office

Gezonde kantoren als duurzame bestemming!
Whitepaper over toekomstbestendige kantoorhuisvesting

Organisaties en werkprocessen veranderen in rap tempo. In de pre-corona tijd waren kantooromgevingen al flink aangepast: van kamerkantoren via kantoorruimten naar activiteitgericht werken. De corona maatregelen versnellen deze ontwikkeling. Er ontstaat een nieuwe kijk op de manier van werken en op kantoorhuisvesting. Bedrijven en managers die denken dat hun organisatie alleen kan functioneren als alle medewerkers op kantoor zijn, ervaren dat het werk thuis gewoon doorgaat met lege kantoren tot gevolg. Hoe maken we van onze kantoren weer waardevolle bestemmingen die passen bij de behoefte van het bedrijf, de mensen en de huidige tijd?

Partime @ the office

Voorlopig blijven we nog zoveel mogelijk thuis werken en zijn we weinig op kantoor. Maar blijft dat zo? Het verplicht thuiswerken biedt nieuwe mogelijkheden, maar kent ook nadelen. De grootste voordelen van thuiswerken zijn de ontbrekende reistijd en, vooral in het begin van de coronacrisis, de hogere productiviteit. Als nadelen zien we dat mensen geen ideale werkplek hebben, weinig bewegen, sociale contacten missen en de binding met het bedrijf verliezen. Het is fijn het dat we elkaar digitaal nog kunnen zien, toch blijkt digitaal vergaderen op den duur erg vermoeiend. Ook het feit dat werk en privé nauw met elkaar vervlochten zijn en dat het 'overgangsrutueel' tussen wonen en werken ontbreekt, maakt het voor sommige lastig een goede werk-privé balans te vinden. De vraag is daarom: zijn we ook in de toekomst 'parttime @ the office' of gaan we straks weer dagelijks naar kantoor? Heeft een kantoor überhaupt nog toegevoegde waarde?

Elke organisatie is uniek

Bij **bbn adviseurs** hebben we onze eigen medewerkers gevraagd naar de ervaring met thuiswerken en naar welk type werkplek zij nodig hebben op kantoor. Hieruit komt naar voren dat de meeste medewerkers het liefst af en toe naar kantoor komen, met in achtneming van de anderhalve meter afstand, overwegend voor overleg en ontmoeting. Een kwart geeft aan voor "gewoon" bureauwerk naar kantoor te komen. Er zijn ook collega's die voor concentratie naar kantoor komen omdat de gezinssituatie concentratie thuis lastig maakt. Ook de kwaliteit van de werkplek en de faciliteiten zijn redenen om naar kantoor te komen.

Na corona verwacht 60 procent van de medewerkers meer thuis te blijven werken. De meest gevraagde werkplek op kantoor is een gewone open werkplek (40 procent). Er is ook behoefte aan meer informele ontmoetingsplekken en aan kleine ruimten met goede akoestische voorzieningen waar je geconcentreerd kan werken en digitaal kan vergaderen.

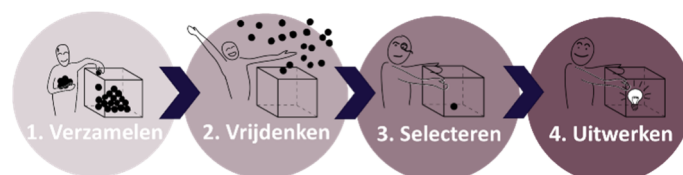
De uitkomst van deze enquête leidt ertoe dat wij onze kantoren permanent gaan aanpassen: meer concentratiewerkplekken, studio's voor digitale vergaderingen en meer sfeervolle ontmoetingsplekken.



Droombeeld duurzame huisvesting

Hoe ziet úw ideale kantoorhuisvesting eruit? Wat zijn uw functionele eisen, uw ideeën over de manier van werken en uw wensen omtrent comfort en uitstraling? En wilt u, net als wij, met uw organisatie een bijdrage leveren aan een duurzame leefomgeving?

We helpen u de juiste keuzes te maken en laten u zien wat er mogelijk is op het gebied van duurzaamheid. Corona als aanleiding om naar de eigen huisvesting te kijken, biedt kansen om tot een win-win situatie te komen en meteen duurzame doelstellingen en ambities te realiseren. Bij bbn hebben we ruime ervaring met alles dat betrekking heeft op gebouwen, huisvesting en duurzaamheid. Huisvestingsadvies en het inrichten van de juiste werkplekken maken een belangrijk onderdeel uit van onze werkzaamheden. We hanteren hierbij de volgende vier stappen:



Met deze stapsgewijze aanpak krijgt u vanaf het beginstadium grip op de ontwikkeling, implementatie en realisatie. We werken van grof naar fijn, van abstract naar concreet. Hieronder lichten we de stappen toe:

Stap 1: Verzamelen

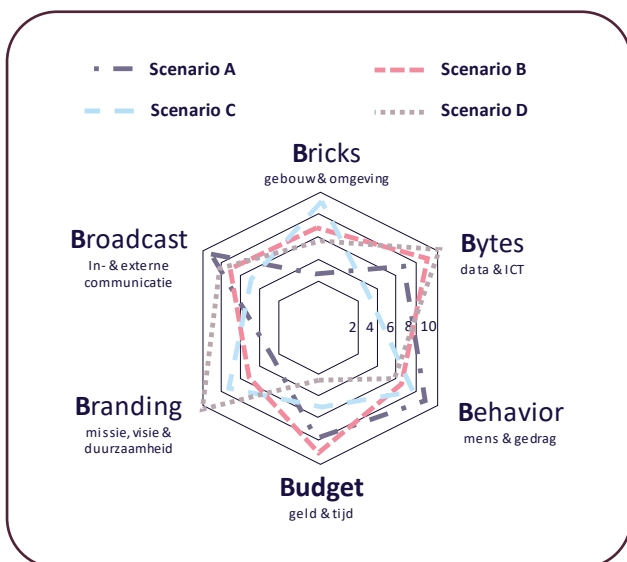
In de eerste stap verzamelen we alle relevante informatie en maken we een kloofanalyse: wat is het aanbod en wat is de vraag. We analyseren uw huidige huisvesting op gebouwenmerken en indeling, maken een energiescan en beoordelen de conditie van aanwezige materialen. Daarmee krijgen we een compleet beeld van het aanbod. Om de vraag goed te kunnen achterhalen, organiseren we aantal workshops over verschillende thema's en halen we met enquêtes en interviews informatie direct uit uw organisatie op.

Tijdens de workshops kijken we samen naar uw organisatie en werkprocessen, bijvoorbeeld de mate van thuiswerken (behavior en bytes). We omschrijven uw missie, visie en ambitie op het gebied van duurzaamheid (branding). Ook formuleren we de wensen en eisen voor het gebouw en de omgeving (bricks) en leggen al deze aspecten vast in een Programma van Eisen inclusief ruimtestaat. We bepalen de randvoorwaarden (budget) en besteden aandacht aan de in- en externe communicatie (broadcast).

Zo ontstaat een gefundeerde vraag, die tegelijk uw droombeeld en doel is waaraan in het vervolg alle scenario's worden getoetst.

Stap 2: Vrijdenken

In de volgende stap onderzoeken we de mogelijkheden om uw visie te realiseren. Daarbij laten we de randvoorwaarden even los en denken we vrij en met open blik: wat zijn de mogelijkheden? Betreft uw vraag een bestaand kantoor, dan zijn veel uiteenlopende scenario's mogelijk; van vernieuwen van het inbouwpakket, uitbreiding van de bestaande huisvesting tot verhuizen of zelfs nieuwbouw. Door eerst de mogelijkheden te inventariseren, weten we zeker dat we geen kansen laten liggen. Vervolgens toetsen we de verschillende scenario's per thema aan de vastgestelde vraag. Voor elk scenario brengen we de voor- en nadelen in kaart, laten we de financiële gevolgen zien en bepalen we de doorlooptijden. De uitkomst vertalen we in een scorebord.



Stap 3: Selecteren

Om vanuit het scorebord tot een keuze voor een scenario te komen, bepalen we samen met u de wegingsfactoren van de verschillende thema's. Zijn er thema's die voor u zwaarder wegen dan andere? Vaak zijn de kosten een bepalende factor. Het

terugbrengen van de exploitatiekosten in combinatie met uw ambitie om de huisvesting te verduurzamen, bijvoorbeeld vóór 2050 CO2-neutraal of circulair, kan een belangrijke drijfveer zijn. Het einde van een lopend huurcontract kan prioriteit geven aan de factor tijd. De gezondheid en het comfort voor medewerkers, het sociaal kapitaal van uw organisatie, zal door de ervaringen in het corona-tijdperk waarschijnlijk ook meewegen in de keuze. Op basis van de vastgestelde wegingsfactor van de thema's kunt u een gefundeerde keuze maken voor uw voorkeursscenario.

Stap 4: Uitwerken

Vervolgens is het aan ons om dit scenario uit te werken tot een realiseerbaar plan. Hiervoor maken we een Plan van Aanpak waarin alle GROTICK aspecten (geld, risico, organisatie, tijd, informatie, communicatie en kwaliteit) worden meegenomen. Samen met onze kostendeskundigen maken we de investeringskosten en de levensduurkosten inzichtelijk. Inmiddels kunnen we zelfs voor circulaire gebouwen de restwaarde berekenen om daarmee duurzame investeringen te stimuleren. Met andere woorden: deze stap maakt uw droombeeld van de ideale huisvesting realiteit.

Uw kantoor als aantrekkelijke bestemming

Bent u nieuwsgierig geworden en vraagt u zich af hoe u van uw kantoor een aantrekkelijke bestemming maakt? Wij helpen u graag om antwoorden te vinden op deze vraag. Met onze kennis, ervaring en ons enthousiasme, kunnen we u begeleiden bij de zoektocht naar de meest ideale, duurzame, gezonde en toekomstbestendige huisvesting. Juist omdat mensen naar verwachting ook ná corona maar **parttime @ the office** zullen zijn, speelt uw kantoorhuisvesting een belangrijke rol om mensen te verbinden en zo prettig mogelijk te laten werken.

Vragen?

Interesse of wilt u meer weten over deze whitepaper? Neem dan contact op met:



ir. Michaela Brethauer

Senior adviseur

E M.Brethauer@bbn.nl T 06 12 69 40 13



ir. Norman ten Pierik

Senior adviseur

E N.ten.Pierik@bbn.nl T 06 52 04 63 77

geef je plannen de ruimte.

De bouw- en vastgoedwereld is vol van ambitie. Projectontwikkelaars, gemeenten, de zorg, het onderwijs... overal worden mooie toekomstplannen gemaakt voor de omgeving waarin wij wonen en werken. Plannen die antwoord geven op klimaatverandering, verstedelijking, vergrijzing, digitalisering. Plannen die vragen om denken in mogelijkheden in plaats van beperkingen.

bbn geeft je de ruimte om je plannen wáár te maken. Dit doen wij door elk project met een open blik te benaderen. Door verder te kijken dan wat voor de hand ligt. En door met grensverleggende oplossingen te komen. Hoe groter je uitdaging, hoe gemotiveerder wij zijn om er een succes van te maken. Of je nu circulair wilt bouwen, een architectonisch statement wilt maken of een bestaand gebouw wilt transformeren naar een nieuwe bestemming.

Met 120 specialisten op het gebied van strategie voor gebouw en gebied, vastgoedmanagement, directievoering en toezicht, bouwkostenmanagement en proces- en projectmanagement biedt bbn je in élké fase van het bouwproces de juiste expertise en ondersteuning. Zo creëren we condities waarin jij je ambities de vrije loop kunt laten. Geef je plannen de ruimte.