

# Terug naar kantoor (of niet)

Medewerkers werken massaal thuis, bedrijven willen van kantoren meters af. Maar zijn eigenaren daar wel voor in?

DOOR LIZANNE SCHIPPER

Vier van zijn vijf werkdagen gaat Harold Coenders van Colliers weer naar kantoor, net als de meeste van zijn collega's. Het lijkt nogal mee te vallen, die leegloop van kantoren. Ware het niet dat nu net de vastgoedsector bovenaan staat in het actuele ranglijstje van bedrijven met de hoogste bezettingsgraad, direct gevolgd door advocatenkantoren. Heel anders is het bij bijvoorbeeld de ministeries en de financiële sector: daar is gemiddeld slechts een kwart van de bureaus bemand. Ook de medewerkers van een onderneming als Booking.com verschijnen nog maar anderhalf tot twee dagen per week op kantoor, vertelde vastgoeddirecteur Marnix Mali onlangs tijdens een rondleiding door het nieuwe gebouw op het Amsterdamse Oosterdokseiland, georganiseerd voor alumni van vastgoedopleiding ASRE.

## HOOGUIT TWEE DAGEN

Bij de grotere organisaties in Nederland bedraagt de kantoorbezetting volgens onderzoek van Colliers gemiddeld ongeveer 30%, op de piekdagen dinsdag en donderdag maximaal 50%. Dat valt werkgevers volgens Occupier Services-directeur Coenders tegen. 'Een soort vuistregel voor bedrijven is de kantoortijd van voor corona minus één dag. In plaats van vier dagen op kantoor en één dag thuis, zou het nu dus bijvoorbeeld drie om twee worden. Maar in de praktijk komen de medewerkers bij de meeste organisaties hooguit twee dagen.' Overigens wisselt het

beeld volgens Agency-directeur Ellen Waals van Savills niet alleen per sector, maar ook per locatie en leeftijd van de medewerkers. 'Vooral jonge medewerkers, die vaak in kleine appartementen of met huisgenoten in de stad wonen, zien we terugkeren naar kantoor. Zij kunnen op kantoor veel beter werken.'

## GRATIS LUNCH

Hoe erg is het eigenlijk, dat kantoren vaak uitgestorven zijn? 'Ik was eerst ontsteld, toen ik ontdekte dat er sinds corona mensen zijn die alleen voor de – gratis – lunch naar kantoor komen en misschien nog een uurtje ervoor en erna met collega's overleggen', zegt Marnix Mali van Booking.com erover op de alumni-website. 'Maar nu ik er eens goed over heb nagedacht, denk ik: prima toch?' Veel bedrijven worstelen met dit vraagstuk, merkt Colliers-directeur Coenders. 'Ze vragen zich af of de lage bezetting een probleem is. Moeten we hierop gaan sturen of het zo laten? Wat kan er dan misgaan?' Het zo laten is volgens Coenders geen goed idee. Om te beginnen werken de hoge bezettingspieken op dinsdag en donderdag teleurstellingen bij medewerkers in de hand. 'Op dinsdag is er geen goede werkplek te vinden en op woensdag is er niemand op kantoor, terwijl je juist voor je collega's komt.' Het is ook weinig kostenefficiënt om zoveel ruimte ongebruikt te laten. Overigens was dat voor corona ook al zo: toen bleef door het vele parttimen de gemiddelde bezettingsgraad steken op zo'n 50%, op piekmomenten oplopend tot een kleine 70%. En hoe verantwoord is het

## Wat ook kan: medewerkers teruglokken

In plaats van meters afstoten of verhuizen kunnen werkgevers ook proberen de bezetting op te voeren door hun medewerkers terug te lokken naar kantoor. De meeste managers zullen daarvoor te vinden zijn. Volgens onderzoek van Microsoft meent veruit de meerderheid dat het hybride werken een negatieve impact heeft op de productiviteit van medewerkers. Zelf kijken die medewerkers daar heel anders tegenaan: 87% vindt dat de productiviteit thuis juist hoger ligt. 'Krampachtig proberen beide groepen elkaar van hun gelijk te overtuigen', merkt Harold Coenders, directeur Occupier Services van Colliers. Een verklaring van dat verschil in perspectief kan zijn dat medewerkers zich door het thuiswerken sterker zijn gaan focussen op

hun eigen taken en productiviteit. 'Maar soms moet je ook iets voor het team doen, en daarvoor zul je elkaar toch echt moeten ontmoeten.'

Coenders verwacht dat bedrijven weer iets sterker gaan sturen op meer kantooruren. 'Werkgevers mogen nu best eens zeggen: het gaat niet alleen om jou, dat jij op elk gewenst moment je hondje kunt uitlaten, maar ook om het team.' Voor veel bedrijven zou het volgens Coenders goed werken als medewerkers ongeveer de helft van de werktijd op kantoor verschijnen. Daarbij kan het aantal dagen per week variëren en zijn ook dagdelen een optie, zoals de woensdagochtend op kantoor werken en 's middags thuis de kinderen opvangen.



uit ESG-oogpunt om zoveel meters aan te houden die eigenlijk niet nodig zijn? 'Zo bezien is ruimte een kwetsbaar productiemiddel', aldus Coenders.

#### VERBORGEN LEEGSTAND

Veel bedrijven willen dan ook van een deel van hun meters af, merken marktpartijen. Onder wie Ruben de Koning, directeur van MVGM Property & Asset Management. 'Wij hebben daar nu zeker mee te maken. Er is veel verborgen leegstand. Soms schakelen huurders makelaars in om een deel van hun kantoor onder te verhuuren, andere bedrijven willen het gesprek aangaan met de eigenaar.' Onderverhuuren is contractueel niet altijd toegestaan. Als dat wel zo is, mogen eigenaren hun toestemming niet op 'onredelijke gronden' onthouden. Dat betekent echter niet dat zij er altijd happig op zijn.

De Koning ziet twee tendensen: bedrijven willen óf meerdere locaties samenvoegen tot één groter kantoor óf meters teruggeven. In dat laatste geval kunnen er extra huurders bij gezet worden. Eigenaren die daarvoor terugschrikken, bieden liever een incentive aan. De huurder blijft dan evenveel meters afnemen, maar betaalt voor het deel dat hij niet gebruikt een lagere huur. De Koning: 'Dan verwateren weliswaar de huurinkomsten, maar multi-tenant zou ook een investering van de eigenaar vragen. Je moet dan de entree en de beveiliging

aanpassen, het afrekenen van servicekosten wordt een stuk ingewikkelder en ook niet alle afgesplitste meters lenen zich voor separate units. Zeker bij kleinere metrages loont het niet de moeite.'

#### TROTS BEDRIJF

Toch is de beweging van single- naar multi-tenant onstuitbaar, merken partijen. Volgens Waals staan veel



'Een kantoor delen met andere bedrijven is de laatste jaren heel normaal geworden'

Harold Coenders, Colliers



Links: Multitenant Novaxia-gebouw aan de Papendorpseweg in Utrecht, in beheer bij Colliers

Rechts: Multi-tenant kantoor Brug en Kade, het voormalige hoofdkantoor van Unilever in Rotterdam, wordt beheerd door MVGM



eigenaren daarvoor open, al was het maar omdat de huurinkomsten erbij gebaat zijn. 'Zeker op A-locaties zijn de huren de afgelopen jaren sterk gestegen. Dus als een eigenaar nu het contract openbreekt, betaalt de zittende huurder straks meer per vierkante meter en legt die zich vast voor een langere periode. Daarnaast kun je voor een goede prijs een extra huurder onderbrengen.' Wel wordt dit effect getemperd door de hoge inflatie en dito indexatie, waardoor veel huren al richting marktniveau zijn gestegen.

Wat meewerkt, is dat de mentaliteit bij grote bedrijven is veranderd, zegt Coenders. 'Een kantoor delen met andere bedrijven is de laatste jaren heel normaal geworden, zelfs voor een multinational als Unilever. Voorheen was dat ondenkbaar, zo'n trots bedrijf wilde in zijn eentje een kantoor bezetten.'

### OPMARS VAN CO-WORKING SPACES

Echt groot kan volgens verschillende experts de combinatie van vaste huurders met co-working spaces worden. Die flex-kantoren worden ingevuld door de bekende

operators of door eigen labels, zoals HNK van belegger NSI. Colliers is een warm pleitbezorger. 'Dit evangelie prediken wij al anderhalf jaar', aldus Coenders, die in elk geschikt gebouw ongeveer een derde voor verhuurbare flex-plekken zou reserveren. 'Ik ga nog een stap verder. Als je een goede locatie hebt, zet er dan een briljante lokale horecabaas in. Die runt van maandag tot en met donderdag de co-working spaces en baat de rest van de week in diezelfde ruimte horeca uit. Zo open je de dode doos die een kantoor 's avonds en in de weekenden vaak is. Dat zorgt voor een levendiger omgeving.' Op deze manier is het vastgoed volgens Coenders veel beter te exploiteren. Want als je alle uren van de week meetelt, zakt de bezettingsgraad van het gemiddelde kantoor naar een luttele 8%. 'Met deze aanpak gaat het verdienvermogen flink omhoog.'

Een voorbeeld levert ING, dat op de begane grond van het hoofdkantoor in Amsterdam-Zuidoost een publiek toegankelijk restaurant vestigde en de entree en beveiliging voor het kantoor één etage optilde. 'Echt een mooie actie', vindt Coenders. Wel is zo'n aanpak natuurlijk alleen geschikt voor centraal gelegen en (met het OV) goed bereikbare locaties, erkent hij. 'Bij de Ikea in Spaarnwoude wordt het niet veel.'

### RISICO SPREIDEN

De combinatie van een flex-operator en een conventionele huurder is in potentie 'ideaal', vindt ook Waals van Savills, dat eigenaar is van flex-kantorenplatform Workthere. Zo'n operator kan dan mooi de gezamenlijke voorzieningen managen, zoals vergaderruimtes, de receptie en de koffiebar. Wel ziet Waals dat eigenaren er niet altijd warm voor lopen, vooral gezien het grilliger businessmodel van deze bedrijfstak. 'In een opgaande markt presteert die heel goed, maar in een neergaande markt kan het ook misgaan. Dat zag je in de coronatijd, toen een aantal partijen zich terugtrok. Voor eigenaren is het lastig om het risico goed in te schatten, daarom zijn zij er vaak voorzichtiger mee of vragen ze aanvullende garanties.'



'Vooral jonge medewerkers keren terug naar kantoor. Zij wonen vaak in kleine appartementen of met huisgenoten'

Ellen Waals, Savills

Voor vaste huurders is het mooie van zo'n flex-kantoor dat er bij piekbezetting een uitwijkmogelijkheid is voor hun medewerkers. Eigenaren die hun twijfels hebben over het hogere risicoprofiel van co-working spaces kunnen met hen afspraken maken over de vaste afname van plekken, oppert Coenders. 'Zo beperk je een deel van het risico. Door op deze manier meters terug te nemen, houd je je huurders binnen.'

Coenders en zijn collega's sporen kantooreigenaren aan hun huurders actief te benaderen over mogelijke overtollige meters en oplossingen daarvoor. 'Als je als verhuurder afwacht, loop je het gevaar dat zij vertrekken.' Overigens blijven ook die huurders in de meeste gevallen liever zitten, is de overtuiging van Waals. 'Verhuizen is duur. En als er in een nieuw pand verbouwd moet worden, kost het door lange levertijden van bouwmaterialen veel tijd. Als bedrijven al verhuizen, is de motivatie eerder dat zij naar een duurzamer gebouw willen om aan ESG-doelen te voldoen.'

#### KIJK NAAR KERNGEBRUIK

Maar als de eigenaar meters heeft teruggenomen, wat doe dan je als huurder met de ruimte die je overhoudt? Daarmee moet je aan het werk, zegt Coenders. 'Je kunt misschien toe met minder meters, maar die moeten wel een hogere kwaliteit krijgen. Anders is het de omweg voor medewerkers niet waard. Zij willen voelen van welke organisatie zij onderdeel zijn. Aan alleen anonieme flex-ruimte heb je dus weinig.'

De trend is bekend: het kantoor is vooral een ontmoetingsplek geworden, dus bedrijven mikken op aantrekkelijke gezamenlijke ruimtes. Net als co-working spaces kunnen die als overloop-ruimtes dienen op de afgeladen dinsdagen en donderdagen. Zo heeft Savills als 'break-out area' vorig jaar een café op het hoofdkantoor ingericht, waar medewerkers op drukke dagen achter hun laptop kunnen kruipen. Waals: 'Qua techniek kunnen kantoormedewerkers overal aan het werk. Daarom hoeft de piekbelasting niet meer als leidraad te dienen voor het aantal benodigde meters en werkplekken. Je moet als bedrijf kijken naar je kerngebruik, en dus niet meer zoals voorheen naar het aantal fte's.'



**'Multi-tenant vraagt ook een investering van de eigenaar. Zeker bij kleinere metrages loont het niet de moeite'**

Ruben de Koning, MVGM

#### GROOT CLUBHUIS

Dat medewerkers het kantoor alleen nog maar gebruiken om te socializen, blijkt overigens niet te kloppen. 'Daar zijn we vorig jaar achter gekomen', zegt Waals. Een aantal grote organisaties deden pilots met het omgooien van hun indeling, waarbij de werkplekken werden geschrapt ten faveure van ontmoetingsplekken. 'Dat bleek niet te werken. Even dachten we dat het kantoor één groot clubhuis werd en dat stiltewerk voortaan alleen nog thuis zou gebeuren. Maar nee, alle functies moeten aanwezig zijn.' Medewerkers komen doorgaans de hele dag naar kantoor en vertrekken niet direct na een teammeeting, bleek uit de verschillende 'dagroutes' die het team van Waals opstelde. Hierin werd gekeken naar de bewegingen van kantoorwerkers.

'Mensen gaan geen acht uur op een dag zitten interacteren', zegt ook Coenders. Colliers becijferde dat een moderne werkvloer toe kan met 20-30% minder traditionele werkplekken. Dat gewone bureaus nog altijd gewenst zijn, neemt niet weg dat verbinding leidend is geworden voor het ontwerpen van een goed kantoor. 'Connectiviteit staat centraal. Voorheen was densiteit het hoofddoel: hoeveel mensen passen er op een vierkante meter? Dat is echt voorbij.' ■

## Veranderde kantoorbezetting

### Gemiddelde kantoorbezetting

pre-corona: 48%  
nu: 30%  
bedrijven >500 medewerkers: 31%  
bedrijven <500 medewerkers: 53%

### Bezetting per sector

Bovenaan staat de vastgoedsector met 80%, dan volgen advocatenkantoren, de techsector en mediabedrijven. Hekken sluiten zijn financiële dienstverleners met 25% bezetting

### Herziening van de werkplekmix t.o.v. pre-corona:

20-30% minder traditionele bureauwerkplekken  
10-15% meer ruimte voor informele werkruimtes  
50% meer (video)belruimtes  
vergaderruimtes: meer 12+-persoons en minder vierpersoons

BRON: COLLIERS

# Verhuisplannen in de ijskast

Veel bedrijven met verhuisplannen kijken nu de kat uit de boom, onder meer door onzekerheid over de kantoorbezetting.

DOOR LIZANNE SCHIPPER

Uit onderzoek door Cushman & Wakefield blijkt dat de opname van kantorenmeters in het eerste kwartaal van dit jaar 11% lager uitpakte dan dezelfde periode vorig jaar. Geen enorme terugval, vindt hoofd research Jos Hesselink van Cushman & Wakefield. 'De gebruikersmarkt reageert langzaam op abrupte gebeurtenissen, zoals de pandemie of de huidige hoge inflatie en kostenstijgingen. De meeste huurovereenkomsten gelden voor vijf of tien jaar en huisvestingstrajecten hebben meestal een lange aanloop. Maar je ziet zeker uitstel van verhuisbeslissingen.'



‘De effecten van hybride werken zijn nog niet helemaal duidelijk. Veel organisaties experimenteren daarmee’

Christian van Cadsand

Wat meespeelt, is dat de effecten van hybride werken nog niet helemaal duidelijk zijn. Veel organisaties experimenteren daarmee, constateert Christian van Cadsand, partner Occupier Services bij Cushman & Wakefield. 'Dat varieert van volledige keuzevrijheid voor medewerkers tot een meer collectief beleid. Organisaties proberen de weekbezetting beter te sturen om de vierkante meters optimaal te gebruiken. Zo organiseren ze ontmoetingsmomenten zoals een vrijdagmiddagborrel of fysieke teambesprekingen en maken ze afspraken met medewerkers over het aantal dagen en welke dagen in week ze aanwezig moeten zijn.' Bij Cushman & Wakefield zelf is de bezetting op de meeste kantoren overigens terug op het niveau van voor corona, vooral op het nieuwe kantoor in Utrecht. Daar is gekozen voor een nieuw werkplekconcept met een grote variatie aan type werkplekken en staat ontmoeten centraal, aldus Van Cadsand.

## INTERESSANTE SQUEEZE

Ook de economische onzekerheid zorgt voor aarzelingen over verhuizen. In combinatie met voortdurende schaarste op de arbeidsmarkt zorgt dit voor een 'interessante squeeze', aldus onderzoeker Hesselink. Enerzijds staat kostenbeheersing bij de werkgever weer hoger op

de agenda, anderzijds moet de schaarse medewerker worden verleid met een aantrekkelijk kantoor op een centrale, goed bereikbare én levendige plek.

Gevolg is een zoektocht naar een hoogwaardig kantoor, meestal op een OV-knooppunt met verschillende functies in de buurt. 'Dat brengt vaak hogere huisvestingslasten met zich mee en daarom sturen gebruikers ook op optimalisatie van vierkante meters', aldus Van Cadsand. 'Ergens moet je concessies doen om tot een haalbare businesscase te komen.' Door deze ontwikkeling komen hoogwaardige kantoren op iets minder gewilde stadse locaties volgens hem weer meer in beeld. Het voordeel is dat de eigenaren van deze kantoren sneller tegemoet zullen komen aan de flexibiliteit die huurders in toenemende mate vragen. Dat uit zich volgens Van Cadsand in gevraagde kortere huurtermijnen, breakopties en teruggeefclausules in de huurcontracten. Daarbij kan de huurder de optie bedingen om tussentijds een bepaald percentage van de meters terug te geven. Voor meer ruimtelijke flexibiliteit is daarnaast samenwerking met een co-worker in het gebouw een idee.

#### MAXIMALE FLEXIBILITEIT

Sommige steden, zoals Utrecht en Den Haag, stellen

specifieke voorverhuureisen aan nieuwe kantoren. Die zijn daardoor minder aantrekkelijk voor huurders, aldus Hesselink. 'Gebruikers committeren zich door de lange doorlooptijden niet langer aan kantoren die nog moeten worden gebouwd. Zij willen maximale flexibiliteit in deze onzekere tijden en hebben dus liever een direct beschikbare oplossing.' En stel dat zij met de gewenste metrage niet aan het vereiste percentage komen, dan zit een teruggeefclausule er ook niet in. 'In een onzekere markt bedenk je je dan wel drie keer voordat je intekent voor een huurcontract dat pas over drie jaar of langer ingaat.' ■



**'In een onzekere markt bedenk je je wel drie keer voor je een huurcontract tekent dat pas over drie jaar ingaat'**

Jos Hesselink

ADVERTENTIE



PASSION FOR  
PEOPLE AND  
PROPERTY



Ontdek hoe wij jou kunnen helpen op [mvgm.nl](https://www.mvgm.nl)

### Professionele vastgoeddiensten in heel Europa met speciale aandacht voor duurzaamheid

- Property management
- Projectmanagement
- ESG-services
- Taxaties
- VvE management
- Verhuur
- Aan- en verkoop
- Data analytics
- Hospitality
- Vastgoedmarketing
- SPV Accounting