



DE INVLOEDEN VAN CORONA OP DE KANTORENMARKT

# ONTMOETEN, SAMENWERKEN EN ONTSPANNEN WORDT HET DEVIES

Is de kantorenmarkt door de verschuiving naar thuiswerken in paniek of zijn alle huidige veranderingen maar tijdelijk? Wanneer dat niet zo is, wat gaat er dan definitief veranderen? En komt de kantorenmarkt in gevaar door de opkomst van tijdelijk werken? Er is geen eenduidig antwoord op die vragen, verschillende partijen schetsen verschillende toekomstvisies. Duidelijk wel is dat paniek niet nodig is, want in sommige voorspellingen wordt zelfs een groei in de kantorenmarkt voorzien. Die moeten dan wel voldoen aan de laatste eisen en gesitueerd zijn op goede locaties.



De kantorenmarkt heeft de laatste tien jaar grote verbeteringen laten zien, waardoor de markt er begin 2020 goed voor stond. Er is hard gewerkt om de grote leegstand in vooral oudere en kansarme gebouwen door transities of sloop en herbouw terug te dringen. De economische groei van de laatste jaren speelde natuurlijk ook een belangrijke rol in de opschoning van het bestand. De kantorenmarkt maakte een kwaliteitsslag, er is veel meer aandacht voor de modernisering van kantoren, werklocaties laten een grote diversiteit aan functies zien en kantoren worden steeds duurzamer en energiezuiniger.

### KANTOORTUINEN VERDWIJNEN

En toen kwam corona, de intelligente lockdown en thuiswerken werd het nieuwe nor-

maal. Om te voldoen aan de anderhalvemetersamenleving werden aanpassingen gedaan en dat ging zeker ten koste van het aantal werkplekken. De bezettingsgraad daalde, zeker in grote gebouwen waarvoor strenge beperkingen in het liftgebruik werden ingevoerd. Thuiswerken heeft ook gezorgd voor andere inzichten over de betekenis en de functie van kantoren. Corona heeft ontwikkelingen die al langer speelden, zoals locatieafhankelijk werken versneld. De kantoortuinen lijken verleden tijd en dat is een goede ontwikkeling, want het is algemeen bekend dat kantoortuinen een heel slecht idee zijn gebleken. In de vele onderzoeken komen steeds ongeveer dezelfde nadelen naar voren: geen of minder privacy, je raakt sneller afgeleid door het lawaai dat je collega's (computers en printers, radio's, telefoontjes, airco, nog koffie?) maken, je verliest de controle over je werkplek en je werkzaamheden. Je

### 'KANTOORTUINEN GAAN VERDWIJNEN'

brein ervaart stress, onze hersenen staan ons niet toe dat we multitasken en wanneer je het toch probeert word je minder productief. Bovendien is het ziekmakend. Uit een onderzoek van de universiteit van Calgary in Canada bleek dat medewerkers niet alleen minder tevreden zijn over hun omgeving, maar vooral ook minder productief. Volgens de uitkomsten verloren ze dagelijks 86 minuten aan effectieve werktijd en werden er 50% meer fouten gemaakt. Maar mensen werden ook daadwerkelijk vaker ziek. Uit een Deense studie bleek dat percentage hoger te liggen dan 60%. Mensen waren niet alleen vaker, maar ook langer ziek. Bovendien blijken in kantoortuinen meer conflicten te ontstaan. Weg er mee, dank je wel corona.

### NABIJHEIDSCONTACT

De lockdown zorgde voor gedwongen thuiswerken en dat was zeker niet voor iedereen de goede oplossing, maar een belangrijk deel van de werkende mensheid ontdekte de vele voordelen. Je bepaalt je eigen tempo, je kiest je eigen locatie, je bent in staat langdurig geconcentreerd te werken en als je zorgt voor een afwisselend werktempo en ontspanning blijkt je rendement nog veel hoger te liggen ook. De mindset rond thuiswerken is veranderd en

de verwachting is dat ook zonder dwang een grote groep medewerkers een deel van zijn werk structureel niet op kantoor zal uitvoeren. Er ontstaat een mix, bijvoorbeeld twee dagen thuis, drie dagen op kantoor. Wat betekent dat voor de kantoorbehoefte van bedrijven? Die wordt in eerste instantie substantieel minder, maar dat is niet het hele verhaal. Dat biedt bedrijven de ruimte de beschikbare ruimte anders in te zetten. Er zullen steeds meer slimme gebouwen ontstaan die gebruik maken van de nieuwste digitale technologie. Er zal meer aandacht worden besteed aan hygiëne en gezondheid van medewerkers. Thuiswerken maakt de behoefte aan nabijheidscontact niet minder. Ook de thuiswerken zal geregeld op kantoor willen zijn, al was het maar om het contact met zijn collega's en feeling met projecten te onderhouden. Tot voor een jaar geleden was een kantoor voor 70% ingericht op werken, de overige 30% was bestemd voor ontmoeten, samenwerken en ontspannen. De verwachting is dat die verhouding wordt omgekeerd.

### VEILIGHEID

Thuiswerken was tijdens de lockdown een verplichting voor wie dat kon, want voor bijvoorbeeld medewerkers in OV of zorg is het een onmogelijkheid. En niet iedereen voelde zich op zijn gemak in de nieuwe situatie. Wie dat wel deed ging eisen stellen

### 'THUIS WERKEN MAAKT DE BEHOEFTE AAN NABIJHEIDSCONTACT NIET MINDER'

aan zijn omgeving. Het bureautje naast de wasmachine op zolder wordt in de nieuwe situatie ingeruild voor een kamer met arbo-verantwoord meubilair, ICT is veilig en verbonden. Zo wordt op termijn de thuiswerkplek een integraal onderdeel van de nieuwe werkomgeving. Dat brengt ook nieuwe verantwoordelijkheden met zich mee, vooral op gebied van veiligheid en arbo. Bedrijven moeten extra beducht zijn

# ALL-INCLUSIVE KANTOORKAMERS



Kantoorruimte

Inclusief:

- » Crossbow Coffee
- » Meubilair
- » Internet
- » Parkeren
- » Schoonmaak
- » Servicekosten
- » 1,5 m afstand geschikt

Al vanaf

**€ 349** all in

ex. BTW per maand

**ALS JE WILT  
KUN JE MORGEN  
AL AAN DE SLAG**

[www.cswkantoorruimte.nl](http://www.cswkantoorruimte.nl)

085 - 40 10 270



**LEUSDEN**

Fokkerstraat 16

**EDE**

Galvanistraat 7

**VEENENDAAL**

Landjuweel 10

**VEENENDAAL**

Vendelier 59

**VEENENDAAL**

Vendelier 61



voor hackers en andere IT-criminelen. Zorg dat medewerkers dus werken met door het bedrijf geleverde apparatuur, waarop alle standaard software al is aangebracht. Zorg dat er wordt gewerkt met veilige wifi-verbindingen. Thuiswerken levert een extra belasting op de verbinding met het bedrijfsnetwerk, houd daar rekening mee. Het Nationaal Cyber Security Centrum (NCSC) adviseert om een beveiligde verbinding in te stellen zodat medewerkers vanuit huis het bedrijfsnetwerk kunnen benaderen, indien het bedrijf organisatie dit nog niet heeft ingericht. Maak bijvoorbeeld gebruik van een Virtual Private Network (VPN) of een andere veilige thuiswerkoplossing. Maak hierbij zoveel mogelijk gebruik van multifactorauthenticatie en dwing sterke wachtwoorden af. Stel eventueel extra monitoring in op applicaties die essentieel zijn voor thuiswerken en houdt ook

rekening met een mogelijke overbelasting of uitval van deze applicaties. Breng phishing rond het coronavirus extra onder de aandacht bij medewerkers en vertel ze hoe ze er melding van kunnen maken.

### ‘DE MARKT ZAL OPNIEUW EEN BALANS VINDEN, KWESTIE VAN TIJD’

#### LEEGSTAND?

Maar hoe zit het nu met de kantorenmarkt? Kantoren gaan veranderen, zoveel is duidelijk, maar gaat het gepaard met een halvering van het aantal verhuurde vierkante meters? Want het is niet het thuiswerken dat van invloed is, we

gaan ook een interessante economische crisis tegemoet. Bezuinigen op vierkante meters en het stimuleren van thuiswerken ligt zeker voor bedrijven in moeilijkheden zeer voor de hand. Er wordt op dit moment dan ook minder verhuurd, in het eerste halfjaar van 2020 al bijna 40% minder. Op dit moment staat zo'n 8% van het gehele kantoorareaal leeg. Dat heeft meer te maken met de aanstaande crisis en de onzekerheid rond corona dan met thuiswerken. Het aantal vrijgespeelde m2 zal op termijn namelijk grotendeels op een andere manier worden ingezet, voor ontmoeten en voor de noodzakelijke overleggen, maar dan wel op een gezonde afstand van elkaar. Daardoor zal de totale terugloop in kantooroppervlak gering zijn. Bovendien geldt nog steeds: moderne kantoren op een goede locatie zijn nog altijd in trek. Zo zal de markt opnieuw een balans vinden, kwestie van tijd.