

# TOO GETHR



# THE FUTURE OF THE WORKPLACE

## De toekomst van onze werkplek

Hoe de rol van kantoor langzaam  
maar zeker verandert

**Thuiswerken is nog steeds de norm.**

**Voor de meeste werknemers is de studeerkamer of de keukentafel al bijna een jaar de vaste werkplek. Waar voor de één het thuiswerken niet lang genoeg kan duren, staat de ander in de startblokken om weer naar kantoor te gaan. De verwachting is dat we straks gemiddeld meer dagen thuiswerken dan voor de coronacrisis. Maar welke invloed heeft deze verandering dan op de rol van kantoor en hoe onze werkomgeving wordt ingericht? Met de learnings van deze periode staat bij veel bedrijven de functie van de toekomstige werkplek in ieder geval hoog op de agenda.**

De bewezen voordelen van thuiswerken, sociale interactie met collega's en kantoren als hubs lijken de belangrijkste factoren voor het inrichten van het kantoor van de toekomst. Hoe kijken de corporates met hun grote aantallen werknemers aan tegen deze ontwikkelingen? En zijn er al veranderingen zichtbaar in de vastgoedmarkt? De belangrijkste bevindingen en conclusies leest u in deze whitepaper.

### Thuiswerken



#### De grootste voordelen van thuiswerken



**60%** van de werknemers bevalt het thuiswerken (zeer) goed.

**15%** van de werknemers bevalt het thuiswerken zeer slecht.

### Naar kantoor gaan

Voor Corona

Na Corona

4,1

2,8

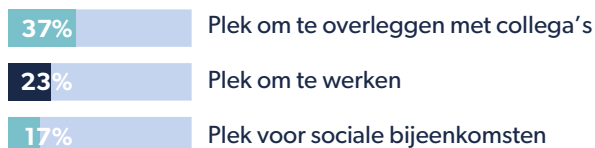
dagen p/w naar kantoor

dagen p/w naar kantoor

Een groot gemis door thuiswerken is het spontane contact (77%) en face to face overleg met collega's of leidinggevende (71%).

### Het kantoor

#### De belangrijkste rol van kantoor voor werknemers



#### Gewenste voorzieningen vanuit werknemers



### Satelliet (Hub) of gedeeld kantoor

#### Interesse in werken satellietkantoor



#### Interesse in gedeeld kantoor met andere organisaties



Werknemers die verder dan 10 km moeten reizen zijn vaker geïnteresseerd (35%).

## Structurele verandering of back to normal?

De huidige crisis lijkt het proces van herinrichting van de werkomgeving bij grote bedrijven te versnellen. Er wordt meer nagedacht over welke activiteiten geschikt zijn voor kantoor en wat werknemers prima thuis kunnen doen. Kosten van huisvesting spelen daarin zeker een rol, maar meer dan ooit worden nu de voordelen van thuiswerken gekoppeld aan een nieuwe, flexibele werksituatie. Is dit het begin van een duurzame ontwikkeling of gaan we straks weer back to normal? Weten hoe jouw werknemers de toekomstige functie van kantoor zien is een must voor structurele verandering. In opdracht van Togethr ondervroeg onderzoeksbureau Ruigrok NetPanel honderden kantoormedewerkers van grote Nederlandse bedrijven. De resultaten uit dit onderzoek geven richting, net als de reacties die we uit de markt hebben ontvangen.

## Zichtbare voordelen van thuiswerken

Uit het onderzoek blijkt dat het thuiswerken onder 60% van de ondervraagden goed tot zeer goed bevalt. Het wegvallen van reistijd wordt daarbij als voornaamste reden genoemd (77%). Tussentijds klusjes doen (53%), geconcentreerder werken (42%) en het flexibel indelen van je eigen tijd (41%) worden daarnaast ook als belangrijke voordelen gezien. Toch noemt 77% van de ondervraagden het spontane contact met hun collega's op de vraag wat ze het meeste aan kantoor missen. Ruim tweederde (71%) vindt het daarbij ook jammer geen face to face contact met collega's/leidinggevenden te hebben.



## Voordelen van thuiswerken behouden voor de toekomst

De learnings die bedrijven halen uit deze periode geeft invulling aan het proces hoe straks thuiswerken en werken op kantoor te combineren. Volgens Ingrid van Rossum, Head of Facility Management bij Nationale-Nederlanden, is het belangrijk te kijken naar welke activiteiten thuis en wat er op kantoor gedaan kan worden. "Thuiswerken heeft zijn voordelen en deze moeten we behouden voor de toekomst. Met elkaar gaan we de juiste balans ontdekken tussen werken vanuit huis en werken op kantoor. Natuurlijk mis ook ik het persoonlijk contact met collega's, zaken met elkaar afstemmen, plezier hebben met elkaar en samen aan nieuwe dingen werken. Dat zijn de activiteiten waarvoor ik straks weer naar kantoor wil."

Ook Wisse Stenclak, directeur Real Estate Services en Development bij HEYDAY Facility Management, denkt dat de voordelen van thuiswerken een verandering teweeg gaan brengen. "We hebben in 2020 de voordelen van de mogelijkheid tot thuiswerken kunnen ervaren. Ik denk dat bedrijven een hybride werkcultuur gaan omarmen, waarbij de medewerker de keuze krijgt waar het werk wordt gedaan. Aangezien keuzevrijheid kan leiden tot geluk ga ik er vanuit dat we allemaal een stuk gelukkiger worden!"

**"We dachten dat we vooruitstrevend waren, maar corona heeft laten zien dat veel bedrijven toch nog conservatief zijn over thuiswerken." - Wisse Stenclak, HEYDAY**

## Kantoor als plek om te overleggen

Voor de coronacrisis gingen kantoormedewerkers gemiddeld 4,1 dagen per week naar kantoor. Nu geven ze aan dat ze het liefst 2,8 dagen per week naar kantoor gaan wanneer alle maatregelen over zijn. Dat hangt samen met het feit dat de ondervraagden het kantoor straks méér zien als plek om te overleggen met collega's (37%) dan als plek om te werken (23%). De toekomstige rol van kantoor als overleglocatie met collega's is sterker vertegenwoordigd onder werknemers die meer dan 50 km moeten reizen vergeleken met werknemers die minder dan 30 km onderweg zijn.



## Versneld nadenken over de rol van kantoor

De coronacrisis lijkt bij veel bedrijven het proces te versnellen hoe er naar de werkomgeving gekeken wordt. Dat beaamt ook Mathijs Schaft, Facility Manager Corporate Office bij Heineken International. "Ik zie nu een duidelijke verschuiving in de urgentie om het proces van de eerder in gang gezette ontwikkelingen naar voren te halen. Waarbij we versneld gaan kijken naar welke activiteiten geschikt zijn voor kantoor en wat je als werknemer ook makkelijk thuis kunt doen. Kortom, toewerken naar een flexibele werksituatie die het individu en de manager in samenspraak met elkaar overeenkomen."

Wisse Stenclak ziet deze urgentie bij de grote bedrijven ook. "Heel veel corporates hebben workplace ineens hoog op de agenda staan, terwijl we al lang weten wat er allemaal in een werkomgeving kan. Ik denk dat de inrichting van het kantoor straks veel meer gaat over mensen. Wat is onze cultuur en waar hebben onze medewerkers behoefte aan? Het moet echt een plek worden waar een medewerker graag naar toe komt, waar ruimte is voor sociale interactie en om samen te werken."

## Minder bureaus, meer ontmoetingsruimtes

Processen worden niet alleen versneld, learnings van deze periode worden ook gebruikt om aanpassingen te doen in bestaande plannen voor aanpassingen op de werkvloer. Volgens Ingrid van Rossum wordt er binnen Nationale Nederlanden zo nog beter ingespeeld op wat werknemers verwachten van de toekomstige rol van kantoor. "We zijn druk bezig om onze kantoren anders in te richten gebaseerd op activity based werken. Dus minder bureaus en meer ontmoetingsplekken. De ideeën om het anders in te richten zijn al voor corona ontstaan. Met de ervaringen van de afgelopen periode hebben we besloten om nog meer ontmoetingsruimtes te creëren in plaats van werkplekken. We denken zo nog beter aan de behoefte te voldoen van onze collega's wanneer ze weer naar kantoor mogen komen."

**"Data over het gebruik van onze kantoren en hoe dat verdeeld is onder groepen collega's is straks cruciaal voor een optimale capaciteitsplanning." - Ingrid van Rossum, Nationale Nederlanden**





# TOO GETHR


## De 'hub' als kantoor van de toekomst

Het werken in satellietkantoren of gedeelde bedrijfspanden is voor veel vastgoed- en facility experts een onomkeerbare trend. Toch blijkt een flink deel van de ondervraagden nog niet overtuigd. Drie van de tien (30%) kantoormedewerkers vindt het idee om in een satellietkantoor te werken wel interessant, tegelijkertijd ziet 28% het niet zitten om op een andere locatie te werken. Daarin zit een duidelijk verschil tussen werknemers die meer dan 10 km moeten reizen (35%) en werknemers die minder dan 10 km van kantoor wonen (19%). Slechts een kwart van de ondervraagden (26%) vindt het niet erg om een kantoor met andere bedrijven te delen, terwijl 33% dat liever niet ziet gebeuren.

## Kwaliteit boven kwantiteit

Robert Ciggaar, Director Asset Management Offices bij Certitudo Capital, verwacht dat de rol van satellietkantoren in de toekomst erg belangrijk gaat worden. Hoe we momenteel met onze kantoorruimte omgaan speelt wat hem betreft daarin zeker een rol. "In mijn ogen moet een satellietkantoor echt een plek worden waar je flexibel kunt werken, meer geschikt voor fysieke overleggen en kort maar efficiënt integraal overleg voeren. Ik verwacht dat er door corona vanuit kantoorgebruikers nog meer de nadruk wordt gelegd op de vraag naar kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte. Het gevolg daarvan is dat er een verschuiving plaats zal vinden naar een meer flexibele en kwalitatieve inrichting van de werkruimte met wellicht minder klassieke bureauopstelling."

**"Op de lange termijn wordt de rol van satellietkantoren erg belangrijk, waar de focus meer zal liggen op een kwalitatieve inrichting voor overleg en ontmoeten met minder traditionele indeling middels vaste bureaus." - Robert Ciggaar, Certitudo Capital**



simplify mobility.

## Satellietkantoor, mobiliteit en duurzaamheid gecombineerd

Voor corporates is het van groot belang om te weten hoeveel werkplekken ze nodig hebben. En op welke geografische locaties deze het beste tot hun recht komen. Mathijs Schaft voorziet dat kantoren veel meer als 'hubs' gebruikt gaan worden. "Waarom ga ik überhaupt naar kantoor? En als ik naar kantoor ga, wat zou de beste plek zijn om iemand te ontmoeten en hoe ga ik daar dan heen? Dat geeft ook gelijk antwoord op de vraag hoeveel werkplekken we nog nodig hebben en of er niet veel meer flexplekken bij moeten komen. Ik ben blij dat we onze visie op mobiliteit en duurzaamheid versneld uit mogen werken en adviseren hoe hier mee om te gaan."

**"Stel jezelf als organisatie de vraag voor welke activiteiten werknemers écht die reis naar kantoor moeten maken. Zo wordt duurzaamheid een tastbaar begrip." - Mathijs Schaft, Heineken**

### Andere wensen en behoeften van werknemers

"Dit onderzoek laat zien dat het kantoor zoals we dat kennen niet meer terugkomt", zegt Toogethr CEO Joost Bijlsma. "Als de coronamaatregelen straks voorbij zijn, blijft thuiswerken populair. Bedrijven kunnen daar nu alvast op anticiperen. Medewerkers willen minder vaak naar kantoor komen, wat een andere aanpak van woon-werkverkeer verdient. En als ze op kantoor zijn, hebben ze andere wensen en behoeftes." Volgens Bijlsma onderstreept het onderzoek het belang van data voor de toekomstige inrichting van werkomgeving. "Het kantoor van de nabije toekomst draait meer om ontmoeten en overleggen dan om individueel werken. Bedrijven zullen daarom veel meer data moeten verzamelen over de wensen van medewerkers om inzicht te krijgen in wat ze op locatie gaan aanbieden."

## Toogethr voor de Future Workplace

De resultaten uit dit onderzoek geven aanleiding om thema's als mobiliteit en parkeren opnieuw onder de aandacht te brengen. Duurzaam omgaan met de toekomstige werkomgeving kan zich ook vertalen in het stimuleren van duurzaam woon-werkverkeer van werknemers. Daarnaast betekent minder mensen op kantoor een veranderende parkeerbezetting, wat kansen biedt om de aanwezige parkeercapaciteit anders in te richten. Met haar slimme mobiliteits- en parkeeroplossingen helpt Toogethr bedrijven deze thema's binnen hun organisatie verder te integreren.

Toogethr is een zakelijk mobiliteitsplatform dat continu inspeelt op de huidige mobiliteitstrends. Om antwoord te krijgen op de belangrijkste vragen rondom mobiliteit en parkeren laat Toogethr regelmatig onderzoek uitvoeren onder werknemers en werkgevers van corporates en vastgoedbedrijven. Door te weten hoe deze bedrijven omgaan met het thema's mobiliteit, parkeren en duurzaamheid kan Toogethr haar oplossingen hier goed op laten aansluiten.



## Over het onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd tussen 5 en 13 januari 2021 door Ruigrok NetPanel, in opdracht van Togethr. De doelgroep voor dit onderzoek bestaat uit kantoormedewerkers van 25 tot en met 65 jaar die werken bij een bedrijf met minimaal 200 medewerkers. De steekproef is representatief naar geslacht, leeftijd, opleidingsniveau, bedrijfsomvang en sector. De representativiteit is bereikt door quotering tijdens de dataverzameling en weging van de resultaten. Als steekproefkader hebben we gebruik gemaakt van het online panel van PanelClix. In totaal hebben n=668 respondenten de online vragenlijst ingevuld. De kenmerken van deze respondenten zijn:

- **Geslacht:** Man 58%, Vrouw 42%
- **Leeftijd:** 25 t/m 34 jaar 26%,  
34 t/m 44 jaar 23%,  
45 t/m 54 jaar 29%,  
55 t/m 65 jaar 22%
- **Opleidingsniveau:** Laag 11%,  
Midden 35%,  
Hoog 54%
- **Sector:** Landbouw en nijverheid 10%  
Commerciële dienstverlening 46%  
Niet-commerciële dienstverlening 43%
- **Bedrijfsgrootte:** 200 tot en met 499 werknemers 21%,  
500 tot en met 999 werknemers 17%,  
Meer dan 1.000 werknemers 62%

## Over Togethr

Togethr is een zakelijk mobiliteitsplatform dat op een eenvoudige manier woon-werkverkeer prettiger, efficiënter en duurzamer kan maken. Sinds de oprichting in oktober 2016 speelt Togethr een sterke rol in Nederland en België op het gebied van volwaardige en duurzame mobiliteitsoplossingen, onder meer met slimme datatools, zoals ridesharing en fietsstimulering voor werknemers en slimme parkeeroplossingen voor bedrijven. Het in Utrecht gevestigde bedrijf werkt voor organisaties zoals Shell, Tata Steel, DOW, IJmond Bereikbaar, Gemeente Nijmegen, Radboud UMC en Schiphol.



### **Mathijs Schaft, Heineken**

Mathijs Schaft is Facility Manager Corporate Office bij Heineken. Hij is verantwoordelijk voor de werkomgeving en de faciliteiten van de kantoren in Amsterdam en op Schiphol.



### **Wisse Stenclak, HEYDAY**

Wisse Stenclak is directeur Real Estate Services en Development bij HEYDAY Facility Management. Hij is verantwoordelijk voor het onderhouden van relaties met eigenaren van vastgoed, beleggers, ontwikkelaars en beheerders.



### **Ingrid van Rossum, Nationale Nederlanden**

Ingrid van Rossum is Head of Facility Management bij Nationale Nederlanden. Ze is verantwoordelijk voor de huisvesting en facilitaire services van alle gebouwen van NN.



### **Robert Ciggaar, Certitudo Capital**

Robert Ciggaar is Director Asset Management Offices bij Certitudo Capital. Hij is medeverantwoordelijk voor acquisitie, dispositie, verhuur en grootschalige ontwikkeling van bedrijfsmatige vastgoed.



### **Voor meer informatie**

#### **Maurits van Kuyk**

[maurits@together.com](mailto:maurits@together.com)

+31 (0) 6 11 01 08 82

[www.together.com](http://www.together.com)