

Het kantoor als verdienmodel

In de loop der jaren is voor kantoorgebruikers de rol van het kantoorgebouw binnen de werkbeleving veranderd. Door diverse factoren is het kantoor veranderd van een plek waar de administratieve handelingen werden verricht, naar een plek waar men zich comfortabel en veilig voelt en inspiratie kan opdoen. Zo bieden de kantoren van bijvoorbeeld veel Tech bedrijven tegenwoordig ontspanningsruimten en de mogelijkheid om op diverse wijzen de werkzaamheden uit te voeren (kantoortuin of concentratieruimte).

Hiermee is de rol van het kantoor een factor geworden, waarmee men goed personeel kan aantrekken. Naast salaris en doorgroeimogelijkheden is de werkplek doorslaggevend geworden.

Corona pandemie

Door de Corona pandemie wordt de rol van het kantoor in diverse opzichten gewijzigd. De vastgoedorganisatie CBRE stelt : *” Kantoren zullen blijvend anders ingericht en gebruikt worden. Ook wanneer het virus niet meer heerst. Onder andere flexibel werken wordt steeds normaler, gebouwen worden slimmer gemaakt, er komt veel meer focus op gezondheid en hygiëne en we moeten herdefiniëren wat maximale bezetting betekent.”*

Hoe de invulling van het kantoor uiteindelijk ook zal worden gezondheid krijgt een grote plaats binnen het kantoor. Een kantoor dient een plaats te zijn waar men veilig kan werken, met andere woorden een binnenklimaat welke niet tot klachten leidt of ziekteverwekkend is.

Binnenklimaat Label

Om aantoonbaar te maken dat een kantoorgebouw geclassificeerd kan worden als gezond, heeft het Platform Binnenklimaattechniek het Binnenklimaat Label ontwikkeld. Als basis voor het label dienen de richtlijnen uit het Programma van Eisen (PvE) Gezonde Kantoren. Het PvE Gezonde Kantoren is een handreiking voor het (her)ontwikkelen van kantoren die niet alleen energiezuinig moeten worden, maar ook gezond en comfortabel moeten zijn.

Een kantoor voldoet aan de normen van het Binnenklimaat Label, nadat het getoetst is aan de hand van vier onderdelen uit het PvE Gezonde Kantoren: lucht, licht, klimaat en geluid. Voor de vier onderdelen zijn drie ambitieniveaus geformuleerd. Klasse C geeft een ‘voldoende’ aan, klasse B betekent ‘goed’ en de beste beoordeling is klasse A, met een ‘zeer goed’. Met behulp van het label kan men bepalen wat de huidige status is van het kantoor en de benodigde stappen nemen om de situatie te verbeteren.

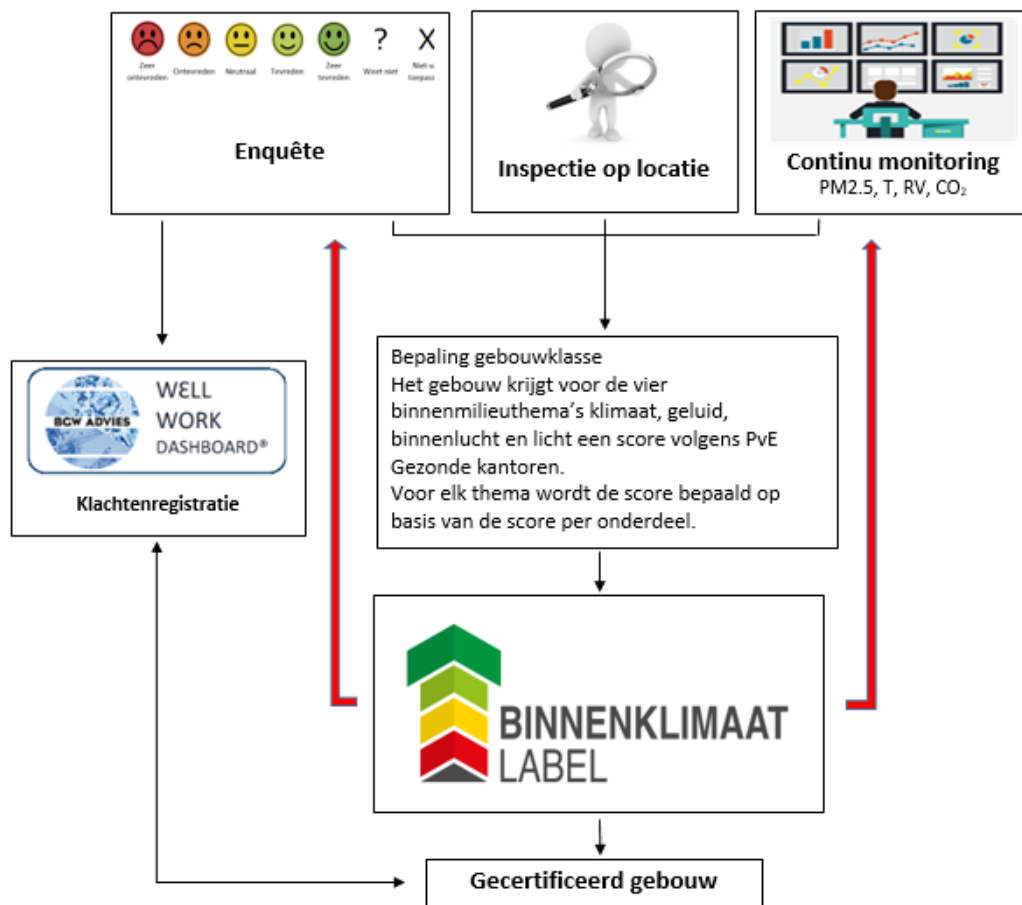
Verkrijgen Binnenklimaat Label

Het verkrijgen van het label bestaat uit drie processtappen:

- 1 – Gebruikerstevredenheid,
- 2 – Continue monitoring,
- 3 – Inspectie.

Om echter de resultaten uit de gebruikerstevredenheid op een goede wijze te behandelen wordt het gebruik van een goede klachtenregistratie ten zeerste aanbevolen.

Schematisch gezien kan het gehele proces als volgt weergegeven worden:



Wat levert een gezond gebouw op

Zoals eerder aangegeven heeft de Corona pandemie de kwetsbaarheid van het binnenklimaat aangetoond. Er zijn echter meer redenen om te zorgen voor een goed binnenklimaat. Twee zeer belangrijke factoren hierin zijn het verhogen van de productiviteit en het verlagen van het ziekteverzuim.

Verhoging productiviteit

Het is wetenschappelijk aangetoond dat een goed binnenklimaat een productiviteitswinst oplevert van 10 à 15%. Dit kan al snel leiden tot een grote vermeerdering in de resultaten, zoals te zien in het rekenvoorbeeld.

Rekenvoorbeeld Productiviteit medewerker

| | |
|--|-------------|
| Een medewerker werkt 40 uur per week. | |
| Dat zijn per jaar: 52 weken x 5 dagen x 8 uur. | 2.080 uur |
| Daar gaan 6 feestdagen af: 6 x 8 uur. | - 48 uur |
| En 25 vakantiedagen: 25 x 8 uur. | -200 uur |
| Het maximum aantal beschikbare werkuren is dan: | 1.832 uur |
| Niet iedereen kan 100% productief zijn. Er bijvoorbeeld wordt ook vergaderd. Stel daarom zelf een norm-productiviteit. Bijvoorbeeld van 80%. | |
| Het begrote aantal productieve uren komt dan op 80% x 1.832 | 1.465,6 uur |
| Het begrote verkoop uurtarief is € 100. | x € 100 |

| | |
|---|-----------|
| De begrote opbrengst per jaar voor de medewerker. | € 146.560 |
| Bij 10% productiviteitswinst betekend dit een winst van € 1465,- per medewerker! | |

Verlaging ziekteverzuim

20% van het ziekteverzuim wordt veroorzaakt door een slecht binnenmilieu. Het verlagen van het ziekteverzuim zal leiden tot aanzienlijke bedragen zoals te zien in het rekenvoorbeeld.

Rekenvoorbeeld ziektekosten medewerker

| | |
|--|-------------------------|
| Loondoorbetaling | € 153,- |
| Kosten vervanging | € 146,- |
| Verlies productie/dienst | € 43,- |
| Kosten arbodienstverlening | € 60,- |
| Verzuimbegeleiding | € 7,50 |
| Totaal verzuimkosten: | € 409,50 per dag |
| Uitgaande van een gemiddeld jaarinkomen in Nederland van 36.500 euro (cijfers CPB) | |

Toekomst kantoren

Door de Corona pandemie zijn de kantoren vrijwel leeg. Door de opgelegde thuiswerkperiode kan men in veel kantoren niet meer terecht. Op dit moment is het nog erg onduidelijk hoe de bedrijven omgaan met het thuiswerken. Dit zal zondermeer een weerslag hebben op het kantoorgebruik na het opheffen van de lockdown.

Welke rol het kantoorgebouw in de organisatie zal gaan spelen is afhankelijk van diverse factoren waaronder de bedrijfscultuur.

Over één ding is zowel gebouwgebruiker, eigenaar en werkgever het eens, het kantoorgebouw dient 'gezond' te zijn. Uiteraard dient ook aangetoond te kunnen worden dat het gebouw daadwerkelijk 'gezond' is.

Dit maakt dat het Binnenklimaat Label, het te verkrijgen gebouw label is op dit moment. Een label speciaal ontwikkeld voor het binnenklimaat binnen kantoorgebouwen.