

# Kantoor van de toekomst

## 10 waarnemingen Stec Groep

### 1. Kwalitatief tekort aan top kantorenmarkt

#### Prachtvoorbeeld



The Edge, Amsterdam Zuidas

#### Toelichting

- Er is een tekort aan moderne kantoren (smart buildings) met grote vloervelden in eerste klas CBD's in de G4/G8. In het topsegment in de markt is een sterke behoefte aan vervangingsnieuwbouw op deze locaties.
- Let op: de beoogde eindgebruiker neemt geen genoegen met middle of the road kantoren binnen of net buiten deze toplocaties.

### 2. Stoer: kantoor van toekomst met looks van industrieel

#### Prachtvoorbeeld



De Nieuwe Stad, Amersfoort

#### Toelichting

- Toenemende voorkeur van gebruikers voor stoere industriële werkomgeving in of bij het stadscentrum.
- Met voorkeur van mix van functies: zowel creatieve industrie, zakelijke dienstverleners, als horeca/leisure.

### 3. Tekort aan kleine zelfstandige kantoren met exposure

#### Prachtvoorbeeld



Eigenwize Zuiderval, Enschede  
(nog te realiseren)

#### Toelichting

- Er is in het leeuwendeel van de gemeenten een tekort aan kleinschalige zelfstandige kantoorruimte in villa's in en rond het centrum (voorzichtig dus met transformeren!) of op ov-knooppuntlocaties.
- Het gaat om zelfstandige kleinschalige kantoorruimte tot circa 750 – 1.000 m<sup>2</sup>, 'vrijstaand' en geschakeld als een rijwoning. Zowel interessant voor koop als huur.
- Let op: we signaleren wel overmaat aan kleinschalige units in multi-tenant gebouwen.

### 4. FOMO (Fear of Missing out the Office): community, geen stenen

#### Prachtvoorbeeld



WeWork, Amsterdam

#### Toelichting

- Het gaat in de kantorenmarkt steeds minder om de stenen, maar juist steeds meer om de diensten en aanwezigheid van gelijkgestemden.
- Opbouwen van 'community' gevoel, de juiste uitstraling (die aansluit bij de lifestyle van de doelgroep), kantoorinrichting en stijl van werken worden steeds belangrijker.

### 5. Nieuwkomer: multi-use én multi-tenant kantoren

#### Prachtvoorbeeld



Experience Center Hoog Catherijne  
(VodafoneZiggo), Utrecht

#### Toelichting

- We hebben in Nederland een moeizame traditie van multifunctionele panden. Vaak kwamen ze niet van de grond, omdat de dynamiek in de verschillende segmenten te zeer verschilt.
- Echter: sectoren groeien meer naar elkaar toe. En nu ook het lange termijn perspectief van kantoren wijzigt, kan het multifunctionele gebouw wel eens een trendbreuk zijn!

## 6. Flexibele kantoorconcepten geen hype, maar structureel

### Prachtvoorbeeld



B. Amsterdam, Amsterdam

### Toelichting

- Marktaandeel van flexconcepten (zoals serviced offices, co-working spaces) neemt sterk toe: we verwachten komende 5 jaar explosieve groei van 20 tot 30% per jaar.
- Flexconcepten sluiten uitstekend aan bij de wensen en eisen van de nieuwe generatie werknemers (incl. groei ZZP'ers/freelancers), maar vormen ook reëel alternatief voor gebruikers tot circa 3.000 m<sup>2</sup> vloer.
- Flexconcepten bieden prima invulling van bestaande kantoorgebouwen in CBD van grote steden.

## 7. Essentieel, ook aan snelweg: ijzersterke product-markt-combinaties

### Prachtvoorbeeld



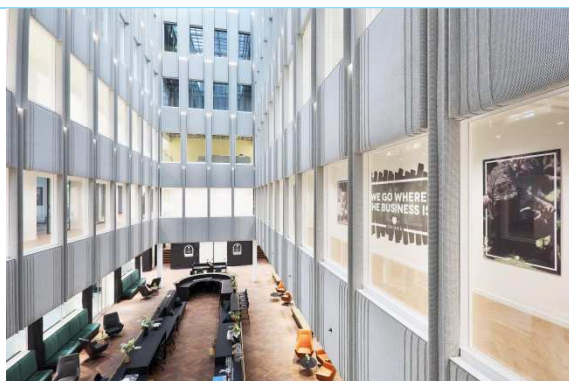
VolkerWessels, Podium, Amersfoort

### Toelichting

- Wanneer nieuwbouw wordt gerealiseerd, wordt veel meer focus gelegd op juiste combinatie van locatie, pand, inrichting en facilities.
- Nog zo'n 20% van de kantoorgebruikers heeft voorkeur voor de snelweg, met name in de Randstad en/of midden van het land. Daarbij neemt ook het belang van goede OV-bereikbaarheid aan de snelweg sterk toe. Pure snelweglocaties nemen in marktaandeel af.
- Iconische, moderne gebouwen of sterke concepten hebben aan de snelweg toekomst.

## 8. Renovatie bestaande kantoren voor vrijwel alle gebruikers alternatief

### Prachtvoorbeeld



Blaakhouse, Rotterdam

### Toelichting

- Kwaliteit van renovatie benadert nieuwbouw voor 80% van de gebruikers (met uitzondering van het topsegment).
- Gerenoveerd kantoor versterkt zelfs imago van eindgebruiker.
- Hergebruik en renovatie ideale voorbeeld van verduurzaming. Verduurzamen/renovatie naar energielabel C versterkt al bestaande verhuishatronen naar stedelijke locaties.

## 9. Duurzaamheid niet meer 'voor de Bühne': korte terugverdientijd

Prachtvoorbeeld	Toelichting
 <p data-bbox="209 819 446 853"><b>Alliander, Duiven</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groene kantoren zijn steeds vaker écht groen, zonder greenwashing.</li> <li>• We zijn er aan toe om van een verplicht energielabel C in 2023 naar energielabel A en hoger te gaan.</li> </ul>

## 10. Transformatie incurante kantooruimte moet nog lang doorgaan

Prachtvoorbeeld	Toelichting
 <p data-bbox="209 1460 726 1532"><b>La Ligne (nu Stationside Apartments), Arnhem</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is in meters nog veel te veel kantooruimte. De krapte op de woningmarkt in steden houdt aan.</li> <li>• Transformatie zorgt er voor dat bestaande, verouderde kantorenvorraad wordt onttrokken en er ruimte is voor vervangingsnieuwbouw op de allerbeste kantoorplekken in een stad.</li> </ul>

Wilt u meer weten? Neem contact op met Esther Geuting (e.geuting@stec.nl), Evert-Jan de Kort (e.dekort@stec.nl) of Guido van der Molen (g.vandermolen@stec.nl).

Ons telefoonnummer is 026 - 751 41 00.