

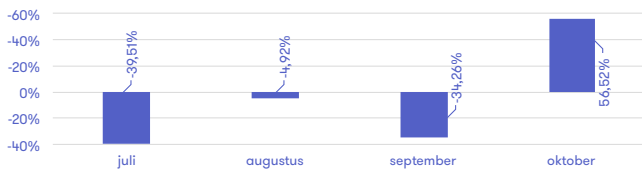
Niet meer in de spits en toch op kantoor: Hoe de groeiende flexibele kantorenmarkt bijdraagt aan minder woon-werk verkeer.

Groei flexibele kantorenmarkt zet door

Uit de eerdere editie van Workthere Market in Minutes, bleek dat het aantal zoekvragen naar flexibele kantoorruimten weer op het niveau is van voor de uitbraak van Covid-19 in Nederland¹. Dit terwijl de vraag naar kantoorruimte in het reguliere segment tijdelijk is afgenomen. Dit blijkt onder andere uit dat er minder kantoorruimte is verhuurd in het derde kwartaal van 2020. Gezien de economische onzekerheden van vandaag de dag, willen bedrijven zich niet committeren aan lange termijn contracten. Flexibiliteit biedt dan uitkomst, en mede hierdoor was het aantal zoekvragen naar flexibele kantoorruimte in oktober 2020 zelfs 56.5% hoger dan oktober 2019.

Toch is economische onzekerheid niet de enige reden voor deze groei. Wat verklaart dan verder nog de grote vraag naar flexibele kantoorruimte?

Grafiek Verschil aantal zoekvragen 2020 t.o.v. zelfde maand 2019



Bron Savills Research

De vraag verbreedt: Meer sectoren en grotere bedrijven

Traditioneel gezien komt het grootste deel van de vraag naar flexibele kantoorruimte vanuit scale- en start-ups in de creatieve-, zakelijke- en tech sector¹. Echter verbreedt de vraag zich steeds meer. Niet alleen vanuit andere sectoren, maar ook grotere bedrijven (waaronder corporates) lijken zich te mengen in de vraag naar flexibele kantoorruimte. Niet zozeer om vervanging te zoeken voor het hoofdkantoor, maar eerder om uitbreiding van de werkplek voor hun personeel mogelijk te maken, die in tijden van COVID-19 alleen nog maar belangrijker is geworden.



Start-ups

2-20 werknemers



Scale-ups

21-100 werknemers



Corporates

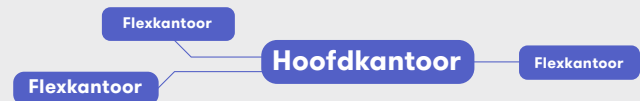
Meer dan 100 werknemers

Meer keuze in werkpleklocaties voor kantoor personeel

Voor bedrijven die opereren vanuit een centraal hoofdkantoor, wordt namelijk het faciliteren van flexibele kantoorruimte voor personeel in of nabij de eigen woonplaats aantrekkelijk. Werknemers hebben namelijk een groeiende behoefte om op meerdere plekken te kunnen werken. Hierbij geldt niet alleen meer vanuit het hoofdkantoor of vanuit thuis, maar ook vanuit andere goed uitgeruste locaties, zoals in flexibele kantoorconcepten. Deze trend was al enkele jaren geleden ingezet, maar is tijdens de Coronacrisis versneld. Dit temeer omdat bedrijven (noodgedwongen) overtuigd zijn geraakt dat flexibeler werken, niet ten koste hoeft te gaan van de productiviteit.

Daarnaast kan door het werken binnen flexibele kantooraanbieders, als aanvulling op het hoofdkantoor veel reistijd worden bespaard, en kan er een goede werkplek worden aangeboden voor werknemers die dit thuis niet kunnen realiseren. Ook bieden dergelijke werkplekken de concrete voordelen van werken op kantoor, zoals ontmoeting en face-to-face werken aan bepaalde opdrachten. De combinatie van een hoofdkantoor met een flexibele schil waarbij werknemers de keuze hebben, lijkt dus voor een deel van de bedrijven de toekomst. Het opereren vanuit een centraal punt, verbonden met regionale flexibele kantoren, wordt ook wel het hub-and-spoke model genoemd. Dat dit model werknemers reistijd aanzienlijk kan besparen, blijkt wel uit de reistijd die Nederlandse werknemers afleggen naar hun werk.

Hub-and-spoke model als nieuwe huisvestingsstrategie



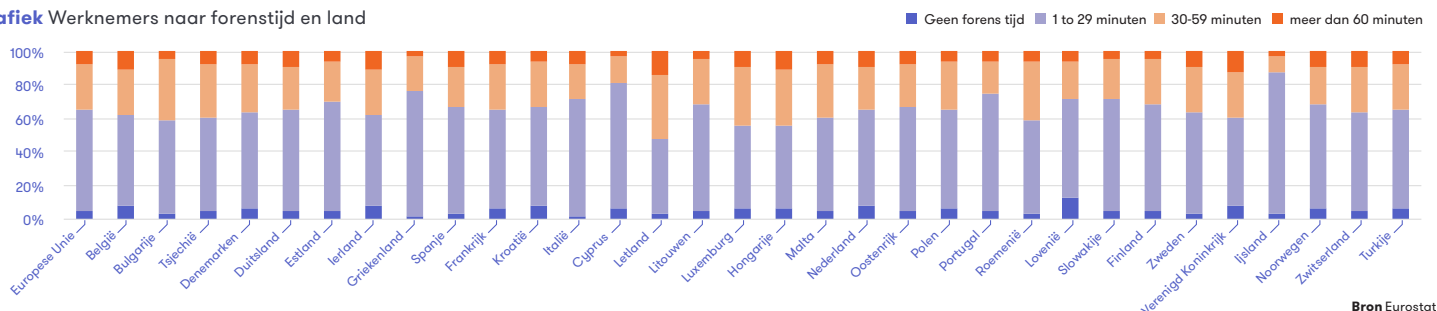
Omdat werken op afstand goed mogelijk bleek tijdens de hoogtijdagen van de Coronacrisis, ontstaan er nieuwe concepten met betrekking tot het organiseren van werkplekken. Het hub- and spoke model is een dergelijk concept. De term komt van origine uit de luchtvaart sector, waar kleinere toestellen vanaf een grote centrale "hub" kleinere "spoke" bestemmingen bedienen. Het model biedt werknemers de keuze om of op kantoor, gevestigd op een centrale locatie, of om op een meer regionale "spoke" locatie te werken. Dit kan betekenen dat meer werknemers vanaf huis zullen werken, maar ook dat er gebruik gemaakt wordt van flexibele werkplekken, dichterbij huis.

Nederlanders forenzen bovengemiddeld veel

Hoewel Nederland een klein en dichtbevolkt land is en afstanden kleiner zijn, blijkt dat Nederlanders Europees gezien bovengemiddeld lang reizen tussen hun werk en woning. Nederlanders besteden dagelijks bijna 10% meer tijd aan het reizen tussen woning en werk dan de gemiddelde Europeaan. In totaal is 30% van de Nederlanders minimaal 45 minuten onderweg van huis naar werk. Dit percentage ligt voor Europa op 23%. Dat reisduur een belangrijke factor in de keuze voor een baan, bleek wel uit eerder onderzoek van Savills². Het overgrote deel van Nederlanders (69%) ziet de werkplek als primaire reden voor het besluit om te zoeken naar een andere baan. Bedrijven kunnen dus scoren richting bestaand en nieuw personeel met een hub & spoke-model, hetgeen leidt tot meer tevreden medewerkers.

De toenemende behoefte naar flexibele kantoorruimte zal hierdoor gaan ontstaan op plekken waar veel forenzen wonen. Welke plekken zijn dit?

Grafiek Werknemers naar forenstijd en land



Bron Eurostat

Clustering van kantoorbanen in de G5, de Hubs.

Uit de meest recente data van het CBS blijkt dat het overgrote deel – een derde – van de kantoorbanen in Nederland geclusterd is in de vijf grootste steden. De absolute koploper in de ranglijst met meeste kantoorbanen is de gemeente Amsterdam, met 354.800 banen. Een opvallende statistiek is dat er in totaal maar 272.900 Amsterdammers

een baan buitenshuis in Amsterdam hebben. Omdat een groot deel hiervan niet tot de groep kantoorbanen behoort, wordt een groot deel van de Amsterdamse kantoorbanen wordt ingevuld door mensen die forenzen vanuit andere gemeentes. Een dergelijke situatie geldt ook voor kantoorbanen in Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven.

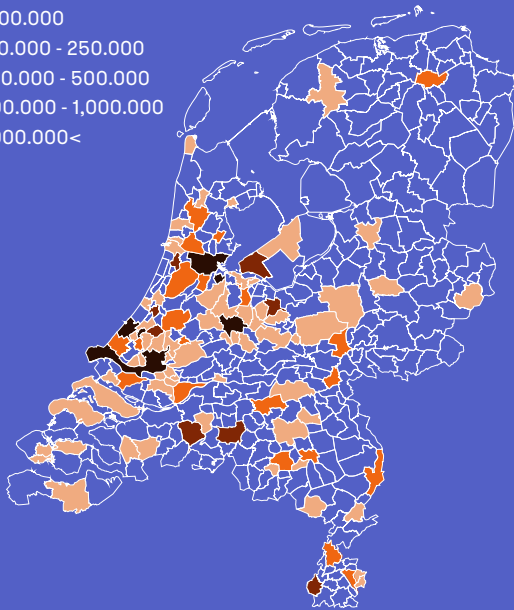
Waar liggen hub & spokes voor de hand?

Om te benaderen welke hubs interessant zouden zijn, kan er worden gekeken vanaf welke gemeentes de meeste werknemers reizen naar hun werk. De onderstaande kaart geeft inzicht vanuit welke gemeentes de meeste woon-werk kilometers gereisd worden richting een van de vijf grotere steden.

Kaart Totale dagelijkse afgelegde km's vanuit de woonplaats naar G5 steden

Forens km's

- <100.000
- 100.000 - 250.000
- 250.000 - 500.000
- 500.000 - 1.000.000
- 1.000.000 <



Bron Savills Research

Opvallend genoeg blijkt dat de meeste reisbewegingen zich tussen de G5 steden plaatsvinden. Het is dus voor bedrijven die in Amsterdam gevestigd zijn een logische stap om locaties in Utrecht, Rotterdam en Den Haag te openen. Op hun beurt kunnen deze andere steden weer een hub vormen voor de omliggende gemeentes door goede OV-verbindingen met de regio. Dit opent de deur voor talent dat in eerste instantie te ver van het hoofdkantoor woonachtig was.

Naar welke steden wordt het meest gereisd?	
Amsterdam	12.676.230 km
Rotterdam	8.888.930 km
Utrecht	8.050.470 km
Eindhoven	5.185.970 km
Den Haag	4.737.210 km

Vanuit welke steden wordt het meest gereisd?	
Den Haag	1.476.090 km
Utrecht	1.311.910 km
Rotterdam	1.272.120 km
Amsterdam	1.212.280 km
Almere	910.290 km

Vanuit steden als Almere, Amersfoort, Haarlem, Breda, Tilburg en Leiden wordt er ook relatief veel gereisd naar een van G5-steden. Om deze reden zal er steeds meer vraag gaan ontstaan naar spoke-locaties in deze gemeentes. Bijkomend voordeel is dat deze steden tevens een aantrekkelijke binnenstad hebben, waardoor bij het openen van spoke-locaties een aantrekkelijke werkomgeving kan worden gecreëerd. Voor werknemers vanuit deze plaatsen kan het woon-werkverkeer dus het snelst worden teruggedrongen, terwijl er aan de andere kant een dynamische en comfortabele werkomgeving kan worden aangeboden.

Hoewel de betreffende reisbewegingen goed inzicht geven in waar spoke-locaties voor de hand liggen, is elk bedrijf natuurlijk nog wel gebaat bij maatwerk voor het openen van spokes. Immers, waar het meeste personeel gebaat is met een spoke verschilt voor elk bedrijf aanzienlijk.

Tabel Top 5 mogelijke spoke locaties buiten G5

Plaats	Aantal KM's naar een G5 stad
Almere	789.190
Amersfoort	643.780
Leiden	546.060
Haarlem	510.300
Zoetermeer	493.240

Vooruitblik

Door de Covid-19 crisis heeft het overgrote deel van kantoormedewerkers versneld kennis gemaakt met het werken op afstand, en de relatieve eenvoud ervan ingezien

Hierdoor kunnen werknemers meer flexibel werken, waardoor het aanwezig zijn op het hoofdkantoor minder noodzakelijk wordt. Voor met name middelgrote en grote bedrijven biedt het hub-and-spoke model dan ook mogelijkheden om het werk dichterbij huis te brengen, zonder de connectie met een bedrijf te verliezen.

Derhalve kan dan ook verwacht worden dat flexibele kantoorruimten deze behoefte vanuit werknemers om dichterbij huis te werken, steeds meer gaan opvangen. Dit zal bijdragen aan de sterke groei waarin de flexibele kantorenmarkt zich bevindt en zorgen voor een grote spreiding van flexibele kantoorlocaties door Nederland.

workthere 
Powered by



Workthere

Workthere is een startup van Savills, opgezet om bedrijven te helpen bij het vinden van flexibele, co-working en serviced kantoorruimtes in Europa, Amerika en Azië.



Ed Bouterse
European head of Workthere
+31 (0) 20 301 2079
ed.bouterse@savills.nl



Ellen Waals
Head of Agency
+31 (0)20 301 2040
ellen.waals@savills.nl



Jordy Kleemans
Head of Research & Consultancy
+31 (0) 20 301 20 94
jordy.kleemans@savills.nl