

# Een succesvol kantoorconcept ontwikkel je samen.

Sebastiaan Vierkant

De Alea aanpak met waardevolle inzichten voor jou.



Mét case  
**'HET NIEUWE  
KANTOOR VAN  
DOPPER'**



# Vooraf

**Wanneer het onderwerp huisvesting op de agenda van directie of management komt is er veelal de aanleiding een organisatie vraagstuk, en rijst snel de vraag hoe pakken we dit aan?**

Met 12 jaar ervaring in het ontwikkelen en realiseren van kantoorconcepten kan ik met recht zegge een fijne geslaagde werkomgeving het begin- en eindpunt hetzelfde zijn... je medewerkers, je collega's jouw team.

We stellen vragen en zorgen ervoor dat je geen dromen najaagt die later bedrog blijken te zijn. We helpen met het vaststellen van een huisvestingsvisie en ontwikkelen samen een kantoorconcept op basis van de wensen en behoeften van je team.

We ondersteunen en zorgen dat u in staat wordt gesteld om op de juiste besluiten te maken.

Ik heb mijn visie op de toekomst van het kantoor en de Alea aanpak in dit E book uitgewerkt. Het staat boordevol tips, heldere inzichten en praktische tips direct toepasbaar op de hoe vraag in jou organisatie.



**Sebastiaan Vierkant, Alea Company** 

*De optimale werkplek creëer je samen. Ik faciliteer huisvestingsworkshops voor een kantoorconcept dat werkt.*



# Alle onderdelen op een rij

## 04

De succesfactoren voor jouw kantoor van de toekomst

## 11

Dopper en het verhaal achter de fles

## 15

**Samenwerken met Alea Company**

Samen jouw unieke visie op zakelijke huisvesting ontwikkelen tijdens een kort adviestraject.

De succesfactoren voor jouw kantoor van de toekomst

Uitdaging medewerkers centraal 05

Indeling op activiteit 06

Akoestiek, daglicht en gezonde lucht 08

Geen trends maar feiten & meetbaarheid 09

# Deel 1, de succesfactoren voor jouw kantoor van de toekomst



# #1 Uitdaging medewerkers centraal

## De uitdaging van een vrijblijvende kantoorbezetting

Denkt u organisatie ook na over de functie en gebruik van het kantoor? Of loopt u huurcontract binnenkort af? Of denk je erover om te verhuizen naar een nieuwe plek? Dan zal die vrijblijvendheid niet anders zijn. Je hebt simpelweg draagvlak nodig voor je nieuwe plannen. Anders blijven je mensen weg.

Het proces; betrek medewerkers bij jouw nieuwe huisvestingsplannen. Organiseer workshops, laat medewerkers stemmen op scenario's en stel een brede werkgroep samen.

## Jouw kantoor is een plek voor ontmoeting, binding, waar je kennis en DNA vanzelfsprekend tot stand komt

Het zijn ruimtes waar collega's elkaar informeel kunnen ontmoeten, even met elkaar kunnen bijkletsen en waar men projecten en werkzaamheden onderling kan afstemmen. Dat kan één op één zijn, maar ook in teamverband. Een clubhuis met ruimte voor alles en iedereen. Dat is vormgegeven vanuit de doelstelling het optimaal werken te faciliteren.

Als werkgever biedt je zo niet alleen de mogelijkheid om aan uitdagende projecten te werken, je biedt ook een plek voor ontmoeting, binding en kennis delen. De digitale omgeving is daarbij de basis zodat iedereen overal kan werken.

## Zo krijg je jouw medewerkers mee

*“Een eerste stap is het scherp formuleren van de doelstellingen van jouw huisvestingsproject. Blijf niet steken bij redenen in de efficiency sfeer zoals het verminderen van het aantal vierkante meters en het terugdringen van CO2 uitstoot. Dit zijn geen argumenten waar jouw medewerkers warm van worden. Zoek het meer in de sfeer van een betere werk-privébalans en meer autonomie. Kies voor doelen die medewerkers raken in hun manier van werken en leven. Dit is de basis voor draagvlak voor jouw nieuwe huisvestingsplannen en daarmee het succes van jouw kantoor van de toekomst.”*



**Sebastiaan Vierkant**

Expert Kantoorconcepten



# #2 Indeling op activiteit

## Hoe jouw kantoor medewerkers helpt in hun productiviteit

### Een kantooromgeving met duidelijke functies

Zoals Stefan van der Stickel, hoogleraar cognitieve psychologie aan de Universiteit Utrecht, zegt: "Kantoortuinen zijn funest zijn voor de concentratie. Je werk lijdt eronder, doordat je brein maar één taak tegelijk geconcentreerd kan uitvoeren. Multitasken bestaat niet, hoeveel mensen ook zeggen dat ze het kunnen.". Kan jouw kantoor van de toekomst multitasken tegengaat? Dat de omgeving helpt in het behouden van focus en productiviteit?

### Dit is wat de experts zeggen

Specialisten zijn vaak voorstander van een kantoorindeling op basis van activiteit. Van rumoerige werkplekken tot stiltezones; je creëert werkplekken passend bij de verschillende werkvormen. Zo heb je straks een kantoor waar medewerkers moeiteloos switchen tussen deep-work en een out of the box brainstorm. Ook de adviseurs van HEVO kiezen voor dit concept en gebruiken 6 type activiteiten die relevant zijn voor elke organisatie.

Dit zijn de 6 type activiteiten:

1. Productie
2. Elkaar informeren
3. Beslissingen nemen
4. Oplossingen zoeken en innoveren
5. Persoonlijk (informeel) contact
6. Leren en ontwikkelen

Met dit model als uitgangspunt kijk je welke van de activiteiten je wilt faciliteren op kantoor en welke misschien (deels) elders plaats kunnen vinden. Door een percentage per werkzaamheid toe te kennen, kom je snel tot een indeling die recht doet aan een werkdag van jouw medewerkers.

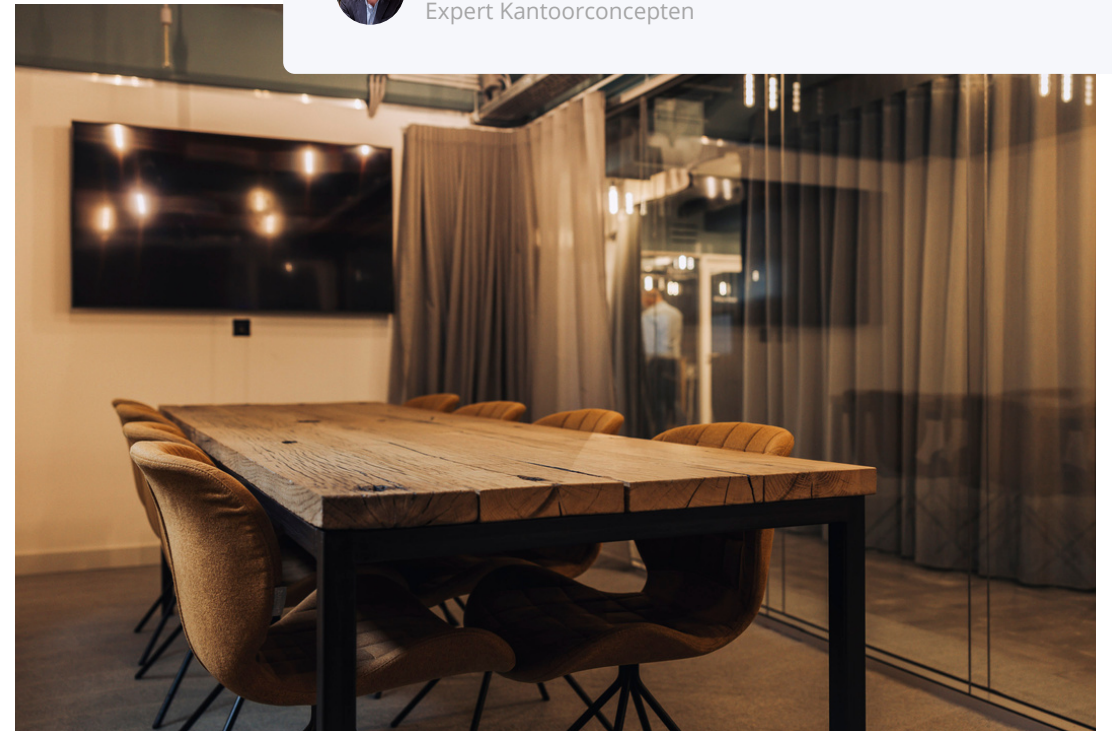
## Zo krijg je jouw medewerkers mee

*"Denk je na over het opnieuw indelen van jouw kantoor voor meer productiviteit? Dan is het onderzoek 'Het bevorderen van fysieke activiteit in de werkomgeving' een interessante. Hierin lees je dat je met de juiste indeling bewegen kunt stimuleren. Zo pakken jouw medewerkers rustmomenten tussen hun werkzaamheden, iets dat een positieve impact heeft op hun gezondheid en productiviteit."*



**Sebastiaan Vierkant**

Expert Kantoorconcepten



Naast activiteit gerelateerd werken introduceren we ook functie afhankelijke werkplekken. Afhankelijk van de type activiteiten en het gebruik van het kantoor zijn er altijd functies die een goede bijdrage kunnen leveren wanneer ze de beschikking hebben over een eigen werkplek. Dit kan als team of als individu. Wanneer je goed in staat wordt gesteld om te werken, wanneer dit goed is wordt het kantoor goed benut, komen de hybride en vaste medewerkers er vaker tegen en werkt het kantoor echt als een clubhuis.

Wat wil ik hiermee zeggen dat de heilige graal niet zit in activiteit gerelateerd werken, gaat erom wat we maken goed, divers en prettig is om te verblijven. Door het betrekken van het team brengen we een blauwdruk in kaart hoe dit eruit ziet.

### Zo zet je een eerste stap

Aan de slag met het opnieuw indelen van jouw kantoor op basis van activiteit? Gebruik het model met de 6 werkvormen om er invulling aan te geven. Vraag jezelf af in welke mate werkzaamheden straks plaatsvinden op jouw toekomstige kantoor. Ga vervolgens aan de slag met het vormgeven van individuele ruimtes passend bij deze werkzaamheden.





# #3 Akoestiek, daglicht en gezonde lucht

## Hygiëne in een activity-based werkomgeving

Wat ik over dit onderwerp wil zeggen; dat het thuiswerken duidelijk heeft bloot gelegd dat de vanzelfsprekende zaken zoals akoestiek, daglicht, voldoende/gezonde lucht en schone omgeving niet zo vanzelfsprekend zijn.

Met de terugkeer op kantoor valt het volgende op, mensen komen niet aan hun werk toe, zijn afgeleid en einde dag veel meer vermoeid en bedenken zich wel twee keer voordat ze de volgende keer kantoor komen. Begrijpelijk natuurlijk maar gezien het belang van verbinding, samenwerking en kruisbestuiving van kennis, DNA en netwerk is datgeen wat vanzelfsprekend is eigenlijk helemaal niet zo vanzelfsprekend.

## Maak gezondheid en hygiëne meetbaar

Gezonde gebouwen; dat klinkt goed. Een mooi instrument is WELL building standard waar het gaat om het welbevinden van de mens in het kantoor. WELL certificering helpt je om stapsgewijs de juiste keuzes te maken voor grootste bezit; personeel.

In het bouwproces de akoestiek laten berekenen, de luchtkwaliteit meten inzichtelijk te maken. De start up van de TU Delft Clarify is hier een voorbeeld van: <https://clairify.io/nl/>



# #4 Geen trends maar feiten & meetbaarheid

## Waarom je geen interieurprijzen moet willen winnen

### De impact van Instagram op huisvesting

Van interieurmagazines tot Instagram; we zijn het allemaal eens. Grote, minimalistische ruimtes met kale betonnen vloeren zien er prachtig uit. Je moet er alleen niet in willen werken met een groep mensen. Al dat minimalisme zorgt voor een enorme geluidshinder wat weer zorgt voor stress. Het is een voorbeeld van een trend die achteraf gezien toch niet zo heel handig is gebleken.

### Meetbare en gevalideerde keuzes maken

Bij nieuwe projecten zie je steeds vaker gaat om meetbare en gevalideerde keuzes als het gaat om huisvesting. Zoals Wim Pullen, directeur van het Center for People and Buildings, zegt: "Er worden te vaak ongefundeerde claims gedaan door werkgevers en architecten over zogenaamde 'happy, healthy en smart buildings' of nog erger 'empathische en barmhartige gebouwen'." In het interview geeft hij aan dat er steeds meer vraag is naar gefundeerde onderzoeken om keuzes van architecten te onderbouwen. Onlangs rondde zijn eigen instituut een literatuurstudie af dat inmiddels aan het wetenschappelijk tijdschrift Environment and Behavior is aangeboden. Op grond van die studie stelt Pullen tien 'eisen' op waaraan een 'gezond' kantoorgebouw moet voldoen.

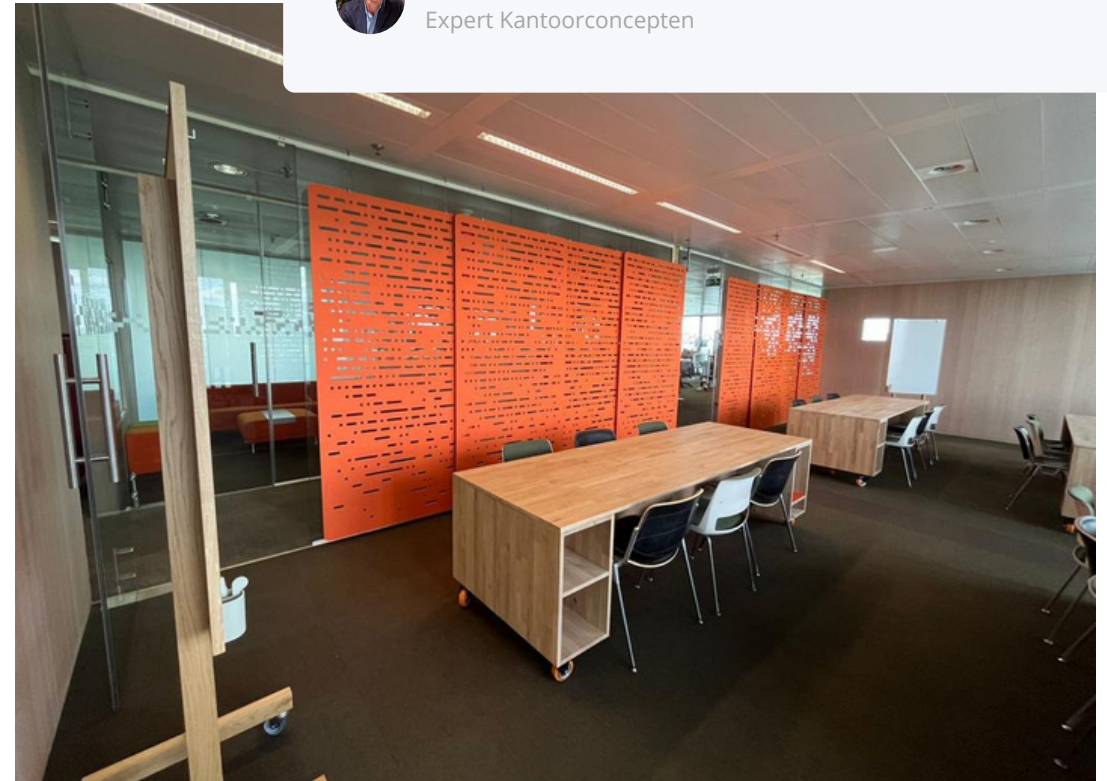
## Vorm volgt functie

*"Laat je niet teveel afleiden door kekke visuals en indrukwekkende interieurs van bedrijven van collega ondernemers. Ondanks dat de foto's het waarschijnlijk goed doen op de website en op social media moet jouw kantoor vooral een prettige plek zijn om te werken voor verschillende teams en werkzaamheden."*



**Sebastiaan Vierkant**

Expert Kantoorconcepten





# Deel 2, zo gaf Dopper vorm aan hun kantoor van de toekomst

# Dopper en het verhaal achter de fles

## Hoe huisvesting impact heeft op het geluk van medewerkers

Dopper is een missie gedreven onderneming met 1 doel – single use plastic de wereld uit helpen. Graag deel ik de Alea aanpak hoe we het kantoorconcept stap voor stap hebben vormgegeven.

Het succes van Dopper zag je ook terug op de werkvloer, het kantoor was te klein geworden, van scale up in een anti kraak setting was duidelijk behoefte aan de structurele huisvesting. Een concrete huisvestingsbehoefte en hoe zorg je nu dat het antwoord hierop je organisatie ook daadwerkelijk helpt?

Briefing in en notendop. Dopper: Ik zit nu een gedeeld kantoor maar zie de andere huurders nauwelijks, dit terwijl je juist zoveel van anderen kan leren, we gebruiken het kantoor voor veel meer dan werkplek, met events, feestjes en events oh ja ik wil dat we de komende jaren niet weer hoeven te verhuizen. Oh ja we hebben behoefte aan een oplossing op korte termijn en structureel.

## Medewerkers vroegtijdig betrekken

Wij ontwikkelen al onze kantoorconcepten 'bottom-up' – aan de hand van input van alle betrokkenen bij een project. Door middel van onder meer spellen, workshops en een enquête verkrijgen we inzicht in hoe mensen hun werkomgeving in het dagelijks werk zien, wat ze van een hybride werkomgeving als deze verwachten en hoe ze die willen benutten. Zo wordt onderling begrip gecreëerd en ontstaan nieuwe ideeën. Want wij zijn niet de expert, dat zijn de medewerkers.

## Duurzaamheid centraal

*“Maar liefst 95% van alle materialen in Oceans hergebruikt. Zo vind je veel originele elementen terug in het pand. De ramen zijn gerestaureerd, de oude laboratoriumdeuren zijn teruggeplaatst en de stenen van het gebouw zijn gereinigd, maar niet helemaal afgespoten. Binnen is de focus op duurzaamheid doorgetrokken. De akoestische spray op het plafond is gemaakt van gerecycled papier met natuurlijke lijm, de urinoirs gebruiken geen water, het vernieuwde glas komt van de ramen uit de oude Rembrandtoren in Amsterdam en het tapijt op de eerste, tweede en derde verdieping is gemaakt van gerecyclede visnetten.”*



**Sebastiaan Vierkant**

Expert Kantoorconcepten





Workshops doel – samen brengen van mensen, zaadje planten en vroegtijdig betrekken. Tegelijk in ontspannen setting mensen ophalen van wensen en behoeften tot het programma van wensen.

Deze workshop bestaat uit een drietal spellen die jullie helpen het ideale kantoor in te richten. Een kantoor dat werkt.

Zo ziet die workshop eruit

**De Match** – bordspel waar deelnemers samen een selectie maken uit vier categorieën en bijbehorende onderwerpen. Nadat de alle onderwerpen zijn geselecteerd kan iedereen onderwerpen versterken, waardoor prioriteiten inzichtelijk worden. Dit spel geeft inzicht in de drijfveren, overtuigingen en waarden over de werkomgeving en beleving.

**De Architect** – deelnemers mogen op de stoel van de architect gaan zitten: Welke type werk-, vergader- en ondersteunende onderdelen zijn essentieel. Met de 'bouwstenen' ontwerpen de deelnemers de ideale werkomgeving door het intekenen op een plattegrond en komen zo tot hun ideale werkomgeving.

**Like or Dislike** – vijf beelden van een werkomgeving worden hier benadrukt. Wat en vooral waarom worden onderdelen positief ervaren en welke niet. Deze oefening geeft richting in gewenste look & feel voor de werkomgeving van het team.

Na afloop van de workshop ontvangen de medewerkers een uitnodiging om een enquête in te vullen waar we de persoonlijke wensen en behoeften ophalen. Wat levert dit op? een berg aan waardevolle informatie.

Dit verwerken en koppelen we aan de organisatie doelstellingen en presenteren het maat gesneden kantoorconcept. Kantoorconcept laat zien hoe de kantooromgeving gaat werken voor je team, wordt ervaren een beleef. Bij Dopper kwam kantoorconcept Oceans tot leven.

Het begin van een prachtig start en fundament van een project waar we missie gedreven concept Oceans in een monumentaal pand waar we duurzaam co work concept met op de begane grond een Vegan restaurant Mama Gaia geopend voor het publiek hebben geopend. Daar waar Dopper hun kantoor in een open kantoor concept deelt met een mix van andere bedrijven,

Een gezonde inspirerende werkomgeving, WELL certified building met akoestiek, gezond en voedzaam eten

Wat begon als huisvestingsvraag een workshop met het team met een fantastisch resultaat gebaseerd op de wensen en behoeften van team Dopper, een werkomgeving waar het team floreert en kan werken aan hun missie: ban single use plastic.

Dopper: [www.dopper.com](http://www.dopper.com)

Mama Gaia Haarlem: [www.mamagaiahaarlem.nl](http://www.mamagaiahaarlem.nl)



# Samenwerken met Alea Company

## Adviestraject: ontwikkelen huisvestingsvisie en kantoorconcept

Aan de slag met jouw kantoor van de toekomst? Alea Company begeleidt organisaties bij het inrichten van een werkomgeving die past bij de nieuwe manier van werken. Dat is een combinatie van strategisch denken en doen. Samen ontwikkelen we een nieuwe huisvestingsvisie die toekomstbestendig is én wordt gedragen door jouw medewerkers.

### Stappenplan van dit adviestraject

Voor uw organisatie is er een mooi momentum om samen met het team een huisvestingsconcept te ontwikkelen.

Huisvestingsvisie en concept in vier stappen.

Stap 1 Voorbereiding

Stap 2 Workshop de functie en gebruik van de werkomgeving

Stap 3 Enquête

Stap 4 Huisvestingsvisie en -concept hub en support kantoor

#### Stap 1 Voorbereiding

Een goede voorbereiding waarbij wij jullie organisatie leren kennen stelt ons in staat om het traject succesvol te doorlopen en zo een kwalitatief goed eindproduct te leveren. We lezen ons in, bezoeken de locaties, stellen vragen en letten bewust op details en specifieke kenmerken. Deze inzichten verwerken we in de workshop en enquête.

### Jouw kantoor van de toekomst

*“Ik werk in opdracht van directies die nadenken over de toekomst van hun kantoor en hun manier van werken. Een wijziging in het personeelsbestand of strategie is vaak de aanleiding om met elkaar in gesprek te gaan. Een succesvol huisvestingsconcept komt alleen tot stand wanneer je jouw medewerkers in een vroegtijdig stadium betreft. Daarom zijn de workshops zo waardevol. En naast het maken van beslissingen creëer je betrokkenheid en acceptatie voor jouw organisatieverandering.”*



**Sebastiaan Vierkant**

Expert Kantoorconcepten



De kennismaking en rondleiding in Hoofddorp vormt al een goede start en wat we ook doen voor Elst en Zoetermeer. In de voorbereiding stellen we het aantal workshops vast, plannen deze in en verzorgen een concept uitnodiging + inschrijfmodule voor de workshops.

### Stap 2 Workshop de functie en gebruik van de werkomgeving

Doel van de workshop is een inventarisatie van het programma van wensen van het team over de functie en het gebruik van de werkomgeving in hun dagelijkse werk. We organiseren op de locaties de workshops. Het doel van de workshops is iedereen in de gelegenheid stellen om na te denken over de functie en zijn of haar gebruik van de werkomgeving. De workshop zet aan tot denken en er ontstaat begrip en ruimte voor elkaars standpunten over hoe we het werken organiseren en welke (nieuwe) rol de locaties hierbij spelen.

### Stap 3 Enquête huisvesting

Na afloop van de workshop ontvangt iedere medewerker een uitnodiging voor een online enquête. Er wordt gewerkt met een visueel en gebruiksvriendelijke enquête (laptop/mobiel) van Typeform. Dit resulteert in een response van +55%. Inzet van de enquête is inzicht te krijgen in de persoonlijke voorkeuren van werken en wensen ten aanzien van de werkomgeving.

De enquête wordt vooraf aangeboden ter goedkeuring, waarbij uiteraard ruimte is voor input. Na akkoord wordt de link naar de beveiligde omgeving van de enquête gedeeld en kan het intern worden verstuurd. Ook worden er afspraken gemaakt over het tijdvak en sturen we nog een herinnering uit.

Alle inzichten worden anoniem op locatie/afdelingsniveau verwerkt in het adviesdocument

### Stap 4 Huisvestingsvisie en -concept hub en support kantoor

We verwerken de resultaten van de workshops en enquête in een adviesdocument. Hier interpreteren en duiden we de uitkomsten en verwerken dit in een huisvestingsvisie en -concept voor 1801 voor zowel de hub als het support kantoor.

- Op basis van het programma van wensen wordt het huisvestingsconcept uitgewerkt. Het beschrijft de locatie eisen en de toekomstige werkomgeving. Hoe ziet het gebruik van het kantoor eruit inclusief het aanbod van werkvormen per onderdeel;
- Indeling huisvestingconcept te realiseren inclusief onderverdeling van verschillende werkvormen en inzicht in het aantal vaste/flexplekken die voorzien in groei/piek bezetting;

We komen tussentijds verslag uitbrengen waarbij ook gelegenheid is voor het verder aanscherpen van de visie om het in lijn te brengen met de doelstelling en visie van de organisatie. Na afloop verwerken we alles tot een finaal document. Onderdeel van het advies is ook een 'ruimtestaat' met een bandbreedte van het benodigd aantal vierkante meters.



Zo het boek is uit we hopen dat je inspiratie en een aantal bruikbare tips eruit hebt kunnen halen. Iedere huisvestingsvraag blijft specifiek of het nu gaat om een kleine aanpassing, het huidige kantoor aanpassen voor het hybride werken of je loopt tegen het einde van je huurcontract? Ik ben graag je sparringspartner en help je van A tot Z bij het realiseren van jouw kantoorconcept

**Geïnspireerd en wijzer na het lezen? Plan nu een gesprek in met Sebastiaan.**



## Gesprek aanvragen

Sebastiaan Vierkant  
s.vierkant@aleacompany.nl  
020-2611282  
www.aleacompany.nl

Wij helpen jou met het maken van de juiste keuzes.  
Zo gaan jouw medewerkers weer enthousiast naar kantoor.

