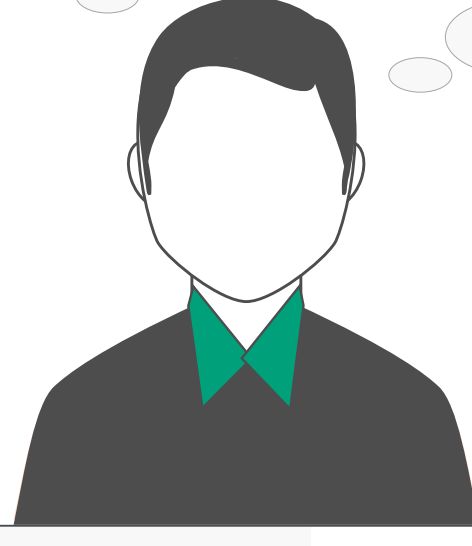


"Het huurcontract loopt binnenkort af"

"Ons huidige kantoor past niet meer bij de uitstraling en cultuur van onze organisatie"



## EEN NIEUW KANTOOR HOE PAK JE DAT AAN?

Een aflopend huurcontract, een gebouw dat niet meer voldoet aan de wensen of meer ruimtebehoefte. Het zijn allemaal redenen voor een organisatie om te verhuizen of het kantoor opnieuw in te richten. Maar hoe pak je zo'n verhuizing of verbouwing aan en waar moet je allemaal rekening mee houden? In dit artikel beschrijven we de belangrijkste stappen naar jouw ideale kantoor.

### STAP 1: WAAR STAAN WE OVER 5 JAAR?

De eerste stap is het opstellen van een duidelijke visie. Wat zijn de ontwikkelingen en verwachtingen binnen de organisatie? Gaat de organisatie groeien of krimpen? Wat willen we bereiken met de nieuwe huisvesting? Een duidelijke visie helpt bij het maken en verantwoorden van de vele keuzes die noodzakelijk zijn tijdens het proces.

#### VISIEDOCUMENT



Een visiedocument vertaalt de doelen van uw organisatie naar uitgangspunten voor zowel de nieuwe kantooromgeving als de manier van werken.

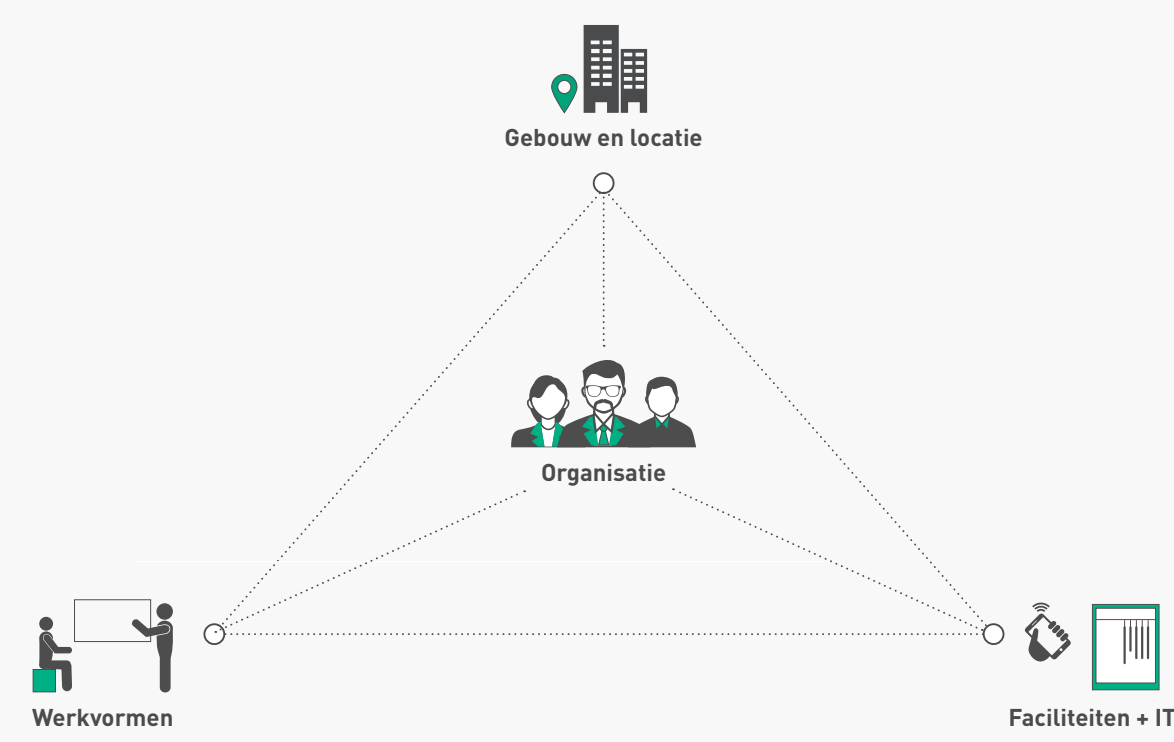


#### TIP: BEGIN OP TIJD

Begin ruim voor de opzegdatum van je huidige huurovereenkomst met het opstellen van een visiedocument en een programma van eisen. Hierdoor heb je een beter overzicht van de mogelijkheden en versterk je de onderhandelingspositie van de organisatie.

### STAP 2: PROGRAMMA VAN EISEN OPSTELLEN

De volgende stap is het opstellen van het Programma van Eisen. In het Programma van Eisen worden alle eisen en wensen vastgesteld waar het nieuwe kantoor aan moet voldoen. Het PVE is onder te verdelen in eisen en wensen voor de nieuwe locatie, de gewenste werkvormen, faciliteiten en IT. Belangrijk is om altijd de organisatie en de medewerkers centraal te stellen tijdens het opstellen van een PVE. Het nieuwe kantoor zal de ambitie en cultuur van de organisatie uit gaan dragen. Leg ook niet teveel nadruk op de eisen maar durf ook 'out of the box' te denken.



#### Gebouw en locatie

Bedenk criteria waaraan de nieuwe locatie moet voldoen. Denk hierbij aan bereikbaarheid, parkeergelegenheid maar ook voorzieningen in het pand. Denk ook aan wat voor technische eisen het gebouw moet voldoen, zoals het klimaat, verlichting, indeelbaarheid, etc.

#### Werkvormen

Verzamel informatie over de verschillende werkvormen. Worden de vergaderruimtes veel gebruikt? Wat kan er beter in de nieuwe werkomgeving? Is Activiteit Gerelateerd Werken een eis?

#### Faciliteiten + IT

Welke faciliteiten zijn er nodig. Denk hierbij aan printers, opslag, lockers en garderobes. Bij het Activiteit Gerelateerd Werken is vaak ook een aanpassing in de IT noodzakelijk (mobiel werken).

#### PROFILE INDEX



De Profile Index is een korte enquête over het gebruik van de huidige en de nieuwe werkomgeving. Het doel van de enquête is om inzicht te krijgen in de huidige werkomgeving van de medewerkers en hoe die werkomgeving verbeterd kan worden. Hoeveel ruimte is er nu echt nodig? Hoeveel tijd wordt er besteed aan de verschillende werkvormen? Daarnaast creëert de enquête draagvlak binnen de organisatie omdat de medewerkers inspraak hebben op de nieuwe werkomgeving. Bekijk hier een voorbeeld van de enquête.

[https://nl.surveymonkey.com/r/Profile\\_Index\\_website\\_versie](https://nl.surveymonkey.com/r/Profile_Index_website_versie)



#### Gebouw en locatie Meest gebruikte criteria

Bereikbaarheid per auto
Bereikbaarheid per OV
Parkeergelegenheid
Veiligheid omgeving
Nabijgelegen voorzieningen
Imago + uitstraling gebouw
Onderhoudsstaat gebouw
Beschikbare oppervlakte
Huurprijs



#### TIP: LAAT EEN TESTFIT MAKEN

Bij een testfit wordt gekeken of de beoogde locatie wel geschikt is voor het opgestelde PVE. Is er voldoende ruimte? Wat voor indelingen zijn er mogelijk? Hoe hoog zijn de benodigde investeringen om het pand aan te passen?

### STAP 3: HUISVESTINGSSTRATEGIE BEPALEN

Na het opstellen van het PVE is de volgende stap het bepalen van de huisvestingsstrategie. Bepaal welke criteria het belangrijkste zijn voor de nieuwe huisvesting. Is blijven zitten een optie (stay or go)? Wat is het beschikbare budget? Op welke termijn willen we verhuizen en wat wordt onze onderhandelingsstrategie?

Om alle opties goed af te kunnen wegen is het belangrijk om inzicht te hebben in de te verwachte kosten. Voor een globale indicatie van de kosten kan gebruik worden gemaakt van de kostenwijzer. Heb je al een pand op het oog? Laat dan een testfit uitvoeren. Bij een testfit wordt gekeken of de beoogde locatie wel geschikt is voor het opgestelde PVE. Is er voldoende ruimte? Wat voor indelingen zijn er mogelijk? Hoe hoog zijn de benodigde investeringen om het pand aan te passen?

#### HUISVESTINGSSTRATEGIE



Een heldere huisvestingsstrategie helpt je in het maken van beslissingen en verstevigt je onderhandelingspositie met de verhuurder. Is blijven zitten een optie? Hebben we voldoende tijd om alternatieven te bekijken?



#### KOSTENWIJZER

Voor een indicatie van de kosten kan onderstaande tabel gebruikt worden. De gebouwgebonden kosten zijn de kosten die nodig zijn om het pand verhuurklaar te maken (vloerafwerking, wanden, installaties, etc). Onder de kosten van het meubilair vallen onder andere bureau's, bureaustoelen, kasten, vergadertafels, vergaderstoelen, lounge meubilair, maatwerk meubilair, planten en decoratie.



Gebouwgebonden kosten	
Functioneel	€ 200 /m <sup>2</sup>
Representatief	€ 400 /m <sup>2</sup>
Luxe	€ 600 /m <sup>2</sup>



Niet gebouwgebonden kosten	
Functioneel	€ 500 / wp
Representatief	€ 900 / wp
Luxe	€ 1.400 / wp

### STAP 4: OP ZOEK NAAR EEN GESCHIKTE LOCATIE

Na het bepalen van de strategie is het tijd om op zoek te gaan naar geschikte kantoorruimtes. Wij kunnen je helpen bij de zoektocht. We beschikken over een uitgebreid netwerk. Bovendien weten we waar je op moet letten tijdens een bezichtiging.

#### ZOEKTOCHT



Gebruik het opgestelde PVE om de verschillende kantoorruimtes / gebouwen te toetsen. Ook in deze fase is een testfit uitermate geschikt om te kijken of het pand voldoet aan de eisen en wensen.



#### TIP: INSPIRATIEBEZOEK

Vaak is er meer mogelijk dan je denkt. Laat je inspireren door bestaande kantoorruimtes te bezoeken. Een inspiratiebezoek is natuurlijk ook uitermate geschikt tijdens het opstellen van het PVE om de verschillende werkvormen te onderzoeken en meer 'out of the box' te denken.



Hulp nodig op de weg naar jouw ideale kantoor?

Bel ons voor een afspraak:

070 390 95 90

info@profileproject.nl