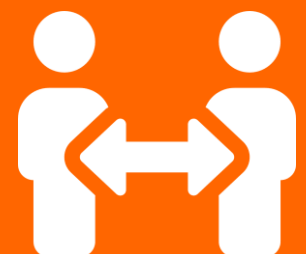


Het satellietkantoor als Covid-19 maatregel

en als model voor de
toekomstige kantooroplossing

WHITEPAPER

Christiaan Rasch (MobilityLabel)
John Milhado (Office Improvers)



Het satellietkantoor als één van de oplossingen voor anderhalvemeterbedrijfsvoering?

De komende periode zullen kantoren in Nederland weer langzaam geopend worden. Wanneer en onder welke voorwaarden in specifieke sectoren 'normale bedrijfsvoering' weer enigszins mogelijk wordt, is onduidelijk. Wat wel duidelijk is, is dat we gedurende lange tijd social distance maatregelen zullen houden, zowel in de kantooromgeving als in het vervoer ernaartoe. Dit gaat tot twee grote knelpunten leiden: Zo zal het aantal medewerkers dat tegelijkertijd in het bestaande pand kan werken, flink lager zijn dan vóór de Corona-crisis. En de medewerkers zullen op de dagen dat ze naar het kantoor reizen veel meer problemen ondervinden met het woon-werkverkeer naar de werklocatie.

Werkplekkentekort bij werkgevers

Diverse [experts](#) denken dat ongeveer 50% tot 60% van de kantoor-werkplekken gedurende lange tijd niet bruikbaar zal zijn. Een deel van het hierdoor ontstane werkplekkentekort zal met thuiswerken op te vangen zijn, maar dit is om uiteenlopende redenen géén allesomvattende oplossing. Daarnaast kijken veel werkgevers op dit moment naar de dimensie 'tijd': Kunnen we de werktijden gelijkmatiger verdelen over de beschikbare tijd? Wat zijn de mogelijkheden van ploegendiensten of bijvoorbeeld gespreide aankomst-slots? Duidelijk is dat veel organisaties met alléén thuiswerken en slim schuiven in de tijd niet de totale werkplekpuzzel opgelost krijgen. We illustreren dit aan de hand van een voorbeeld:

In dit voorbeeld kijken we naar een (fictieve) organisatie met 1200 medewerkers die pre-Corona allemaal werkten in een centraal hoofdkantoor in Utrecht. In dit pand zijn zo'n 1000 werkplekken ingericht, waarvan nu 530 bruikbaar blijken te zijn in een anderhalvemeterinrichting. Hierbij is rekening gehouden met verminderde capaciteit van in- en uitgangen, liften, looproutes, toiletten en het



bedrijfsrestaurant. Deze organisatie heeft dankzij de Coronacrisis het thuiswerken leren omarmen. Om allerlei redenen (arbo, sociale cohesie,



organisatiecultuur, bepaalde IT-systemen en aantrekkelijk werkgeverschap) wil deze werkgever het percentage thuiswerken op termijn weer structureel terugbrengen tot ruwweg 30% van de totale arbeidstijd. Met slim schuiven en plannen verwacht het bedrijf 50% van de totale werktijd op het hoofdkantoor te kunnen invullen. Daarmee blijft er een gat van zo'n 20% aan werktijd over dat op een andere manier ingevuld dient te worden, bijvoorbeeld met additionele werkvloeren.

Capaciteitsproblemen woon-werkverkeer

De tweede post-Corona-uitdaging voor werkgevers betreft het woon-werkverkeer. De contouren van ‘het nieuwe normaal’ beginnen langzaam duidelijk te worden. Vanaf 1 juni draait het openbaar vervoer door alle social distance-maatregelen naar verwachting op maximaal 40% van de normale (soms ook al schaarse) capaciteit. Dit staat te lezen in het [protocol verantwoord blijven reizen in het openbaar vervoer](#) van de rijksoverheid. Het is de verwachting dat het OV voor veel werknemers daarmee voorlopig géén acceptabel alternatief zal zijn. Zeker werknemers die niet op fietsafstand van hun werk wonen zullen waarschijnlijk massaal met de auto naar het werk gaan reizen. Als ze tenminste in het bezit zijn van een rijbewijs en een auto én hen ter plekke parkeermogelijkheid wordt geboden. Dit zal er waarschijnlijk toe leiden dat files weer snel terug kunnen keren (in China bijvoorbeeld is nu [meer congestie](#) dan vóór de Corona-crisis).

Het autoverkeer gaat dus knelpunten opleveren in termen van filetoename én -in veel gevallen- parkeerproblemen. Het openbaar vervoer gaat kampen met structurele capaciteitstekorten en veiligheidsrisico's. Bovendien zijn er werkgevers die het gebruik van het openbaar vervoer voor hun medewerkers verbieden. Als OV wel gebruikt kan en mag worden, zal kórt reizen binnen de regio (zonder overstappen) de voorkeur hebben boven lange reizen met meerdere overstappen op drukke stations.

Onlangs deed de Corona [vervoersladder](#) haar intrede. Deze ladder toont de verschillende mobiliteitsvormen gerangschikt in wenselijkheid en besmettingskans in een anderhalvemetersamenleving. In deze voorkeurslader staat met stip op één ‘niet-reizen’ en op nummer 2 weinig-reizen. Als er vervolgens wél gereisd wordt, dan staat solistisch vervoer boven Openbaar Vervoer. En vanuit vitaliteitsoogpunt staat actief vervoer (fietsen en lopen) boven passief vervoer.

Voorkeursladder werken en reizen in de anderhalvemetermaatschappij



1. Werken op thuislocatie (incl video-overleg)
2. Werken op (satelliet)kantoor in de regio
3. Werken op het reguliere kantoor, en reizen per:
 - a. (Elektrische) fiets en lopen
 - b. Speed pedelec en (elektrische) snorfiets
 - c. Auto/motor
 - d. Carpool/taxi
 - e. Vanpool/shuttlebus (meer grip op ontsmetting en ventilatie dan OV)
 - f. Openbaar vervoer buiten de spits
 - g. Openbaar vervoer tijdens de spits: 1e klasse
 - h. Openbaar vervoer tijdens de spits: 2e klasse

vrij naar: 'Corona vervoersladder', door Jos Hollestelle

Als we nu naar het voorbeeldbedrijf uit onze case-study kijken, dan zien we een organisatie die voorheen een modaliteitsverdeling had van 50% auto, 40% OV en 10% fiets. Kijkend naar het daadwerkelijke fietsgedrag en het fietspotentieel, dan kan hier -net als bij veel andere werkgevers- een grotere groep aangesproken worden. E-bikes worden steeds meer *main stream* vervoermiddel voor afstanden van 12 tot 15 kilometer, en voor enthousiaste gebruikers natuurlijk ook voor langere afstanden. Het loont om dit potentieel in deze fase proberen uit te nutten, om zodoende flexibiliteit te ‘kopen’ en parkeerplekken vrij te maken voor collega's die op langere afstand wonen en voorheen met het OV reisden.

Satellietkantoren als Covid-maatregel

Voor werkgevers zijn er vanzelfsprekend meerdere oplossingsrichtingen, en de beste oplossing is waarschijnlijk een combinatie van meerdere maatregelen, bijvoorbeeld een combinatie van thuiswerken, afwisselend op het hoofdkantoor werken, meer met e-bikes reizen of met de auto als de fietsafstand te groot is. Om de puzzel passend te krijgen, zouden satellietkantoren daar een cruciale rol in kunnen spelen.



Immers, door op de juiste plek, in de juiste regio leegstaande verdiepingen flexibel in te richten, kunnen én schaarse werkplekken op het hoofdkantoor bespaard worden én hoeft er minder gereisd te worden door de medewerkers uit die regio en kan een groot deel van hen met fiets of e-bike naar een door de werkgever gefaciliteerde werkplek reizen. Een werkplek die bovendien arbovriendelijk, veilig en sociaal is. De potentiële voordelen van het hebben van één of meerdere satellietkantoren zijn divers en hangen af van de specifieke kenmerken van een organisatie en de mate waarin deze door Corona geraakt wordt. We noemen de voornaamste soorten voordelen:

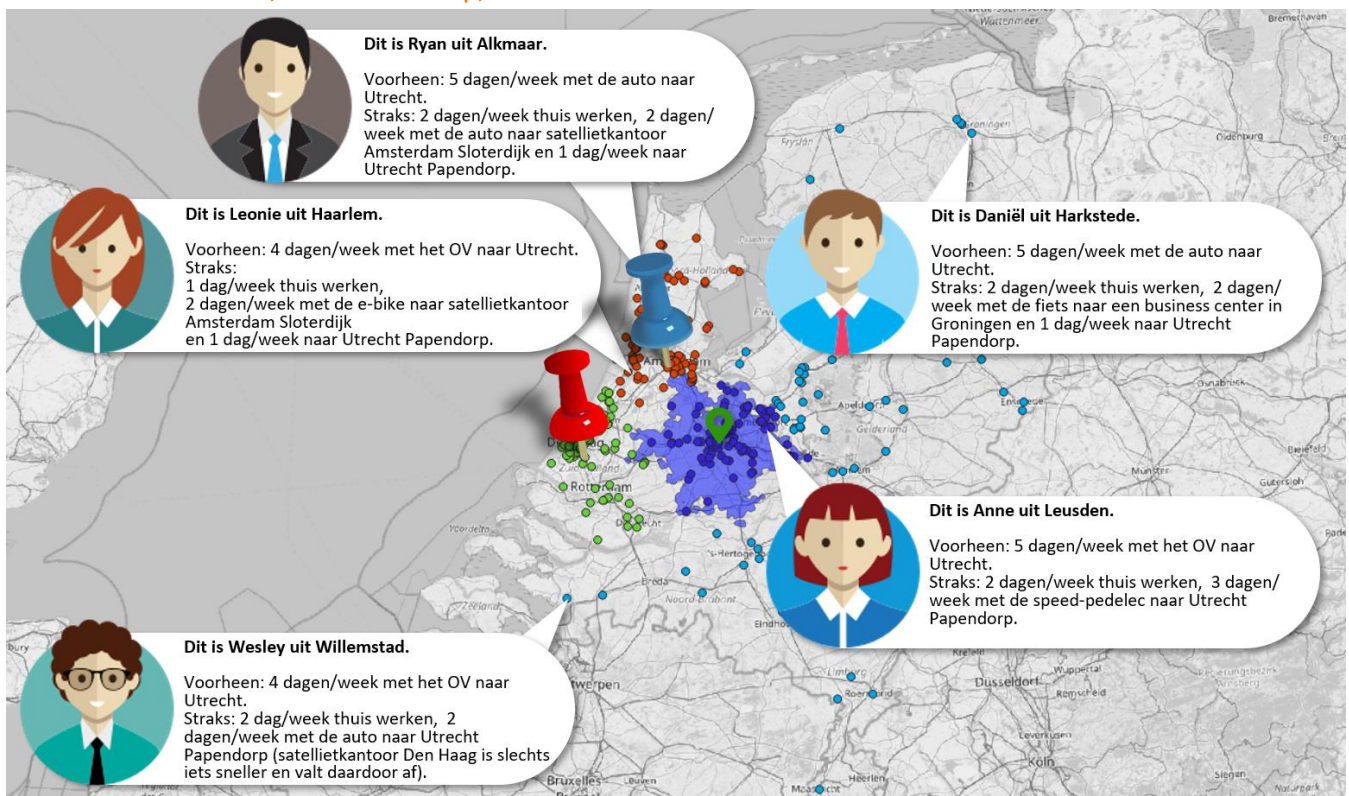
- **Lost ruimtegebrek op:** Een satellietkantoor biedt alternatief als de eigen kantoorlocatie vol zit met 50% van de werknemers of als de werkgever het Corona-proof werken niet goed op orde kan krijgen in het specifieke hoofdkantoorgebouw.
- **Lagere OV-afhankelijkheid:** Biedt alternatieven voor medewerkers die niet met het OV willen, durven of mogen reizen (van de werkgever of de vervoerder) en/of geen auto of rijbewijs hebben.
- **Vermindering besmettingskansen:** Vermindert onnodig ver reizen met OV (risico = lengte reisduur maal besmettingskans). Daarnaast biedt het werkgevers risicospreiding door het verminderen van bovenregionale contacten, waardoor er minder besmetting over regio's heen mogelijk is.
- **Minder parkeerproblemen:** Biedt oplossingen voor een tekort aan (betaalbare) parkeerfaciliteiten op het hoofdkantoor (versterkt door OV-ers die nu met de auto gaan komen).
- **Betere ondersteuning dan thuiswerkplek:** Volwaardiger IT-ondersteuning mogelijk dan op thuiswerkplek, volwaardiger Arbo-pakket mogelijk dan bij thuiswerken. Ook kan databeveiliging beter geregeld worden in vergelijking met thuiswerken.
- **Thuisituatie:** Meer rust/patroon/regelmaat en bescherming van de thuissituatie van de medewerker t.o.v. (teveel) thuiswerken. Daarmee aansluitend op talentbehoud en goed werkgeverschap.
- **Fiets-naar-werk voor veel meer mensen mogelijk:** Meer actieve mobiliteit (lopen en fietsen) mogelijk, daardoor hogere vitaliteit dan thuiswerken of automobilititeit.
- **Kosten:** Hoewel het gebruik van satellietkantoren ook kosten met zich mee brengt, worden ook reistijd en -kosten bespaard. Ook is regionaal bijhuren potentieel goedkoper dan bijhuren op of rond de hoofdkantoorlocatie.

Locatie, locatie, locatie

Bij de keuze voor een satellietkantoor zijn, net als bij de meeste andere vastgoedbeslissingen, de drie belangrijkste aspecten: locatie, locatie en locatie. De locatiekeuze van een satellietkantoor begint bij een inventarisatie van de wensen rondom werkplekdoelstellingen en mobiliteitskansen. Wil de werkgever zoveel mogelijk mensen op ebike-afstand faciliteren? Of ligt de focus op het remmen/verbieden van OV-gebruik? Hierbij is het goed om te weten dat hier geen *one-size-fits-all*-oplossing voor bestaat, maar het goed is te kijken naar de karakteristieken en locatie van de werkgever en de woonadressen van de werknemers.

Ook dit lichten we graag toe aan de hand van het voorbeeld.

Voor de Utrechtse werkgever uit ons voorbeeld zijn gegevens verzameld en doelstellingen geformuleerd. Voor de optimale locatievaststelling van de satellietkantoren zijn in eerste instantie routeberekeningen voor alle reismethoden uitgevoerd (auto, fiets, lopen+OV en fiets+OV). Samen met de geformuleerde doelstellingen en speciaal ontwikkelde locatie-algoritmes leidt dit tot een tweetal optimaal gelegen kandidaat-locaties, in dit geval rond Amsterdam Sloterdijk en Den Haag/Rijswijk. Vervolgens werden voor alle medewerkers de relevante routeberekeningen doorgerekend naar de potentiële satellietkantoor-locaties. Hierbij werden medewerkers gekoppeld aan een specifieke satellietlocatie als de reistijd naar die satellietlocatie 30 minuten korter is dan de reis naar de oorspronkelijke werklocatie. Hierbij is per medewerker vastgesteld of hij of zij met de fiets of e-bike naar deze locatie kan komen, wat reistijden en -afstanden zijn met de auto en of de medewerker de locatie ook met een enkele OV-rit, zonder overstap, kan bereiken.



Op basis hiervan zijn medewerkers in verschillende categorieën ingedeeld: De medewerkers die op minder dan 30 minuten auto-afstand van het hoofdkantoor wonen (het blauwe gebied), werken deels thuis en deels op het hoofdkantoor. Medewerkers voor wie het Amsterdamse of Rijswijkse satellietkantoor tot een reistijdbesparing van minstens 30 minuten leidt (de rode en groene stipjes), werken in afwisseling thuis, op het satellietkantoor en op het hoofdkantoor. De lichtblauwe stipjes zijn medewerkers die op grotere afstand van het hoofdkantoor wonen, maar voor wie de gekozen satellietkantoren niet tot significante reistijdbesparingen leiden. Desgewenst worden deze medewerkers door ons gefaciliteerd met het gebruik van ons landelijke netwerk van *flexoperators*. Met deze set aan maatregelen is voor deze werkgever de werkplek- en mobiliteitspuzzel passend gemaakt. Van de totale werktijd wordt aldus 50% ingevuld op het hoofdkantoor, 30% thuis en 20% op een satellietkantoor.

Door uit te gaan van de daadwerkelijke mobiliteitsbehoefte van uw medewerkers zal de ideale locatie van een satellietkantoor zich waarschijnlijk bevinden op een plek waar u deze mogelijk niet verwacht, bijvoorbeeld aan de rand van een stad of nabij belangrijke knooppunten. Dit zijn vaak ideale omgevingen om een leegstaande kantoorvloer te vinden in een bestaand kantoorpand waar services en parkeerplaatsen al voorhanden zijn en op korte termijn goede werkplekken zijn in te richten. Met het vinden en inrichten van één of enkele

satellietlocaties kunnen vaak grote groepen medewerkers goed voorzien worden van een veilige nieuwe werkplek dicht bij huis én kan de werkplekpuzzel op het hoofdkantoor slim worden opgelost. Voor individuele en kleine groepen medewerkers die niet nabij het hoofdkantoor of de gekozen satellietlocaties wonen, kunnen de grote landelijke netwerken van flexibele kantoorruimtes een goede aanvulling vormen. Vooral ook voor medewerkers voor wie om wat voor reden dan ook thuiswerken geen ideale oplossing is.

Post-corona

Hoewel Covid-19 de aanleiding is voor deze uitwerking en dit whitepaper, zijn de geschetste oplossingen niet persé Covid-19-specifiek. Waarom zouden we ook na de Corona-crisis niet kritisch blijven kijken naar onnodige mobiliteit, reistijd, -kosten en CO2-uitstoot? Hoe het nieuwe normaal er in 2021 en daarna uitziet, weet niemand, maar dat we op een andere manier zullen gaan kijken naar woon-werkverkeer, thuiswerken en plaats- en tijdonafhankelijk werken staat voor ons vast.

Wat ons betreft is deze aanpak dan ook niet alleen op Corona gericht. Dit is dé manier van kantoorgebruik in de toekomst: Een gebalanceerde combinatie waarbij hoofdkantoor, satellietkantoren, flexplekken en thuiswerk elkaar slim versterken, gebaseerd op de wensen van de werkgever en werknemer.

Dus gebruik deze tijd ook eens om heel anders naar uw huidige huisvestingsaanpak te kijken.

Christiaan Rasch

John Milhado

Meer info: satellietkantoor.nl



Over de auteurs

Christiaan Rasch is mobiliteitsexpert bij MobilityLabel en heeft zich toegelegd op het kwantificeren en optimaliseren van mobiliteitsbeleid en huisvestingsbeleid voor grote werkgevers.

John Milhado is vastgoedexpert bij Office Improvers en is één van de meest ervaren personen op het gebied van flexibel werken vanuit de rollen van eigenaar, operator en dienstverlener bij diverse Business Center activiteiten.

John en Christiaan hebben een gedeelde passie voor flexibele oplossingen op het snijvlak van huisvesting en mobiliteit en hebben tezamen met de teams van Office Improvers en MobilityLabel een gezamenlijke propositie ontwikkeld ten behoeve van satellietkantoor.nl.