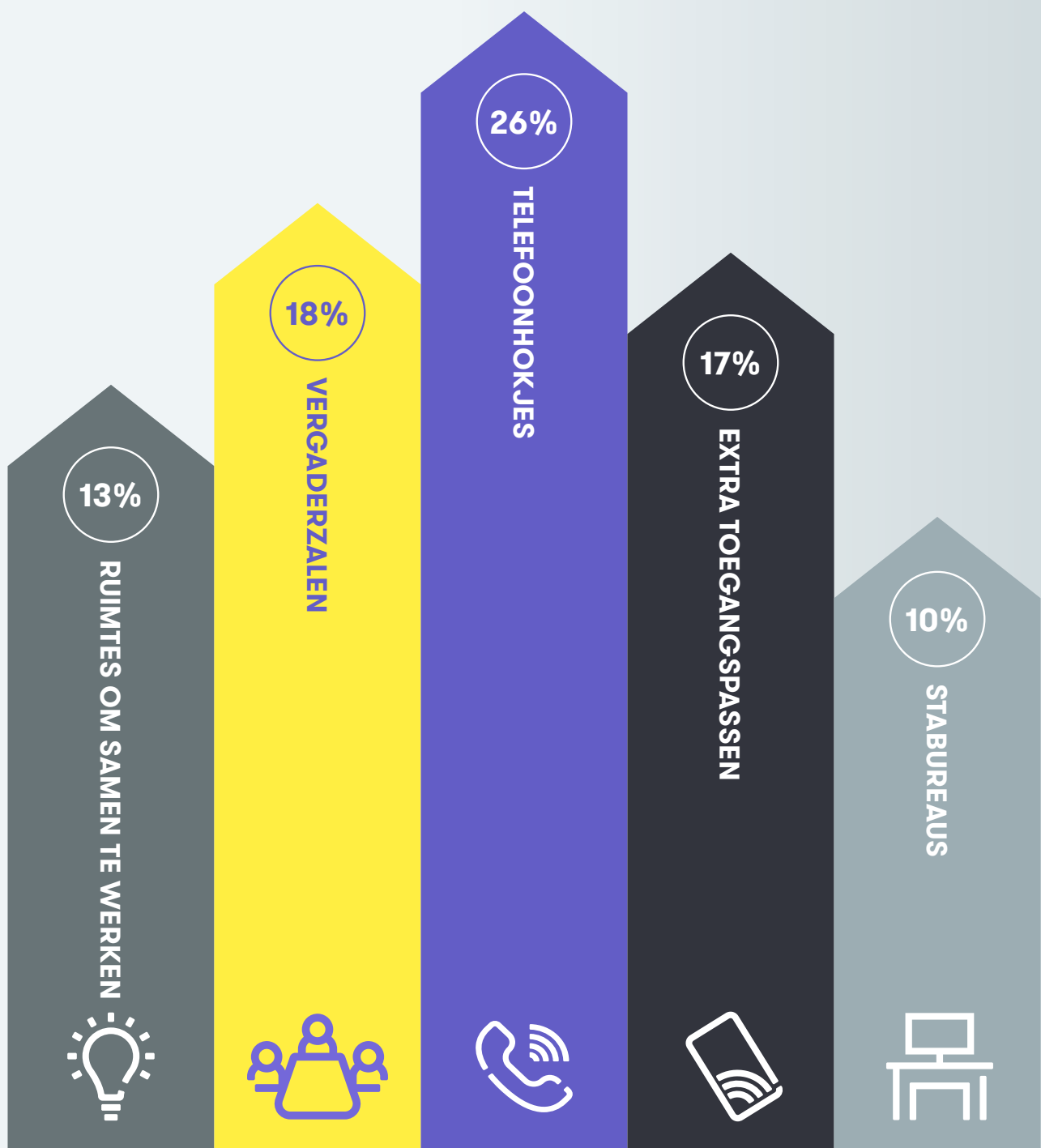


De Workthere Flexmark 3.0

Onze jaarlijkse wereldwijde benchmark voor flexibele kantoren

DE TOP 5 MEEST GEVRAAGDE FLEXIBELE KANTOORFUNCTIES





DS51, Utrecht

Samenvatting

Graag presenteren wij de derde editie van het **Workthere Flexmark**-onderzoek. Als we terugblikken op het afgelopen jaar kunnen we concluderen dat de flexibele kantorenmarkt zich veerkrachtig heeft getoond. In ons onderzoek hebben we ons gericht op de volgende 5 thema's:

Winstgevendheid:

- Zowel voor privékantoren als voor gedeelde kantoren hebben de bezettingsgraden zich hersteld. De bezettingsgraad van privékantoren steeg wereldwijd van 68,1% naar 81,2%, tegenover een bezettingsgraad vóór de pandemie van 81,4%. Voor gedeelde kantoren steeg de bezettingsgraad van 55,7% vorig jaar naar 69% dit jaar. Dit is hoger dan het niveau van 60,2% in onze eerst gepubliceerde Flexmark.
- Privéwerkplekken binnen flexibele kantoren zagen een opleving; wereldwijd stegen de huren met gemiddeld 7%. Dit in tegenstelling tot vorig jaar, toen we een daling zagen van 6%.
- Ook de winstmarges van flexkantoren wisten zich te herstellen naar het niveau van vóór de pandemie: 55% van de aanbieders geeft aan een winstmarge van meer dan 10% te behalen. Ook het

aandeel van ruimtes met een winstmarge van meer dan 15% nam toe dit jaar: 48% van de aanbieders wist dit niveau te realiseren, tegenover 34% vóór de pandemie.

Ruimtegebruik

- De manier van werken is veranderd. Wereldwijd gaf 78% van de respondenten aan hun flexibele kantoor zo'n 3 tot 4 keer per week te gebruiken. Hierin zagen we wel variatie per regio door verschillende reacties op de pandemie en het uiteenlopende herstel tussen de landen.
- 71% van de aanbieders gaf aan dat ze flexibele kantoren anders zijn gaan gebruiken. De enquête heeft uitgewezen dat men meer activiteitgericht is gaan werken, hetgeen een positieve impact heeft op de gezondheid van werknemers.

Gebruikersprofiel:

- We zagen een verschuiving in de vraag naar flexkantoren. Techbedrijven blijven een belangrijke rol spelen in de vraag naar kantoren en zijn goed voor 35% van de vraag. Zakelijke producenten en dienstverleners en financiële dienstverleners zijn goed voor respectievelijk 26% en 17% van de wereldwijde vraag.
- Corporates en scale-ups maken sinds enkele jaren op grotere schaal gebruik van de flexibele kantorenmarkt, deze bedrijven zijn nu goed voor 42% van de wereldwijde gebruikers van flexkantoren, tegenover 37% afgelopen jaar.

Huidige trends in de vraag naar flex:

- Vanwege de ontwikkelingen in de vraag naar flexibele kantoren wilden we de kenmerken van deze nichemarkt in kaart brengen. Het meest

gevraagde kenmerk betrof aparte ruimtes om te telefoneren (lees: telefoonhokjes). Hiervan gaf 28% aan dat hier vraag naar is. Dit werd gevolgd door vergaderruimtes (17%) en extra toegangspassen (15%).

De toekomst van flexibele kantoren:

- Zowel vorig jaar als dit jaar hebben we aanbieders gevraagd wat hun verwachtingen zijn wat betreft de grootste veranderingen met betrekking tot flexibele kantoren. Op deze vragen gaf 28% van de respondenten aan dat ze verwachten dat CO2-neutrale kantoren een belangrijk thema gaat worden, gevolgd door exploitatieovereenkomsten (13%). De mogelijkheid om online ruimtes te boeken via een platform en de mogelijkheid om rechtstreeks bij de eigenaar te kunnen huren kwamen op een gedeelde derde plaats, met beide 12%.



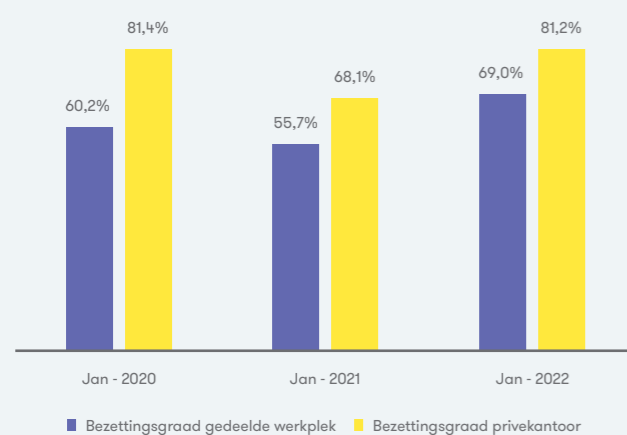
Winstgevendheid

De interesse voor flexibele kantoren nam gedurende 2021 weer toe, zowel van bedrijven die zich willen aanpassen aan de nieuwe manier van werken als van mensen die een plek zoeken om buitenshuis te werken.

Deze opleving zien we duidelijk terug in hogere bezettingsgraden, die gemiddeld genomen terug zijn op het niveau van voor de pandemie. Dit geldt zowel voor privékantoren als voor gedeelde kantoren, die respectievelijk stegen van 68,1% naar 81,2% en van 55,7% naar 69%. Het herstel van de bezetting van privékantoren komt door de toegenomen interesse voor deze sector vanuit verschillende hoeken. Veel bedrijven zijn op zoek naar kantoren die kant-en-klaar zijn, zonder dat ze veel dienen te investeren in de inrichting. Dit wordt als een aantrekkelijk kenmerk gezien in vergelijking tot meer traditionele huurovereenkomsten. De bezetting van gedeelde kantoren ligt hoger dan voor de pandemie, vermoedelijk vanwege de populariteit van het hybride werken. We zien dat steeds meer mensen op zoek zijn naar een werkplek buitenshuis, maar ook veel bedrijven kopen dagpassen voor hun werknemers in aanvulling op het huren van privékantoren, wat bijdraagt aan een hogere bezettingsgraad van gedeelde kantoren.

Door deze toegenomen interesse voor zowel privékantoren als gedeelde kantoren is de huur voor deze ruimtes wereldwijd met 7% gestegen. Dit is een kentering in de ontwikkeling die we zagen in onze vorige Flexmark, toen we een daling van 6% noteerden.

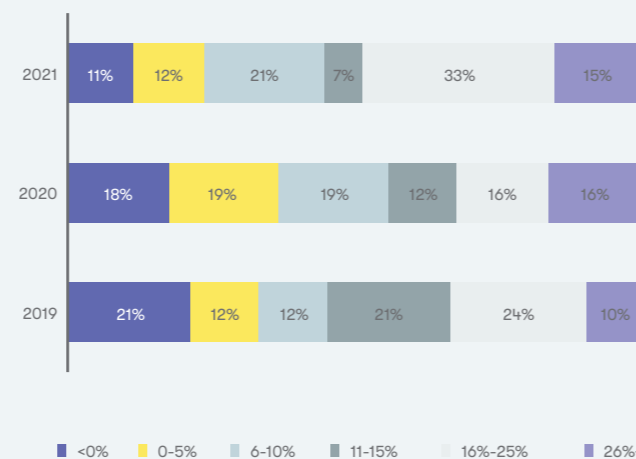
Bezettingsgraad Kantoren



Door de hogere bezettingsgraden en de huurstijgingen die daaruit voort zijn gekomen is de concurrentie op de markt nog meer toegenomen. Gedeeltelijk is dit ook te wijten aan de relatief beperkte opname van flexibele kantoren van de afgelopen 24 maanden doordat veel van de aanbieders in 2020 en ook in een groot deel van 2021 verdere uitbreiding uitstelden. Op dit moment zijn beheerders volop aan het uitbreiden, en we verwachten dat de nieuwe opname in 2022 ruimschoots die van 2020 en 2021 zal overtreffen. We denken niet dat de uitbreiding hoger zal liggen dan de opname voorafgaand aan de coronacrisis, die grotendeels het gevolg was van de omvangrijke expansiedrift van WeWork.

Al deze factoren hebben de aanbieders geen windeieren gelegd, zoals we zien aan de toename van het percentage van flexibele kantoren dat op operationeel niveau winstgevend is (gedefinieerd als omzet minus operationele kosten gedeeld door omzet). Sinds ons onderzoek van afgelopen jaar is het percentage aanbieders dat winstgevend is gestegen van 82% naar 89%. Deze stijging komt nog beter tot uiting in het niveau van de winstgevendheid. Afgelopen jaar behielden slechts 44% van de aanbieders een winstmarge van meer dan 10%; dit jaar was dit 55%. Dit is een significante verschuiving en toont het sterke herstel van de sector over de afgelopen 12 maanden nog eens aan. Azië en het Verenigd Koninkrijk waren afgelopen jaar het meest winstgevend, hier realiseerden respectievelijk 71% en 63% van de aanbieders een winstmarge van meer dan 15%.

Operationele winstmarge flexibele kantoren 2019 - 2021

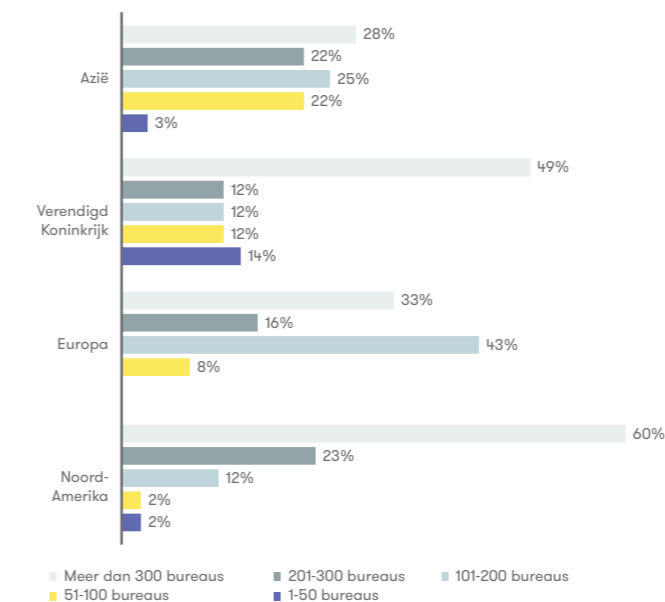


Ruimtegebruik

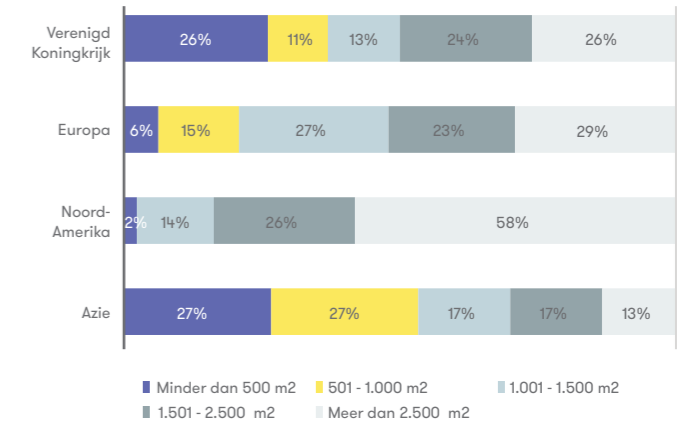
We zien een kleine verschuiving in het aantal vierkante meters dat gebruikers willen afnemen: gemiddeld 2.626 m² ten opzichte van 2.294 m² in 2021. Dit komt waarschijnlijk door het hogere aantal respondenten dit jaar, maar kan ook een gevolg zijn van aanbieders die grotere ruimtes afnemen ten behoeve van grotere corporates. Van de respondenten gaf wereldwijd 43% aan dat hun ruimte groter is dan 2.500 m². Hoewel we over het algemeen een toename zien van het aantal vierkante meters, is dit geen significante afwijking van het gemiddelde. Dit komt overeen met onze verwachting dat de gemiddelde omvang van de kantoren over het algemeen relatief stabiel is. Het mediane aantal werkplekken is 255; een onverwachte stijging van het aantal van 209 bureaus van vorig jaar. Ondanks een hogere maximumcapaciteit van de kantoren geeft 71% van de respondenten aan dat de kantoren niet op maximale capaciteit worden gebruikt. Dit is een gevolg van de verschuiving naar hybride werken, waarbij men meer activiteitgericht is gaan werken. Dit is een positieve ontwikkeling. Uit onderzoek blijkt namelijk dat activiteitgericht werken bijdraagt aan het welzijn en de productiviteit, en zorgt voor minder stress¹.

In de gevallen waarin de kantoren niet maximaal worden benut, wordt gemiddeld 70% van de ruimte gebruikt voor werkplekken, hoewel dit in Europa, Azië en Noord-Amerika respectievelijk 66%, 66% en 60% is. In het Verenigd Koninkrijk ligt het ruimtegebruik het hoogst, namelijk op 78%. Dit wordt veroorzaakt door de houding in het Verenigd Koninkrijk ten aanzien van Covid-19, waar alle beperkingen al op 18 maart werden opgeheven. In Europese steden zoals Parijs is een aantal beperkingen pas later opgeheven, zoals het dragen van een mondkapje in het openbaar vervoer. In Azië zijn er nog steeds Chinese steden die met enige regelmaat in lockdown gaan, en in veel Aziatische steden geldt nog een mondkapjesplicht. Dit geeft goed weer hoe de tijdlijnen van de ontwikkelingen tussen de verschillende landen en regio's uiteenlopen.

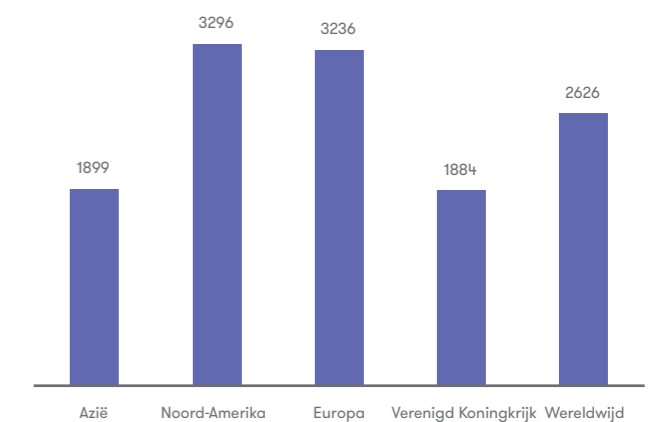
Aantal bureaus per flexibele werklocatie



Omvang flexibele kantorenmarkt



Gemiddelde omvang flexibele werkplekken (m²)

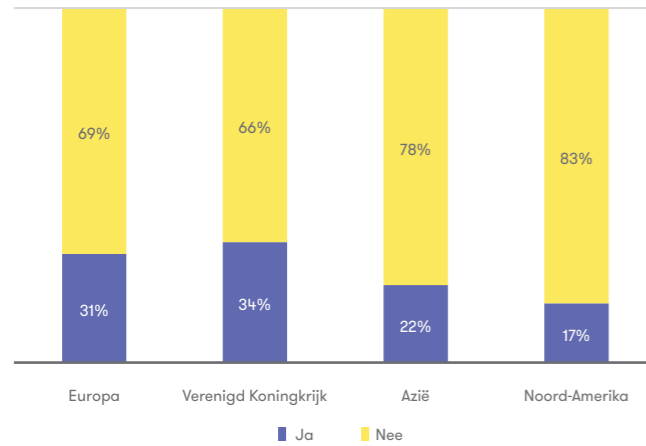


Uit de antwoorden van de aanbieders blijkt ook de verschuiving naar hybride werken: 78% geeft aan dat leden de gehuurde ruimtes slechts drie tot vier keer per week gebruiken. Ook dit verschilt per regio, zoals verwacht. In het Verenigd Koninkrijk geeft 94% van de respondenten aan dat hun leden de kantoren drie tot vier keer per week gebruiken. In Europa zegt 27% van de leden hun kantoor vijf dagen in de week te gebruiken, en 69% drie tot vier keer per week. Dit verschil wordt met name veroorzaakt door het land waar de respondent gevestigd is. Van de Spaanse respondenten geeft 47% van de leden aan vijf keer per week op kantoor te zijn, van de Nederlandse en Ierse aanbieders geeft respectievelijk 54% en 50% aan dat hun leden hun kantoren drie keer per week gebruiken. Dit komt door de verschillende fases van heropening van de landen. In het Verenigd Koninkrijk en Spanje wordt veel druk gelegd op de terugkeer naar normaal, andere landen zijn hier terughoudender in. Ook de antwoorden van Aziatische respondenten lopen uiteen. Van de leden die de enquête in hebben gevuld geeft 27% aan hun kantoor slechts twee keer per week te gebruiken, en 64% geeft aan vier tot vijf keer per week op kantoor te zijn.

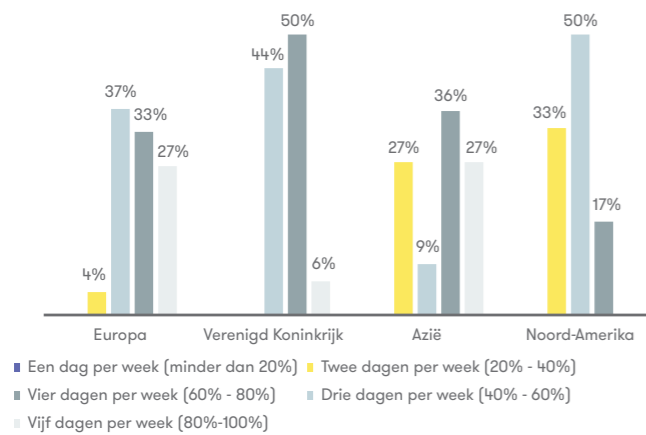
¹ Candido et al., "Designing activity-based workspaces: satisfaction, productivity and physical activity", Build. Res. Inf., 47 (3) (2019)

Ruimtegebruik vervolg...

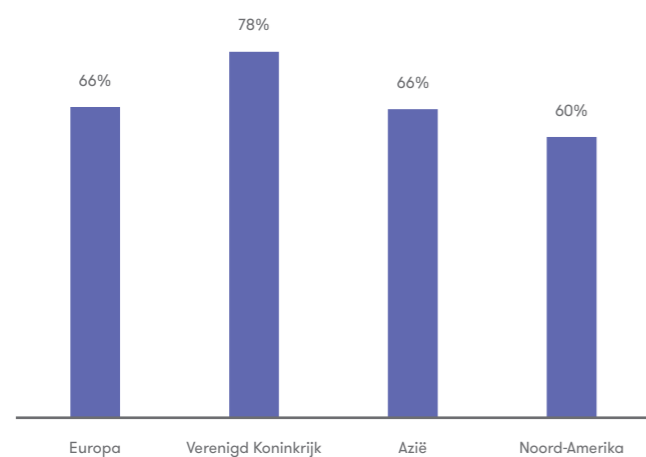
Wordt de volledige ruimte benut?



Frequentie van kantoorgebruik



Gemiddelde kantoorbezetting per lid

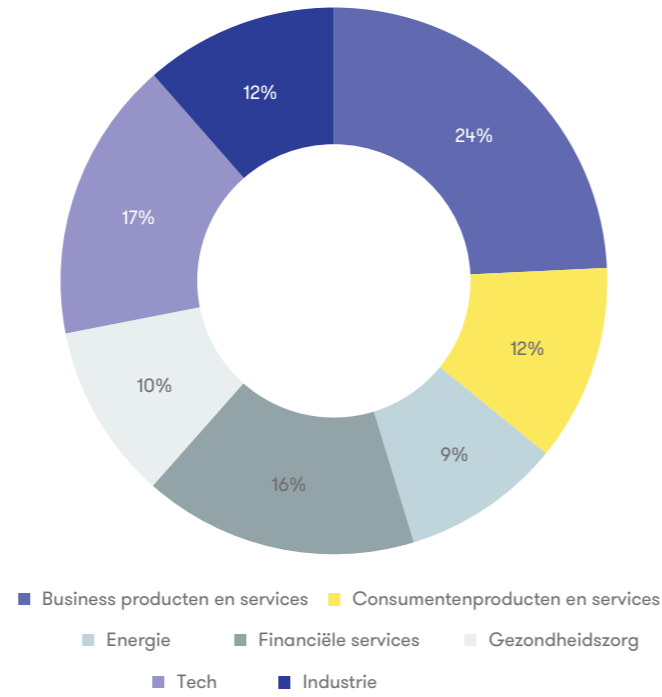


Gebruikersprofiel

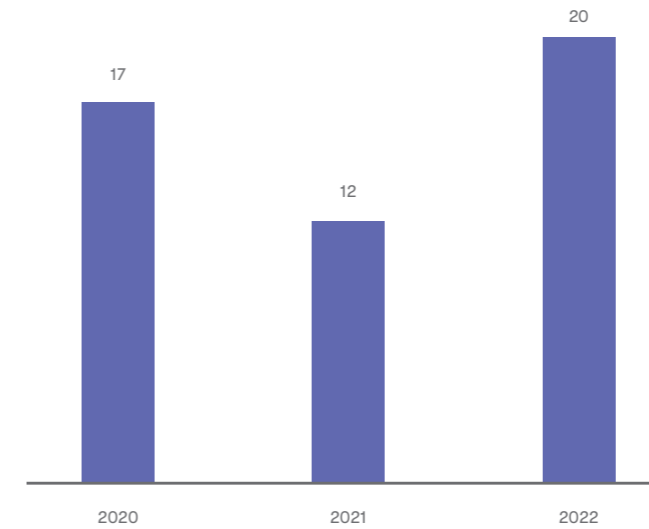
Techbedrijven zijn belangrijk voor de financiële haalbaarheid van de ruimtes die zij in gebruik nemen. Zij zijn goed voor 35% van de vraag. We zien echter wel een verschuiving in de demografische kenmerken van de vraag. Zakelijke producenten en dienstverleners (B2B) zijn goed voor 26% van de wereldwijde vraag, financiële dienstverleners voor 17% en producenten en dienstverleners in het consumentensegment (B2C) voor 13%. Deze demografische spreiding van de vraag verschilt per regio, waarbij in het Verenigd Koninkrijk, Europa en Noord-Amerika de vraag meer gespreid is dan in andere regio's. In Azië wordt het gros van de flexibele kantoren nog gebruikt door techbedrijven, maar we verwachten dat dit in de loop van tijd zal veranderen.

De vraag per sector is niet per definitie gelijk aan de sectoren die nu gebruikmaken van flexibele kantoren. Van de bedrijven die wereldwijd in 2022 ruimte afnemen bestaat 24% uit B2B-bedrijven, terwijl techbedrijven 17% van de gebruikers vertegenwoordigen en financiële dienstverleners 16%. Ook dit verschilt per regio, waarbij in het Verenigd Koninkrijk, Europa en Noord-Amerika de bezetting gelijkmatiger verdeeld is. Opvallend is dat in deze regio's B2B-bedrijven meer ruimte afnemen dan techbedrijven. In Europa en Noord-Amerika zien we dat financiële dienstverleners een groter percentage van gebruikers leveren dan techbedrijven. In het Verenigd Koninkrijk is het percentage gebruikers van techbedrijven slechts iets hoger dan dat van financiële dienstverleners (16% versus 15%). In Azië wordt echter nog steeds een groot gedeelte van de ruimte gehuurd door techbedrijven (29%) ten opzichte van andere bedrijven. We verwachten dat dit de komende jaren gaat veranderen, en we voorzien een toename van de vraag naar flexibele kantoren vanuit financiële dienstverleners, B2B en B2C.

Flexibele kantooropname per sector in 2022



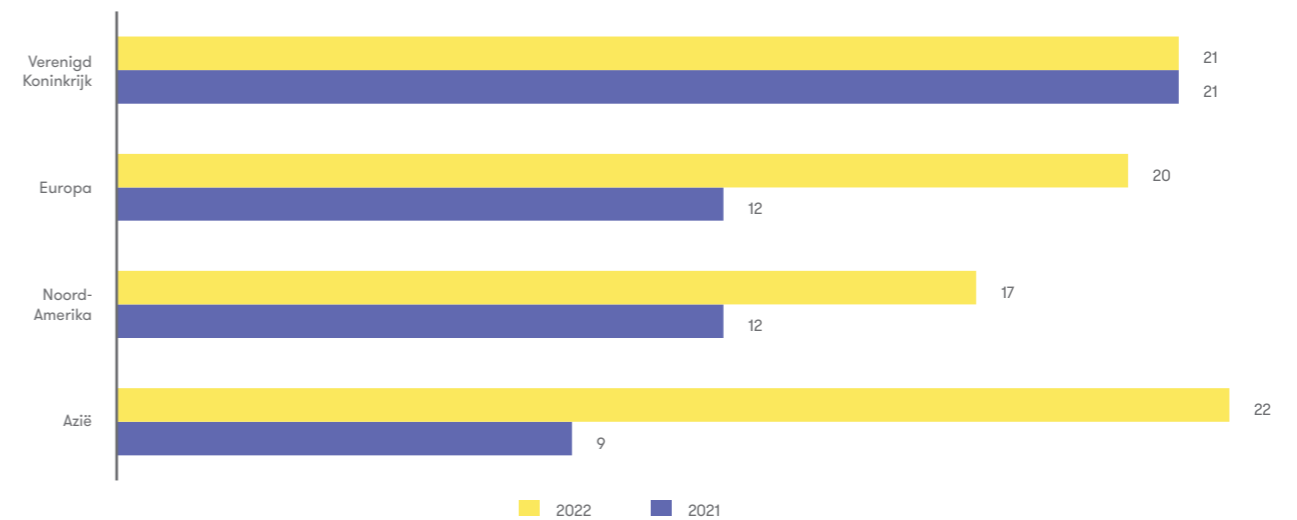
Gemiddelde contractduur per lid (maanden)



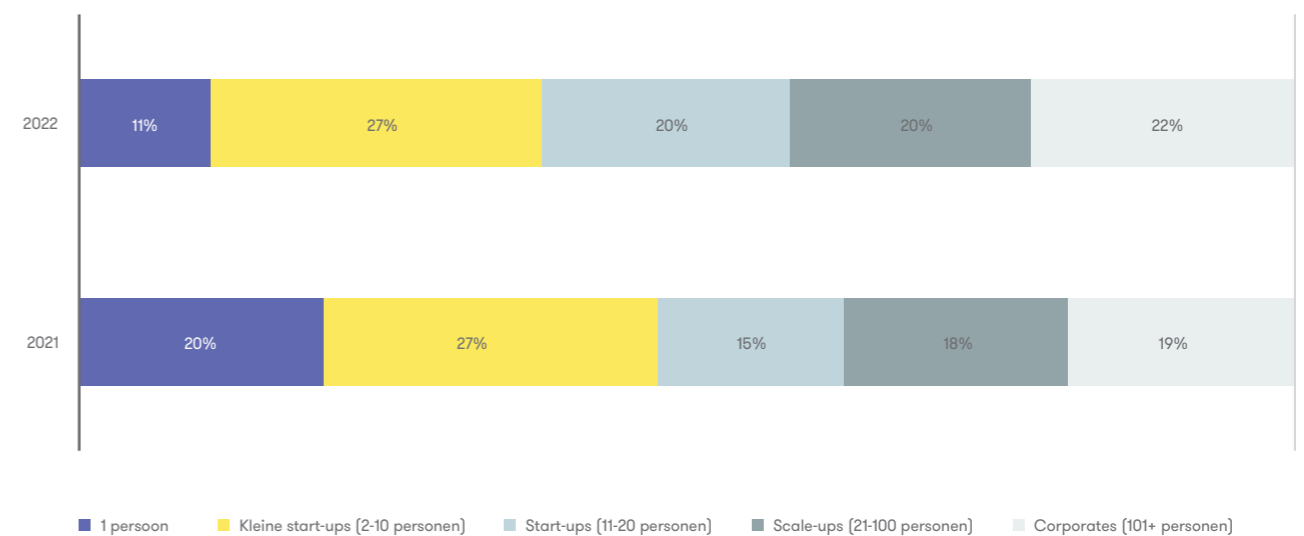
55% van de aanbieders boekte dit jaar een operationele winst van meer dan 10%. Hieruit blijkt dat de vraag naar flexibele ruimte de winstgevendheid heeft gestimuleerd

Fleur van Zuglen,
Consultant Workthere Nederland

Gemiddelde contractduur per lid per regio



Omvang van bedrijven die flexibele kantoorruimte in gebruik nemen (per jaar)



35%

techbedrijven zijn goed voor 35% van de vraag naar flexruimtes

24%

het percentage flexruimte dat wordt ingenomen door B2B-bedrijven

20

de gemiddelde lidmaatschapsduur (in jaar) van flexaanbieders wereldwijd

Gebruikersprofiel

vervolg...

Uit ons huidige onderzoek komt naar voren dat de gemiddelde looptijd van een lidmaatschap is gestegen van 12 maanden naar 24,6 maanden. Dit wordt veroorzaakt door twee factoren: dit jaar deden er meer respondenten mee aan ons onderzoek én grotere bedrijven zijn gebruik gaan maken van flexibele kantoren. Grotere gebruikers, zoals corporates, zijn gewend aan langere huurcontracten (5, 10 of 20 jaar) en hebben doorgaans een werkplekstrategie die is gericht op de langere termijn. Als we kijken naar de verschillende regio's zien we dat de gemiddelde looptijd over het algemeen is gestegen, behalve in het Verenigd Koninkrijk. Daar is de looptijd gelijk gebleven. De gemiddelde looptijd van lidmaatschappen steeg in Azië van 9 maanden naar 22 maanden dankzij het toegenomen aantal respondenten uit India, waar de gemiddelde looptijd van leden 7 tot 40 maanden is. De toename van de gemiddelde looptijd van lidmaatschappen is zeer positief voor de sector. Hierdoor is er een continue inkomstenstroom voor de beheerders, wat zorgt voor een goede balans voor zowel de aanbieders als de leden, en – hoewel ze zorgen voor langdurigere contracten – zijn de lidmaatschappen nog niet even lang als in de traditionele sector.

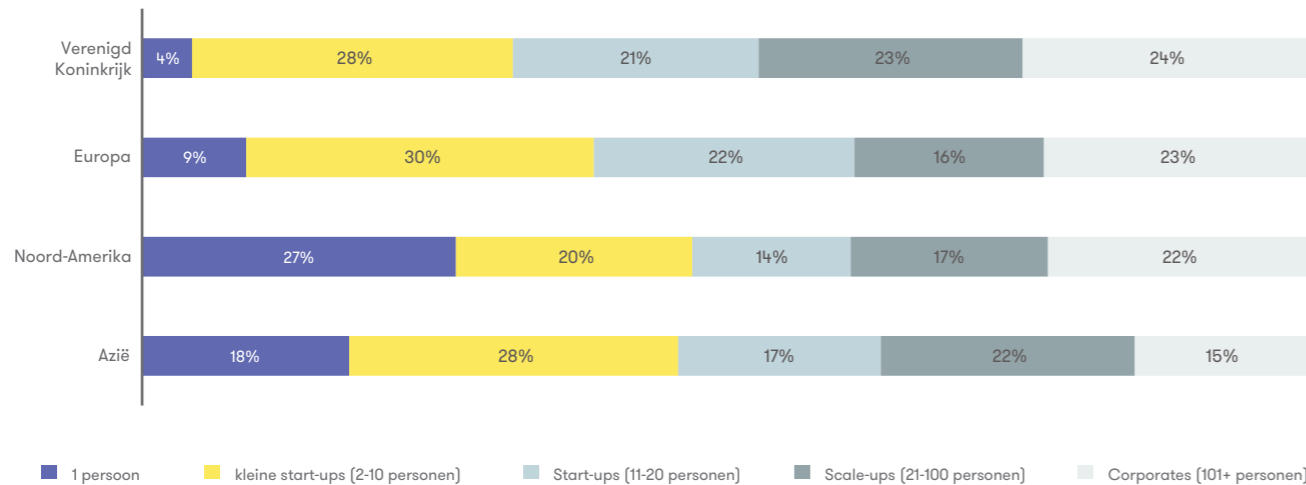


Het is een veel voorkomende misvatting dat flexibele kantoorruimte alleen wordt gebruikt door start-ups. Dit blijkt uit het feit dat Corporates en scale-ups 42% van de gebruikers van flexibele kantoorruimte wereldwijd uitmaken.

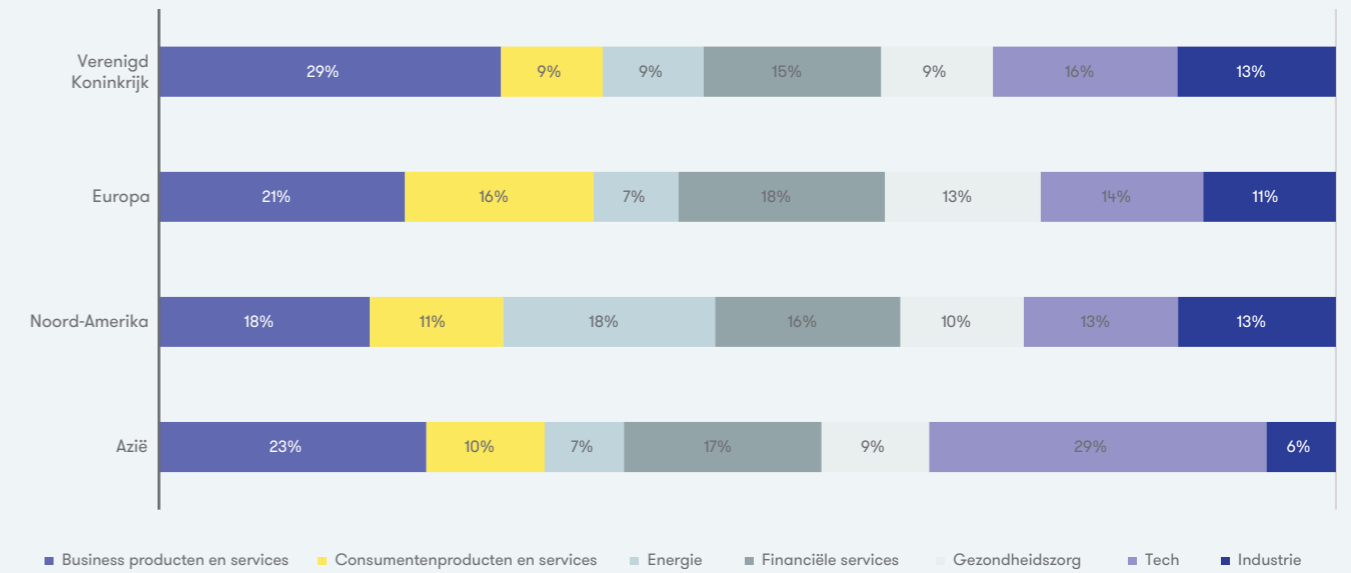
Cal Lee,
Global Head of Workthere

We zien een verschuiving in de omvang van bedrijven die gebruikmaken van flexibele kantoren, waarbij corporates (101+ werknemers) en grote scale-ups (21-100 mensen) een steeds groter deel van de flexibele kantorenmarkt innemen. Corporates en scale-ups zijn inmiddels goed voor 42% van de wereldwijde gebruikers van flexkantoren, tegenover 37% vorig jaar. In Europa en het Verenigd Koninkrijk is de omvang van bedrijven die gebruikmaken van flexibele kantoren vergelijkbaar, met respectievelijk een percentage van 21% en 24% voor grote bedrijven. In het Verenigd Koninkrijk is het percentage van individuen die gebruikmaken van flexibele kantoorruimte gedaald van 20% naar 4%. De vraag van eenpitters is gelijk gebleven, maar dit heeft niet geleid tot een toename van de bezetting door deze sector. Het gros van de bedrijven dat flexibele kantoorruimte in Azië afneemt bestaat uit kleine start-ups (2-10 werknemers), start-ups (11-20 werknemers) en scale-ups. Deze zijn goed voor 75% van de gebruikers in de APAC-regio. In Azië is het percentage bedrijven in flexibele kantoren het laagst. We denken dat dit komt doordat bedrijven in deze regio terughoudender zijn in het gebruiken van flexibele kantoren dan start-ups en scale-ups.

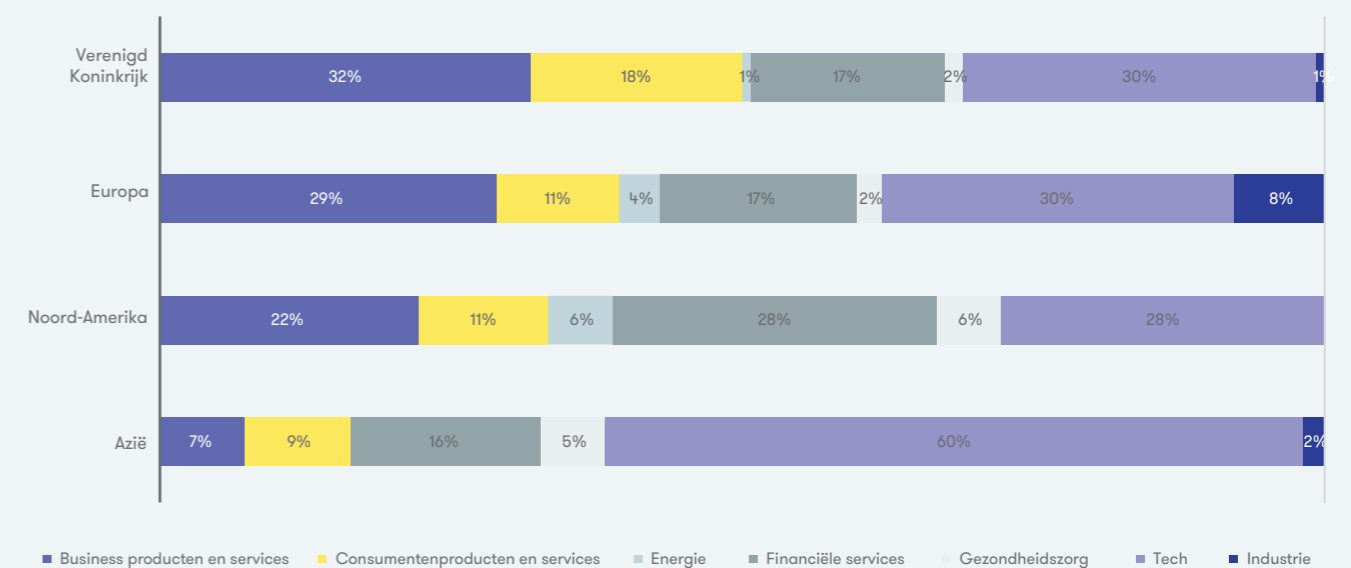
Bedrijfsomvang van organisaties die flexibele kantoorruimte huren (per locatie)

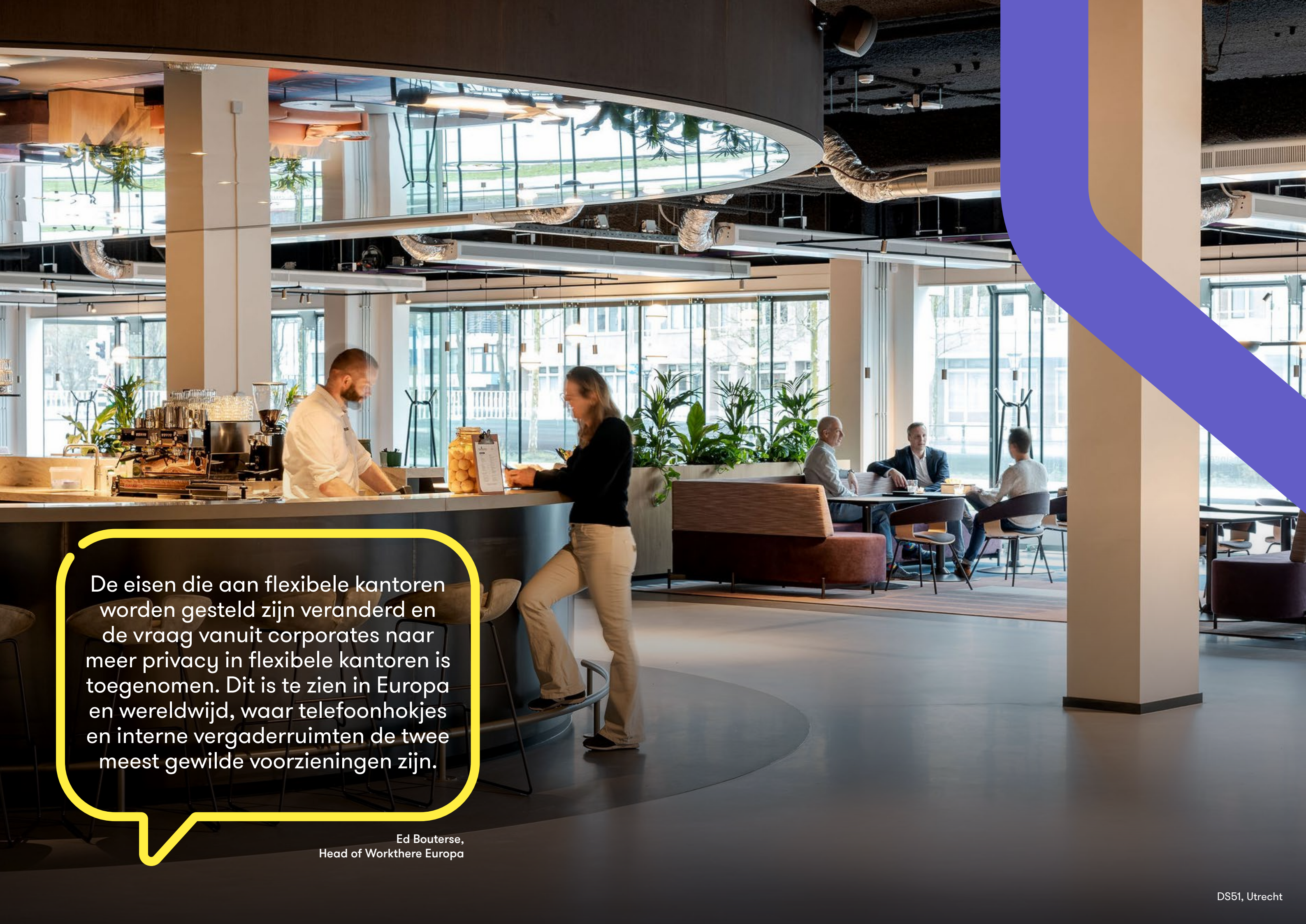


Opname flexibele werkplekken per sector



Vraag naar flexibele kantoorruimte per sector





De eisen die aan flexibele kantoren worden gesteld zijn veranderd en de vraag vanuit corporates naar meer privacy in flexibele kantoren is toegenomen. Dit is te zien in Europa en wereldwijd, waar telefoonhokjes en interne vergaderruimten de twee meest gewilde voorzieningen zijn.

Ed Bouterse,
Head of Workthere Europa

Huidige vraag naar flex

Gezien het tempo waarin de flexibele markt zich ontwikkelt wilden we ons richten op de kenmerken waar gebruikers van flexibele kantoren het meest om vragen tijdens hun zoektocht naar kantoorruimte. Workthere verwachtte door de verschuiving naar hybride werken meer vraag te zien naar extra toegangspassen, die verschillende teams de mogelijkheid geven om de ruimte op verschillende dagen of wanneer nodig te kunnen gebruiken. Uit de resultaten bleek echter dat de vraag naar telefoonhokjes het grootst was, hoewel de vraag naar extra toegangspassen ook fors was. 28% van de gebruikers gaf aan dat hun belangrijkste verzoek voor de kantoren de aanwezigheid van ruimtes om te telefoneren betreft. Dit werd gevolgd door vergaderruimtes (17%) en extra toegangspassen (15%).

De behoefte aan telefoonhokjes en aan vergaderruimtes laat zien dat er in dit soort kantoren steeds meer behoefte is aan privacy. Dit is misschien minder van belang voor bedrijven met privékantoren, maar het is voor personen en kleine teams die samenwerken essentieel. Om effectief aan de vereisten te voldoen is het voor aanbieders van belang om proactief de behoeften van leden vast te stellen op basis van analyses van data en van de ruimtes.

Als we kijken naar de verschillen tussen de regio's, dan zijn de vereisten in Europa in lijn met de wereldwijde vereisten. In het Verenigd Koninkrijk is de vraag naar ruimtes om te telefoneren groot (30%), extra toegangspassen (22%) en ruimtes om samen te werken (18%). Hieruit blijkt ook de verschuiving naar hybride werken binnen bedrijven, die de beweging naar meer activiteitgericht werken inzetten als onderdeel van hun strategie om mensen weer terug naar kantoor te krijgen. Ruimte om samen te werken en de beschikbaarheid van extra toegangspassen zijn goede voorbeelden hiervan. Deze geven mensen die thuiswerken de mogelijkheid om op verschillende dagen naar kantoor te komen om in teamverband samenwerkruimtes te gebruiken. In Noord-Amerika is veel vraag naar telefoonhokjes (28%), vergaderruimtes (22%) en stabureaus (17%).

Vraag naar flexibele kantoorfaciliteiten (wereldwijd)



De top 5 meest gewenste flexibele kantoorfuncties per regio

Azië	Noord-Amerika	Europa	Verenigd Koninkrijk
1. Telefoonhokjes 30%	1. Telefoonhokjes 28%	1. Telefoonhokjes 22%	1. Telefoonhokjes 30%
=2. Vergaderruimtes 14%	2. Vergaderruimtes 22%	2. Vergaderruimtes 21%	2. Extra toegangspassen 22%
=2. Ruimte om samen te werken 14%	3. Stabureaus 17%	3. Extra toegangspassen 15%	3. Ruimte om samen te werken 18%
4. Extra toegangspassen 12%	=4. Extra toegangspassen 11%	4. Stabureaus 11%	4. Vergaderruimtes 14%
5. Stabureaus 9%	=4. Ruimte om samen te werken 11%	5. Ruimte om samen te werken 10%	5. Stabureaus 8%

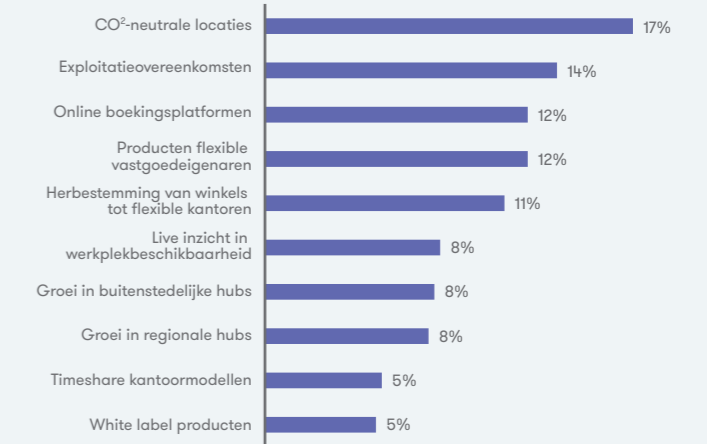
De toekomst voor flexkantoren

In de Flexmark van vorig jaar vroegen we wat de respondenten als grootste verandering voor flexibele kantoren verwachtten de komende vijf jaar. Destijds spraken de verwachting uit dat er het aantal flexibele kantoren in voorsteden en buitenwijken zou groeien door Covid-19. Het tegendeel is echter bewezen. De afgelopen 12 maanden zagen we echter juist het tegenovergestelde gebeuren.

Het belangrijkste thema dat dit jaar door aanbieders werd genoemd is ESG. 16% van de aanbieders verwacht dat het aandeel CO2-neutrale kantoren zal toenemen. Exploitatieovereenkomsten kwamen op de tweede plaats (13%), en op een gedeelde derde plaats staan online boeken via een platform en een directe overeenkomst met de verhurende eigenaar (allebei 12%).

De toekomstige ontwikkelingen verschillen significant per regio. De belangrijkste drie trends volgens verhuurders in het Verenigd Koninkrijk zijn CO2-neutrale kantoren (28%), het herbesteden van winkelvastgoed naar kantoren (18%) en directe overeenkomsten met de verhurende eigenaar (17%). Dit laat zien hoe belangrijk ESG is in de Britse markt. ESG staat steeds vaker bovenaan de lijst van overwegingen voor zowel gebruikers en beheerders als verhuurders. Zowel Aziatische als Noord-Amerikaanse aanbieders zijn van mening dat exploitatieovereenkomsten de belangrijkste ontwikkeling zullen zijn die de komende vijf jaar impact gaat hebben op de flexibele kantorenmarkt. Exploitatieovereenkomsten worden steeds gebruikelijker in heel het Verenigd Koninkrijk en we zien ook dat deze steeds vaker worden gebruikt door Aziatische aanbieders. Veel aanbieders zoeken de samenwerking op met de verhuurder om het risico te verlagen van de grote investeringen die nodig zijn om een flexibel kantoor te ontwikkelen. Dit geeft de verhuurders de mogelijkheid om hogere huurinkomsten te vragen dan marktconform is, mits het kantoor succesvol is. Op de tweede plaats wat betreft trends in Azië staat de groei in buitenwijken en voorsteden. In Noord-Amerika staat het boeken van ruimte via een online platform op de tweede plaats.

De grootste veranderingen die de flexibele kantorenmarkt te wachten staat de komende 5 jaar



Ook in Europa is het boeken van ruimte via een online portal belangrijk, in deze regio staat deze trend zelfs bovenaan. Dit laat zien dat aanbieders inzien dat leden online moeten kunnen boeken om te profiteren van een optimale flexibiliteit, bij voorkeur op basis van actuele informatie. Hiermee zorgen aanbieders voor de beste gebruikerservaring voor hun klanten, en aanbieders die wat dit aspect betreft de beste kwaliteit leveren zullen het in de toekomst goed doen. Op de tweede plaats in Europa staan exploitatieovereenkomsten, die in deze regio steeds belangrijker worden. Deze trend kan zich alleen verder ontwikkelen wanneer verhuurders meer inzicht krijgen in de nuances van dit soort overeenkomsten, en inzien hoe ook zij hiervan kunnen profiteren. Als derde werden CO2-neutrale flexibele kantoren genoemd. Veel Europese steden hebben al toezeggingen gedaan om hun uitstoot aanzienlijk te verlagen en liggen over het algemeen wat dit betreft voor op andere regio's. In de Verenigde Staten en Azië staat ESG niet eens in de top 3.

De top 5 toekomstige trends voor flexruimte per regio

Azië	Noord-Amerika	Europa	Verenigd Koninkrijk
1. Exploitatieovereenkomsten 15%	1. Exploitatieovereenkomsten 15%	1. Online boeken van ruimte via een platform 17%	1. CO2-neutrale kantoren 28%
2. Groei in buitenwijken en voorsteden 13%	2. Online boeken van ruimte via een platform 19%	2. Exploitatieovereenkomsten 16%	2. Het herontwikkelen van winkelvastgoed naar flexibele kantoren 18%
=3. Het herontwikkelen van winkelvastgoed naar flexibele kantoren 12%	=3 Het herontwikkelen van winkelvastgoed naar flexibele kantoren 12%	=3 CO2-neutrale kantoren 14%	3. Directe overeenkomst met de verhuurder 17%
=3 Direct landlord products 12%	=3 Directe overeenkomst met de verhuurder 12%	=3 Actuele informatie beschikbaar van de beheerder voor de makelaar 14%	=4 Leaseconstructies op basis van exploitatieovereenkomsten 7%
=3 Groei in regionale hubs 12%	=3 Groei in buitenwijken en voorsteden 13%	5. Directe overeenkomst met de verhuurder 9%	=4 Groei in regionale hubs 7%



ESG is een onderwerp dat steeds meer gaat leven, zowel onder de flexibele kantoor aanbieders als -gebruikers. Meer dan een kwart van de ondervraagden denkt dat CO₂-neutrale kantoren de grootste trend zal zijn de komende 5 jaar.

Lex van Ingen,
Consultant Workthere Nederland

Bijlage



Onze analyse is gebaseerd op 137 flexibele kantoorruimtes over de gehele wereld en maakt gebruik van gegevens van het Savills Research-team. De kantoren zijn gevestigd in Australië, Frankrijk, Hongkong, Ierland, Japan, Nederland, Singapore, Spanje, Taiwan, Thailand, het Verenigd Koninkrijk, de Verenigde Staten en Vietnam.



De gegevens zijn verzameld door middel van een online enquête die wij per e-mail hebben verspreid onder aanbieders van flexibele kantoorruimte.



We hebben de gegevens verzameld in de periode van 11 april 2022 tot en met 27 mei 2022.



Een 'lid' is gedefinieerd als één lidmaatschap. Dit kan een lidmaatschap voor één persoon betreffen maar ook voor bijvoorbeeld 150 mensen.



'Een bureau gebruiken' is gedefinieerd als het door één persoon afsluiten van een gebruikersovereenkomst voor één bureau in een flexibele kantoorruimte.



Als in grafieken melding wordt gemaakt van gegevens uit 2020 en 2021 dan zijn deze cijfers afkomstig uit de Flexmark 2020 en de Flexmark 2021.



We hebben een aantal afbeeldingen opgenomen in dit rapport die afkomstig zijn van de aanbieders van flexkantoren waarmee we samenwerken, maar alleen voor illustratieve doeleinden. Dit wil niet zeggen dat deze onderdeel uitmaken van het onderzoek.

Begrippenlijst

Flexibele kantoren/flexkantoren: Flexibele kantoren/flexkantoren is de overkoepelende term die wordt gebruikt voor verschillende soorten kantoorruimte, van co-working tot serviced offices. Over het algemeen betreffen dit kantoren die al zijn ingericht en klaar zijn om te gebruiken, met kortlopende huurcontracten, waarbij alle kosten zijn opgenomen in één huurprijs. We noemen dit ook 'flexibel' omdat de maandelijkse of 12-maandelijkse contracten meer flexibiliteit bieden dan traditionele huurcontracten van vijf of tien jaar.

Co-working ruimte: Co-working kantoren zijn flexibele kantoren waarbij de werkvloer wordt gedeeld (er zijn dus geen muren of afgesloten kantoren). Dit zijn doorgaans kantoorruimtes met vaste of vrije werkplekken voor de leden en een gedeelde toegang tot vergaderruimtes, breakoutruimtes en vaak ook de kantoorapparatuur, zoals printers.

Privékantoren: Een privékantoor is een flexibel kantoor waarbij sprake is van een afgesloten privé-werkomgeving (het kantoor is voorzien van muren). Meestal is er sprake van vaste werkplekken, maar vrije werkplekken zijn ook mogelijk. Leden delen vaak de toegang tot vergaderruimtes, breakoutruimtes en vaak ook de kantoorapparatuur, zoals printers.

Vaste werkplekken: Een vaste werkplek is een bureau dat is toegewezen aan een specifiek persoon of bedrijf binnen een open kantoorruimte.

Flexibele werkplekken: Flexibele werkplekken zijn bureaus die op verschillende momenten worden gebruikt door verschillende medewerkers.

Lidmaatschap: De huurovereenkomst die wordt gesloten tussen een aanbieder van flexibele kantoorruimte en een lid (gebruiker). Er zijn uiteenlopende voorwaarden mogelijk bij een lidmaatschap.

Lid: Een persoon die een lidmaatschapsvergoeding betaalt aan de aanbieder van flexibele kantoorruimte in ruil voor het gebruik van deze flexibele kantoorruimte. Deze vergoeding wordt betaald door de betreffende persoon of door de werkgever uit naam van die persoon.

Operationele winstmarge: We definiëren dit als de omzet minus de operationele kosten, gedeeld door de omzet. Operationele kosten bevatten kosten zoals de huur, personeel en GWL. Bijzondere waardeverminderingen, afschrijvingen, rente betaald op schulden en belastingen worden niet meegenomen in de operationele kosten.





Workthere.nl

Workthere is een bedrijf binnen Savills gestart in februari 2017 om klanten te helpen met het vinden van flexibele kantoorruimte.

Neem contact op voor meer informatie

Ed Bouterse
Head of Workthere Europa
+31 (0) 6 4640 6887
ed.bouterse@workthere.nl

Lex van Ingen
Consultant Workthere Nederland
+31 (0) 6 2135 7581
lex.vaningen@workthere.nl

Fleur van Zuylen
Consultant Workthere Nederland
+31 (0) 6 1534 5255
fleur.vanzuylen@workthere.nl

Jordy Kleemans
Head of Research & Consultancy
+31 (0) 6 1108 3654
jordy.kleemans@savills.nl