

**dit.**  
REPORTS  
001



**TOTALLY OUTSOURCED OFFICE**  
KANTOORGEBRUIK  
VAN DE TOEKOMST







TOTALLY OUTSOURCED OFFICE

KANTOOR



GEBRUIK

VAN DE



# TOEKOMST

Sinds mensen heugenis zijn we bezig met het voorspellen van de toekomst. Profeten, koffiedikkijkers, waarzeggers, Nostradamus, het Orakel van Delphie, Astro TV 'to name but a few'. Als je weet wat er morgen gaat gebeuren dan kan je er op inspelen en je dus aanpassen naar de beste omstandigheden van wat komen gaat.

Veel concreter dan voorspellen is het nabootsen van de toekomst. Het voor velen meest bekende voorbeeld is het huis van de toekomst. Het Huis van de Toekomst, een project van Chriet Titulaer, dat in de Autotron te Rosmalen stond, was voorzien van de modernste bouwkundige en technologische innovaties, waaronder

een centraalstofzuigersysteem, zonnecellen en stemherkenning. Allemaal zaken die nu min of meer gemeen goed zijn. Zo ook de innovaties uit Back To The Future. Hier zagen we voor het eerst videobellen, hoover boards, zelfstrijkende schoenen en vliegende auto's.

De meest ultieme vorm is echter een laboratorium. Hier kan je met de kennis en kunde van nu, experimenteren met de mogelijkheden van de toekomst. Dit is voor ons Totally Outsourced Office Live!: Het Kantoorgebruik van de Toekomst. Deze, onlangs op de Delftse Poort te Rotterdam geopende, proefvloer is een samenwerking tussen The Office Operators, Alvero, CBRE Global Investors en Ditt Officemakers.

Op deze vloer kijken we samen met grote eindgebruikers wat voor hun het kantoor-



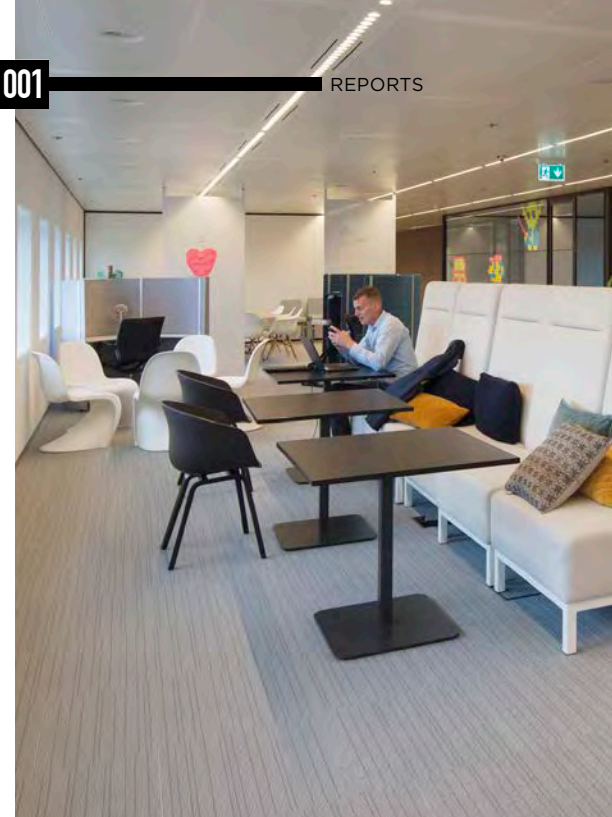
## Totally Outsourced Office live is het laboratorium voor het kantoorgebruik van de toekomst.

gebruik van de toekomst moet zijn. In een mix van bestaande materialen, technieken, high-end dienstverlening, eigen identiteit en innovaties kijken we vooral naar hoe we in kunnen spelen op de grootste onzeker factor van toekomstig kantoor gebruik; hoe ziet mijn organisatie er over X jaar uit en hoe speel ik hier op in met mijn huidige en nieuwe huurovereenkomsten?



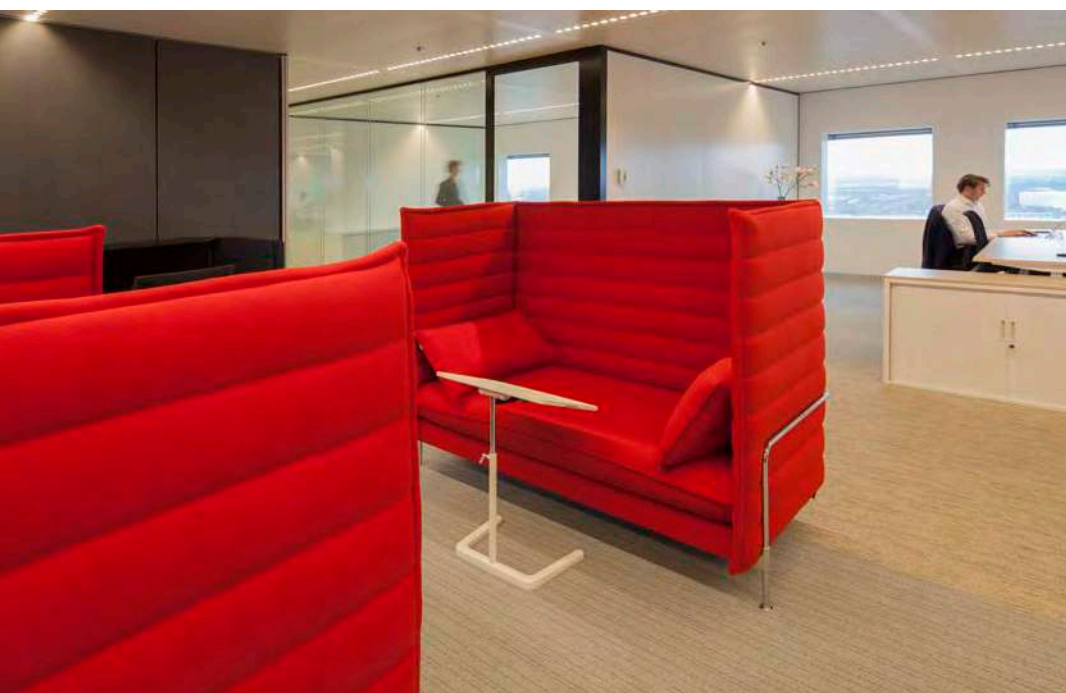
Wat ons betreft doe je dit door flexibilisering, volledige ontzorging en outsourcing op alle gebieden die van toepassing zijn op moderne huisvesting vraagstukken. Op onze proefvloer, ons laboratorium laten we een doorsnede zien van wat er mogelijk is. Samen met onze bezoekers komen we uiteindelijk tot het beste maatwerk.

Het is het uitstralen van ambitie en visie die echte verandering mogelijk maakt en



dat is juist wat wij bij Totally Outsourced Office live willen doen!

In deze eerste uitgave van de Ditt reports nemen we jullie mee in de project, haar partners en de mogelijkheden. We hopen jullie snel in Rotterdam te mogen begroeten!



Hoe bedrijven nu plannen



De 'Totally Outsourced Office' houdt rekening met onvoorziene zaken als dynamische marktomstandigheden, niet gehaalde targets, reorganisaties, explosieve groei en mergers.





## VERLANGLIJSTJE

We willen 'Totally Outsourced Office' graag presenteren aan 50 van de grootste kantoorgebruikers in Nederland. 7 down en 43 to go.

<i>Abn Amro</i>	<i>Deloitte</i>	<i>Philips</i>
<i>Accenture</i>	<i>Dsm</i>	<i>Post nl</i>
<i>Achmea</i>	<i>Eneco</i>	<i>Pwc</i>
<i>Adecco</i>	<i>Essent</i>	<i>Rabobank</i>
<i>Aegon</i>	<i>Ey</i>	<i>Randstad</i>
<i>Ahold Delhaize</i>	<i>FrieslandCampina</i>	<i>Royal Haskoning Dhr</i>
<i>Alliander Groep</i>	<i>Gasunie</i>	<i>Salesforce.com</i>
<i>Alphabet Nederland</i>	<i>Heineken</i>	<i>Shell</i>
<i>Anwb</i>	<i>Ibm</i>	<i>Ins Reaal</i>
<i>Arcadis</i>	<i>Ing</i>	<i>Pectin</i>
<i>Asml</i>	<i>Klm</i>	<i>Triodos</i>
<i>Asr</i>	<i>Kpmg</i>	<i>Unilever</i>
<i>Bank of New York Mellon</i>	<i>Kpn</i>	<i>Uwv</i>
<i>Binck Bank</i>	<i>Logica</i>	<i>Wolters Kluwer</i>
<i>Bmw Nederland</i>	<i>Manpower</i>	
<i>Booking.com</i>	<i>Microsoft Nederland</i>	
<i>Boskalis</i>	<i>Afn Group</i>	
<i>De Brauw Blackstone Westbroek</i>	<i>Nuon</i>	

Wilt u ook de Totally Outsourced Office live beleven? Meldt u aan op [www.totallyoutsourcedoffice.com](http://www.totallyoutsourcedoffice.com)

**Ik meld me aan voor een rondleiding**

# “TOTALLY OUTSOURCED OFFICE LIVE IS EEN FEIT”

Met een gevoel van trots kijk ik uit over de 32ste verdieping van de Delftse Poort in Rotterdam. Totally Outsourced Office Live is een feit. Een ‘real live example’ van wat het uitbesteden van operationele werkplekken voor onze klanten kan doen. Een droom komt uit. Al sinds mijn start in de flexibele werkplekken industrie in 1998 is het mij duidelijk. De markt voor kantoren, de markt voor werkplekken is versterkt en archaïsch. Klanten krijgen geen bruikbaar eindproduct maar allerhande elementen die ze zelf maar moeten combineren tot iets wat hun mensen kunnen gebruiken. Beton, plafond, tafels, stoelen, kabels en patchkasten. Een onvoorstelbare lijst middelen en mensen die de klant zelf moet organiseren om een operationele werkplek aan te bieden. Al decennia laten we de klant doe-het-zelven. En dat niet alleen, we laten ze zich committeren aan allerhande langjarige contracten en investeringen waarvan op dag 1 al duidelijk is dat het nooit perfect zal passen. Vanuit de flexibele aanbieders kwamen schoorvoetend

de oplossingen. Vaak nog als noodvoorziening met een tijdelijk karakter. Maar in toenemende mate als structurele oplossing voor de werkplekvraag van de grotere gebruikers. Alle voordelen van een flexibele werkplek aanbieder maar geheel naar eigen smaak en wens ingericht en gerund. “Eigen deurtje, eigen kleurtje, eigen geurtje,” zoals we wel eens gekscherend zeggen.

De een na de andere grote organisatie wisten we te overtuigen om eens anders aan te kijken tegen kantoorhuisvesting. Maar ondanks het groeiend succes hadden we nooit echt een plek waar we in alle rust konden laten zien wat Totally Outsourced Office kon betekenen voor onze klanten. Waar we eens goed het gesprek aan konden gaan. Over hoe flexibiliteit nu werkt in combinatie met behoud van eigen identiteit. En dat dit, als je eerlijk rekent, altijd een besparing kan opleveren. Hoe het inzetten van flexibiliteit werkelijk de duurzaamste vorm van werkplekgebruik is en met



afstand de groenste manier van kantoor houden. Of hoe we de werknemer veel meer als gast moeten gaan zien in de sterk oploaiende ‘war on talent’.

Die plek hebben we nu wel. Dankzij een keur aan toonaangevende partners die binnen Totally Outsourced Office Live het beste van zichzelf laten zien. Die gezamenlijk het innovatieve en op maat gemaakte product hebben neergezet dat we straks hopelijk met de hele markt mogen bespreken. Vanaf de 32ste verdieping heb ik een fantastisch uitzicht. Op een kantorenwereld die aan de vooravond staat van een prachtige en flexibele toekomst.

**Sipke Feenstra**  
**The Office Operators**

Toenemend aantal bedrijven heeft behoefte aan flexibiliteit. Men wil uiteindelijk op een mooie lokatie zitten als gebruiker van werkplekken. Het aantal werkplekken moet kunnen meegroeien afnemen in lijn met het bedrijf. Je kunt de huur van een kantoorinrichting beëindigen op ieder gewenst moment. Geen jarenlange verplichtingen geeft 'het ondernemen' ruimte. We kunnen binnen een paar dagen complete kantoorinrichtingen leveren. En als het moet sneller. Wij zorgen voor de logistieke invulling tussen de klant, de vormgever en de gebruiker.

Huub Verheijen  
Alvero



Wij streven naar het neerzetten van een winnende marktpropositie samen met onze partners. Belangrijk onderdeel daarin is gebruikers van onze kantoren zo goed mogelijk bedienen in de ruimte behoeften. Ontwikkelingen volgen elkaar sneller op wij spelen in op deze verandering door het aanbieden van een volledig productaanbod, dit geeft ruimte om te experimenteren met noviteiten.

Vincent van den Putten en Jaap Snellen  
CBRE Global Investors



Het ontwerpen en bouwen van kantoorinrichtingen met flexibiliteit op grote schaal in gedachte is heel uitdagend. Op deze 'testvloer' kunnen we laten zien waartoe we binnen deze kaders toe in staat zijn, veel dus. Mede dankzij onze verregaande automatisering en solide partners kunnen we in 14 dagen heel ver komen. We kijken er naar uit om dit ook voor grote gebruikers te gaan uitvoeren maar dan wel met behoudt van eigen identiteit en thuisgevoel. Voor ons is dit de volgende stap in design&build kantoorinrichting en wij zijn er alvast klaar voor.

Jan Brink en Mattijs Kaak  
Ditt Officemakers





werken  
overleggen  
samenkomen



**REURING**

**SAMENKOMEN**

activeren, communiceren,  
(video)bellen, mailen,  
vergaderen, overleggen, spel,  
copy

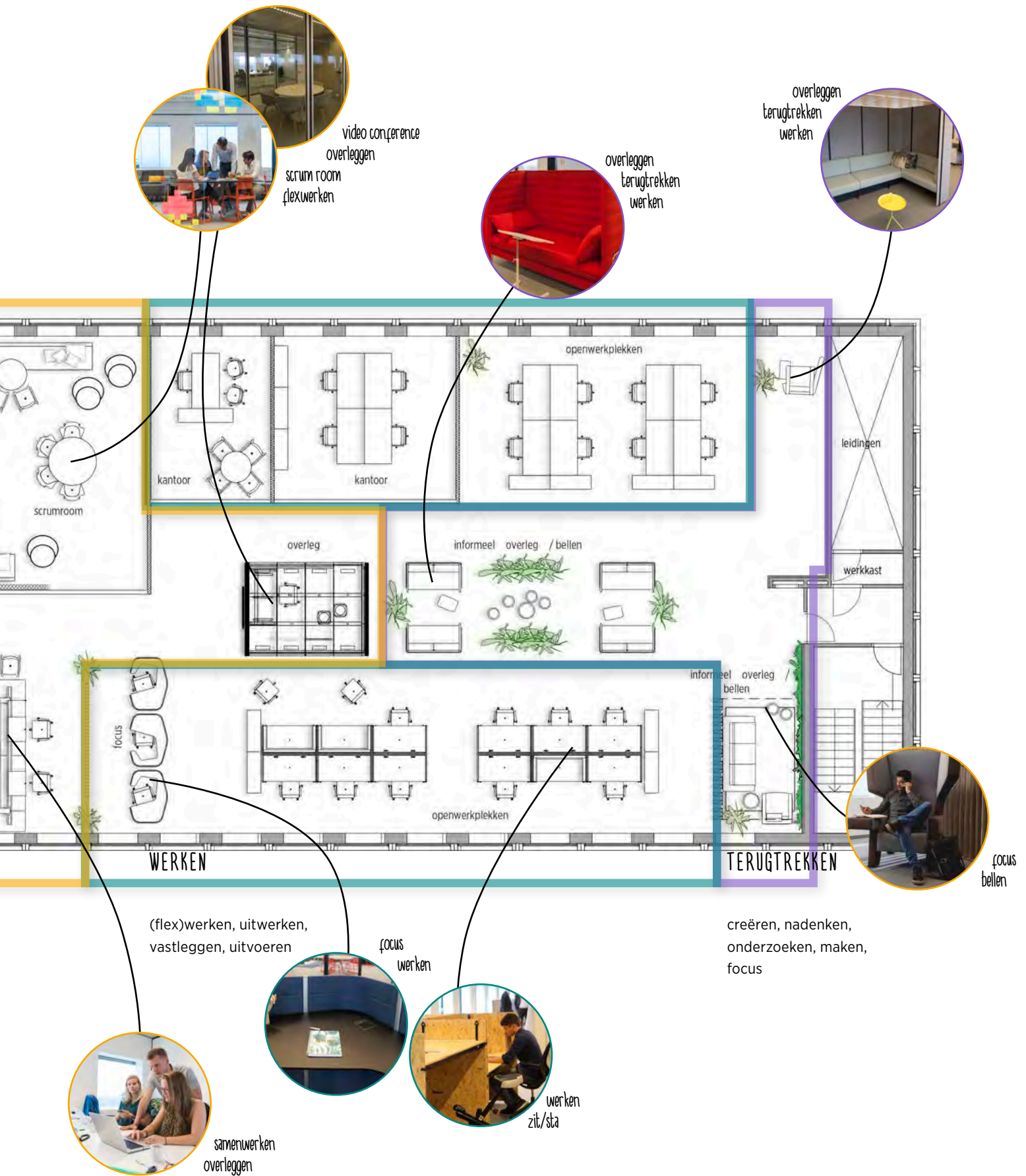
samenkomen, delen,  
presenteren, kennisdelen,  
mediteren

spelen

actief werken  
actief overleggen

flexibele ruimte  
overleggen  
kolfruinste  
mediteren/yoga

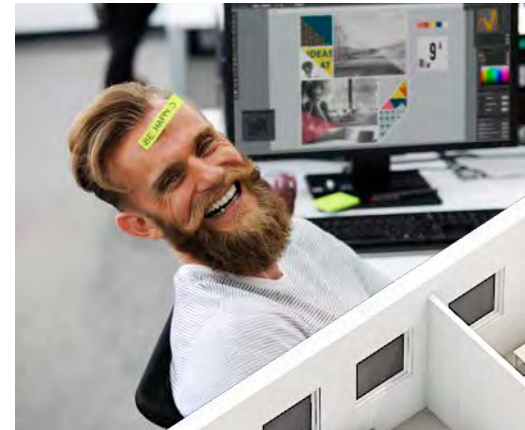






### Hoe maak je een ruimte flexibel?

- een neutraal kleurenpalet: als een leeg canvas maar toch warm en uitnodigend
- aanpasbaar aan de individuele wensen van de gebruiker
- efficiënt omgaan met de ruimte: kamers die voor meerdere doeleinde bruikbaar zijn, zo ook het meubilair
- focus op het welzijn van de mens: een interieur dat inspireert en stimuleert
- digitaal: volledig aanpasbaar en flexibele digitale elementen
- ruimte om te delen: focus op flexplekken, gedeeld meubilair, gedeelde informatie





#### **Kenmerken van het Totally Outsourced Office**

- maximale ruimtepotentie benutten
- minimale kosten aan m<sup>2</sup> en ergonomisch meubilair
- productiviteitsverhoging werknemers
- beweging stimuleren op de werkplek
- keuzevrijheid werknemers genereren
- betrokkenheid vermeerderen werknemers
- kosten reduceren



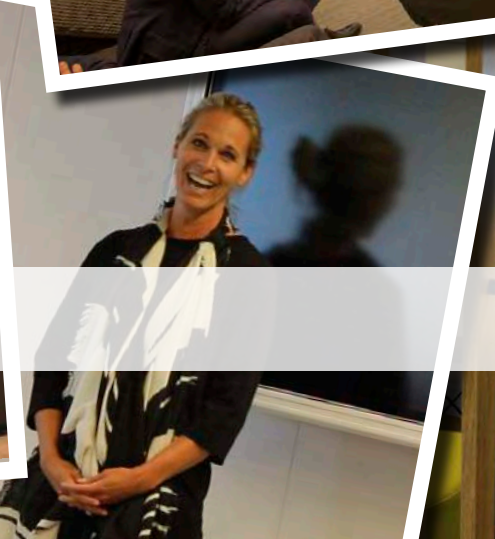
**Zonder onderstaande partners van dit project niet zo mooi geworden:**

4suites • Cloud Garden • Duotone • Eagle Eye Networks • Geurlab • Healthyworkers • IOTspot • NDI • Plan Effect Systeemwanden • Prooff •

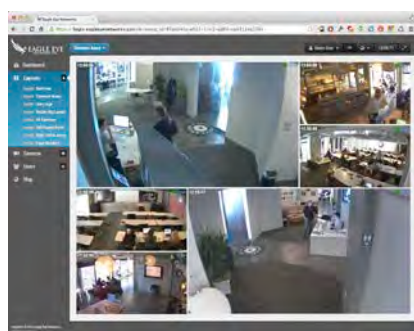




Na de kick-off op de Provada en diverse tours met de vertegenwoordigende makelaars en diverse geïnteresseerde corporates was het tijd om ook met de partners de start van ons gezamenlijke initiatief te vieren. We kwamen bij elkaar in ons laboratorium op de 32ste verdieping van de Delftse Poort, hebben onze producten aan elkaar gepitcht en ook is er goed gebrainstormd over de mogelijkheden van onze samenwerking. Iedereen ziet de mogelijkheden en kansen en het is dan ook wachten op de eerste succesvolle projectpitch waaraan we samen invulling gaan geven. Ben jij ook geïnteresseerd om kennis te maken met ons laboratorium meld je dan hier [www.totallyoutsourcedoffice.com](http://www.totallyoutsourcedoffice.com) aan voor een tour.

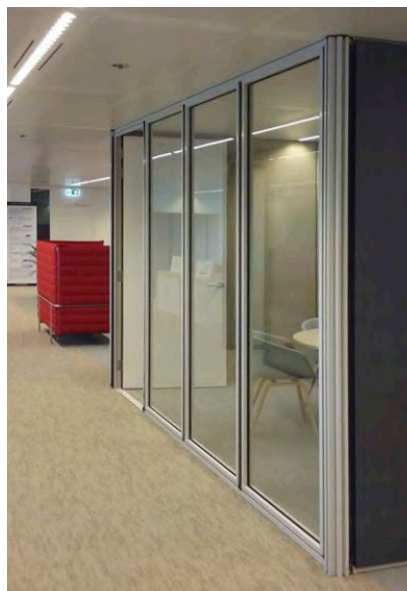


# MAAK KENNIS MET DE INNOVATIES



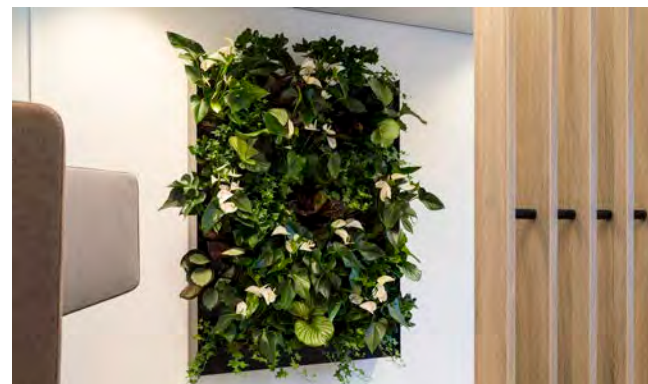
Eagle Eye Cloud VMS is het eerste on-demand cloud based veiligheidsvideo management systeem dat cloud en op lokatie opname biedt. Ontworpen van scratch om ten alle tijde in contact te staan met de camera's via de cloud. Eenvoudig te installeren en uit te breiden. Er hoeft geen software te worden gekocht of geïnstalleerd en geen systeem te worden onderhouden.

[www.eagleeyenetworks.com](http://www.eagleeyenetworks.com)



De Ritswand® is het circulaire, flexibele en schaalbare alternatief voor het traditionele binnenwandsysteem. Dit modulaire wandstelsel hecht zich niet aan zijn omgeving, is vele malen te hergebruiken, laat zich efficiënt de- en remonter en is volledig af te stemmen op eigen cultuur/branding. Bovendien maakt het *pay-per-use* principe de wand uniek: u betaalt voor gebruik en niet voor bezit!

[www.ritswand.nl](http://www.ritswand.nl)



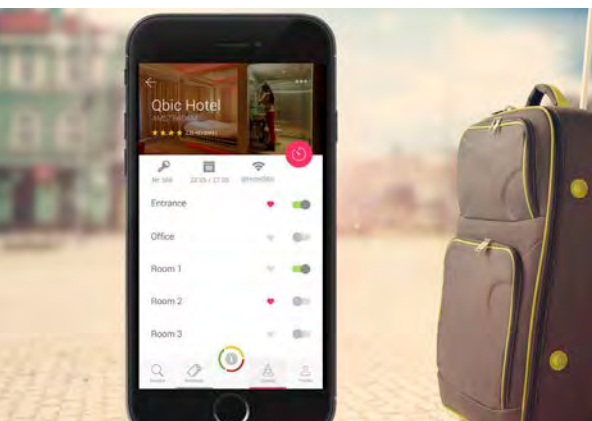
Een gezond binnenklimaat door afbraak van vluchtige organische stoffen (VOC's) door planten. Het slimme luchtzuiveringstelsel van Cloud Garden reguleert dit proces op een innovatie en duurzame manier door groene wanden.

[www.cloudgarden.nl](http://www.cloudgarden.nl)



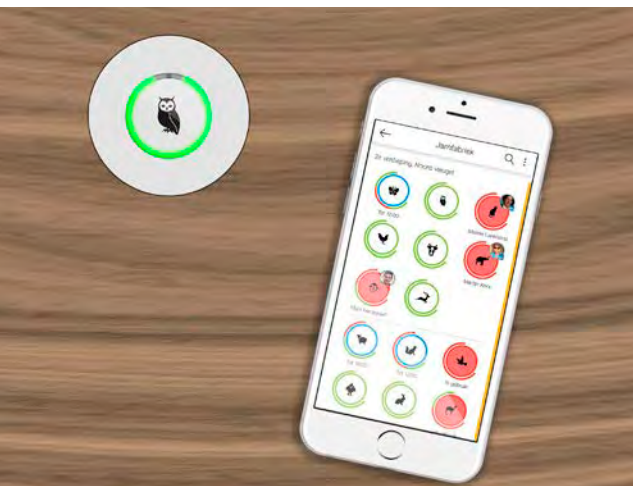
RUIIM begeleidt, realiseert en ondersteunt de realisatie van digitale communicatie-concepten. Vanaf ideevorming tot aan coördinerend onderhoud. Onze onafhankelijke positie in de markt stelt ons in staat om verschillende oplossingen naast elkaar te zetten waardoor gefundeerde keuzes gemaakt kunnen worden.

[www.ruim.org](http://www.ruim.org)



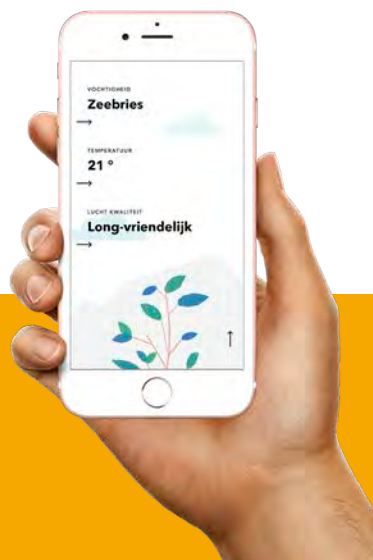
4Suites maakt ieder slot mobiel toegankelijk zónder sloten te vervangen. Met de combinatie van slimme hard- en software kan 4Suites locaties op toegankelijke wijze smart en toekomstbestendig maken. Het kantoor van de toekomst is uitgerust met de nieuwste innovaties, en de toegang door middel van een app is hier één van.

[www.4suites.nl](http://www.4suites.nl)



Op je telefoon of tablet zien of er een bureau of vergaderruimte beschikbaar is? Een uitkomst voor wie regelmatig zoekend door gangen loopt en daardoor veel tijd verliest. Of wil je precies weten wat de bezetting van je kantoorruimte is geweest en daar slim het volume en de inrichting op aanpassen? Sinds kort kan dit met iotspot®. De basis van deze plug-and-playdienst is een app en een IoT-apparaat. Hiermee maak je eenvoudig van een bestaand gebouw een slim gebouw, zonder complexe IT integratie. Het apparaatje is ingebouwd in het blad van een werkplek of tafel en monitort onder andere de bezetting. De app geeft inzicht in beschikbare ruimtes en wijst je de weg.

[www.iospot.co](http://www.iospot.co)



Healthy Workers benadert de werkomgeving op een unieke manier: zij zoeken de balans in werk en leven. Zij zetten zich in voor de werkplek van de toekomst. Healthy Workers creëert de beste werkomgeving voor gelukkige werknemers en succesvolle bedrijven. Door middel van een app wordt het klimaat van werkomgeving zichtbaar.

[www.healthyworkers.nl](http://www.healthyworkers.nl)



Als toekomstige huurder in Deltse Poort zult u een aantal zaken willen regelen. Vaak is het een uitdaging om zaken als datalijnen en telefoonlijnen snel en betaalbaar aan te leggen in bedrijfsverzamelgebouwen. Als u niet weet, en ook niet wilt weten, waar het IS/RA-punt is of op welke plaats in de kelder glasvezel naar binnen komt, dan kan NDI u de zorg uit handen nemen. Wij kennen de weg binnen het gebouw en kunnen uw eigen provider aansluiten of, als u echt snel van start wilt, binnen twee weken een (redundante) NDI-verbinding leveren, in een bandbreedte naar keuze. Een telefooncentrale of andere diensten uit de cloud erbij?

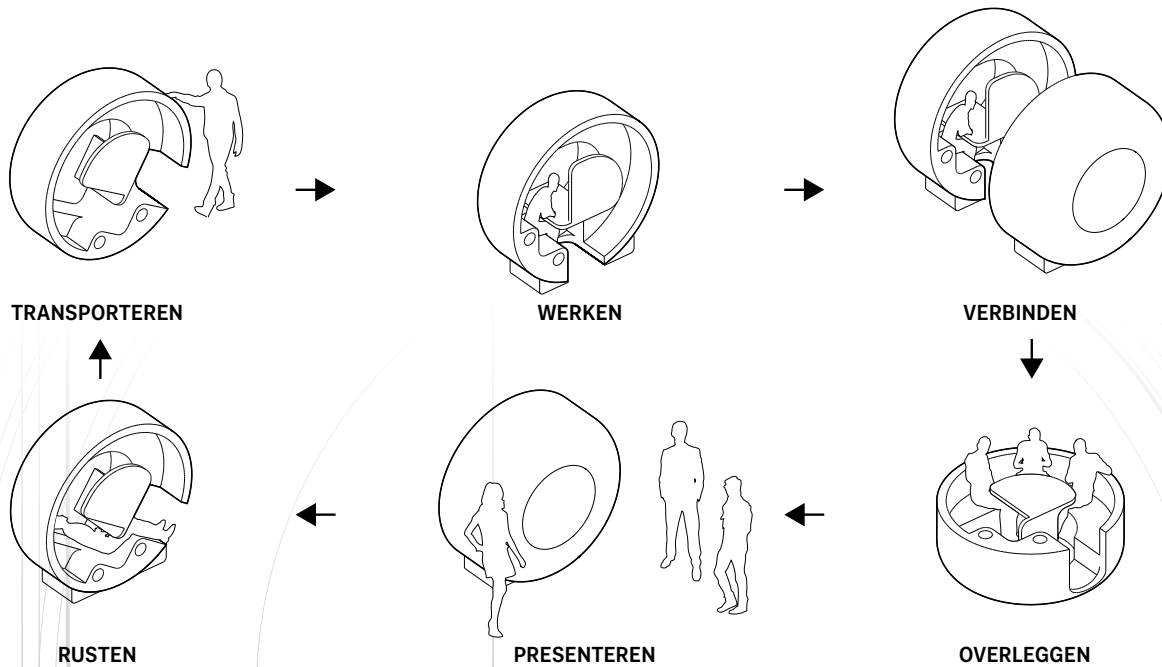
[www.ndi.nl](http://www.ndi.nl)

Onze neus is superslim. Hij weet of de soep nog te eten is, of er gevaar dreigt en de neus kiest zelfs je geliefde voor je uit. Geur speelt echter niet alleen een belangrijke rol in ons persoonlijke leven, we nemen onze neus ook mee naar ons werk, naar school en hij gaat mee uit winkelen. In al deze omgevingen bepaalt dit wonderlijk uitzijnde orgaan in belangrijke mate of we ons op die plek prettig voelen of niet.

[www.geurlab.com](http://www.geurlab.com)

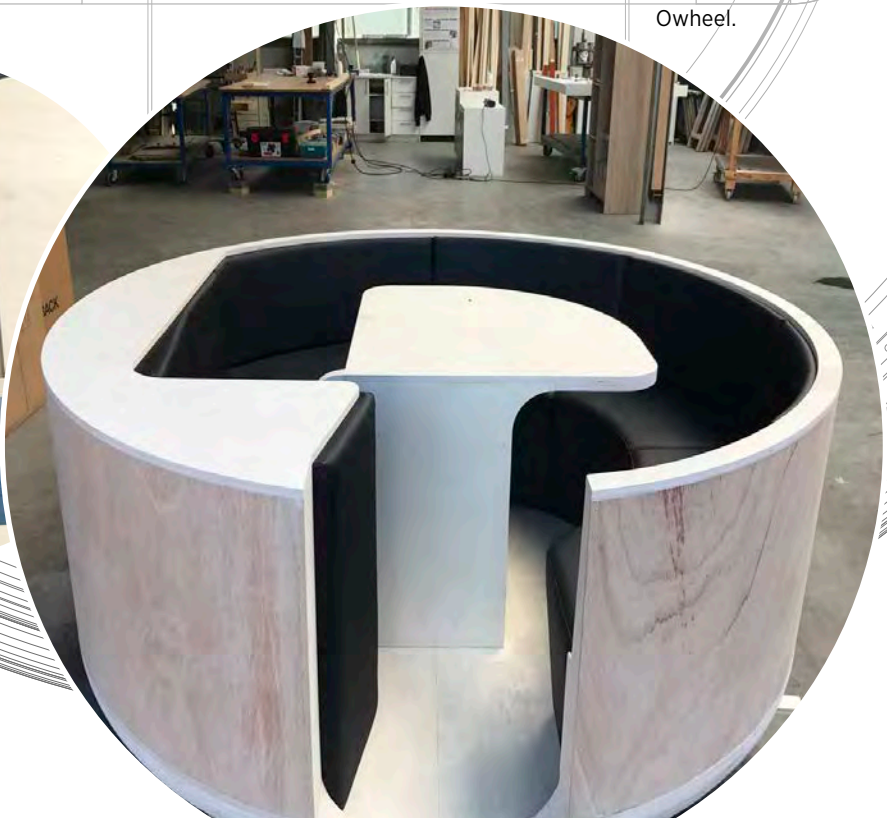


# VAN PITCH TOT MEUBEL



Nog geen jaar geleden won Next Architect de *tiny office contest* met dit ontwerp. Als beloofd is Ditt met hen gaan werken aan een prototype en dit staat er nu. Het ontwerp is maakbaar en functioneert ook zoals gehoopt.

Alleen het materiaal maakt het nu nog te zwaar, optimalisatie hiervan is de volgende stap. Dan is het meubel klaar voor de markt en welk item past nu beter bij het Kantoorgebruik van de Toekomst dan het Owheel.



Robert Jan Heyning - Skriptor Zigila

# VAN BOUWWERK NAAR MERKBOUW

Voor alles is een naam. Alles moet benoemd kunnen worden. En merken, laat staan grote merken, kunnen niet zonder. Als iets niet benoemd is, is er alleen maar over te praten in algemene termen: dat flesje met dat bruine drankje, die snelle en dure auto die zo beroemd is om zijn rode kleur. Dat we kunnen praten over Coca Cola en Ferrari, maakt de communicatie en stuk makkelijker. Namen die symbool zijn gaan staan voor concrete en abstracte waarden. Ook in geld uitgedrukt: de merknaam Apple is voor de eventuele koper nou niet bepaald low hanging fruit. Coca Cola en Ferrari zijn trouwens evenmin een koopje.

Een merknaam kan een enorme waarde vertegenwoordigen, vaak tientallen malen groter dan de waarde van het fysieke product, de gebouwen en fabrieken bij elkaar.

Alles krijgt een naam. Dus ook gebouwen. En geef je het als eigenaar of architect geen naam, dan zal de omgeving of de pers dat wel doen. Helemaal als de vorm erom vraagt. Voor woonhuizen geldt dat minder, want daar is alleen de vindbaarheid belangrijk en die wordt simpelweg mogelijk gemaakt door familienaam, plaatsnaam, straatnaam en huisnummer. Huiseigenaren die hun woonstee Ons Paleisje, Steengoed, Amare, MioCasa, Klein Drakenstein enzovoort noemen, doen dat uit liefde, trots, soms snobisme, of uit een vorm van humor, zoals Van mij maar eigenlijk van de bank, dat ik eens op de voorgevel van een rijtjeshuis zag staan; een particulier merk, zou je kunnen zeggen, gericht op een kleine maar belangrijke doelgroep: de eigenaar + gezin als interne markt, de passanten en de burens als externe markt. Marketing op klein schaal. Tot op zekere hoogte natuurlijk, want die mooie naam op je doorzonwoning zal vrees ik niet van invloed zijn op de waarde van je huis.

Voor grote vastgoedprojecten - winkelcentra, bedrijfsverzamelgebouwen en dergelijke - is het gebruik van een naam essentieel, omdat die naam een platform is voor communicatie met de markt. Omdat ook een gebouw met een naam een merk kan worden. Een wereldmerk zelfs.

Zoals gezegd kan de naam symbool staan voor concrete en

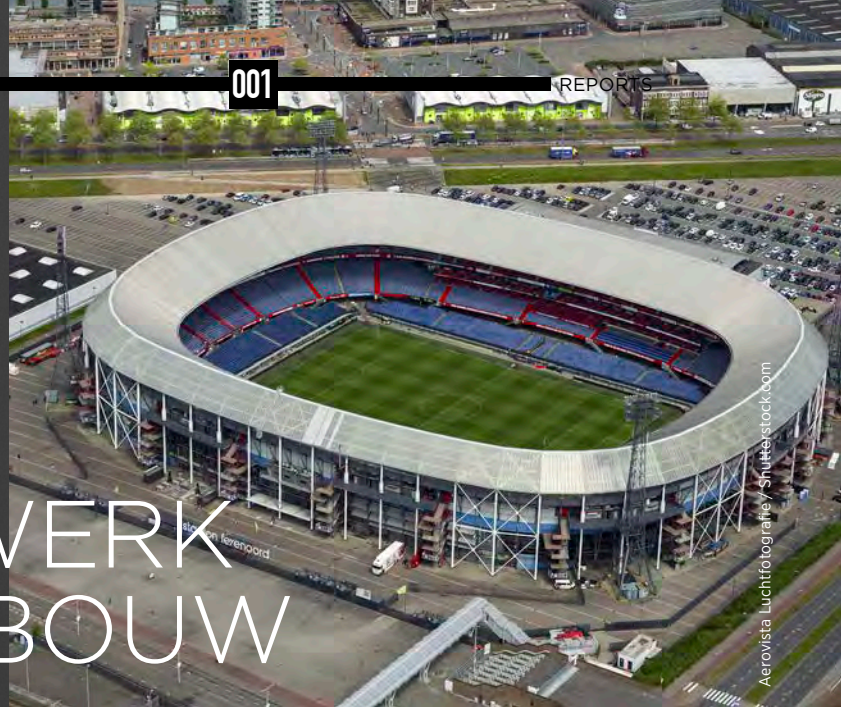
abstracte waarden: het Guggenheim, Casa Mila, het aloude en door velen verguisde Atomium in Brussel, Kinémax, het Krzywy Domek. Vaak zijn het juist de bijnamen die een eigen leven leiden, overrulen in veel gevallen zelfs het origineel: Stadion Feyenoord bestaat misschien nog in ambtelijke paperassen, maar verder overal en altijd: De Kuip. Maar ook de Zwarte Madonna, Strijkijzer, Haagse Tieten, Rode Kool, Landingsbaan, Schroothoop, de Zwaan, Potlood, Lessenaar, Koelkast, Flipspuit, Spoorwegongeluk en Fluitketel zijn creatieve hoogstandjes van stadsbewoners en de plaatselijke pers die helemaal niets te maken hebben gehad met ontwerp en bouw van die grote vastgoedprojecten en kunstwerken.

Waarom is een goede naam belangrijk? Een naam is een communicatieplatform. Je moet dus eerst weten wat je wilt overbrengen. Je zult bijvoorbeeld de Why, How en What verwoord moeten hebben voor je serieus over die naam kunt gaan nadenken. En hoe internationaal wil je of moet je zijn? Of is het juist een plek voor plaatselijke ondernemers en zijn juist voor hen herkenbare geografische en historische begrippen uit die regio van belang? Kortom, wat is je markt? Vergeet niet dat een naam maar één doel heeft: helpen bij het verwezenlijken van de zakelijke doelstellingen.

Dus ook over de naam van een gebouw moet worden nagedacht. Elke naam, of dat nu voor een yoghurtje, een nieuw stadion of een politieke partij is, zal moeten voldoen aan een aantal basale voorwaarden: strategische, communicatieve, juridische en taalkundige. Pas als je voldoende inzicht hebt in die vier pijlers, is het mogelijk antwoord te geven op de hamvraag: als de naam iets moet zeggen, wat dan?

Om, tot slot, het fenomeen 'naam' in het juiste perspectief te plaatsen: een briljante naam kan de marketing van een slecht idee nooit redden, maar een slechte naam kan die van een briljant idee wel kapot maken.

Hoe dan ook: de keuze van de naam - het meest opvallende lange termijn marketinginstrument - is een beheersbare factor. Het is dan ook zaak die factor daadwerkelijk te beheersen.

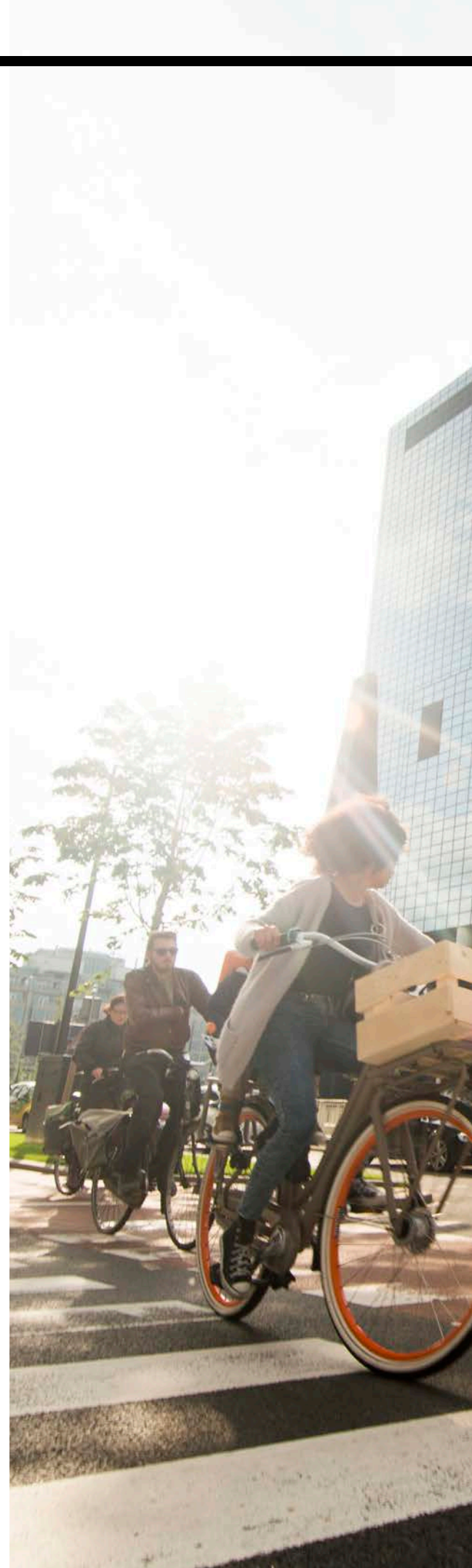


# DELFTSE POORT ROTTERDAM

Het CBRE Dutch Office Fund is een investeringsfonds van CBRE Global Investors dat exclusief investeert in kantoorgebouwen op multi-functionele toplocaties binnen de G4 met een scala aan hoogwaardige voorzieningen met in de portefeuille kenmerkende gebouwen zoals WTC Amsterdam, UP Office Building, WTC Schiphol, WTC Utrecht (in ontwikkeling) en Delftse Poort in Rotterdam. De omvang van de portefeuille bedraagt momenteel circa EUR 1.5 miljard.

Met een gebruikersmarkt welke constant in beweging is onze ambitie als professionele aanbieder van kantoorhuisvesting naadloos aan te sluiten op de wensen van onze huurders en gebruikers. Het CBRE Dutch Office Fund wil voorop lopen op het gebied van duurzaamheid en technologie met veel aandacht voor service, kwaliteitsverbetering, gebruikersbeleving en mogelijkheden om kantoorgebruik verder af te stemmen op de toekomstige gebruikersvraag.

Daarmee is het fonds als onderdeel van CBRE Global Investors continu opzoek naar mogelijkheden om met een heldere visie op kantoren haar product aanbod verder te ontwikkelen door middel van excellente dienstverlening aan huurders en het aangaan van strategische partnerschappen op het gebied van techniek, duurzaamheid, service, technologie en innovatie. De showcase van Totally Outsourced Office in Delftse Poort is een voorbeeld van dit type samenwerking waarbij The Office Operators, Alvero Kantoormeubelverhuur, Ditt. officemakers en CBRE Global Investors de handen ineen slaan voor een vernieuwend type kantoorproduct door volledig flexibele kantoorruimte in te richten met behoud van de eigen identiteit van huurder.





**De Totally Outsourced Office heeft mijn aandacht en ik zou heel graag ontvangen worden in de Deltse Poort om de voordelen 'live' te ervaren.**

**Ik meld me aan voor een rondleiding**

## COLOFON

Ditt Reports is een uitgave van

**ditt.**

concept en samenstelling

**Ditt**

redactie

**Mattijs Kaak**

ontwerp en opmaak

**Koudijs bureau voor ontwerpen**

fotografie

**Guido Pijper, Rene Koster, Kamiel Koudijs**

contactgegevens

**Hogehilweg 19**

**1101 CB Amsterdam**

**020 57 530 78**

**Mattijs Kaak**

**06 14 181 784**

**mattijs@ditt.nl**

De samensteller van de glossy heeft ernaar gestreefd belanghebbenden van het gebruikte materiaal te achterhalen. Waar dit niet is gelukt, kan men zich alsnog melden.

