

SURVIVALGIDS HERINRICHTING KANTOOR

Waarom kiezen bedrijven ervoor om opnieuw naar hun kantoor te kijken? Omdat de omgeving waarin mensen werken ertoe doet. Een goed ingericht kantoor inspireert, geeft energie en brengt mensen dichterbij elkaar. Het is een plek waar mensen zich prettig voelen, graag naartoe komen en optimaal kunnen werken.

Je kantoor zo'n metamorfose geven, gaat dan ook verder dan een nieuwe inrichting. Het is een investering in werkplezier, verbinding en de toekomst van je organisatie. Een besluit met perspectief.

BEGIN MET EEN OPLOSSING...

Maar laten we er niet omheen draaien. Bij een verbouwing en een nieuwe projectinrichting ga je echt wel problemen tegenkomen. Daarom is het slim om alvast te beginnen met een oplossing. Kies voor een partij die niet denkt vanuit verbouwen. Kies voor mensen die denken *vanuit jouw organisatie* en die dan vervolgens daarop al hun kennis en ervaring toepassen.



MENSEN DIE HET BEGRIJPEN

Het verbouwen van kantoorruimten (inclusief receptie, vergaderzalen, lunchruimten) is niet de kernactiviteit van je organisatie. Het traject van de metamorfose is een proces “dat erbij komt”. En zoiets geldt ook voor degene die is aangewezen als spil in het proces. Je bent HR-manager, officemanager, managementassistente of operations Manager... En plotseling ben je óók interieuradviseur, projectleider bouw, budgetbewaker en nog veel meer. Zeker, zo’n promotie getuigt van vertrouwen in je capaciteiten. En wat doen mensen met capaciteiten? Die laten zich helpen door mensen die het begrijpen.



RUST, OVERZICHT, VANGRAIL

Naast al je reguliere werkzaamheden ga je beslissingen nemen over zaken die nogal uiteenlopen: bijvoorbeeld akoestiek, databekabeling, Arbonormen, klimaatbeheersing, rioleringsplan en logistieke planning. Wie heeft er nu ervaring in al die dingen samen? Ondertussen is de druk hoog. Je collega’s willen een fijne werkplek, de directie kijkt kritisch naar het budget en ondertussen moet de dagelijkse gang van zaken gewoon doorgaan. Van alles komt tegelijkertijd samen.

Wat heb je dan als eerste nodig? Niet een partij die zo gauw mogelijk wil praten over gewenste lichtplannen, type vloeren en afwerking, wandsystemen, enz, enz. Het eerste wat je nodig hebt, is rust en overzicht. Plus een vangrail op plekken waar het traject spannend kan worden.

VALKUILEN ONTWIKKEN, CHECKLIST BEKIJKEN

Deze survivalgids is samengesteld om snel meer grip op de zaak te krijgen. Eerst bespreken we de 5 grootste valkuilen bij een kantoorverbouwing. Dit wordt gevolgd door selectiecriteria voor een verbouwings-/projectpartner. We sluiten af met een checklist die bruikbaar is tot na de oplevering. Op deze manier profiteer je optimaal van de lessen die ergens anders zijn geleerd.



→
DE 5 GROOTSTE
VALKUILEN

► VALKUIL 1: ALLES ZELF WILLEN COÖRDINEREN

Als regelaar ben je gewend om aan te pakken. Maar het managen van schilders, installateurs, vloerenleggers of meubelleveranciers is een vak apart. En dan hebben we het nog niet eens over de fase ervóór. Wanneer er een stroom van wensen gegoten moet worden in een alomvattende opdracht. Kortom, jij wordt de buffer tussen alle uitvoerende partijen. Veel druk van heel veel kanten. Brandjes blussen wordt een dagtaak en -o ja- je eigenlijke werk is er ook nog...

OPLOSSING: Werk samen met een turnkey projectpartner. Eén aanspreekpunt dat de volledige planning en uitvoering coördineert en bewaakt. Van concept tot realisatie. Een ervaren partij die proactief is in bijsturen. Die keuze geeft jou de rust en controle die je nodig hebt. Als regelaar hoef je niet per se alleen tegenover je projectpartner te zitten. Afhankelijk van de omstandigheden kan je ook je eigen, compacte projectgroep samenstellen. Maar behoud hier wel zelf de regie.

► VALKUIL 2: ONDERSCHATTING VAN DE DOORLOOPTIJD

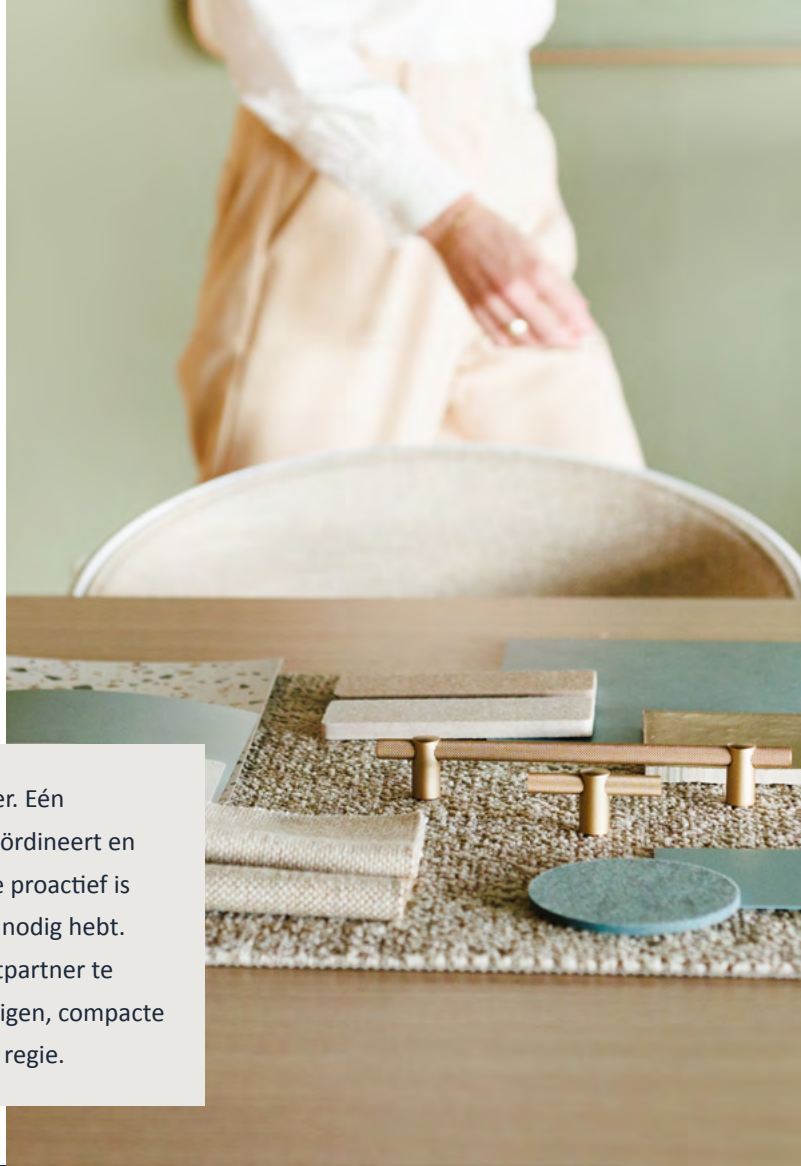
In principe lijkt een kantoorverbouwing overzichtelijk. Zeker in de beginfase. De werkers werken wel. Maar als de levertijden van materialen in beeld komen, als wat specialer meubilair langer op zich laat wachten... Immers, maatwerk en premium kantoormeubilair hebben al snel een levertijd van 8 tot 12 weken. Een aannemer die voornamelijk denkt in "mooi-weer-scenario's" is ook zo'n bron van stress. De verhuis- of opleverdatum is niet voor niets gekozen.

OPLOSSING: Werk met een realistische, ruime planning en stel een harde 'freeze date' in. Dit is de datum waarop het ontwerp definitief vaststaat en er niets meer gewijzigd mag worden. Immers, de bestellingen moeten op tijd de deur uit, de uitvoerders hebben ook hun timeframes en die verschuiven niet zo makkelijk.

► VALKUIL 3: GEEN REKENING HOUDEN MET VERBORGEN KOSTEN

Het budget voor de "leuke dingen" bijvoorbeeld een nieuwe vloer of nieuw sanitair is vaak snel berekend. Ook zie je het meteen als de prijs van dit soort zaken buiten budget is. Echter, veel budgetoverschrijdingen zitten in de "saaie dingen die moeten gebeuren". Dingen waaraan je niet zo gauw denkt, zoals het verplaatsen van datapunten, het alsnog aanpassen van de klimaatbeheersing (nieuw geplaatste wanden veranderen de luchtstroom in een ruimte) of het egaliseren van de ondervloer.

OPLOSSING: Reserveer in de begroting altijd een post van 10% tot 15% voor onvoorziene kosten en installatietechnische aanpassingen. En doe dit nadat je al kritisch gekeken hebt naar kostengevoelige knelpunten in het proces.



► VALKUIL 4: ESTHETIEK BOVEN FUNCTIONALITEIT STELLEN

Het is verleidelijk weg te zweven in mooie moodboards. Trendy kleuren, royale raampartijen, designmeubelen in een denderende ontvangsthal... Maar wat als de 2D kantoordroom in 3D galmt als een kathedraal? Of als openheid neerkomt op te weinig privacy? En een lichtstraat die 's winters strelend licht doorlaat kan in de zomermaanden fungeren als een oven.

OPLOSSING: Begin altijd bij de basis. Bij de mensen, dus. Hoe werken jouw teams echt? Waar is behoefte aan stilte, waar aan dynamiek? Is zonlicht altijd een zegen? Breng de functionaliteit en ergonomie in kaart vóórdat je de esthetische keuzes maakt.

► VALKUIL 5: MEDEWERKERS TE LAAT OF TE VEEL BETREKKEN

Een metamorfose biedt interessante mogelijkheden om de betrokkenheid van medewerkers bij de organisatie te versterken. Wie medewerkers totaal niet meeneemt in het proces, mist een kans. Van de andere kant als je iedereen inspraak geeft over alles, dan organiseer je een bedrijfsbrede ruzie. Plus een flink vertraagde doorlooptijd én een resultaat waar niemand tevreden over is.

OPLOSSING: Richt een kleine, daadkrachtige klankbordgroep op met een vertegenwoordiger van de belangrijkste afdelingen. Haal daar de wensen op. Laat de beslissingen over aan je eigen projectgroep. En voor het definitieve besluit zorgt de directie.



WELKE PROJECT- INRICHTER MOET IK HEBBEN?

Wat is er fijner dan een aannemer die echt doet wat hem verteld wordt? Een projectinrichter die aannemers echt laat doen, *wat jij wilt*. En dat is automatisch een projectinrichter, die doorvraagt naar aanleiding van jouw wensen. Verbouwen is mensenwerk. De tijd nemen om vooraf goed in kaart brengen wat de verwachtingen zijn. Daarmee begint een geslaagde verbouwing.



→
SELECTEER EEN PROJECT-
INRICHTER OP DE
VOLGENDE ASPECTEN

DE BEOOGDE PROJECTPARTNER:

INLEVINGSVERMOGEN

- Stelt vragen over onze bedrijfscultuur, werktijden en processen.
- Wil weten of we iets met de verbouwing willen vieren/ benadrukken, een mijlpaal, een nieuwe koers, een fusie.
- Wil een beeld hebben hoe de verbouwing impact kan hebben op de voortgang van het primaire proces.
- Is geïnteresseerd in de verantwoordelijkheden die horen bij mijn eigenlijke baan.
- Wil weten hoeveel tijd ik kan besteden aan mijn rol in de herinrichting.

TRACK RECORD

- Heeft voor serieus te nemen opdrachtgevers gewerkt.
- Gaf referenties. En deze waren gunstig.
- Heeft kennis en ervaring in het *complete* traject
 - Diepte-inventarisatie (ook facilitaire processen, klimaattechniek, akoestiek en verlichting).
 - Ontwerp.
 - Bouw (inclusief sloop, loodgieterswerk, installatietechniek, verlichting, tegel- en kitwerk).
 - Oplevering (met o.a. ook beplanting, verlichting).
 - Nazorg.

COMMUNICATIESTIJL & TRANSPARANTIE

- Werkt proactief; heeft voorbeelden van heldere, compacte updates.
- Werkt met overzichtelijke 'high-level' planning/ verslaglegging.
- Geeft info die je 1-op-1 aan de eindbeslissers/directie kan laten zien.
- Is vast aanspreekpunt voor alles in het hele project.

OPLEVERING

- Werkt graag turnkey; vindt dat opleveren een feest moet zijn.
- Wil graag verantwoordelijkheid hebben; van de grote lijnen tot in de details.



CHECKLIST PROJECT- VERBOUWING

1. Afstemmen van verwachtingen en doelstellingen
2. Vastleggen van de verantwoordelijkheden
3. Grip op tijd en geld
4. Bedrijfscontinuïteit en partnerschap
5. Risicomanagement: Wat als het misgaat?
6. Interne en externe communicatie
7. Oplevering & ingebruikname



UITGEBREIDE CHECKLIST

CHECKLIST

PROJECTVERBOUWING

1. AFSTEMMEN VAN VERWACHTINGEN EN DOELSTELLINGEN

- **Doel van de verbouwing.** Dit is vastgelegd op papier. Er kunnen meerdere redenen zijn om te verbouwen (o.a. vergroten werkgeluk, behoud van jonger talent, hogere productiviteit door verbeterde akoestiek). Bij meer doelen is ook duidelijk welk doel het zwaarste weegt.
- **Eenduidigheid vanuit directie.** Het is vastgelegd wie namens de directie aanwijzingen geeft over het te volgen beleid en wie offertes al of niet accordeert.
- **Afbakening van de omvang.** Het is duidelijk welke ruimtes wel (kantoor, ontvangst, restaurant) en welke ruimtes niet (bv. logistiek, productie, magazijn) worden meegenomen.

3. GRIP OP TIJD EN GELD

- **Inventarisatie harde deadlines.** Deze zijn vastgesteld. Deadlines worden regelmatig gedeeld om “verrassingen” te voorkomen.
- **Budgetkaders.** Er is een maximaal budget afgesproken voor de totale projectomvang.
- **Post onvoorzien*.** Er is een percentage van het budget gereserveerd voor onverwachte zaken, zoals bouwkundige tegenvallers of niet-verhaalbaar falen van toeleveranciers.
- **Post nieuwe wensen*.** Er is een percentage van het budget gereserveerd voor wensen, die zijn ontstaan uit voortschrijdend inzicht.
- **Heldere afspraken over meerwerk.** De projectinrichter meldt meerwerk altijd vooraf. En begint hieraan pas na goedkeuring. Geen verrassingen bij de facturatie.

* Een post van 10% onvoorzien is heel gebruikelijk. Het is belangrijk dat je niet voor elke euro terug moet naar de directie. Een post van 5% nieuwe wensen sluit daarop aan.

2. VASTLEGGEN VAN DE VERANTWOORDELIJKHEDEN

- **Duidelijkheid mandaat.** Ik weet precies over welk budget en welke stappen ik zelf mag beslissen. Ik weet wanneer ik terug moet naar de directie.
- **Samenstelling kernteam.** Ik heb een compact team gevormd om snel te kunnen klankborden en knopen door te hakken.

4. BEDRIJFSCONTINUITEIT EN PARTNERSCHAP

*Vindt de herinrichting plaats op dezelfde locatie?
Dan gaat “de verkoop door tijdens de verbouwing”.*

- **Fasering.** Is besproken. De verbouwing kan zo nodig in fases, zodat er altijd een deel van het kantoor operationeel blijft.
- **Regeling tijdelijke werkplekken.** Er is een plan voor waar medewerkers werken wanneer hun afdeling aan de beurt is (thuiswerkbeleid, tijdelijke units, of inschikken in andere ruimtes).
- **Minimalisering overlast.** Met de uitvoerder van de projectinrichter is afgesproken dat luidruchtige werkzaamheden (boren, zagen) gebeuren voor kantoortijd, erna of in het weekend.
- **Scheiding logistieke routes.** Bouwvakkers en bouwmaterialen hebben een andere looproute/ingang dan medewerkers en belangrijke klanten. Zo (lang) mogelijk de ontvangstruimte representatief laten zijn.
- **IT & online bereikbaarheid.** Is gewaarborgd. Servers, internet en telefonie blijven online tijdens de werkzaamheden. Verhuizing van hardware is afgestemd met IT.

CHECKLIST

PROJECTVERBOUWING

5. RISICOMANAGEMENT: WAT ALS HET MISGAAT?

- **Uitloop-scenario's.** Zijn besproken. We weten wat te doen als materialen (zoals meubilair of glaswanden) onverhoopt (en niet verhaalbaar) later geleverd worden.
- **Kwaliteitsgaranties.** Liggen vast. Er zijn duidelijke afspraken over garantie op werkzaamheden en hoe snel restpunten na oplevering worden opgelost.
- **Veiligheidsprotocollen.** Zijn op orde. De projectuitvoerder is verantwoordelijk voor een veilige bouwplaats, zodat onze medewerkers geen risico lopen.
- **Escalatieplan.** Is opgesteld. Bekend is wie met wie belt als er iets misgaat buiten kantooruren (bijv. een lekkage). De verantwoordelijke bij de projectpartner is aangewezen.



6. INTERNE EN EXTERNE COMMUNICATIE

- **Communicatieplan.** Is opgesteld. Medewerkers worden geïnformeerd (nieuwsbrief, intranet, kantinebord, scherm. Klanten en leveranciers worden geïnformeerd (e-mail).
- **Verwachtingen.** Worden gemanaged. Er is helder gecommuniceerd dat er periodes van stof, geluid en ongemak zullen zijn. Maar het eindresultaat maakt alles goed.
- **Ambassadeurs.** Zijn aangesteld. Vanuit elke afdeling is er iemand betrokken bij het maken van praktische detailkeuzes. Draagvlak creëren.
- **Sneak previews.** Zijn gepland. Medewerkers kunnen (veilig) zien hoe mooi het wordt.

7. OPLEVERING EN INGEBRUIKNAME

- **Opleverronde.** Is gepland. Met de projectinrichter de ruimtes nalopen op eventuele gebreken. Alles noteren vóór de definitieve overdracht.
- **Handleidingen en training.** Er is afgesproken wie de introductie verzorgt van nieuwe systemen (slimme verlichting, klimaatsysteem, nieuwe AV-middelen in vergaderruimtes).
- **Feestelijke opening.** Is voorbereid. Team in het zonnetje zetten. Einde van de overlast, begin van de nieuwe werkomgeving vieren.
- **Evaluatiemoment.** Staat in de agenda. Checken met de projectpartner of alles naar wens functioneert. Evalueren hoe de metamorfose scoort op de vastgelegde doelstelling(en).

UITDAGING OPLOSSING ERVARING

Deze checklist vergroot aanmerkelijk de kans, dat de metamorfose niet “overleven” is maar *beleven*.

Cruciaal is de keuze voor een projectpartner, die niet alleen ontwerpen en verbouwen leuk vindt. Maar een die ook graag de opdrachtgever meeneemt in het proces van uitdaging - oplossing - ervaring.

Ook al is het niet je eigenlijke werk, van een kantoor een thuis maken, daar doe je anderen en jezelf een blijvend plezier mee.



CASSONADE MAAKT VAN JE KANTOOR EEN THUIS



Bespreek jullie
plannen vrijblijvend
in 30 minuten met
een projectexpert.



0182 75 80 15



Zuidkade 110, 2741 JG Waddinxveen



info@cassonade.nl