



In 5 stappen  
ingericht



voor het  
hybride werken

**Transformeer op een duurzame  
manier naar een veilig en gezond  
gebouw met tevreden gebruikers**

[beyondeyes.com](https://beyondeyes.com)





Iedereen heeft recht op een gezonde, veilige en comfortabele (werk)omgeving. Dit omdat het bijdraagt aan de doelstellingen van de organisatie, een duurzame wereld en het geluk, welzijn en productiviteit van de mensen die erin werken. Juist nu de transitie naar het hybride werken door COVID-19 in een stroomversnelling is gekomen, gelooft Beyond Eyes dat er meer mogelijkheden zijn dan ooit om dit te realiseren.

# Introductie

1.

HOOFDSTUK

COVID-19 heeft ons immers laten zien dat een flexibel gebouw een vereiste is. Het draagvlak hiervoor binnen veel organisaties is vandaag de dag dan ook groter. Hybride werken is zodoende onderdeel geworden van modern werkgeverschap dat gestoeld is op: wél samenwerken maar tegelijkertijd zelfbeschikking over het inrichten van tijd. Kantoren worden ontmoetingsplekken en thuis de plek waar zelfstandig individuele

werkzaamheden worden verricht. De balans in thuiswerken en op kantoor zal de komende jaren blijven evolueren. Dat vraagt om een transformatie van je gebouw die gebaseerd is op organische groei, flexibiliteit en vertrouwen. Hoe krijg je als organisatie grip op deze overgang naar het hybride werken? Welke factoren spelen daarbij een rol? En wat betekent dit voor de inrichting van je pand en huisvestingsvraagstukken, nu en in de toekomst?

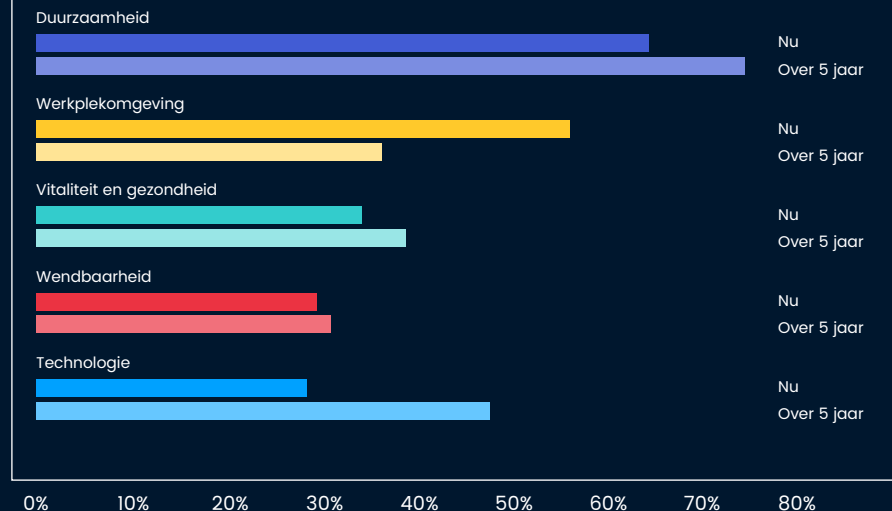
# Het momentum is nu

Onderzoek onder facilitaire professionals wijst uit dat duurzaamheid, aandacht voor werplekomgevingen (zowel op kantoor als thuis) en vitaliteit en gezondheid de belangrijkste thema's zijn anno nu en naar verwachting ook in de toekomst.

Bron: *Facility & Workplace Marktonderzoek 2021 | FMN*



## De belangrijkste thema's nu en over 5 jaar



## 1. Duurzaamheid

Het thema duurzaamheid is inmiddels maatgevend voor de facility en workplace markt. Onderstaande cijfers wijzen uit dat nog te vaak te veel energie verbruikt wordt. Met het slim managen van je energieverbruik valt dus in veel gevallen veel winst te behalen.

- 21,6% van de totale CO<sup>2</sup>-uitstoot in Nederland komt anno nu voort uit de gebouwde omgeving.  
(Bron: CBS, RIVM/Emissieregistratie)
- Per 1 januari 2023 moeten alle kantoorgebouwen groter dan 100 m<sup>2</sup> minimaal aan energielabel C voldoen.  
(Bron: Bouwbesluit 2012)
- Het energiegebruik in gebouwen is gemiddeld 25 procent hoger dan je op basis van de aanwezige technologie en processen mag verwachten.  
(Bron: TNO)
- Slechts 34% van de label C-plichtige kantoren hebben momenteel een groen energielabel van C of beter.  
(Bron: RVO)

## 2. Werkplekomgeving

Vóór de coronacrisis gingen kantoormedewerkers gemiddeld 4,1 dagen per week naar kantoor. Dit terwijl kantoormedewerkers vandaag de dag aangeven het liefst 2,8 dagen per week naar kantoor te gaan wanneer alle maatregelen worden opgeheven.

Dat hangt samen met het feit dat de ondervraagden het kantoor straks méér zien als plek om te overleggen met collega's (37%) dan als plek om te werken (23%). Kantoor wordt kortom meer een plek gericht op ontmoeten.

Facilitair managers geven dan ook aan Tel daarbij op dat vóór COVID-19 slechts veranderingen te verwachten in de 55% van de werkplekken bezet waren, functie en inrichting van het pand (*Bron: Facility en Workspace onderzoek 2020*): zo blijkt uit data van Beyond Eyes. Als je weet dat een werkplek per FTE op jaarbasis zo'n €5.000 aan uitgaven voor gebouw en infrastructuur kost, leidt dit tot hogere kosten per werknemer. Stuk voor stuk aspecten waar je als gebouweigenaar, -beheerder en facilitair manager rekening mee kunt houden voor een efficiënte(re) inrichting.

- 86% verwacht dat er wijzigingen nodig zijn voor de post-corona werkomgeving.
- 30% zit midden in de aanpassingen
- 21% is bezig met een verkennend onderzoek
- 19% denkt na over een visie die bij de organisatie past

Volgens MKB-Nederland en VNO-NCW zijn de 4 belangrijkste redenen voor bedrijven om op locatie te werken:

- Het ondersteunen van de sociale cohesie en cultuur in teams/bedrijven
- Het mogelijk maken van fysieke samenwerking/overleg
- Beter verloop van innovatie en creatieve processen
- Locatiegebonden processen

“

Kantoren worden ontmoetingsplekken en thuis de plek waar zelfstandig individuele werkzaamheden worden verricht.

## 3. Vitaliteit en gezondheid

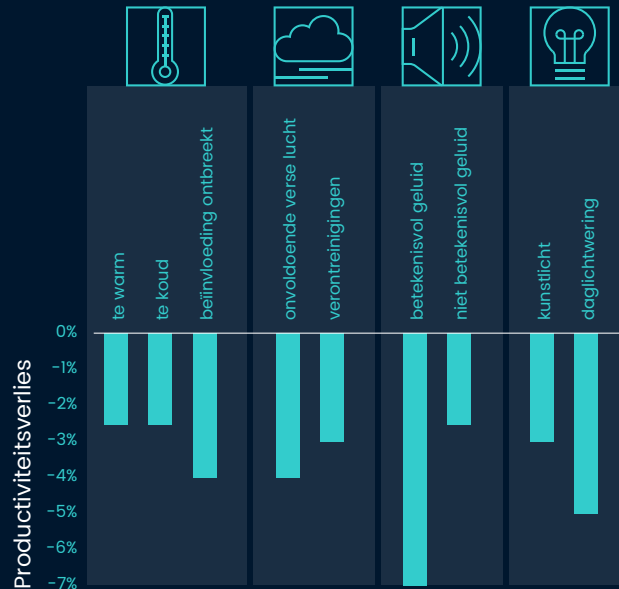
Tevredenheid bepaalt in grote mate de loyaliteit van een werknemer aan een organisatie. Hierdoor heeft tevredenheid een grote, directe invloed op de stabiliteit van je organisatie.

Uit onderzoek van TwynstraGudde blijkt dat bijna 70% van alle medewerkers de werkplek de belangrijkste factor vindt. Als je je medewerkers tevreden wil houden is het dus belangrijk om in een goede werkomgeving te investeren, net als in een gezond klimaat. Een gezond gebouw met een comfortabel klimaat draagt immers bij aan de vitaliteit van gebouwgebruikers. Dat zorgt voor een lager verzuim en betere prestaties

### Tevredenheid en prestatie

- 10% van de productiviteit van werknemers neemt af bij een oncomfortabel binnenklimaat. (*Bron: Facto*)
- 20% van de verzuimklachten zijn te wijten aan een ongezond binnenklimaat. (*Bron: Facto*)

## Maak jouw gebouw klaar voor het nieuwe werken



Hoe ziet een slim gebouw dat ingericht is voor het hybride werken er nu precies uit? Welke stappen kan je hier vandaag voor zetten en hoe richt je het gebouw zo in dat het past bij de activiteiten die er plaatsvinden? Ons antwoord: zet de mens centraal en gebruik technologie voor inzichten, analyse en connectivity. Een slim gebouw luistert, anticipeert, faciliteert en acteert op dat wat plaatsvindt. Daardoor sluit het altijd perfect aan op de wensen en de behoeftes van gebruikers.

Dit betekent dat je:

- Effectief omgaat met je beschikbare én noodzakelijke hoeveelheid m<sup>2</sup>
- Kosten bespaart op het gebied van ruimtes en huisvesting, schoonmaak en energie
- Inspeelt op activity based working
- Invloed hebt op welzijn, tevredenheid en productiviteit van gebouwgebruikers
- Zorgt voor een duurzame en toekomstbestendige inzetbaarheid van je gebouw

Welke stappen dit zijn? In het volgende hoofdstuk ontdek je hoe je jouw gebouw in 5 stappen inricht voor het hybride werken.

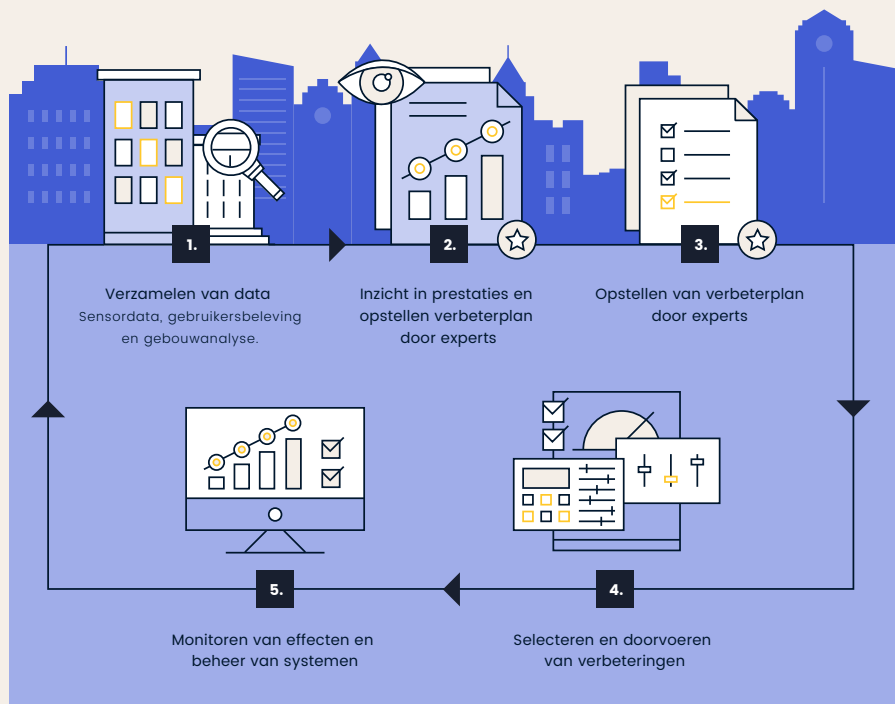
## Jouw gebouw in 5 stappen ingericht voor hybride werken



### Hybride werken vereist een organisch masterplan dat begint met technologie

Je wilt jouw pand zó inrichten dat het altijd aansluit bij de behoeftes van gebruikers en daarmee een positieve bijdrage leveren aan welzijn, productiviteit en een verantwoord imago. Dat vraagt om een andere kijk op de bezetting en benutting en daarmee de inrichting van werkomgevingen. En op vitaliteit, want een gezond binnenklimaat en

hygiënebeleid zijn inmiddels ook cruciale sleutelfactoren voor het koesteren van je grootste kapitaal: je medewerkers. Onze duurzame koppeling van technologie, data, advies en uitvoering maakt dit mogelijk. Zo fungeert één applicatie als de oren en ogen van jouw pand, met als resultaat: gezonde en tevreden gebruikers, een hogere productiviteit en een toekomstbestendig gebouw dat verantwoord en duurzaam met energie omgaat, zonder onnodig verbruik. Hoe je dit inregelt?



## Hoe doen we dat?

# In 5 stappen naar een gebouw dat klaar is voor het hybride werken

1.

## Dataverzameling door middel van anonieme sensordata en gebruikersbeleving

Sensoren geven inzicht in het gebruik van bijvoorbeeld werkplekken, ruimten en looproutes, in het binnenklimaat (temperatuur, luchtvochtigheid en CO<sub>2</sub>-gehalte) en energieverbruik. Deze

cijfers bewijzen vooral tijdens corona hun waarde: het geeft meer grip op de veiligheid, bezetting/benutting en gezondheid. Sensoren vertellen echter niet het hele verhaal, daarom wordt middels een feedbacktool ook naar de beleving en behoeftes van gebouwgebruikers gevraagd.

2.

## Gebouwanalyse voor inzicht in gebruik en prestaties van pand

Vervolgens onderzoeken onze experts jouw gebouw. Tijdens een inspectie worden het gebruik, de inrichting, eventuele knelpunten en specifieke gebruikersbelevingen en/of klachten onderzocht. Tezamen met de dataverzameling van stap [1] krijg je zo een compleet beeld van het gebruik, de beleving en de verbetermogelijkheden.

3.

## Opstellen van verbeterplan door experts

Op basis van stap [1] en [2] wordt tezamen met onze experts een verbeterplan opgesteld met adviezen en tips voor concrete verbeteringen. Ook deze fase is gebaseerd op een stappenplan, waarbij veelal de eerste drie voorgestelde stappen het meeste opleveren. Dat hoeven overigens niet altijd meteen de meest dure of rigoureuze oplossingen te zijn.



Een gezond binnenklimaat en hygiënebeleid zijn cruciale sleutelfactoren voor het koesteren van je grootste kapitaal: je medewerkers

4.

## Selecteren en doorvoeren van verbeteringen

Het dataplatform is erop gericht om continu verbeteringen aan te kunnen brengen voor de gebruiker, het management en de afdelingen facility en schoonmaak. De experts van Beyond Eyes schakelen snel en helpen bij de uitvoering. De geïntegreerde dienstverlening en samenwerking met verschillende partners zorgen ervoor dat je als klant volledig wordt ontzorgd.

5.

## Monitoren en bijsturen

Monitoring op een persoonlijk dashboard zorgt voor concreet inzicht in de effecten van de veranderingen en voor beheer van het systeem. Op basis van de prestatie-indicatoren kan worden bijgestuurd. Een stap die nogal eens vergeten wordt. Daarom blijven onze experts stand-by voor ondersteuning, advies en doorvoering.



### Beyond Eyes voor een duurzamer, slimmer en efficiënter gebruik van je gebouw

- Een werkomgeving die écht aansluit bij de behoeften en activiteiten van gebouwgebruikers
- Productieve en tevreden gebruikers
- Kostenreducties op hoeveelheid vastgoed

Zo transformeer je met Beyond Eyes stap voor stap en duurzaam naar nieuwe manieren van werken. Wij bieden een verzameling van diensten, geïntegreerd op één slim, digitaal platform dat ketensamenwerking binnen een pand faciliteert. Dankzij onze technologie en ondersteuning van kennisexperts kun je continu meebewegen met de veranderende behoeftes voor het gebruik en je gebouw hierop inrichten en aanpassen.

## Building Happy People met Beyond Eyes

### Beyond Eyes biedt slimme diensten die het gebouw laten acteren op de belangrijkste asset: de mens.

- **BE Equipped** Een veilige en goed ingerichte (werk)omgeving passend bij de activiteiten, zodat medewerkers efficiënter en effectiever kunnen werken.
- **BE Vital** Een gezond gebouw met comfortabel klimaat draagt bij aan de vitaliteit van iedereen. Verzuim omlaag, tevredenheid omhoog. Net als de prestaties.
- **BE Energized** Een (werk)omgeving die duurzaam en verantwoord met energie omgaat door actief energiemangement en besparingen.
- **BE Clean** Een datagedreven kijk op schoonmaak en schoonhouden. BE Clean levert digitaal inzicht in schoonmaakactiviteiten en het gebouw(gebruik).

# Ervaringen uit eerste hand



Kantoren, musea, openbaar vervoer, overheidsinstellingen of zorginstellingen: Beyond Eyes past bij elke omgeving. Slimme, gezonde en veilige ruimtes dragen immers bij aan de doelstellingen van iedere organisatie, het geluk van de mensen die er verblijven en een duurzamere wereld. Onze klanten weten dat als geen ander.

OLVG - LOCATIE SPUISTRAAT

4 verdiepingen  
op elkaar afgestemd



## Heilige huisjes zijn doorbroken en discussies vervaagd

Waar ruimtes 100% leken geclaimd, bleek dit in de praktijk soms maar 50% te zijn. En dat terwijl er geklaagd werd over ruimtegebrek en de roep om bijbouwen steeds luider klonk. Sinds de komst van Beyond Eyes is de bezettingsgraad enorm verbeterd en is voor alle gebruikers direct inzichtelijk waar een ruimte vrij is, ook als ze deze spontaan nodig hebben.



[Lees hier](#) het hele verhaal van Carlien Meijs,  
locatiemanager OLVG, locatie Spuistraat

AEGON

2700 sensoren meten  
bezetting en  
benutting



## We sluiten nu op vrijdag gedeeltes af die onbenut blijven

Zo'n 2.700 sensoren hangen inmiddels in het kantoor van Aegon in Den Haag. Ze monitoren de bezetting en de benutting van het gebouw. Wat kleinschalig begon op de facilitaire afdeling, is inmiddels uitgegroeid naar een derde van het gebouw. Beyond Eyes gaf antwoord op vraagstukken over efficiënt gebruik van ruimtes en werkplekken, besparing van energie en schoonmaakkroutes.



[Lees hier](#) het hele verhaal van Theo van Rijn,  
manager Vastgoed bij Aegon

GEMEENTE VENLO

860 sensoren  
geplaatst

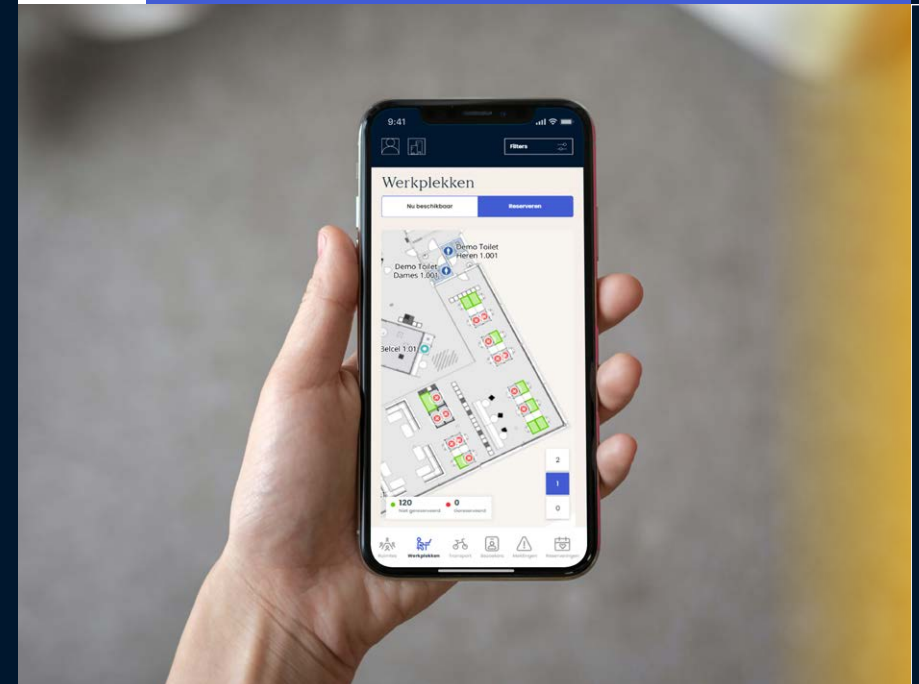


## Data blijken goud waard, ze helpen de veiligheid te garanderen

Doordat een duidelijk doel was vastgesteld, nam de implementatie slechts 3 weken in beslag. 510 sensoren werden in 1 dag geplaatst, 350 sensoren enkele dagen later en vervolgens was het systeem in 8 dagen live. Inmiddels kan de gemeente de bezettingsgraad van de werkplekken monitoren en de mogelijkheid bieden om werkplekken te reserveren.



[Lees hier](#) het hele verhaal van Ruud Geraedts,  
Facility Manager van de gemeente Venlo



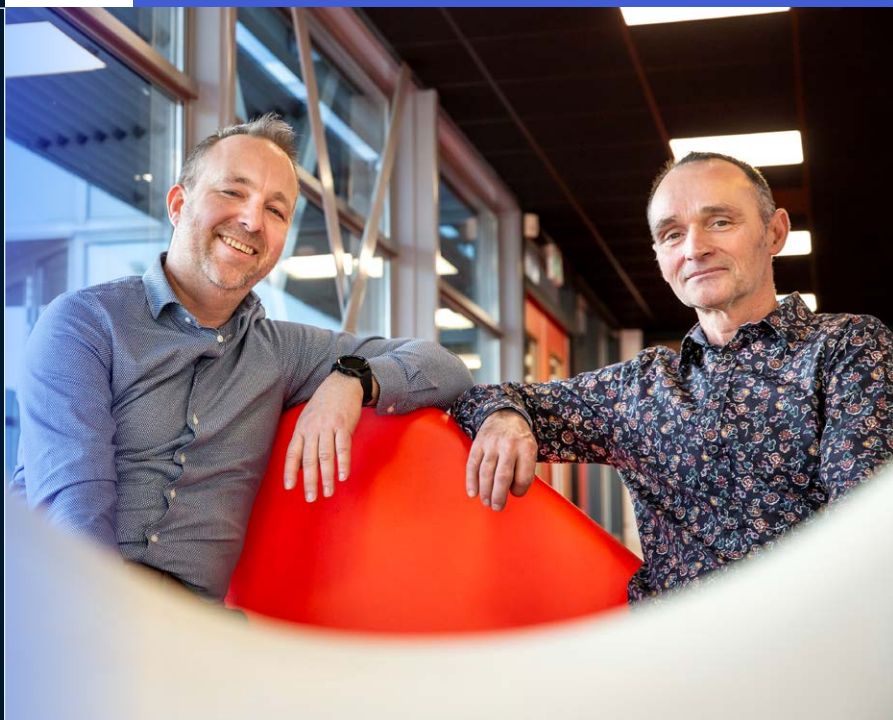


“ Met weinig moeite en een minimale investering een groot rendement

*Dat met het optimaliseren van een gebouwbeheersysteem winst viel te behalen, daarvan was het hoofd facilitaire dienstverlening zich wel bewust. Maar dat het – met minimale investeringen – zóveel kon opleveren, had hij nooit gedacht. Dankzij Beyond Eyes bespaart de scholengemeenschap nu een halve fte op jaarbasis.*



[Lees hier](#) het hele verhaal van Chris Buijtendorp, hoofd facilitaire dienstverlening bij scholengemeenschap Wolfsbos



“ Waar behandelruimtes op papier 8 uur bezet waren, bleek dit soms maar 2 uur te zijn

*Het revalidatiecentrum besloot de bezetting en benutting van de ruimtes bij te gaan houden, voor een harde onderbouwing van de discussie over huisvestingsvraagstukken en natuurlijk met het oog op kostenbesparing. Conclusie was onder andere dat een aantal therapieruimtes prima multidisciplinair ingericht konden worden.*



[Lees hier](#) het hele verhaal van Erik Boswinkel, directeur / bestuurder Vastgoed bij revalidatiecentrum Roessingh

“ Continue meting zorgt voor een optimaal en veilig klimaat

*In één ruimte was sprake van een veel te hoog CO<sup>2</sup>-gehalte. Daarnaast deed de ventilatie het niet. Hierdoor werden medewerkers suf. Dankzij de metingen met de sensoren van Beyond Eyes werd de oorzaak meteen gesignaleerd en verholpen. Inmiddels is het klimaat weer prettig en veilig. Continue metingen zorgen er nu voor dat we direct actie ondernemen wanneer het klimaat in een van onze ruimtes niet optimaal is.*

Alex van Doornmalen, Technical Services Manager bij Caterpillar Work Tools B.V.

## Learn and grow

### Be smart. Start nu.

**De combinatie van thuis en op kantoor werken, is in onze ogen het nieuwe normaal. Als je jouw gebouw hierop wilt aanpassen en overschakelen naar slim gebouwbeheer, is nu het moment om je strategie te bepalen. De techniek en experts van Beyond Eyes helpen je stap voor stap en duurzaam op weg.**

Inzicht in het gebouwgebruik geeft je als gebouwbeheerder en facilitair manager handvatten om ruimtes efficiënter te benutten en gefundeerde beslissingen te nemen over huisvesting en werkplekken. Dit kan leiden tot kostenbesparingen bijvoorbeeld op het gebied van ruimtes, schoonmaak en energie. Voor gebouwgebruikers

voelen kantoren vaak overvol, terwijl er meestal genoeg werkplekken en ruimtes zijn. Overigens zijn veel van de belangrijkste verbeterpunten in kantoren gerelateerd aan het klimaat van de werkomgeving. Een gezonde en comfortabele werkomgeving verhoogt de productiviteit en vitaliteit en zorgt voor een lager ziekteverzuim. Daarbij geven medewerkers aan productiever te werken en trotser te zijn bij een werkomgeving die aansluit op de activiteiten. Daarnaast wil je dat je pand duurzaam en verantwoord met energie omgaat.

#### **Data ondersteunen, onze experts ontzorgen**

Technologie is cruciaal voor de inrichting van het hybride werken. Dankzij monitoring met sensoren van Beyond Eyes krijg je inzicht in het gebruik



en de prestatie van je gebouw en kun je proactief sturen op onder andere bezetting, benutting, binnenklimaat, schoonmaak en energie. Maar het verschil zit niet in de techniek. Dat zit in de volledige ontzorging en kennis en het advies van onze experts en partners. Door de verschillende data aan elkaar te koppelen, te analyseren én dankzij onze continue monitoring, helpen we je met nieuwe inzichten en brengen we daar adviezen over uit. Daarnaast zorgen we voor daadwerkelijke integratie, uitvoering

en bijsturing van verbeteringen. Zo ben je altijd voorbereid en ingericht op de toekomst.

#### **Start nu!**

Onze diensten zijn de slimme ogen van jouw pand. Een technologische aanvulling die verder reikt dan het menselijke oog kan zien. Weten hoe je met jouw gebouw snel, slim en duurzaam naar het hybride werken transformeert? **Plan dan vrijblijvend een afspraak in.**



# Building

# happy



# people

“Beyond Eyes is een slim, digitaal platform waarmee je coalities binnen het pand van de opdrachtgever kunt bouwen.” Het is dus een manier om de verschillende diensten in een gebouw met elkaar te verbinden. Een verzameling op één digitaal platform dat ketensamenwerking binnen een pand faciliteert. “Uiteindelijk draait alles om samenwerken, want niemand kan iets alleen”.



Graafsebaan 55 | 5248 JS, Rosmalen  
+31 73 543 73 73 | [info@beyondeyes.com](mailto:info@beyondeyes.com)

