



expertmeeting

NETWORK OFFICES

Zullen netwerkkantoren, bedrijfsgebouwen en thuiswerkplekken in de toekomst naast elkaar gaan bestaan? Wie heeft behoefte aan een netwerkkantoor en hoe zal het functioneren? Hoe gaan we de werkomgeving in de toekomst organiseren? Aan de hand van stellingen legde architecten van Mourik deze vragen voor aan enkele experts tijdens een lunchbijeenkomst in het Amsterdamse restaurant De Kas.

Communicatie en samenwerking

Hans Brandt denkt dat de core business van grote bedrijven binnen een sector niet zo snel in één gebouw zal gaan plaatsvinden. "De R&D van Philips zal dit waarschijnlijk toch liever binnen de grenzen van het eigen terrein houden." Agnita Mur illustreert dit aan de hand van een verhaal over haar bezoek aan Google, een burcht met geheimhoudingsplicht, specifieke werkplekken en waar thuiswerken verboden is om uitlekken van informatie te voorkomen. "Toch zie je dat wereldmerken als Google, Apple en Microsoft samenwerking zoeken om hun eigen producten te versterken", reageert Grouls. Hij ziet in kantooromgevingen operationele, strategische en tactische lagen van een bedrijf door elkaar lopen, terwijl zij met totaal andere dingen bezig zijn. Op het tactische niveau is behoefte aan een omgeving waar communicatie en samenwerking tussen multinationals tot stand kan komen. Een netwerkkantoor kan voorzien in die behoefte. Voor het operationele en strategische deel van de organisatie (R&D, productie, kantoorwerk) zullen bedrijfsgebouwen blijven bestaan. Dat samenwerken een steeds belangrijkere rol speelt voor bedrijven bevestigt ook Mur die ziet dat door het projectonderwijs studenten intensief (multidisciplinair) samenwerken. Hoewel het Nieuwe Werken vorm lijkt te geven aan de diversiteit in werksoort, faciliteert dit volgens Grouls niet de ruimtelijke behoefte van met name de tactische lagen van een bedrijf. Vincent Ollefers merkt op dat de werkelijke motivatie voor Het Nieuwe Werken vaak ook niet het 'democratiseren van de werkplek' is, maar efficiëntie. Met het concept zijn simpelweg meer werkplekken op minder vierkante meters mogelijk.

9 september 2011 (12 - 14 uur)
restaurant De Kas, Amsterdam

deelnemers:

Hans Brandt
Directeur Total Identity

Vincent Ollefers
Directeur Impact Vastgoedontwikkeling

Piet Grouls
Directeur architecten van Mourik

Dick Loos
Senior asset manager ING real estate
investment management

Walter Mineur
Directeur Rohde & Grahl Nederland

Agnita Mur
Lid college van bestuur Hogeschool
Leiden

Wim Pullen
Directeur Center for people and
buildings

Harm Tilman
Hoofdredacteur "De Architect"

Gijs van Wijk
Het andere werken en huisvesten

verslag:

Lotte Zaaier
architecten van Mourik



v.l.n.r. Gijs van Wijk, Walter Mineur, Vincent Ollefers, Piet Grouls, Hans Brandt

Netwerkkantoor: afhankelijk van de sector?

Volgens Harm Tilman is de behoefte aan een netwerkkantoor sterk afhankelijk van de sector en onderneming. Afgelopen jaar heeft de Architect een congres over de zorgsector georganiseerd. Hieruit bleek dat er landelijk een aantal grote specialistische klinieken zullen blijven bestaan, en poliklinieken over de wijken verspreid zullen worden. "Deze opzet is effectief voor de zorg, maar dat zal niet voor iedere sector gelden", aldus Tilman. Als het om effectiviteit gaat denkt Brandt dat een sectorale benadering sowieso niet zal werken. Hij noemt de overheid als het beste bewijs, die niet sectoraal is georganiseerd. Sectoren zijn daarbij over de ministeries verdeeld en de verdeling verschilt per kabinet. Wim Pullen vraagt zich af of het voor ieder individu wel zo helder is tot welke sector die behoort. Hij denkt van niet: mensen horen bij meerdere sectoren tegelijk. Een sectorgebonden netwerkkantoor zal volgens hem dan ook niet werken. Grouls erkent dat de werkomgeving diffuser is geworden: je hoort niet alleen bij meerdere groepen tegelijk, maar ook werk- en privéomgeving mengen met elkaar. Grouls spreekt daarom ook liever niet meer over een fysieke werkomgeving, maar mentale leefomgeving.

'Ik hoor bij dat netwerk'

Brandt vraagt zich af of Grouls met het netwerkkantoor een antwoord geeft op de toenemende globalisering (wereldmerken) of reageert het op de behoefte aan communicatie en samenwerking op regionaal schaalniveau? Grouls denkt dat netwerkkantoren op beide niveaus een functie zullen vervullen. Ollefers ziet in de praktijk dat met name kleine ondernemingen (ZZP - ers) behoefte hebben aan communicatie en samenwerking in netwerkkantoren. Met het netwerkkantoor dragen zij samen een sterke identiteit uit en bovendien vindt hier kruisbestuiving tussen ondernemingen plaats. Grouls denkt dat het zeker voor een kleine onderneming belangrijk is dat het uitdraagt 'ik hoor bij dat netwerk'. Een netwerk is volgens Brandt echter minder hecht dan Grouls suggereert. Hoewel de netwerksamenleving al eeuwen bestaat is het grote verschil met het netwerk uit de tijd van de gilde (ca. 1800) dat het nu vele malen transparanter is. Het huidige netwerk is hierdoor veel vluchtiger. Brandt noemt het daarom 'netwerkromantiek'.

Kennis uitwisselen met vakgenoten

Dick Loos was nauw betrokken bij de oprichting van concepten als Spaces, World Fashion Centre en World Trade Centre. "Een sector onder één dak blijkt niet te werken", als voorbeeld noemt hij het World Fashion Centre waar op dit moment stagnatie in zit. Het succesvolle project Spaces bewijst daarentegen dat er wel behoefte is aan een netwerkkantoor voor vakgenoten. Hier komen veel vakgenoten samen, zoals bijvoorbeeld fiscalisten. Zij zijn niet meer gebonden aan één werkplek in een bedrijfsgebouw. Gijs van Wijk maakt veel gebruik van concepten als Seats 2 Meet en Seats 2 Work. Hij zegt juist behoefte te hebben aan contact met mensen en bedrijven buiten zijn eigen sector om kennis en ideeën uit te wisselen. De afwisseling tussen de vele kortstondige werkplekken en thuiswerkplek kent ook bezwaren. Loos noemt als voorbeeld het beroerde zitcomfort van deze 'werksoort gerelateerde werkplekken': wat hem betreft een verbeterpunt voor de meubelleveranciers.

Ligging van netwerkkantoren

Waar liggen netwerkkantoren, zoals Spaces of WTC's? Loos ziet dat dergelijke netwerkkantoren vaak op goed bereikbare plekken liggen: nabij luchthaven of HSL station en in de historische binnenstad. Ollefers merkt op dat bereikbaarheid niet geldt voor de binnenstad, omdat deze locaties andere doelgroepen aantrekken.

Serviceniveau in (netwerk)kantoren

"Gebruikers zoeken een zeer hoog serviceniveau in gebouwen, maar de core business van vastgoedsector is hier niet op gericht", volgens Brandt is dit de reden waarom de vastgoedsector helemaal is vastgelopen. De overige deelnemers bestrijden dit. Grouls zegt: "gebruikers zoeken inderdaad een hoog serviceniveau, maar in vele kantoorgebouwen is dit ook aanwezig." Als voorbeeld noemt hij het WTC. "In het business model van Spaces en WTC is de investering in een hoog serviceniveau rendabel gebleken", aldus Loos. Bedrijven die hier zijn gevestigd kunnen het zich veroorloven om te betalen voor het serviceniveau. Ollefers benadrukt dat het bij de ontwikkeling van dergelijke concepten gaat om zowel vierkante meters als serviceniveau. De gebouwen trekken vaak een netwerk van kleine bedrijven aan, met name ZZP-ers, die zichzelf organiseren. Een gebouw lijkt zich hierdoor vanzelf te vullen: er ontstaat een eigen dynamiek. Hij noemt een groot voordeel: de makelaar valt weg.

Voorkom anonimiteit, kies voor diversiteit

De deelnemers noemen anonimiteit als mogelijke dreiging voor het netwerkkantoor. Volgens Brandt hebben bedrijven een specifieke omgeving nodig om zich te onderscheiden, in een generiek netwerkkantoor zou dit niet mogelijk zijn. Grouls beschouwt een netwerkkantoor echter als aanvulling op de specifieke bedrijfsgebouwen. Het programma bepaalt daarbij de werking en betekenis: het gebruik van het netwerkkantoor is leidend. Wat betreft het gebruik van ruimte in onderwijsgebouwen valt het Mur op dat studenten zich moeiteloos plooiën naar ruimte. Werken, studeren en samenwerken kan overal en doen ze overal. Volgens Loos zou de wijze van gebruik van ruimte in het onderwijs model moeten staan voor een netwerkkantoor voor de branche, voor vakgenoten. Wim Pullen denkt dat daarnaast diversiteit goed herkenbaar zou moeten zijn. Op wereldschaal is het van belang om de markt te volgen en erop te reageren, maar op lokaal schaalniveau gaat het om behoeften in de fysieke ruimte 'you have to leave

the body somewhere'. Handelingen, zoals bijvoorbeeld communicatie, zijn niet gebonden aan een sector of vakgebied: alles kan en kan overal. "Het is van belang om een normatief kader te creëren: een kader voor wat mag". Dit levert een diversiteit op die als zodanig herkenbaar is. En dat bevordert onder meer de individuele productiviteit. Mur bevestigt dat diversiteit de toekomst heeft en geeft het mee als aandachtspunt voor de verdere ontwikkeling van het netwerkkantoor.

Toekomst van kantoren

Wat velen aan tafel bezighoudt is de vraag hoe de toekomst van het kantoorgebouw eruit zal zien. Loos is daar duidelijk over: op de lange termijn zal de kantorenmarkt kleiner worden. Het aantal flexplekken neemt toe en een eigen werkplek wordt luxe. Als voorbeeld noemt Pullen de overheid die zal krimpen van 10 naar 2 miljoen m2 kantoorruimte. "Departementen die nu nog over het land zijn verspreid zullen geconcentreerd worden in 12 steden", vult Van Wijk aan. Pullen vervolgt, "Het Ministerie van Financiën kan nu nog niets doen met deze feiten, want die heeft een ander probleem: de Euro. Met name voor bewoners nabij de leegstaande gebouwen en de lokale overheden, zoals gemeente Den Haag, is de groeiende leegstand een probleem. Afwaarderen kan nu niet, want dat zou de Eurostabiliteit in gevaar brengen". Pullen verwacht dat kantoren uiteindelijk wel beschikbaar komen. Echter, ze krijgen dan een andere betekenis dan een economische. "Kantoren bestaan niet meer? Kantoren bestaan weer!" Brandt voegt hieraan toe: "In de toekomst komen gebouwen aan de kostenkant te staan in plaats van dat het een bron van inkomsten is". Pullen nuanceert dit: "Afhankelijk van de schaal dat je het beschouwt, vanuit de micro of macro economie".

Expertmeeting netwerkkantoren: the day after

architecten van Mourik toetste het concept netwerkkantoor tijdens de lunchbijeenkomst in restaurant De Kas bij enkele experts. De middag heeft vele vragen opgeroepen die architecten van Mourik mee zal nemen in de uitwerking van het concept. Welke sector, branche of type bedrijf heeft behoefte aan een netwerkkantoor? Welke functie kan het netwerkkantoor hebben op internationaal, regionaal en lokaal schaalniveau? De komende tijd zullen we met meer partijen gaan praten.



v.l.n.r. Harm Tilman, Dick Loos, Wim Pullen, Agnita Mur