



Hoe **Het Nieuwe Werken** de kantorenmarkt beïnvloedt

Het heeft enkele jaren van weerstand gekost. Eindelijk lijkt de nieuwe formule voor de zakelijke dienstverlening van de grond te komen. Nederland gaat naar verwachting vanaf 2011 massaal aan Het Nieuwe Werken (HNW). Met HNW hebben werknemers geen vaste werkplek meer, geen vaste vergaderruimte en – last but not least – geen vast werktijden. Dit alles leidt in theorie tot efficiënter ruimtegebruik, minder mobiliteit en een hogere mate van tevredenheid onder de werknemers.

Maar de vraag rijst wat de consequenties zijn van HNW voor het kantoorvastgoed. Momenteel staat er zo'n 6,5 miljoen m² kantoorruimte leeg, waarvan grofweg eenderde langer dan drie jaar. HNW zal waarschijnlijk niet bijdragen aan het terugdringen van die leegstand. Belangrijke vragen zijn in dit licht: zijn organisaties die HNW invoeren eerder geneigd om dit in een nieuwbouwkantoor te doen? In hoeverre verandert HNW de aard van de vraag naar kantoorvastgoed en wat betekent dat voor de vastgoedmarkt?

Daarnaast roept HNW ook weer nieuwe vragen op. Wat doet het met 'de mens'? Mobiliteit tegengaan is nastrevenswaardig, maar waarom zou je de scheiding tussen werk en privé willen vervagen? En hoe zit het met de Arbo-regels? Kortom, HNW is een fenomeen dat een geheel eigen stempel achterlaat op vastgoeden- en arbeidsmarkt.

Enkele feiten:

- HNW schroeft het benodigde kantooroppervlak terug met circa **25%-30%**
- In **2008** werd het Nederlands record filerijden bereikt: **44 miljoen** manuren
- Op een schaal van **1 tot 7** daalt bij HNW het gevoel van privacy van **5 naar 3** (bron: TNO)



HANS MARÉCHAL
is architect/eigenaar van M+R Interior Architecture, gespecialiseerd in verbouw en inrichting van utiliteitsbouw.



WIM PULLEN
is directeur van Center for People and Buildings, dat onderzoek doet naar de relatie mens en werkomgeving.

De invloed van HNW op de vraag naar kantooroppervlak wordt overdreven.

“Ik denk dat je altijd en overal kunt werken. Door moderne communicatiemiddelen is het overbodig om gezamenlijk op kantoor te zijn. Het is ook helemaal niet meer wenselijk om en masse naar een fysieke werkplek te gaan. Duurzaamheid heeft daarvoor een veel te prominente plek gekregen. Los daarvan kan onze infrastructuur dat niet eens aan. Er zijn al vele organisaties die op HNW zijn overstapt. Dus de invloed van HNW op de vraag naar kantoren speelt al en deze wordt ook zeker niet kleiner.”

HNW vraagt om nieuwbouw, de bestaande voorraad is niet toereikend.

“HNW vraagt om flexibiliteit, transparantie en interactie. Dat kan zowel met bestaande bouw als nieuwbouw worden bereikt. De gemakkelijke weg is natuurlijk nieuwbouw, omdat je dan alles naar wens kunt inrichten. Je zit niet vast aan een bestaande celstructuur en qua duurzaamheid heb je alle vrijheid. Zo is betonkernactivering niet denkbaar in bestaande bouw. Maar ook de bestaande bouw biedt mogelijkheden. Het zou wel een brevet van onvermogen zijn als we dat niet eens zouden kunnen. Het is alleen de vraag wanneer de investeringen het nog waard zijn. Sommige panden hebben onze horizon al lang genoeg vervuld.”

Wat is de impact van HNW op de grootte, het uiterlijk en de functionaliteit van kantoren?

“Gebouwen zoals in de jaren '80 en '90 met beperkt flexibele indeling zijn passé. Dit is veel te statisch en het ontnemt elke mogelijkheid tot interactie. Organisaties worden steeds kleiner, dus het vastgoed wordt ook kleinschaliger en diverser. De versnippering wordt nog eens extra in de hand gewerkt door de opmars van de ZZP'ers. Deze ontwikkeling leidt tot meer samenwerkingsvormen en dat zal ook in het vastgoed terug te zien zijn. Ontwikkelaars zullen hun opbrengst per vierkante meter zien dalen. Zij moeten daarop reageren door met andere, uitdagende gebouwvormen te komen.” ○

De invloed van HNW op de vraag naar kantooroppervlak wordt overdreven.

“Je moet je allereerst afvragen wat HNW nu precies is. Mijns inziens is het voornamelijk window dressing dat afleidt van waar het werkelijk om gaat, namelijk bezuinigen. De trend van kostenbesparing is knetterhard gaande. Momenteel schroeft men de ruimtenormen op kantoor terug. Ook door de crisis ingegeven is een beweging uit kantoor naar de klant toe, in fysieke zin. Als laatste is HNW een werkwijze voor steeds meer ZZP'ers, alhoewel die vaak weer na verloop van tijd in loondienst gaan. Al met al schat ik dat deze drie trends bedrijven tot 30% ruimtebesparing op kunnen leveren.”

HNW vraagt om nieuwbouw, de bestaande voorraad is niet toereikend.

“Ik zie niet in waarom de bestaande voorraad niet geschikt zou zijn voor HNW. Op technisch gebied is het geen probleem om een wand hier of daar te verplaatsen. Het is meer de vraag wat HNW betekent voor de verandering van het werkpatroon van mensen en wat het pand daarvoor moet bieden. Enerzijds zullen er nieuwe typen ruimtes gecreëerd worden, zoals informele vergaderplekken. Anderzijds blijft de behoefte aan geconcentreerde arbeid zeer groot. Dat blijft vragen om kleine ruimtes waar mensen zich kunnen afzonderen.”

Wat is de impact van HNW op de grootte, het uiterlijk en de functionaliteit van kantoren?

“De belangrijkste trend is aanstormende schaarste op de arbeidsmarkt. Dit zorgt voor competitie onder bedrijven om de beste werknemers. Ik denk dat dit meer dan men beseft een weerslag heeft op de fysieke omgeving van een kantoor. In mooiere panden is het simpelweg leuker en prettiger werken. Voor bouwers is het daarom verstandig samenwerking aan te gaan met inrichters, designers of industrieel ontwerpers. Uiteindelijk is de grootte van een kantoor minder van belang, zolang de ruimtelijke kwaliteit goed is. En natuurlijk, er zal een restgroep lege kantoren blijven. Daar moet men het verlies nemen.” ○



JURGEN VAN DER MEER
is senior adviseur huisvesting en
vastgoed bij adviesbureau Twynstra
Gudde.



HENK VAN TILBORG
is als HR-manager verantwoordelijk
voor de invoering van Het Nieuwe
Werken bij KPN.

De invloed van HNW op de vraag naar kantooroppervlak wordt overdreven.

“Het omgekeerde is juist eerder het geval. Er is in het verleden enige scepsis geweest, maar daar zijn we nu doorheen. Dat is af te zien aan de omvang van HNW. Wij hebben onderzocht hoeveel kantoorgebruikers er mee bezig zijn. Dat kan gaan van onderzoeken van de mogelijkheden tot een daadwerkelijke uitrol. Uit ons Kantorenmarktonderzoek blijkt dat alle grote Nederlandse kantoorgebruikers er op enige manier mee bezig te zijn. Dan kun je niet meer spreken van een trendje of een hype, maar van een fundament.”

HNW vraagt om nieuwbouw, de bestaande voorraad is niet toereikend.

“In principe kunnen nieuwbouw en bestaande bouw geschikt zijn voor HNW. Dit behoeft nadrukkelijk een nuance. De ambities van de gebruiker spelen een grote rol. Gebruikers met veel en hoge eisen vragen veel van een pand. Nieuwbouw is altijd geschikt, omdat bij het ontwerp rekening kan worden gehouden met gebruikerseisen. Bestaande bouw is niet altijd geschikt voor HNW. Het hangt sterk af van de capaciteit van het gebouw, de omgeving en de lokale markt. Grofweg zijn kantoren uit de jaren '80 en '90 minder geschikt om te renoveren voor HNW. Panden uit de perioden '70 en vanaf '00 zijn dat beter.”

Wat is de impact van HNW op de grootte, het uiterlijk en de functionaliteit van kantoren?

“De vraag naar kleine en middelgrote panden zal blijven toenemen. Grote kantoorvolumes zoals op de Zuidas zijn juist de leegstand van de toekomst. Er ontstaat behoefte aan multifunctionele en flexibele kantoren, in functiegemengde omgeving, met onderscheidende architectuur en goede bereikbaarheid met voldoende parkeergelegenheid. Met HNW ontstaat een nieuw type vraag, waar het aanbod momenteel geen antwoord op heeft. Voor ontwikkelaars is de taak weggelegd om in nieuwe panden hier wel aan te voldoen. Ruimtelijke kwaliteit van het gebied en een goede mix van wonen, werken en recreëren zijn onmisbaar bij een geslaagde renovatie.”

De invloed van HNW op de vraag naar kantooroppervlak wordt overdreven.

“Waar wij HNW hebben ingevoerd is het ruimtegebruik met 30% tot 40% teruggebracht. Daarnaast werkten onze medewerkers geregeld op vestigingen door het hele land, dichtbij huis of afhankelijk van de afspraken die dag. Je ziet dat dit grotendeels vervangen is door thuiswerken. Om thuis te mogen werken moet je vijf vragen beantwoorden over je thuiswerkplek. Dit gaat over onder meer arbotechnische zaken of het imago van KPN. Als je deze vijf vragen positief beantwoordt, mag je vanuit huis werken. Voor de rest gaan we uit van de eigen verantwoordelijkheid van onze werknemers.”

HNW vraagt om nieuwbouw, de bestaande voorraad is niet toereikend.

“Op ons vastgoed lopen langdurige huurcontracten. Het verschilt dus per locatie of we over kunnen gaan tot nieuwbouw. Daarnaast kan een pand op zichzelf minder geschikt zijn om te renoveren. Zo is het soms problematisch om steense muren weg te halen. Daarom zijn we voor alle vestigingen aan het inventariseren wat de mogelijkheden zijn om HNW in te voeren. Daarin moet je creatief zijn. Voor de moeilijke gevallen zijn we tot een 'lightversie' gekomen, waarin HNW volledig wordt ingevoerd met minimale ingrepen aan de gebouwde omgeving.”

Wat is de impact van HNW op de grootte, het uiterlijk en de functionaliteit van kantoren?

“De literatuur over HNW onderscheidt vier typen ruimtes: open space, vergaderruimtes, concentratie- en ontmoetingsplekken. Het belangrijkste element is transparantie. Op kantoor moet het vooral prettig zijn om te werken. Veel afdelingen creëren nog steeds hun eigen stekje, maar dat zal langzaam verminderen. Door HNW nemen de huisvestingskosten onomstotelijk af. Ook neemt de productiviteit van werknemers toe, alhoewel die winst lastig in geld is uit te drukken. Ons jaarlijkse medewerkerstevredenheidsonderzoek stijgt in ieder geval op alle punten en medewerkers geven aan minder vermoeid te zijn.”