

De rol van de werkplek en het doel van kantoorlocaties is veranderd.

De kantoorfunctie, het merk en de status blijven van groot belang om personeel te binden

16 februari 2012



'Het Nieuwe Werken' leidt tot een besparing van 10-15 m² kantoorruimte per werknemer en stelt bovendien andere eisen aan huisvesting dan veel huidige kantoren bieden.

Tegelijkertijd is de vraag naar woonruimte of ruimte voor andere functies, zeker in de grote steden, nog altijd groot.

Dat roept de vraag op waarom kantoorgebouwen niet op grote schaal worden omgezet, getransformeerd in vakjargon, naar andere nuttige functies.

Landelijk:

Het aantal vierkante meters leegstaande kantoorvloer is in 2011 opgelopen tot 7,1 miljoen, ofwel 14 procent van de totale Nederlandse voorraad van bijna 47 miljoen vierkante meter.

Amsterdam:

Van de 1,3 miljoen vierkante meter leegstaande kantoorvloer moet de helft worden gesloopt. Bij de andere helft moet worden gekeken of er hotels of woningen van gemaakt kunnen worden; zo niet, dan moeten ook deze gebouwen verdwijnen.

Eigenaren zullen voor miljarden euro's moeten afwaarderen.

Nieuwe businessmodellen

De werkplek zelf inkopen en op maat = flexibel huren wat je nodig hebt.

Ondernemingen zullen in de toekomst moeten kiezen voor flexibelere werkplekmodellen, waarbij werknemers zelf de kans zullen krijgen van de onderneming om hun werkplek aan te kopen.

Lager kantoorkosten per werkplek

'Een gemiddelde werkplek, van gebouw tot paperclip, kost 14.000 euro per jaar. Maar er zijn nu bedrijven die zeggen: dat geld geef ik aan werknemers zelf en die bepalen zelf maar hoe ze het regelen. Welke computer je nou precies neemt, en wat voor soort auto: het is aan jou. Dat geeft tevredener mensen. Wel maak je natuurlijk afspraken over output en/of aanwezigheid.'

Inhoud

Kantoor vooral nog belangrijk om collega's te ontmoeten.....	2
Team geformeerd: herbestemming kantoorruimte Transformatie kantoren gaat niet vanzelf	3
Massale sloop voor leegstaande kantoren 22-12-11	4
Ondernemingen verwachten daling kantoorbehoefte	5

Kantoor vooral nog belangrijk om collega's te ontmoeten

24/7, grenzeloos en mobiel. Dat is hoe de mensen vandaag de dag werken volgens werkomgevingspecialist Steel case. De rol van de werkplek is dan ook veranderd. Dé redenen om daar nog naar toe te gaan zijn om je collega's te ontmoeten en met anderen samen te werken.

Dat concludeert Steelcase na etnografisch onderzoek naar de manier waarop mensen vandaag de dag werken.

Werkomgeving

Ook al zijn steeds meer mensen mobiel aan het werk, een goede werkomgeving op kantoor is heel belangrijk, zo stelt Steelcase in een aantal aanbevelingen.

Samenwerken

Juist door een goede werkomgeving kan samenwerken tussen collega's namelijk worden verbeterd en ondersteund. Bijvoorbeeld door meer aparte ruimtes en de juiste technologie. Bedrijven moeten huisvesting dan ook niet alleen zien als kostenpost, maar juist 'als een factor die de efficiëntie en productiviteit van mensen vergroot en bijdraagt aan het bereiken van een maximaal resultaat.'

Getalenteerd personeel

Bovendien speelt de werkomgeving ook een belangrijke rol bij het werven en behouden van getalenteerd en hoog gekwalificeerd personeel. Volgens Steelcase biedt een goed ingerichte werkomgeving medewerkers de vrijheid en controle zelf een werkplek te kiezen, die het beste past bij hun gemoedstoestand of taken van dat moment.

Merk

Ook is het kantoor voor veel bedrijven de manier om hun merk en cultuur onder de aandacht te brengen bij klanten, leveranciers, medewerkers en media. In één oogopslag moet je als bezoeker kunnen zien waar het bedrijf voor staat.

Welzijn van de medewerkers

Als laatste moet de werkomgeving ervoor zorgen dat de medewerkers zich er fijn voelen. De mate van het collectieve welzijn van de medewerkers kan worden gezien als een belangrijker voorspeller van groei en innovatie, aldus Steelcase. 'Een organisatie die het welzijn van zijn medewerkers wil bevorderen, moet een verscheidenheid aan werkplekken bieden, met een keuze uit onderscheidend meubilair en ondersteunende technologieën.' Onderzoek juni 2011

Team geformeerd: herbestemming kantoorruimte

Transformatie kantoren gaat niet vanzelf

Een 'expertteam kantoortransformaties' gaat adviseren over herbestemming van kantoorruimte naar wonen. Het team is een initiatief van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Vanuit het pilotproject wordt gezocht naar leegstaande kantoorpanden met woonpotentie.

10 locaties als start

Eindhoven
Vonderweg 11



- 11.000 m² wo met 170 parkeerplaatsen ■
- Bestemming: centrumdoeleinden ■
- Particulier eigendom (Breevast BV) ■
- Leegstand sinds 2008 ■



Amsterdam – Molenwerf 1-3
Den Haag – Stationsplein 75
Den Haag – Savorin Lohmanplein
Eindhoven – Beukenlaan 77
Eindhoven – Vonderweg 11
Heerlen – Kloosterweg 1
Nieuwegein – Luifelstede 42-56
Rotterdam – Willem Ruyslaan 225
Utrecht – Gerbrandystraat 20
Zoetermeer – Italiëlaan 33

Het aantal vierkante meters leegstaande kantoorvloer is begin 2011 opgelopen tot 7,1 miljoen, ofwel 14 procent van de totale Nederlandse voorraad van bijna 47 miljoen vierkante meter.

Doemscenario's voorspellen dat bij ongewijzigd beleid de leegstand over een aantal jaren zal zijn opgelopen tot 15 miljoen vierkante meter. Kantoorbanen verdwijnen door automatisering en uitbesteden aan goedkopere buitenlandse.

'Het Nieuwe Werken'

Dit leidt tot een besparing van 10-15 m² kantoorruimte per werknemer en stelt bovendien andere eisen aan huisvesting dan veel huidige kantoren bieden.

Tegelijkertijd is de vraag naar woonruimte of ruimte voor andere functies, zeker in de grote steden, nog altijd groot. Dat roept de vraag op waarom kantoorgebouwen niet op grote schaal worden omgezet, getransformeerd in vakjargon, naar andere nuttige functies. Daarover is de afgelopen jaren veel geschreven waarbij grofweg drie verklaringen worden gegeven.

De kantoren zouden staan op locaties waar niemand wil wonen, beleggers willen niet afwaarderen en de regelgeving belemmert dat gebouwen daadwerkelijk getransformeerd worden. Alle drie de verklaringen zijn zo algemeen en ongenueanceerd dat ze bij voorbaat niet waar kunnen zijn. In de praktijk worden er bovendien kantoorgebouwen met succes omgebouwd. Het gebeurt alleen incidenteel en meestal betreft het bijzondere gebouwen en locaties.

Massale sloop voor leegstaande kantoren 22-12-11



De laatste resten van het Post CS-gebouw. Archiefphoto © Bart Koetsier

De helft van de kantoren die in Amsterdam leegstaan, moet worden gesloopt en bedrijfsterreinen moeten worden 'teruggegeven aan de natuur'.

Volgens de gemeentelijke kantorenloods Paul Oudeman moet van de 1,3 miljoen vierkante meter leegstaande kantoortvloer de helft worden gesloopt. Bij de andere helft moet worden gekeken of er hotels of woningen van gemaakt kunnen worden; zo niet, dan moeten ook deze gebouwen verdwijnen.

Oudeman krijg steun van wethouder Maarten van Poelgeest (Ruimtelijke ordening). "Eigenaren zullen voor miljarden euro's moeten afwaarderen. Het kan niet zo zijn dat we ze financieel belonen voor jaren wanbeleid. Zij moeten op de blaren zitten. De luchtballen moeten worden doorgeprikt. Dat is pijnlijk, dat is vervelend, maar het is ook nodig."

Van Poelgeest wil via de rechter eigenaren dwingen hun bezit af te waarderen en huren te verlagen, zodat een andere functie in zicht komt. Hij wil daartoe eenzijdig bestemmingsplannen wijzigen om zo een proefproces uit te lokken. Bron: Parool december 2011

Ondernemingen verwachten daling kantoorbehoefte

Zestig procent van de grote ondernemingen verwacht een daling van de kantoorbehoefte als gevolg van 'het nieuwe werken'.

De nood aan een vaste werkplek minder belangrijk nu steeds meer ondernemingen kiezen voor een flexibele werkomgeving. 'Het Nieuwe Werken zorgt ervoor dat arbeid niet per se op kantoor hoeft te worden verricht, maar ook elders kan worden gedaan. Daardoor heb je minder kantoorruimte nodig als organisatie. Van invloed daarop is bijvoorbeeld ook de benzineprijs die maar blijft stijgen. Een andere oorzaak voor de dalende kantoorbehoefte is dat ondernemingen minder vet op de botten hebben. Daardoor wordt efficiënter gebruik gemaakt van ruimte. Niet alleen werkplekken worden nu dubbel of driedubbel bezet, er wordt ook goed gekeken naar andere ruimtes. Heeft elke afdeling een eigen vergaderruimte nodig of voldoet één ruimte met een goede planning ook?'

Daarnaast zorgt de crisis voor het strakker aansturen van bedrijven, waardoor steeds meer functionaliteiten naar het buitenland worden verplaatst. 'We hebben dat al gezien met callcenters die verplaatst werden naar lagelonenlanden. Nu zul je dat voor meer afdelingen zien waarvoor geen kennis van de Nederlandse markt is vereist, zoals financiële afdelingen.'

Werkplek zelf inkopen

Ondernemingen zullen in de toekomst moeten kiezen voor flexibelere werkplekmodellen, waarbij werknemers zelf de kans zullen krijgen van de onderneming om hun werkplek aan te kopen. 'Een gemiddelde werkplek, van gebouw tot paperclip, kost 14.000 euro per jaar. Maar er zijn nu bedrijven die zeggen: dat geld geef ik aan werknemers zelf en die bepalen zelf maar hoe ze het regelen. Welke computer je nou precies neemt, en wat voor soort auto: het is aan jou. Dat geeft tevredener mensen. Wel maak je natuurlijk afspraken over output en/of aanwezigheid.'

Toename kantoorbehoefte Bijna 60 procent van de ondervraagden uit grote ondernemingen (meer dan 500 werknemers) verwacht een daling van de kantoorbehoefte als gevolg van de nieuwe, meer flexibele, werkmethodes. Slechts 7 procent van de ondervraagden verwacht een toename van de kantoorbehoefte. Iets meer dan de helft van de ondervraagde managers (51 procent), gaf aan dat het klassieke kantoor, waar iedere werknemer zijn eigen bureau heeft, meer moet evolueren naar een plaats waar werknemers elkaar op regelmatige basis kunnen ontmoeten.

Flexibeler inkoop

Bovendien is er een trend naar flexibeler inkoop. 'Veel bedrijven huren een pand volgens de methode 5+5 (vijf jaar, met nog een optie). Maar voor een startup is dat niet te doen, die hebben in het begin veel meer ruimte dan werknemers. Hoe mooi zou het zijn wanneer je steeds precies genoeg bedrijfsruimte kunt huren? Ik denk dat hoe flexibeler de inkoop is, hoe goedkoper het kan worden. Als je voor twee uur per week een beamer nodig hebt, is het prettiger die te huren in plaats van te kopen. En als ik twee dagen per week autorijd, waarom kan ik hem dan niet twee dagen per week leasen? De behoefte van consumenten om af te nemen wat je nodig hebt, is er. De eerste marktpartijen zijn nu aan het kijken naar businessmodellen om dat ook aan te kunnen bieden.'

Onderzoek Voor dit wereldwijde online onderzoek werden meer dan 600 managers gevraagd naar hun mening over het virtuele of flexibele kantoor, het woon-werk verkeer, het samenwerken in een onderneming en het kantoorgebruik. Bron Unwired

*Reacties en aanvullende onderzoeksresultaten zijn welkom per email/twitter verwijzing.
Wij houden de ontwikkelingen voor u in de gaten,*