

Dirk A. Rompelman  
Tot voor kort hoofdredacteur van het  
vakblad VASTGOEDMARKT

# Nieuwe werkvormen hebben weinig invloed op locatiekeuze ondernemingen

In wezen is het onderwerp telewerken niet nieuw, het leeft al minstens vijftien jaar. Ter gelegenheid van een jubileum van Wereldhave werd een onderzoek uitgevoerd naar de toekomst van de kantorenmarkt. Daarvoor werden 50 à 80 topmensen uit de internationale onroerend-goedwereld benaderd. Het ging om de topmensen in de VS, Engeland, Frankrijk, Duitsland, Hongkong, Canada en Australië. Een van de vragen was wat de invloed zou zijn van wat destijds nog gewoon thuiswerken werd genoemd. Het unanieme antwoord was dat die invloed nihil zou zijn. Dat feest gaat niet door, werd toen voorspeld.

Als je nu ziet wat er daadwerkelijk gebeurt, in Nederland en elders in Europa, dan is duidelijk dat het effect nog uiterst beperkt is: er zitten nog altijd erg weinig mensen thuis te werken met een lijntje naar het hoofdkantoor toe. In Amerika -zegt men- is het wijder verbreid, vooral in Californië wordt er nogal hoog van opgegeven. Dat zou daar vooral samenhangen met de congestie op de wegen, waardoor mensen beter thuis kunnen werken. In hoeverre die verhalen waar zijn vermag ik niet te beoordelen. In Nederland zie ik telewerken nog niet echt gebeuren.

*Desk sharing* is natuurlijk een aardige trend. Het is echter nog maar de vraag of elke organisatie zich ervoor leent. In Nederland is kantoorpersoneel relatief ruim gehuisvest. Als men wil bezuinigen, dan liggen daar zeker mogelijkheden. Ik denk dat men aanzienlijk efficiënter om kan gaan met de ruimte. Ondernemingen gaan meer aan *corporate real estate management* doen, zoals dat heet, ze worden zich meer bewust van hun eigen huisvesting. Het is vooral een kwestie van kostenbeheersing. Als men in plaats 4000 m<sup>2</sup> met 3000 m<sup>2</sup> toe kan, dan scheelt dat al gauw f 300.000,- per jaar. Dus dat is winst.

Een andere belangrijke voorwaarde voor flexibel ruimtegebruik is dat het gebouw zich ervoor leent. Vooral bij kantoorgebouwen die in de jaren '60 en '70 gebouwd zijn, is dat vaak een probleem. Om dergelijke gebouwen aan de eisen van deze tijd te laten voldoen, is een ingrijpende en kostbare renovatie noodzakelijk. Je ziet dan ook dat veel van die kantoren aan de markt onttrokken worden. De kantoren worden dan omgebouwd voor onderwijsdoeleinden of gesloopt om ruimte te maken voor woningbouw. Afgelopen jaar is een recordhoeveelheid kantoorruimte aan de voorraad onttrokken. Het jaar 1995 kan zodoende gekenschetst worden als 'het jaar van de onttrekking'. Van de totale opname (verhuur en verkoop) bestond 140.000 m<sup>2</sup> uit onttrekkingen. In 1994 bedroeg dit metrage nog minder dan de helft hiervan.

De regio Den Haag was vorig jaar kampioen van Nederland op het gebied van onttrekkingen. Ongeveer 70.000 m<sup>2</sup> verouderde kantoorruimte werd uit de markt genomen. Het betrof gebouwen in Leidschendam en het Congresgebouwgebied. Hier zullen kantoren, die voorheen bij het ministerie van VROM in gebruik waren, worden gesloopt om te worden vervangen door woningbouw. Ook Amsterdam kende een belangrijke onttrekking, namelijk het Postbankgebouw (40.000 m<sup>2</sup>) bij het Amstelstation. Het zal in gebruik genomen worden door de Hogeschool Amsterdam, die ca. f 80 mln voor het gebouw betaalde.

Ook in de komende jaren zal het aantal onttrekkingen waarschijnlijk aanzienlijk zijn. Voor de periode tussen nu en vijf jaar komt (op grond van nu al bekende verhuizingen) zeker 6 à 700.000 m<sup>2</sup> verouderde gebouwen

leeg. Het betreft bijvoorbeeld de ABN-AMRO kantoren in het centrum van Amsterdam. Na realisatie van het nieuwe hoofdkantoor (in Buitenveldert) komt hier ca. 80.000 m<sup>2</sup> vrij. Het verdwijnen van de ABN-AMRO uit de binnenstad zal wéér een gevoelige slag betekenen voor de functiemenging (werken, wonen, recreëren).

Toch zijn er nog steeds bedrijven die wel graag in de binnenstad willen zitten. Mijn ervaring is dat bij beslissingen over de vestigingslocatie, in allerlei soorten organisaties en in negen van de tien gevallen, de persoonlijke voorkeur van de beslisser doorslaggevend is. Het zijn lang niet altijd rationele overwegingen maar dikwijls volstrekt subjectieve, ook bij de aller grootste organisaties. Er zijn voldoende voorbeelden bekend van ondernemingen die na het aantreden van een nieuwe directeur of bestuursvoorzitter plotseling een duidelijke voorkeur voor een andere locatie lieten blijken.

Hoewel de locatiekeuze dus een subjectief vraagstuk blijft, zullen bedrijven waarschijnlijk wel steeds kritischer naar de -objectieve- huisvestingslasten kijken en dus efficiëntere huisvesting nastreven.



Haalbare renovatie in Utrecht.