

Het kantoor van de to

Vanouds zijn makelaars, journalisten en deurwaarders weinig op hun werkplek te vinden. Tegenwoordig geldt dit echter ook voor steeds meer andere beroepen. Kantoorarbeid flexibiliseert de laatste jaren sterk. Wat zijn de gevolgen hiervan voor de werkplek?

JEF FOLKERS EN PAUL ZWART*

Hoe staat het in Nederland met telewerken, nieuwe kantoorvormen, de leegstand en het delen van werkplekken? AGORA sprak hierover met de heren Schoonhoven en Demmers van het adviesbureau Berenschot Osborne.

Er wordt wel gesteld dat het traditionele kantoor z'n langste tijd heeft gehad en op het punt staat te verdwijnen. Maar wordt er eigenlijk rondom nieuwe kantoorconcepten niet een hoop lawaai gemaakt, terwijl er concreet weinig gebeurt?

Inderdaad is het lawaai maken over nieuwe kantoorconcepten niets nieuws. Voortdurend is men op zoek naar verlaging van de huisvestingskosten en verhoging van de arbeidsproductiviteit. Een efficiënte maar ook prettige werkomgeving wordt nagestreefd. De kantoorindeling moet optimaal afgestemd zijn op de werkzaamheden.

Het merendeel van de kantoorwerkers is thans echter nog gewoon gehuisvest in een traditioneel 'kamerkantoor' of een 'groepskantoor'. Het kamerkantoor is een vorm die in principe bestaat uit een gang met aan weerszijden kamers. In het groepskantoor wordt binnen grotere ruimten gewerkt.

Naast deze traditionele vormen, worden momenteel in toenemende mate een tweetal nieuwe concepten toegepast die bekend staan als het 'kloosterkantoor' en het 'combikantoor'. Het kloosterkantoor is een vorm waarbij een groot deel van de ruimte bestemd is voor gezamenlijke activiteiten en een beperkt deel voor de individuele. De individuele werkzaamheden, waarvoor concentratie vereist is, worden verricht in éénpersoonskamers. Deze zijn kleiner (ca. 3,5 m. bij 1,8 m.) dan de standaardafmetingen voor een kantoorvertrek (5,4 m. bij 3,6 m.). Nadeel van deze maatvoering is wel dat, gezien de ARBO-wetgeving, in een dergelijk vertrek niet meer dan twee uur mag worden gewerkt. Met name bedrijven waar veel behoefte is aan overleg en persoonlijk

contact komen in aanmerking voor het kloosterkantoor. Voorbeelden hiervan zijn architecten- en reclamebureaus.

In het combikantoor heeft iedereen een kleine eigen werkplek. Vanwege de beperkte omvang van de kamers (ca. 4 m. bij 3,6 m.), blijft er in de middenzone ruimte over voor gemeenschappelijke activiteiten. Bedrijven als ingenieursbureaus en advocatenkantoren zijn geschikt voor deze kantoorvorm. Zij kennen namelijk veel werkzaamheden waarvoor concentratie vereist is. Het combikantoor vindt thans in geringere mate toepassing dan het kloosterkantoor.

Aangaande nieuwe kantoorconcepten moet verder vermeld worden dat de Rijksgebouwendienst momenteel werkt aan een drietal nieuwe experimenten. Dit zijn het 'satelliet-kantoor' in Arnhem, het 'hotel-kantoor' in Den Haag en



Demmers (links) en Schoonhoven

het 'dynamische kantoor' in Haarlem. De eerste twee worden in bestaande gebouwen gerealiseerd en moeten medio dit jaar opgeleverd worden. Het dynamische kantoor is een nieuwbouwproject, dat in 1997 voltooid moet zijn. Bijzonder aan het door Rudy Uytenga ontworpen dynamische kantoor is de diepte van maar liefst 25 meter; twee keer zoveel als gebruikelijk. Reden hiervoor is dat een diep gebouw meer indelingsmogelijkheden zou geven. Het zal echter lastiger zijn om aan de ARBO-eisen aangaande daglicht en uitzicht te voldoen.

Passen het combi- en het kloosterkantoor binnen de standaard maatvoering voor kantoorgebouwen?

Wij schatten dat de Nederlandse kantorenraad voor zo'n 60 à 70 procent bestaat uit kan-

toren met een zogenoemde marktconforme standaard maatvoering. Dit impliceert dat een gebouw een gevelstramien kent van 1,8 meter, hetgeen betekent dat kantoorruimten in een veelvoud van deze maat indeelbaar zijn. Het is gebleken dat deze stramienmaat veruit de ruimste indelingsmogelijkheden verschaft. Daarom willen projectontwikkelaars en gebouw-eigenaren in negen van de tien gevallen deze maatvoering.

Binnen de marktconforme maatvoering zijn de nieuwe indelingsvormen goed toepasbaar, ze zijn er voor ontworpen. Het woord toepasbaar behoeft echter een kleine kanttekening. In praktijk worden deze concepten namelijk nooit sec toegepast. Er is veeleer sprake van een mengvorm. Aangezien in ieder bedrijf de verhouding tussen de verschillende typen werkzaamheden (geconcentreerd, routinematig, communicatief) weer anders ligt. Een opmerkelijk aspect dat wij in de praktijk nogal eens waarnemen, is dat bedrijven denken dat zij dermate uniek zijn dat zij niet in een marktconform gebouw passen. Vaak blijkt dit wel het geval.

Het is bekend dat de gemiddelde werkplek ongeveer driekwart van de tijd onbenut blijft. Dit moet toch mogelijkheden geven voor ruimtebesparingen?

Deze mogelijkheid is er inderdaad. Het is echter niet eenvoudig te realiseren. Werknemers zullen namelijk werkplekken moeten gaan delen, aangezien dat de enige manier is om echt ruimte te besparen. Er zijn verschillende redenen die 'desk sharing' moeilijk maken. Een van deze problemen is de archivering. Met name bij kennis-intensieve bedrijven hebben de werknemers veel archiefruimte nodig. Een rijdend ladenblokje volstaat niet als oplossing hiervoor. Een ander probleem is de weerstand onder de werknemers. Er is een psychologische drempel die overwonnen moet worden. De werknemer raakt immers zijn eigen werkplek kwijt. Bovendien vergt het opgeruimd houden van het bureau de nodige zelfdiscipline.

Ook de telefonische bereikbaarheid van de werknemer is nog een belangrijke belemmerende factor. De markt voorziet inmiddels in apparatuur die of binnenshuis of buitenshuis persoonsgebonden is. Een combinatie van beide is nog niet beschikbaar. Binnen twee tot drie jaar zal een dergelijk systeem op de markt komen. Wij verwachten dat dit het flexibel ruimtegebruik sterk zal bevorderen.

In hoeverre is telewerken een mogelijkheid om de aanwezige kantoorruimte efficiënter te benutten?

Telewerken kan voor bepaalde typen kantoor-

komst laat nog even op zich wachten

werkzaamheden inderdaad een goede oplossing zijn om het ruimtegebruik te verminderen. Toch is het aantal telewerkers in Nederland nog maar gering (naar schatting circa 1,5% van de beroepsbevolking). Er kleven namelijk enkele nadelen aan telewerken. De prestatie meting en controle worden ingewikkelder, maar ook de creativiteit en communicatie tussen medewerkers kunnen verminderen. Vooral in organisaties waar pure administratie het belangrijkste deel van de werkzaamheden vormt, bestaat alleen al een fysiek probleem met telewerken, omdat er doorgaans een grote hoeveelheid papier aanwezig is. In de nabije toekomst zullen meer documenten ingelezen worden (met scan-apparatuur) en zal ook dit probleem minder van belang zijn.

Het lijkt logisch dat onder invloed van de informatietechnologie het ruimtegebruik per werknemer dalende is. Komt dit overeen met uw ervaring?

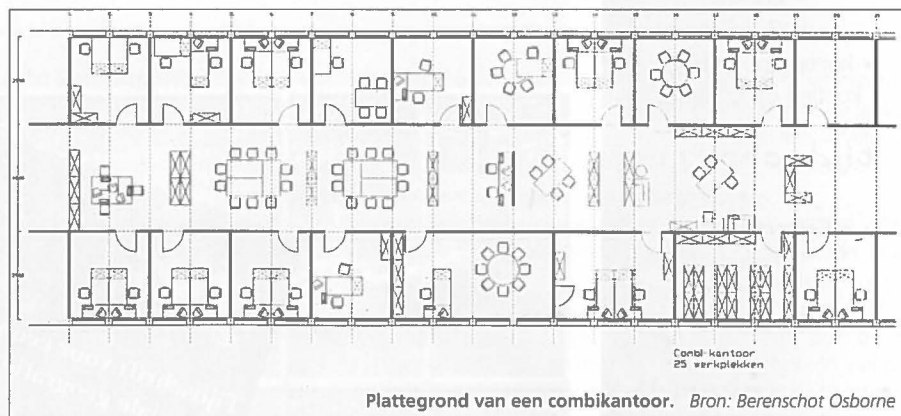
Nee, wij hebben juist gezien dat het ruimtegebruik van kantoorhoudende organisaties vooral het laatste decennium is gestegen. Momenteel is het vloergebruik zo'n 25 à 30 m per werknemer (bruto-vloeroppervlak). Er zijn verschillende verklaringen voor de toename. In de eerste plaats is de nieuwe huisvesting van bedrijven doorgaans beduidend groter dan de oude. Je kunt stellen dat de meeste bedrijven pas verhuizen bij een nijpend ruimtegebrek. In de tweede plaats vergen pc's, fax-, kopieerapparatuur en dergelijke de nodige ruimte. Een derde reden betreft een soort natuurlijk mechanisme dat de toename van het ruimtegebruik bevordert. Als er ruimte vrijkomt, wordt deze doorgaans eenvoudigweg opgevuld door andere werknemers. Er is thans nog geen trend waar te nemen dat het ruimtegebruik omlaag zal gaan. In onze visie gaat het steeds hoogwaardiger worden van de kantoorwerkplek vooralsnog niet samen met een afname van het ruimtegebruik. Ook de eerder genoemde nieuwe concepten vergen meer ruimte (ca. 5 à 10 procent), doordat zij meer verkeersruimte en faciliteiten voor communicatie en overleg bevatten.

De leegstand in de kantorenmarkt is een onderwerp dat de laatste jaren veel aandacht krijgt. Wat zijn volgens Berenschot Osborne de toekomstperspectieven voor leegstaande gebouwen?

Er wordt wel gezegd dat een goed gebouw op een slechte locatie weinig kans maakt om verhuurd te worden. Een redelijk gebouw op een goede locatie heeft daarentegen betere kansen. Dat betekent dat uiteindelijk de locatie de belangrijkste factor voor toekomst van een

pand is, hetgeen echter niet betekent dat de kwaliteit van het pand niet van belang zou zijn. Er moet heel wat gebeuren voor een slecht gebouw afgebroken wordt. In praktijk blijkt dat bijzonder veel panden die als kantoor niet erg

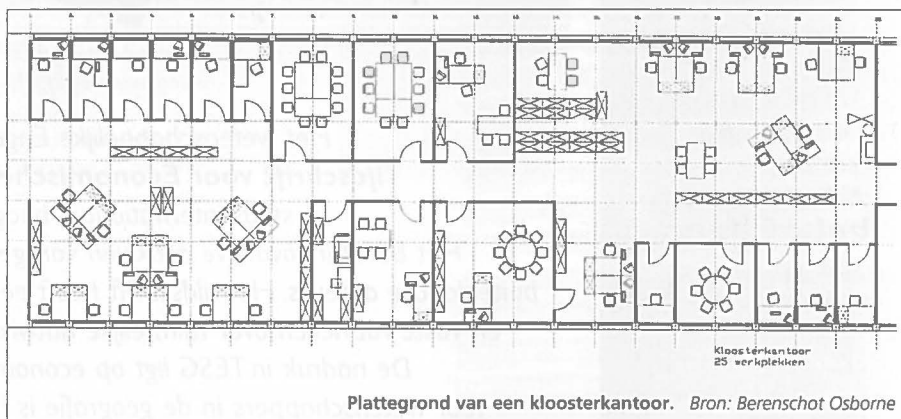
opzichte van de huidige systemen waarbij liggende kabels of zuilen naar de plafonds, de kantoorgebruikers parten spelen. Binnen afzienbare tijd zal het bekabelen van kantoorruimten waarschijnlijk worden inge-



geschikt meer zijn, uiteindelijk toch wel weer een bestemming vinden. Kijk naar de voormalige gebouwen van de belastingdienst in Amsterdam. Deze gebouwen worden nu in gebruik genomen door de Hogeschool Amsterdam. Sloop komt echter wel steeds vaker voor. Een voorbeeld hiervan is het nogal omvangrijke gemeentelijke kantorencomplex aan het Monchyplein in Den Haag. Hier worden de kantoren

haald door draadloze systemen. Deze zullen de indelingsmogelijkheden van de werkvloer verder vergroten. Bij de belastingdienst in Apeldoorn zal binnenkort met infrarood-apparatuur worden gexperimenteerd.

Al met al kan geconcludeerd worden dat er de nodige ontwikkelingen gaande zijn die, in principe, het aanzien van de kantoorwerkplek snel



vervangen door appartementen en senioren-huisvesting. Ook is er ruimte voor enkele kleinschalige kantoren.

Welke nieuwe ontwikkelingen op het gebied van flexibiliteit van kantoorpanden staan ons nog te wachten?

Een van de producten die nog maar relatief kort wordt toegepast, is de cassettevloer. Deze noviteit maakt het mogelijk om telematica-voorzieningen, middels een simpele handeling, naar elk willekeurig punt in het kantoor te leggen en verleggen. Dit is een groot voordeel ten

kunnen laten veranderen. De snelheid waarmee zaken als telewerken, nieuwe kantoorvormen en flexibel ruimtegebruik worden doorgevoerd, is vooralsnog echter vrij laag. Zodoende zal het kantoor van de toekomst nog even op zich laten wachten.

*Redactie AGORA

Ir. drs. W.A.A.M. Demmers en ir. P.R. Schoonhoven zijn adviseurs bij Berenschot Osborne, management consultants voor huisvesting, bouw, infrastructuur, industrie en milieu.