

RUIMTEVOLK



[BEDRIJVENTERREINEN](#) | [CREATIEVE STAD](#) | [KANTORENMARKT](#) | [NIEUWE WERKEN](#) | [OPENBARE RUIMTE](#)

20/01/2011 - **ROBBERT ARKENBOUT EN MILAN BERGH**

Het kantoor binnenste buiten

Vervangingsbeleid voor kantorenmarkt lijkt het ideale plan voor het probleem van gisteren. Het houdt geen rekening met veranderingen in de werkcultuur.

6.300.000 m2 leegstand los je niet zomaar op. Bij het ingezette ‘vervangingsbeleid’ om de problemen op de kantorenmarkt aan te pakken wordt een essentiële schakel over het hoofd gezien. De digitalisering en opkomst van sociale media heeft zijn weerslag op werkculturen en zal ook impact hebben op de kantoormarkt: een radicale breuk is nodig.

Van de kavelfabriek ...

Rond de eeuwwisseling draaide gemeentelijke kavelfabrieken overuren. Kavels gelegen in buitenstedelijke

AUTEUR(S)

**Robbert Arkenbout
en Milan Bergh**

Robbert Arkenbout studee Real Estate & Housing en Milan Bergh Architectuur aan de TU in Delft. Zij doe onderzoek naar het effect van het nieuwe werken op de leegstand in kantoren. Daarnaast wordt bepaald wat die nieuwe stedelijke - en gebouw condities moeten zijn om aansluiting te vinden met de vraag van het nieuwe werken.

<http://www.apto.nl>
[r.arkenbout@apto](mailto:r.arkenbout@apto.nl)

LINKS

[http://www.binne](http://www.binnenstebuiten.nl)
[http://www.hetnie](http://www.hetnieuwe.nl)

ringlocaties werden eindeloos klaargestoomd om vervolgens te worden verkocht aan private partijen. Kavels werden vol geplant met mono functionele kantorenmassa's en uitgestrekte parkeervelden. In 2008 slaat de crisis toe en schiet de leegstand omhoog tot een ongekend niveau van ruim 6.000.000 vierkante meter [1].

In 2010 wordt het “vervangingsbeleid” in leven geroepen die de huidige leegstandsproblemen op de kantorenmarkt zal moeten aanpakken. In het vervangingsbeleid zullen de provincies regie voeren over de regionale kantorenmarkten. Hierdoor zullen in het vervolg de gemeenten niet meer geheel onafhankelijk hun eigen vastgoedbeleid kunnen voeren. Verder stuurt het op strengere gemeentelijke voorwaarden op gronduitgifte, focus op het voorraadbeleid en flexibelere regelingen in zowel fiscaal als financieel opzicht moeten er voor zorgen dat het probleem van leegstand zal worden opgelost [2]. Het vervangingsbeleid, ingepast in het huidige systeem, lijkt het ideale plan voor het probleem van gisteren. Echter het nieuwe beleid houdt geen directe rekening met de maatschappelijke veranderingen en geeft daarmee geen antwoord op de vraag van morgen.

Door opkomst van sociale media en andere digitale communicatie platforms kan vanuit iedere plek op de wereld met elkaar worden gecommuniceerd. Dit biedt de mogelijkheid om verder te emanciperen en zelfs uit de kantoren te treden. Deze nieuwe werkcondities vinden hun eerste vertaling in het werkconcept ‘**Het Nieuwe Werken**’. In dit werkconcept vindt een transformatie plaats van een mono- naar een mixcultuur. Op ruimtelijk niveau vertaalt dit zich echter enkel tot het toevoegen van externe functies aan de bestaande werkomgeving zoals restaurant, café, fitnessfaciliteiten, rust en stilte plekken.

... naar het kantoor binnenste buiten

“Het Nieuwe Werken” is echter niet het einde van een ontwikkeling, maar is het begin. De nieuwe werkcondities stoppen niet bij de enveloppe van het gebouw, maar treden juist ook buiten [3]. Vraagt de eerder geschetste verandering om een radicalere breuk: ‘de werkomgeving moet naar buiten’. De sociaal-maatschappelijke verandering laat zien dat we al weg zijn uit de monocultuur van de kantoorflats. Het nieuwe werken laat de eerste stap zien door de wanden tussen de afdelingen weg te halen. Maar de nieuwe condities van het werken vragen om meer, eigenlijk moeten de wanden, tussen de bedrijven weg: het “kantoor binnenste buiten”.

Waar jarenlang de focus lag op het maken van meters en het verbeteren van de interne kwaliteiten van de gebouwen is de vraag van de gebruikers duidelijk: ‘een hoge kwaliteit en goede programmering van de publieke ruimte als onderdeel van hun toekomstige werkplek’.

Waar sociale media barrières proberen te doorbreken om nieuwe interacties aan te gaan tussen bedrijven, biedt de fysieke omgeving geen antwoord op deze sociaal-economische tendensen

Van verbinding domein naar ontmoetingsdomein

Hierbij stuiten we tevens op de kern van het probleem binnen het huidige kantooraanbod. Waar sociale media digitaal ontmoetingsdomeinen creëren en daarmee sociale barrières proberen te doorbreken om nieuwe interacties aan te gaan tussen bedrijven, biedt de fysieke omgeving geen antwoord op deze sociaaleconomische tendensen. Huidige locaties zijn gepositioneerd als zichtlocaties langs snelwegen en goed verbonden met de infrastructurele netwerken, maar vertonen gebreken voor het bieden van een mogelijkheid tot ontmoetingen en interacties. De sociale leegte van de uitgestrekte parkeerplaatsen en wegenstructuren zonder goede voorzieningen voor fietsers en voetgangers is tekenend voor deze gebieden. We zien bedrijven terugverplaatsen van hun ringlocatie naar de meer binnenstedelijke locaties, zoals de vestigingen van het NRC en de AD [6]. Beide willen zich vestigen in de binnenstad van Den Haag. Het probleem op de kantorenmarkt staat niet op zichzelf en zal in samenhang bekeken moeten worden. Wonen, Werken en Recreëren zijn geen losstaande concepten die ieder hun eigen aanpak en terrein nodig hebben. Een goede samenhang en interactie is vereist om te kunnen voldoen aan de sociale ruimtes van morgen. In feite is dit een failliet van CIAM en de monofunctionaliteit.

Nieuwe aanpak door overheid

Het nieuwe werken verplaatst zich van kantoorgebouwen naar de openbare ruimte en daarmee is er behoefte aan een nieuwe rol van de overheid. Ten eerste zal het nieuwe werken zich op een andere locatie gaan afspelen. Hiermee komen niet alleen kantoorgebouwen leeg te staan, maar ook de ruimte daaromheen wordt obsoleet. Het werken zal

zich immers verplaatsen naar woongebieden, stedelijke omgevingen, plekken waar de mogelijkheid wordt geboden dat mensen elkaar sociaal kunnen ontmoeten. De kantoorwijken zullen hierdoor worden ontvolkt. Het probleem is daarmee groter dan het gebouw alleen. De overheid zal die locaties zelf moeten gaan herbestemmen, om ze 'leefbaar' te houden of juist leefbaar moeten maken.

Ten tweede zorgt het nieuwe werken ervoor dat de werkomgeving zich verplaatst uit de kantoorgebouwen, naar de openbare ruimte. Dit vraagt om een herwaardering van de publieke ruimte. Vanuit de grondpolitiek zal er gezocht moeten worden naar een meer creatieve mix. Wonen-werken-fabriceren-recreëren moeten weer met elkaar verbonden worden. Een continue landschap van activiteiten en programma's. De nieuwe stedelijke condities hebben ruimte nodig voor ontplooiing en activiteit. De sterk vercommercialiseerde samenleving heeft plekken nodig waar verschillende disciplines weer samenkomen en tot nieuwe innovaties kunnen leiden. Een transitie zal moeten worden gemaakt van een verbindingsdomein naar een ontmoetingsdomein. Om deze transitie mogelijk te maken zullen in de publieke ruimtes faciliteiten moeten worden geïntegreerd, zoals bijvoorbeeld: werk – en overleg plekken, oplaadpunten, stopcontacten en draadloos netwerkpunten voor telewerken.

Ten derde zal de overheid moeten inspelen op de gevolgen van het nieuwe werken op de bestaande kantorenvoorraad. Door de opkomst van dit nieuwe werkconcept zal de vraag naar kantoren afnemen; dit wordt bevestigd door S. Steenhoven voorzitter van dagelijks bestuur van DTZ [7]. Hiermee kan als eerste worden geconstateerd dat de leegstand van 6.300.000 m² in de toekomst niet meer geheel zal worden gevuld. De overheid zal de leegstaande gebouwen moeten herbestemmen om functie transformatie te stimuleren. Hiermee kan de leegstaande voorraad worden teruggedrongen.

Tot slot, om te kunnen voldoen aan de steeds veranderende eisen in de werkomgeving zal een flexibel beleidssysteem nodig zijn dat het mogelijk maakt om te sturen op programmatische eisen. Deze zijn nodig om een innovatieve en dynamische werkomgeving te creëren tot een gezonde stedelijke conditie. Er zal een ontkoppeling nodig zijn van het huidige functiescheidingsbeleid naar een meer dynamisch model, dat kan inspelen op de nieuwe marktwensen en de benodigde steeds veranderende stedelijke condities.

Concluderend, het huidige vervangingsbeleid tracht de problematiek op te lossen met een vervangingsbeleid ingepas in het huidige systeem. Hiermee wordt er onvoldoende aangesloten op de maatschappelijke veranderingen in de werkcultuur. Herbestemming van de bestaande leegstaande voorraad en een nieuwe herdefiniëring van de stedelijke condities voor het publiek domein zullen nodig zijn. Hiermee kan worden ingespeeld op de vraag van morgen en daarmee zal men eerder toe in staat zijn om de leegstandsproblemen op de kantorenmarkt op te lossen.

—

Met dit kritische betoog over het kantorenbeleid wonnen Robbert Arkenbout en Milan Bergh de 1e scriptieprijs van Hét Vastgoedsymposium 2010.

Bronnen:

1. Zuidema, Matthieu, 'Kantorenleegstand – probleemanalyse en oplossingsrichtingen', juni 2010, VROM
2. IVBN, 'Doorgaan of duurzaam?', uitgave mei 2010
3. Seminar Deloitte: 'Huisvesten of thuisvesten', 5 november 2010, Rotterdam Maastoren.
4. On office, Carusostjohn.com,
<http://www.carusostjohn.com/media/artscouncil/history/taylorist/index.html> (2-10-2010)
5. Voordt, D.J.M. van der, 'Costs and benefits of innovative workplace design', (2003), Delft: Center for people and Buildings.
6. Redacteuren NRC, 'NRC wil naar Den Haag verhuizen', 3 November 2010, NRC Handelsblad
7. Vastgoedmarkt, 'Kantorenmarkt overeind ondanks Nieuwe Werken', 10 november 2010

OVERIGE ARTIKELLEN MET DEZELFDE TAGS

- February 6, 2010 -- **Het 'nieuwe werken' geeft wijken in opkomst een impuls**
- December 29, 2010 -- **Forensendorp aan zee onderzoekt identiteit**
- July 31, 2010 -- **"If you can't beat them, join them!"**
- July 9, 2010 -- **Publieke ruimte vertaald in geluid**

- June 17, 2010 -- **Infrastructuur als publiek ruimte**

2 reacties bij “Het kantoor binnenste buiten”

1. ***ROLAND***

- 24/01/2011

Amsterdam gaat verder met kantoren - zo'n 1 miljoen m2 - aan de ringlokatie Zuidas met meer leegstand elders.

2. **MILAN BERGH**

- 25/01/2011

ja dat voor zien wij ook. alleen hoe zou je een visie kunnen ontwikkelen die juist ook die leegstand mee neemt. nu zegt gemeente verdichten binnen ring zonder antwoord op de problemen die dat geeft voor buiten ring.