



Kwantitatieve kantorenvraag

‘wat zeggen de gebruikers’

Ed Folge | Microsoft

Klaas Bosma | Twynstra Gudde

Agenda

- Toelichting opzet onderzoek
- Discussie adhv stellingen:
 - De kantoorgebruiker bestaat niet
 - De werkplek bestaat niet meer
 - Leegstand verdubbeld?!

Onderzoek: algemene opzet

2013

Kantoorbanen
mw

X

m2 VVO per
medewerker

=

Kantorenvraag
m2 VVO

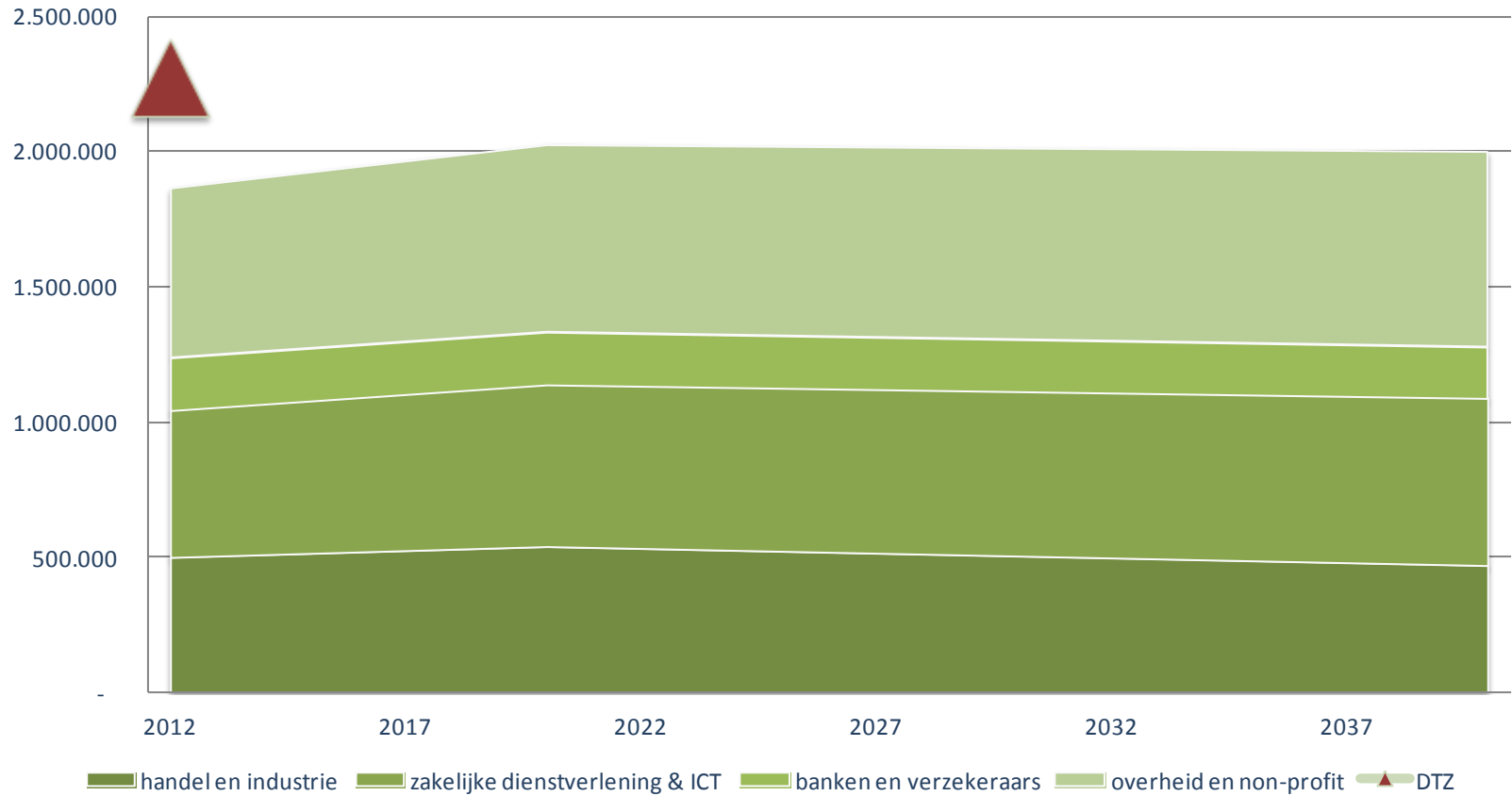
m2 VVO per werkplek

X

Werkplekken per medewerker

Onderzoek: kantoorbanen

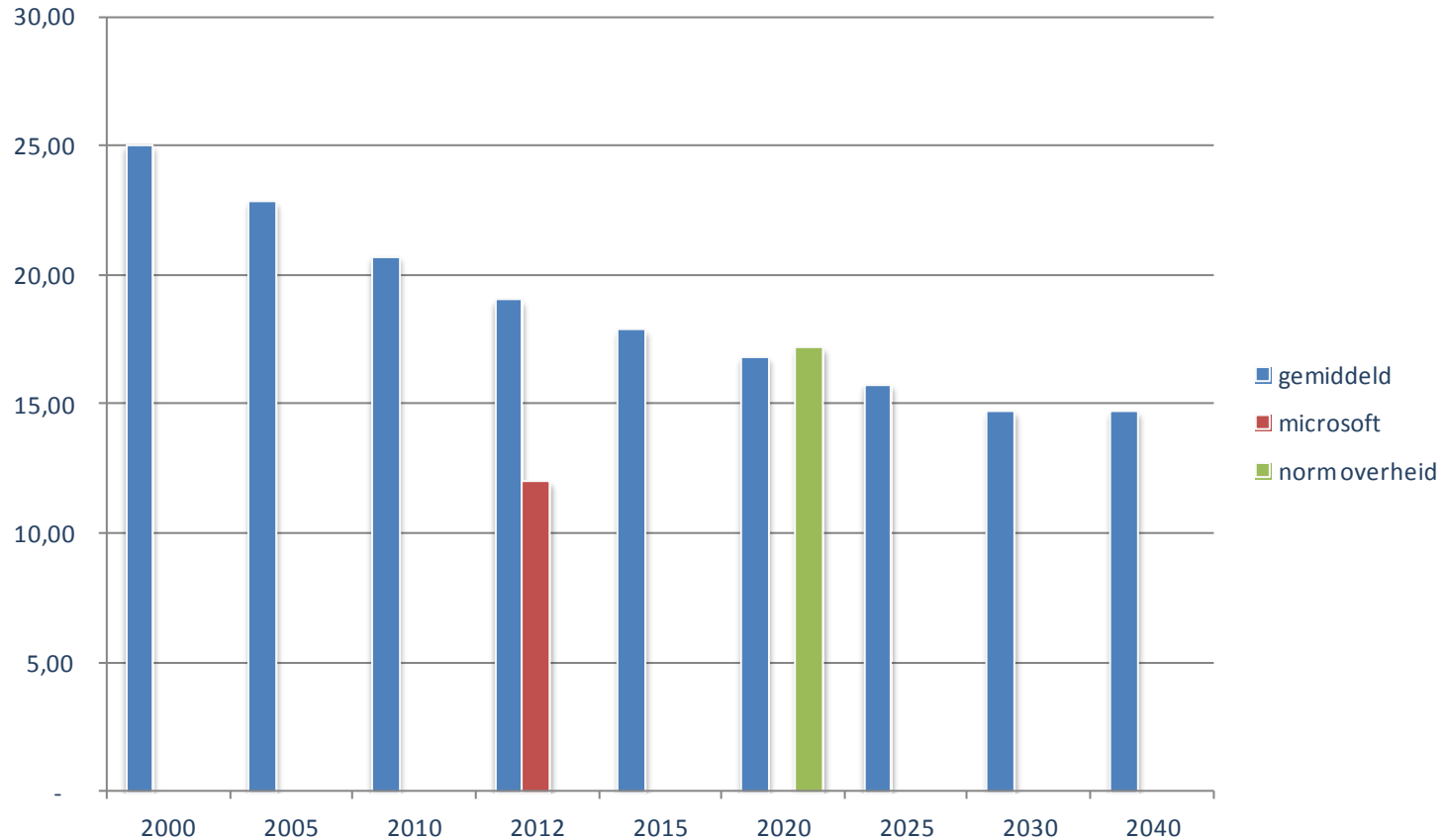
Ontwikkelingen kantoorbanen



Bron: EIB, DTZ

Onderzoek: oppervlakte per medewerker

kantooroppervlakte per medewerker (VVO)



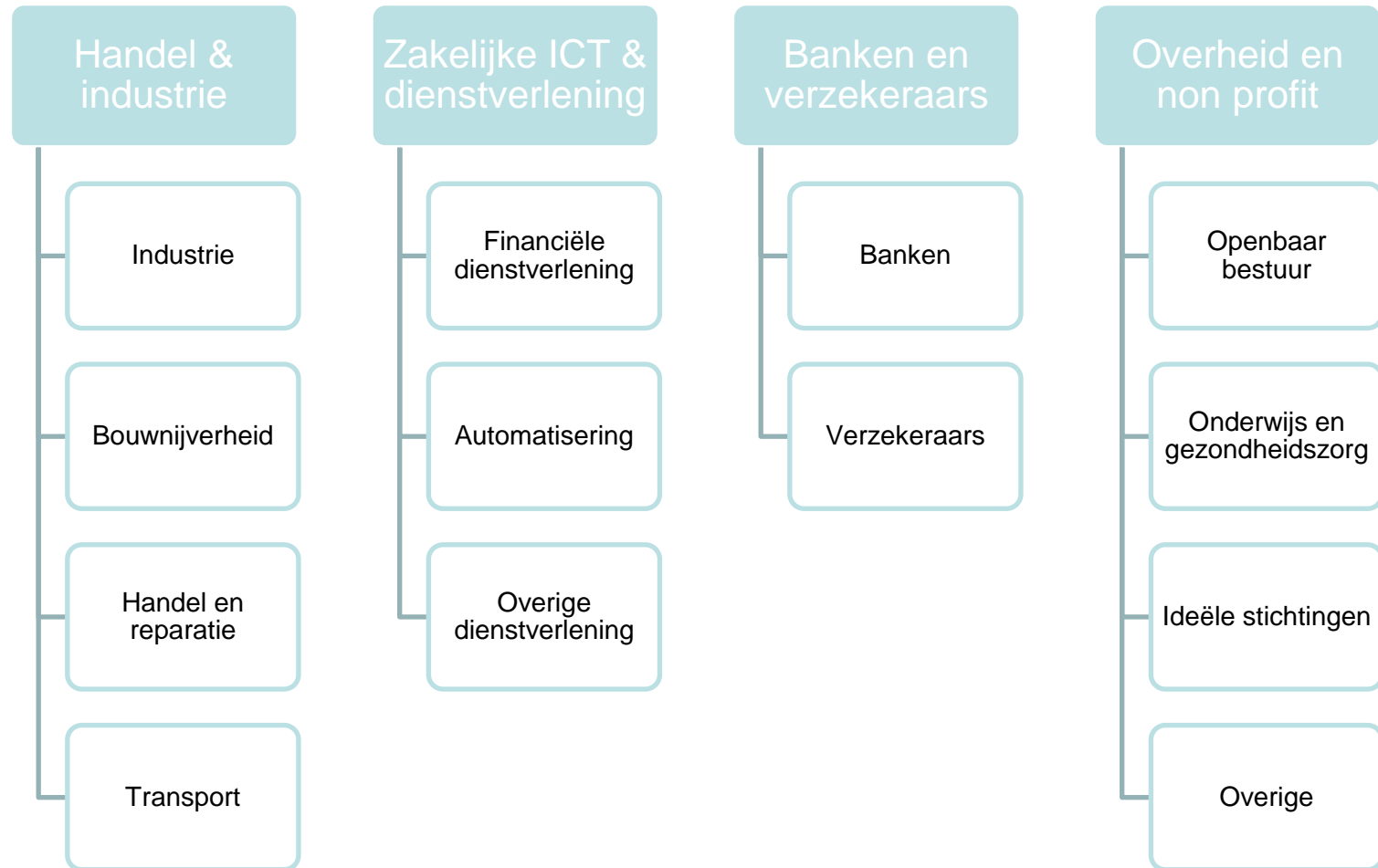
Bron: NFC, TG, Microsoft

Stellingen

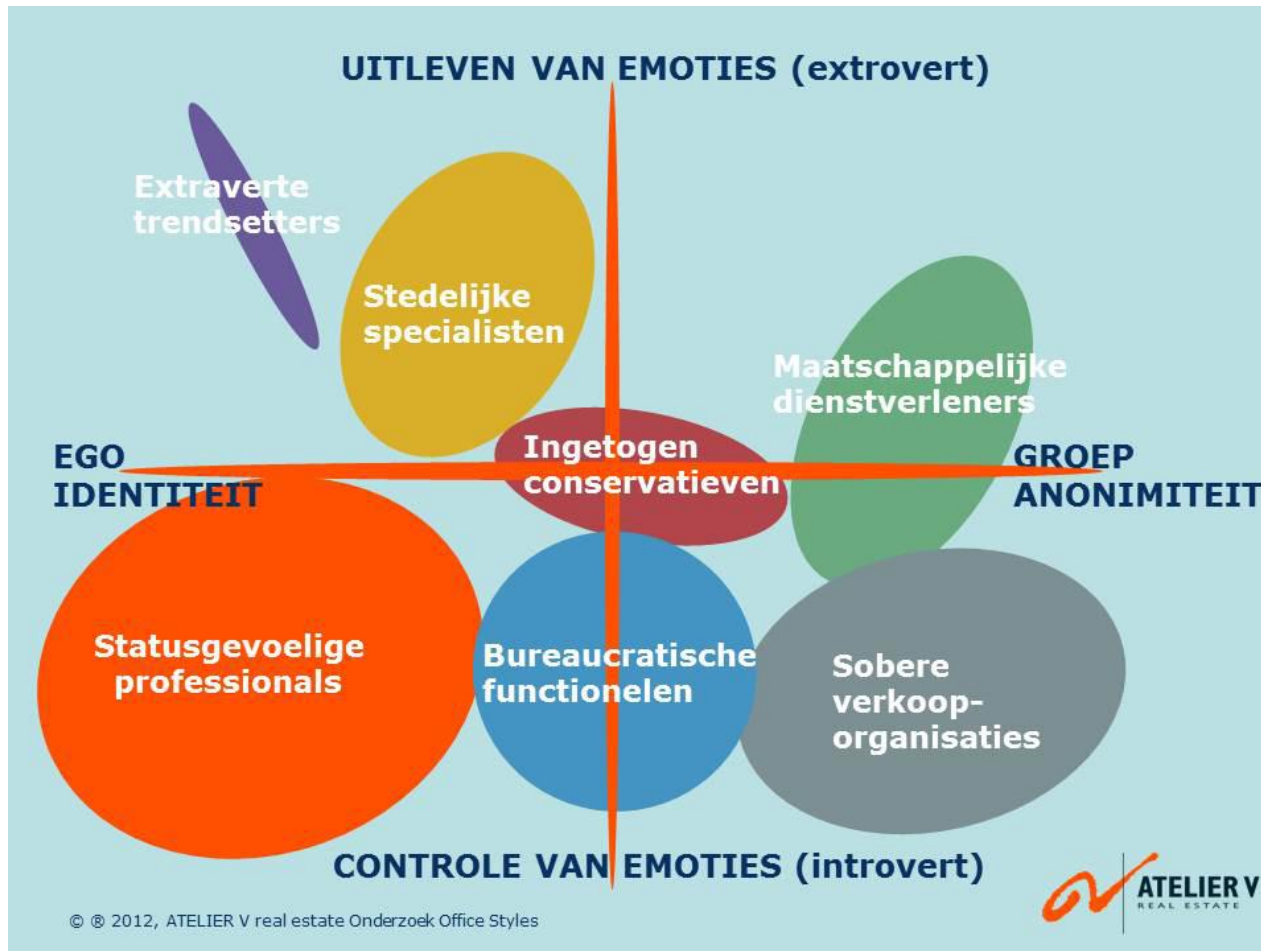
Stelling 1: 'de kantoorgebruiker bestaat niet'

- Nederland als geheel
 - of*
- Onderscheid in verschillende type gebruikers:
 - Sectoren (CBS)
 - Profielen (Atelier V)
 - Stijlen (DTZ)
 - Werkzaamheden (TG)
 - Activiteiten (Buck)
 - Grootte

CBS sectoren (SBI)



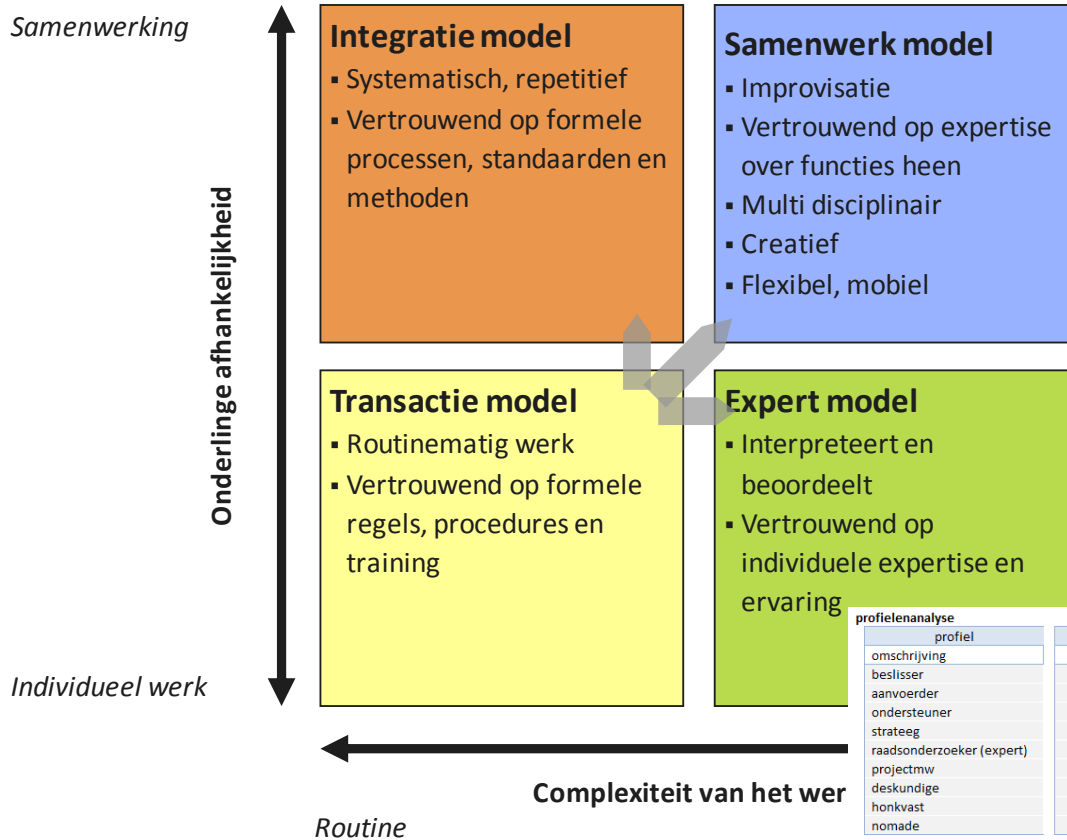
Atelier V



DTZ stijlen

Gebruikertypologie	Aandachtspunten voor huisvesting	Voorbeeldorganisaties	Metrage in gebruik
De Zakelijken			
Dienstverlenend Intensieve individuele klantrelatie Advisering Op bezoek bij de klant Ontvangen van de klant	Nadruk op vergaderen en ontvangen Mix van kantoorconcepten Aanwezigheid facilitaire voorzieningen Informele ontmoetingsruimten	Private bankiers Accountants Advocaten Fiscalisten Adviesbureaus	↓
De Creatieven			
Unieke producten Innovatief Overleg Virtueel klantcontact	Nadruk op projecten en presentaties Activiteitgerelateerde werkruimten Geen aanwezige facilitaire voorzieningen	Architecten Reclamebureaus Mediabedrijven Internetbedrijven Gaming Industry	↑
De 9 tot 5-ers			
Routinematige werkzaamheden Administratieve werkzaamheden Intern overleg Backoffice Ondersteunend	Nadruk op verblijven Aanwezigheid facilitaire voorzieningen Mix van open en gesloten kantoorconcepten Beperkte vergaderfaciliteiten Informele ontmoetingsruimten	Verzekering- en pensioenfondsen Publieke organen Non-profit organisaties Belangenverenigingen Stichtingen	↓
De Netwerkers			
Zelfstandig werkzaam Innovatief Kleinschalige projecten Virtueel klantcontact Extern overleg buiten de deur Kleine ondernemingen	Nadruk op verblijven, vergaderen, ontvangen, ontmoeten Business-lounge of hotelconcept Activiteitgerelateerde werkruimten icm kernachtig werken Gedeelde hoogwaardige facilitaire voorzieningen Integratie van ontspannings- en werkfuncties Informele ontmoetingsruimten	ZZP-ers Spinn-offs Bemiddelaars Start-ups Meerdere disciplines	↑
De Bestuurders			
Decision makers Regisseurs van beleid Intern overleg Frontoffices Visitekaartje	Nadruk op ontmoeten en vergaderen Integratie van ontspannings- en werkfuncties Informele ontmoetingsruimten	Publieke organen Non-profit organisaties Holdings Banken	↓
De Verkopers			
Verkopen van diensten of producten Vaak kleine organisaties Baliefunctie Op bezoek bij de klant Ontvangen van de klant Internationaal	Nadruk op intern en extern ontmoeten Activiteitgerelateerde werkruimten Informele ontmoetingsruimten	Bankfilialen Bemiddelaars Handelsorganisaties Import- en exportbedrijven ICT	↓

Werkzaamheden



profielanalyse

profiel	bureauwerk			overleg en samenwerken					overige		totaal	
	vertr.	conc.	routine	team	inf<4p	inf>4p	form<4p	form>4p	observ.	extern (I)		extern (E)
omschrijving												
beslissers	10%	5%		5%	15%		15%	20%		15%	15%	100%
aanvoerder	10%	10%	5%	10%	5%	5%	20%	20%		5%	10%	100%
ondersteuner	10%	10%	60%		10%	5%	5%					100%
strateeg	10%	25%	10%	20%	10%	5%	10%	5%		5%		100%
raadsonderzoeker (expert)	25%	25%	10%	5%	5%	5%	15%	5%		3%	3%	100%
projectmw	0%	10%	80%	0%	5%	5%	0%	0%				100%
deskundige	5%	10%				5%	75%		1%	4%		100%
honkvast	10%	15%	50%	5%	5%	5%	5%	5%				100%
nomade		30%	15%			5%	10%				40%	100%

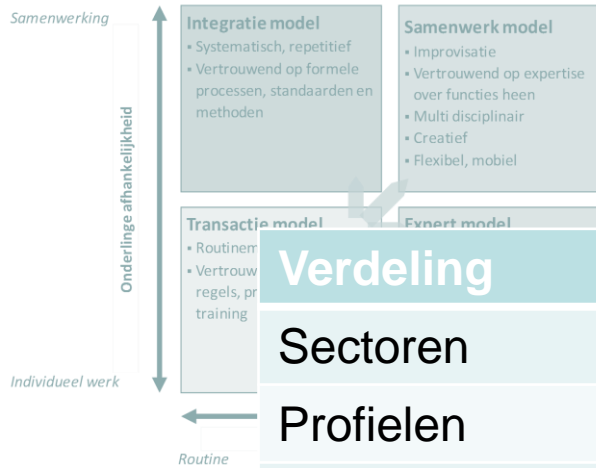


Activiteiten

Activiteit	Productie	R&D	Sales & Marketing	Hoofdkantoor (algemeen management, supply chain, legal, finance, marketing)	Shared service center (finance, legal, payroll, etc.)	Call center
Sector						
Bouw						
Industrie						
Zakelijke dienstverlening <ul style="list-style-type: none"> • Technisch advies • Juridisch advies • Financieel advies • Algemeen advies 						
Financiële sector <ul style="list-style-type: none"> • Banken • Verzekeringen 						
IT						
Overheid en semi-overheid						
Ideële stichtingen						

Bron: Buck

Welke van de 5?



Sector	Productie	R&D	Sales & Marketing	Hoofdkantoor (algemeen management, supply chain, legal, finance, marketing)	Shared service center (finance, legal, payroll, etc.)	Call center
Bouw	0	+	+++	+++	+++	+++
Industrie	0	+	+++	+++	+++	+++
Zakelijke dienstverlening	+++	+++	+++	+++	+++	+++
Financiële sector	+++	+++	+++	+++	+++	+++
IT	+++	+++	+++	+++	+++	+++
Overheid en semi-overheid	++	+++	+++	+++	+++	+++
Ideële stichtingen	+++	+++	+++	+++	+++	+++

	Verdeling	Data	Gebruik	Locatie
Sectoren		Ja	Nee	Nee
Profielen		Nee	Ja	Ja
DTZ		Deels	Ja	Ja
Grootte		Ja	Nee	Nee
Werkzaamheden		Nee	Ja	Nee
Activiteiten		Deels	Nee	Ja



Deelactiviteit	Werkzaamheden	Maatschappelijke dienstverleners	Mixage in gebruik
De Creatieven	Unieke producten Innovatief Overleg Virtueel klantcontact	Architecten Rechtspraak Media/advies Internetaandrijving Gaming industry	↓
De IT-ers	Digitale producten Administratieve werkzaamheden Inform overleg Bouwkunde Onderhoudend	Verzekering en pensioenfondsen Publieke organen Non profit organisaties Beleggingsverenigingen Stichtingen	↓
De Netwerkers	Zelfstandig werkzaam Kennisdeling Klantgericht projectontwerp Virtueel klantcontact Externe overleg buiten de deur Kleine ondernemingen	ZFP's Spier-IT's Beroepsorganisaties Start-ups Meerdere disciplines	↑
De Facilitatoren	Beleids makers Regulators van beleid Interne overleg Financiële Werkzaamheden	Publieke organen Non profit organisaties Hedendaagse Banken	↓
De Verkopers	Verkoop van diensten of producten Vaak kleine organisaties Biedende Op bezoek bij de klant Ontvangen van de klant Internationaal	Bankfilialen Beroepsorganisaties Handelverenigingen Report- en expertbedrijven ICT	↓

Stelling 2: 'de werkplek bestaat niet meer'

- Discussie aan de hand van voorbeeldplekken
- Ter inleiding de 'van Dale':
“Werkplek = plaats waar men werkt...”
- Fysieke Werkomgeving Rijk (FWR)
 - *Aantal werkplekken = 1 x bureaustoelen + 0,5 x zitplaatsen*
(niet zijnde restaurant en vergaderen)
 - *Verskil tussen basiswerkplek langdurig en kortstondig*













Resumé

- Wat is een werkplek?
 - Conform Arbo normen?
 - Instelbaarheid?
 - Afmeting?
 - Hoeveelheid daglicht?
 - ???

Stelling 3: 'leegstand verdubbeld?!'

- Kleine enquête

Onderdeel	Eenheid	2012	2018
Werkgelegenheid	mw	1.865.000	??
Werkplekafmeting	m2 VVO	21,6	??
delingsgraad	wpl/mw	0,88	??
Kantorenvraag	m2 VVO	35.449.000	??

Gegevens DTZ:

- Voorraad: 49.129.000 m2
- Leegstand: 7.164.000 m2 (14,6%)
- In gebruik: 41.965.000 m2
- Benodigd: 35.449.000 m2
- Verborgene leegstand (2012): 6.515.080 m2
- **Werkelijke leegstand: 13.679.080 m2 (27,8%)**

Resultaten enquête

ontwikkeling leegstand kantoren

