

Huisvesting: eenvoudig

In kantoorhuisvesting gaat veel geld om. Een actuele vraag voor vastgoed en FM in dit kader is: hoe kun je als organisatie deze kosten beheersen en beperken? TJARDA DE HEER EN BERT TERVOERT *

Huisvestingsvraagstukken kenmerken zich niet alleen door de vraag op welke locatie een organisatie zich zou moeten vestigen, maar vooral ook hoe het gebouw moet worden gebruikt en ingericht. Er is een essentieel verschil tussen een volledige 'green field'-situatie waarbij alles volledig van scratch kan worden bepaald en opgezet en een bestaande situatie met de bijbehorende randvoorwaarden van een bestaande locatie en gebouwinrichting.

Vestigingsplaats

In een 'green field'-situatie moet allereerst een beslissing worden genomen over een vestigingsplaats of locatie. Voor het nemen van deze beslissing moet het doel van de huisvesting duidelijk zijn. Wordt het nieuwe pand bijvoorbeeld gebruikt als kantoorruimte, expositieruimte of productielocatie? Dit artikel richt zich vooral op kantoorlocaties.

De keuze voor een vestiging wordt door de verzadiging van de kantoormarkt vaak erg aantrekkelijk gemaakt door de lage huurprijzen en extra voorzieningen waarmee wordt

gepromoot (bijvoorbeeld een jaar huurvrij of het betalen van een gedeelte van de inrichting). Hoe aantrekkelijk dit ook kan zijn, het is belangrijk u hier niet door te laten leiden, omdat het succes van de locatiekeuze met name door andere factoren wordt bepaald.

Een daarvan is de plaats waar de grootste klanten zijn gevestigd. Immers, niet alleen wordt het bedrijf daardoor makkelijker bereikbaar voor klanten maar

productiviteit (wie na een flinke file op kantoor arriveert, zal minder productief zijn).

Ook de locatie van de concurrenten kan van invloed zijn op de vestigingslocatie van een organisatie. Afhankelijk van de geleverde dienst of product, kan men besluiten een kantoor dichtbij of juist verder weg van de concurrenten te betrekken. Denk bijvoorbeeld aan enkele grote accountantskantoren in

Een passend kantoorconcept kan de productiviteit van medewerkers met 15 tot 20 procent verhogen

andersom kost het medewerkers minder tijd en kilometers om de klanten te bezoeken.

Naast de locatie van de klanten spelen ook het aantal kilometers dat medewerkers moeten reizen en de filegevoeligheid van het reistraject een rol. Meer reiskilometers betekent een langere reistijd, hogere brandstofkosten en in zekere zin ook kans op minder

Rotterdam, zoals PwC en KPMG. Deze zijn op het Rivium in Capelle aan den IJssel gevestigd, maar Deloitte heeft besloten zich te vestigen in een nieuwe kantoorstoren op de Kop van Zuid.

Overigens, inzet van moderne communicatiemiddelen maakt werken op iedere willekeurige locatie mogelijk, als maar een internetaansluiting (vast of mobiel) aanwezig is.

Of iemand kan telewerken hangt af van een aantal factoren zoals zijn functie en het type organisatie waar hij voor werkt. Wordt aanwezigheid op kantoor gezien als voorwaarde om goed te kunnen werken of wordt kantoor meer gezien als een ontmoetingsruimte en worden mensen vooral aangestuurd op basis van output? In dit laatste geval mogen medewerkers – meestal binnen bepaalde grenzen – zelf kiezen waar en op welke momenten ze gaan werken. Het aantal woon-werkkilometers kan daarmee worden beperkt.

Tips voor reduceren kosten huisvesting

- » Werk met standaardwerkplekken en beperk het aantal interne verhuizingen.
- » Kijk kritisch naar de kopieer- en printapparatuur (liever een mfp dan tien kleine printers).
- » Als het bedrijfsrestaurant maar twee uur per dag wordt gebruikt (dure vierkante meters), overweeg dan deze ruimte ook anders te gebruiken.
- » Hoe flexibeler de manier van werken (locatie, tijden, etc.) en daarmee de kantoorinrichting, hoe minder het aantal benodigde vierkante meters per medewerker en dus hoe lager de kosten.
- » Is er sprake van een intern kennistekort? Huur dan een deskundige in. Dit leidt in eerste instantie tot meer kosten maar het voorkomt verkeerde beslissingen die vaak duur uitpakken.

of niet?



Kantoorconcept

Het beleid met betrekking tot mobiele werklocaties is niet alleen een factor die de vestigingsplaats bepaalt maar ook het kantoorconcept zelf is een afgeleide hiervan. Wordt het een traditioneel kantoor of een flexibel kantoor? Het antwoord op deze vraag is afhankelijk van de activiteiten van de organisatie. Belangrijk is om bij de inrichting rekening te houden met een juiste combinatie tussen geconcentreerd kunnen werken en flexibele werkplekken. Veel organisaties kiezen voor flexibele werkplekken waarbij zij kostenoptimalisatie laten prevaleren boven werkplekoptimalisatie. In dat geval krijgt men juist een omgekeerde bewe-

ging: de productiviteit gaat achteruit en de irritatiegrens omhoog.

Een passend kantoorconcept kan de productiviteit van medewerkers met 15 tot 20 procent verhogen. Kunnen mensen zich bijvoorbeeld 'verschuilen' in hun individuele kantoren en hun niet-productieve uren verhullen of is het een open ruimte waarbij niet-productieve uren veel zichtbaarder zijn? Een ander voordeel van een open ruimte is dat er veel meer informeel overleg ontstaat met als gevolg een productievere organisatie. Het is wel zaak zorg te dragen voor goede akoestiek zodat mensen ook in een open ruimte ongestoord kunnen werken.

Zoals eerder aangegeven maken hedendaagse communicatiemiddelen, zoals BlackBerries, werken altijd en overal mogelijk, dus ook buiten de gebruikelijke kantoortijden. Daarbij is wel een bepaalde discipline noodzakelijk, want wie functioneert optimaal als hij de avond ervoor tot middernacht aan het e-mailen is geweest en de volgende dag om 6 uur in de auto stapt om op tijd bij de klant te zijn?

Een open flexibele kantoorinrichting kenmerkt zich door lagere kosten dan een traditionele werkplek. Bij een traditionele inrichting van een werkplek gaat men uit van gemiddeld 20 m² vvo. Met speciale formules kan op ba- »

sis van diverse factoren, zoals de aard van de activiteiten, digitale archivering en gegevensverwerking (een programmeur heeft meer ruimte nodig dan een administrateur), vertrouwelijkheid van gegevens en mobiliteit van de functie, worden berekend hoe groot het aantal vierkante meters per medewerker moet zijn. Hoe flexibeler de manier van werken (locatie, tijden,

huizing lager uitvallen. Dit kan oplopen tot een reductie van 80 procent van het aantal interne verhuizingen.

Maar ook het slim aanschaffen en plaatsen van *kopieer- en printapparatuur* kan de kosten terugbrengen. Het onderhouden van tien kleine printers en twee kopieerapparaten (hopelijk van hetzelfde merk) of het onderhou-

Een open flexibele kantoorinrichting kenmerkt zich door lagere kosten dan een traditionele werkplek

etc.) en daarmee de kantoorinrichting, hoe minder het aantal benodigde vierkante meters per medewerker en dus hoe lager de kosten.

Exploitatiekosten terugbrengen

Hoe kunnen de exploitatiekosten van huisvesting verder worden geoptimaliseerd?

Belangrijk hierin is zorgvuldig na te gaan wat de *functie van een ruimte* is. Een vergaderruimte die van alle moderne faciliteiten is voorzien kan noodzakelijk zijn, maar hoeveel uur per dag wordt zo'n ruimte echt gebruikt? Het gebruik van een alternatieve locatie, bijvoorbeeld extern, kan een goedkopere optie zijn.

Of neem het bedrijfsrestaurant. Wordt dit maar twee uur per dag gebruikt voor de lunch en verder niet? Het is dan te overwegen deze ruimte anders in te richten zodat daar flexwerken mogelijk is.

En is die geavanceerde keuken daadwerkelijk nodig of kan worden voldaan met een sandwichbar? Al deze afwegingen zorgen voor een veel kostenbewustere inrichting van het gebouw.

Ook het beperken van het aantal *interne verhuizingen* kan de exploitatiekosten van een gebouw reduceren. De kans is groot dat een organisatiewijziging, hoe klein ook, een interne verhuizing met zich meebrengt. Wanneer het verhuizen van bureaus en kasten kan worden beperkt tot het minimum, kunnen de kosten van een interne ver-

den van één of twee grote multifunctionals verlaagt de kosten voor het printen/kopiëren.

Verder *digitaliseren* van de organisatie zal de kosten ook reduceren. Het beperkt niet alleen het aantal gemaakte prints/kopieën maar ook de hoeveelheid benodigde kastruimte. Dit is overigens deels afhankelijk van de activiteiten van de organisatie en in hoeverre de organisatie vooruitstrevend is met mobiel werken.

In een traditioneel kantorenconcept kan men als stelregel gebruiken dat 1.000 euro huisvestingskosten ook 1.000 euro facilitaire kosten betekenen. Men kan de facilitaire kosten aanzienlijk laten dalen door een goed werkplekbeleid. Een eenvoudig voorbeeld hiervan is één grote prullenbak op de gang in plaats van elke kamer een eigen prullenbak.

Emotie

Ongemerkt gaan er met huisvesting veel kosten gepaard. Jaarlijks geeft een middelgroot bedrijf makkelijk 5 tot 10 procent aan huisvesting uit. Een goede beslissing in het bepalen van de locatie en de inrichting van het gebouw reduceert niet alleen de kosten maar kan ook invloed hebben op de productiviteit en efficiency van de mensen.

Beslissingen over kantoorlocatie en inrichting gaan vaak met veel emotie gepaard. Huisvesting kan dus niet zomaar aan iedereen worden overgelaten.

Huisvestingsprofessionals zijn onafhankelijk, hebben ervaring met huisvestingsvraagstukken en worden niet gedreven door emotie. De juiste beslissingen over huisvesting zullen een significante reductie in kosten tot gevolg hebben. «



* Bert Tervoert en Tjarda de Heer werken bij Alfa Delta Compendium als respectievelijk branchedirecteur operations en branchemanager Industrie.

SAMENVATTING!

- » Niet-doordachte beslissingen over huisvesting kunnen tot **hoge kosten** leiden, zowel in aanschaf als exploitatiekosten.
- » De **plaats van vestiging** is onder meer afhankelijk van de locatie van de klanten en concurrenten en de mate van gebruik van moderne communicatiemiddelen. Ook de bereikbaarheid speelt een rol.
- » **Moderne communicatiemiddelen** maken flexibiliteit van de kantoorinrichting mogelijk. Dit kan leiden tot een reductie in het aantal vierkante meters per medewerker en in een reductie van de exploitatiekosten (interne verhuizingen, kopieerkosten, cateringkosten).
- » Als in de organisatie **geen kennis** aanwezig is van huisvesting, overweeg dan een deskundige in te schakelen (al was het maar om afstand te kunnen nemen van eventuele emoties).