



Manifest voor een werkomgeving als ecosysteem

# Weg met de anonieme werkplek

'Creëer werkomgevingen waar mensen willen zijn. En laat gebruikers meedenken en mee-beslissen over de realisatie van een kantoorgebouw.' Die oproep doet een team bestaande uit een projectontwikkelaar, architect, projectinrichter en adviseur met het 'Manifest voor de werkomgeving als ecosysteem'. Ze denken dat deze aanpak automatisch leidt tot minder leegstand in bestaande kantoorgebouwen en als rem op de bouw van nieuwe zakenpanden. Een gesprek met Casper Schuuring van GENT&MONK architecten, een van de opstellers ervan. Over de achtergronden van een ambitieus manifest én wat er inmiddels van terecht is gekomen.

Tekst Karl Bijsterveld | Beeld Oscar Limabalu

Het 'Manifest voor de werkomgeving als ecosysteem' is naast GENT&MONK architecten, een initiatief van NIC Commercieel Vastgoed, YNNO adviesbureau voor nieuwe manieren van werken en Desque Interieurconcepten. Zij hekelen de grootschalige leegstand onder kantoren. Slechts tien procent van de huidige leegstand zou geschikt zijn voor herbestemming. Ze vinden dat het anders kan én moet. Casper Schuuring, directeur en architect bij GENT&MONK: 'Een belangrijke oorzaak voor de leegstand is dat architecten, stedenbouwkundigen en projectontwikkelaars de behoeften van kantoorgebruikers nog altijd stelselmatig negeren. Resultaat: introverte en identiteitsloze werkomgevingen die niet mee kunnen bewegen met een veranderende vraag van huurders. Of om het chic te zeggen: niet evolutionair duurzaam zijn.'

Met het manifest doen de partners een oproep aan de markt en overheid om werkomgevingen te creëren waar mensen graag willen zijn. Mooi gezegd, maar hoe creëer je die? Schuuring: 'Het begint ermee dat markt en overheid werkomgevingen moeten gaan beschouwen als ecosysteem.' Eh wat, een ecosysteem? Schuuring: 'Ja, de werkomgeving is namelijk net als een biologisch ecosysteem een zelfstandig functionerend geheel: mensen werken er in een bepaald ritme, delen zaken met elkaar en houden elkaar daardoor in stand. Hanteren markt en overheid deze benadering, dan maken ze andere keuzes over locatie, gebouw, indeling, materialen en technologie. Ze gaan meer nadenken, zijn toekomstgerichter en praktischer. Want het behoud van het ecosysteem staat voorop.'



Een ecosysteem dus, maar dan? Het moodboard mag overboord, stellen de opstellers van het manifest. Schuurring: 'Markt en overheid moeten vervolgens juist met een concrete doelgroep en gebruiksanalyse komen: welk type mens wil je in het gebouw en wat doen ze? Denk binnen hun profiel na over technologie, duurzaamheid en mengfuncties. Want waarom mag er in een kantoorpand niet ook

onder andere het biologische restaurant en openbare werk- en overlegruimtes, leestafels en een lounge. Hier moeten als vanzelf veel contacten ontstaan tussen de verschillende gebruikers. Privileged ruimtes zijn beschikbaar voor alle interne gebruikers, zij kunnen zonder extra kosten een ruimte reserveren.' Aan de ruggengraat van het gebouw hangen boxen: private ruimtes die huurders naar

creative Valley kampen met leegstand. Tevergeefs proberen zij met bodemprijzen nieuwe huurders te lokken', beweert hij. 'Ik was vorige week nog in Creative Valley en je merkt de tevredenheid van huurders. Het gebouw voelt voor velen als thuiswerken, zonder dat ze thuis zitten te werken. Er is onderling veel contact, er wordt gebrainstormd of men maakt gewoon een gezellig praatje.

*'Een belangrijke oorzaak voor de leegstand is dat architecten, stedenbouwkundigen en projectontwikkelaars de behoeften van kantoorgebruikers nog altijd stelselmatig negeren'*

gewoond worden? Daarna is het van belang om gebruikers mee te laten denken en beslissen over de realisatie van een kantoorgebouw.'

### Creative Valley

De opmaat naar het ambitieuze manifest was de ontwikkeling door genoemde partners van Creative Valley in Utrecht. Opgeleverd in 2010 en als eerste kantoorgebouw van Nederland winnaar van de Rietveldprijs 2011. Dit project krijgt in het manifest veel aandacht. Het is gerealiseerd in een periode van economische crisis en, volgens de partners, binnen budget. Tijdens de bouw werd slim omgegaan met kosten, maar er zou niet zijn ingeleverd op hoogwaardige materialen en duurzaamheid. Schuurring: 'Tijdens de opzet bepaalden we eerst de doelgroep: vernieuwende werkers, mkb'ers, die de waarde zien van kennis delen en leren, maar voor wie er nauwelijks passende werkomgevingen zijn. Hierop volgde een doelgroepenanalyse: wat is het profiel van vernieuwende werkers? Bij de ontwikkeling van het gebouw hielden we dat telkens voor ogen.' Het werkte als een magneet, beweert Schuurring, want de eerste aspirant-gebruikers meldden zich al snel.

Creative Valley-gebruikers dachten mee over de indeling, de ruimtes, de technologie en de inrichting. Het middendeel van het gebouw is het zenuwcentrum, met 'public' en 'privileged' ruimtes. Schuurring legt uit: 'Public zijn

eigen smaak en functie kunnen indelen. Zowel rondom elke private box als in de hal hangen narrowcasting schermen, die het gedeeld zakendoen moeten stimuleren. Volgens Schuurring voelt de omgeving voor de gebruikers in Creative Valley als passend en is het gebouw helemaal in 'evenwicht' met zijn gebruikers. Met andere woorden: het ecosysteem werkt.

Toch hoeft de ideale werkomgeving voor vernieuwende werkers niet altijd in evenwicht te zijn. Schuurring: 'Net als in de natuur veranderen soorten, relaties tussen soorten en zelfs hele ecosystemen. Die vlieger gaat ook op voor werkomgevingen. Denk aan een economische crisis, een nieuwe technologie of de komst van een nieuwe directeur.' Creative Valley biedt volgens Schuurring de flexibiliteit om daarop in te spelen. Indelingen en functies zijn gemakkelijk aan te passen.

### De praktijk

Creative Valley is vier jaar geleden opgeleverd en ook de verschijning van het manifest ligt al weer een tijdje achter ons. De theorieën zijn fraai, maar hoe pakt het uit in de praktijk? Is er in Creative Valley daadwerkelijk minder leegstand? 'De vraag naar werkruimte in Creative Valley is groot', stelt Schuurring. 'Het is voor honderd procent verhuurd. Er is een wachtlijst en kantoorgebouwen rondom Crea-

Eén huurder organiseert hier jaarlijks een familiedag. Zelf geef ik regelmatig rondleidingen.' Of Creative Valley ook leidt tot minder ziekteverzuim kan Schuurring niet met cijfers onderbouwen. 'Maar als mensen tevreden zijn over hun werkplek, leidt dat tot minder ziekteverzuim. Dat is mijn overtuiging.'

De filosofie achter Creative Valley trekken GENT&MONK en NIC samen door naar een nieuw project: het Noordgebouw naast Utrecht Centraal. Schuurring: 'Zie het als een intieme uitwerking van het manifest. In het gebouw komen behalve kantoren ook winkels, een hotel, woningen en ontmoetingsruimten. Het wordt een stad op zich.' Het doet onmiddellijk denken aan De Rotterdam van Rem Koolhaas, ook wel een verticale stad genoemd. Maar voor Schuurring gaat die vergelijking maar ten dele op. 'De Rotterdam heeft zeker de potentie van verticale stad, maar is van binnen uitermate saai gebouwd. De functies zijn strikt gescheiden.'

Ziet Schuurring voor het Noordgebouw verbeterpunten ten opzichte van Creative Valley? 'Ja, we moeten uitkijken dat we niet doorslaan in Het Nieuwe Werken. Flexibiliteit heeft zijn grenzen. Mensen hebben vandaag de dag ook behoefte aan een privéwerkplek met een eigen identiteit. Daar gaan we nog



Maquette Creative Valley.

meer aandacht aan besteden. Verder hebben de publieke ruimten in Creative Valley juist een wat te introvert karakter. Dat kan beter door extra gebruiksfuncties toe te voegen.'

### Brede landing

De vraag is of de filosofie van het manifest de komende tijd breed gaat landen. Staan ontwikkelaars en andere marktpartijen wel te trappelen om comfortabele gebouwen te maken, met als uitgangspunt de wensen van gebruikers? Of blijven ze maar meters uitrollen, zoals geldt voor het gros van de gebouwen de laatste vijftien jaar? Schuurring zegt dat het 'oude denken' helaas nog overheerst. 'Onlangs waren we zelf nog in de race voor de herontwikkeling van een

meende met grote traditionele kantoorhuurders het gebouw wel vol te krijgen, bang als hij was om geldstromen mis te lopen. Wij geloven niet meer in die filosofie.' Maar Schuurring is niet te beroerd de hand ook in eigen boezem te steken. 'Architecten gingen lang mee in het oude denken. Te lang zijn ze tekenbureaus geweest, de opdrachten kwamen toch wel binnen. Die tijd is echt voorbij. Zelf gaan we nu actief mee op zoek naar passende huurders voor gebouwen. We blijven bij een project betrokken.'

Schuurring ziet de markt op den duur wel ten positieve kantelen. 'Ons manifest is geen utopie. Werknemers worden mondiger en stellen steeds hogere eisen aan hun werkomgeving. Zij willen niet meer werken op een saai kantoor in Diemen, Sloterdijk of Nieuwegein. Ze eisen

*'Architecten gingen lang mee in het oude denken. Te lang zijn ze tekenbureaus geweest, de opdrachten kwamen toch wel binnen. Die tijd is echt voorbij'*

groot kantoreengebouw in Amsterdam. We stelden een divers gebruik voor, met naast wonen ook ruimte voor kleinere en grotere bedrijven. Met verschillende huurtarieven die gemiddeld toch voldoende opdrachten. De ontwikkelaar zag het zitten, maar de eigenaar zag ervan af. Hij

kwaliteit en maatwerk en kunnen dat ook steeds meer eisen. Over tien jaar ontstaat er krapte op de arbeidsmarkt, is de voorspelling. Wil je dan als werkgever de beste werknemers aan je weten te binden, dan moet je een uitmuntende werkomgeving kunnen bieden.'