

# Onze kantoren worden steeds slimmer

Grote bedrijven investeren veel in nieuwe, duurzame kantoren. Wie zijn de voorlopers in Nederland?

Door onze medewerker **Tracy Metz**

**M**inder marmer, meer groen en meer hangmatten. De hippe, losse startup-cultuur van de *hoodies* lijkt het te winnen van de *corporate suits*, en dat weerspiegelt zich in de werkomgeving. Het kantoor moet vandaag de dag méér dan alleen onderdak bieden.

Zo is de werkplek - nu de arbeidsmarkt weer aantrekt - niet alleen inzet in de strijd om talent; werkgevers en werknemers verwachten ook meer van hun werkplek. Microsoft publiceerde vorig jaar in samenwerking met de Amerikaanse kantoormeubelenfabrikant Steelcase het rapport *Creativity and the Future of Work* en kwam daarin tot de conclusie dat het moderne kantoor vooral veel afwisseling moet bieden. Dat wil zeggen: genoeg ruimtes waarin je met anderen kunt overleggen, maar ook genoeg plekken waar je in je eentje geconcentreerd kunt werken. Genoeg plekken voor gezelligheid en in-

teractie, maar ook genoeg mogelijkheden je even terug te trekken. Ook is het fijn als de koffie en het eten er lekker zijn, en als het even kan: een stomerij of sportvoorziening pal naast het kantoor. Het verschil met de afgeschutte hokjes in het traditionele Amerikaanse kantoor, de zogeheten *cubicles*, kon haast niet groter zijn.

Bovendien moet de nieuwe generatie kantoren ook nog eens zo duurzaam mogelijk zijn. Net als zijn gebruikers willen we dat het kantoor-nieuwe-stijl zich gewetensvol gedraagt, door zuinig om te gaan met energie en bouwmaterialen. Grote bedrijven investeren enorme bedragen in die nieuwe, 'slimme' kantoren: Apple bouwde er zelfs één voor vijf miljard dollar in Silicon Valley. In de Verenigde Staten werd in 2017 in totaal 119 miljard dollar uitgegeven, becijferde commercieel vastgoedmakelaar CBRE; het hoogste bedrag sinds zeven jaar.

Maar ook in Nederland wordt volop nagedacht over nieuwe kantoren. We beschrijven drie voorbeelden, die ieder op hun eigen manier laten zien wat het 'nieuwe kantoor' kan of zelfs moet zijn.



Een werkruimte in **kantoorgebouw TQ in Amsterdam**. Werknemers kunnen er 24 uur per dag terecht. FOTO OR

## Het high-tech kantoor

### The Edge (Olympic), Zuidas

Aan de Amsterdamse Zuidas werd drie jaar geleden in opdracht van accountantskantoor Deloitte The Edge gebouwd, een kantoor naar een ontwerp van PLP Architects uit Londen. Het gebouw wordt als een van de meest geavanceerde kantoren van Nederland beschouwd, vanwege alle technologische vernieuwingen.

The Edge heeft bijvoorbeeld tienduizenden sensoren om het gebruik van het gebouw te monitoren. Alles - van verlichting, verwarming, energieverbruik, liftgebruik en de hoeveelheid koffie die erdoorheen gaat - wordt digitaal bijgehouden. Werknemers kunnen via een app ook invloed uitoefenen op hun omgeving: ze kunnen er de verwarming en verlichting mee regelen, zien waar collega's zitten en een eigen bureau reserveren.

De aandacht voor digitale technologie was tot voor kort beperkt in de bouwsector, zegt Coen van Oostrom, directeur van de Amsterdamse projectontwikkelaar OVG, dat betrokken was bij de bouw van The Edge. „Als de installaties maar robuust en goedkoop waren, dan was het al gauw goed.”

Maar dat alle systemen van The Edge digitaal bij te houden zijn loont, vervolgt Van Oostrom: „Je kunt al zo'n 30 procent energie besparen door alle installaties be-

ter op elkaar af te stemmen.” En dat er bespaard wordt, is volgens hem hard nodig: „Gebouwen zijn een van de grootste vervuilers ter wereld. Ze leveren een aanzienlijk deel van de wereldwijde CO2-uitstoot. De bebouwde omgeving moet daarom een deel van de oplossing zijn, en niet langer van het probleem.”

Dat zoiets langs digitale weg gaat, vindt hij evident. Van Oostrom: „Het fysieke en het digitale raken steeds meer met elkaar vervlochten. Het meest waardevolle vastgoedbedrijf ter wereld, WeWorks, bezit geen vastgoed. Het grootste hotelbedrijf ter wereld, Airbnb, bezit geen hotels.”

Deze zomer gaat aan de Zuidas een zogeheten *spinoff* op The Edge open, Edge Olympic - een leegstand gebouw dat nu opnieuw wordt ingericht. Het gebouw lijkt in de basis op The Edge, maar krijgt nog meer technologische snuffjes zoals een landingsplek voor bezorgdrones op het dak en een grote batterij die er in de toekomst voor zou moeten zorgen dat het gebouw zijn eigen energie opwekt.

OVG blijft ook na de bouw betrokken bij het onderhoud van de gebouwen. „Veel kantoren zijn in handen van institutionele beleggers, die hun bezit vooral als instrument voor rendement zien”, zegt Van Oostrom. En dat houdt innovatie nog wel eens tegen. „Door betrokken te blijven kunnen we kantoren maken die én goed zijn voor het milieu, én goed voor de mensen blijven.”



De bebouwde omgeving moet een deel van de oplossing zijn, en niet langer van het probleem

## Het sociale kantoor

### TQ, Amsterdam

Het pand van ABN Amro aan de bloemenmarkt in het centrum van Amsterdam was ooit een dertien-in-een-dozijn kantoor, totdat het anderhalf jaar geleden een ingrijpende transformatie onderging. Nu is er TQ - een initiatief van The Next Web (TNW) in samenwerking met Google, ABN Amro, KPMG en Booking.com.

Het kantoor biedt plaats aan zeshonderd mensen, hier *residents* genoemd, die bij vijftig verschillende techbedrijven werken. Er is een wachtlijst van twintig bedrijven, die nog azen op een plek in het gebouw. Daarnaast zijn er honderdvijftig mensen die het kantoor gebruiken als een 'co-working space' om te (net)werken. De 'residents' kunnen er 24 uur per dag terecht, en kunnen voor advies regelmatig bij bedrijven als Microsoft, Google en Booking aankloppen. Daarmee wordt jong talent vooruit geholpen, en houden de bedrijven contact met een nieuwe generatie mogelijke werknemers, vertelt mede-oprichter van TNW Boris Veldhuijzen van Zanten.

Lopend door de glazen gangen van het pand kom je van alles tegen. Elk bedrijf heeft zijn eigen werkruimte, maar er zijn ook veel plekken die door iedereen te gebruiken zijn. Er is een 'club' voor evenementen, dat eruit ziet als een koffietentje.

Er zijn ligstoelen, telefooncel-achtige hokken met statafels, en op iedere verdieping hangt een hangmat.

Veldhuijzen van Zanten gaat er meteen in eentje liggen. „Het idee achter het ontwerp is het stimuleren van toevallige ontmoetingen”, zegt hij. „We hebben daarom ingezet op zoveel mogelijk verschillende soorten werkplekken. Dat is goed voor de interactie, voor de afwisseling en dus ook voor de creativiteit, denken wij.”

Maar in zo'n 'drukke' omgeving is rust ook belangrijk. Er zijn daarom glazen ruimtes met ligbedden, waarin je kunt werken, praten of een dutje doen. In die laatste categorie onderscheidt Veldhuijzen van Zanten twee soorten: het espresso-slaapje (een dutje van zo'n vijftien minuten, voorafgegaan door een kopje koffie. Op het moment dat de wakker gaat, begint de cafeïne-kick ook net te werken) en het sleutelbos-slaapje van een paar minuten (neem een sleutelbos in je hand en net wanneer je dieper in slaap valt, en je je dus ontspant, vallen de sleutels en schrik je weer wakker).

Enkel een adempauze nemen in een klein kamertje, ongeveer zo groot als een toilet, kan ook. In de minuscule ruimtes staat één klapstoel, aan alle kanten omringd door planten. „Een kantoor moet eigenlijk dezelfde functie als een wc of douche hebben”, zegt Veldhuijzen van Zanten. „Dat zijn immers toch de plekken waar je op je beste ideeën komt.”

## Het recyclebare kantoor

### The Dutch Mountains, Eindhoven

Langs de A2 bij Eindhoven, niet ver van het hoofdkantoor van ASML en de High Tech Campus, zal over een paar jaar een groots houten gebouw verrijen: The Dutch Mountains. Het wordt 440 meter lang en moet een combinatie van werkruimtes, hotels, horeca en ruimtes voor ontmoetingen en conferenties worden. Het gebouw is een initiatief van 'creatief ontwikkelbedrijf' BLOC en moet in 2020 af zijn.

Twee dingen aan het nieuwe gebouw zijn bijzonder. De eerste is de houten constructie, zegt Lennart Graaff, oprichter van BLOC. „Een houten gevel is in eerste instantie duurder dan beton, maar in tegenstelling tot beton houdt het CO2 vast. En de uitstoot van CO2 zou in de toekomst weleens behoorlijk kostbaar kunnen worden.” Het hout heeft bovendien een „warme uitstraling”, zegt Graaff. In het midden van het langgerekte gebouw komt een park van ongeveer 13.000 vierkante meter.

Daarnaast is de manier waarop het kantoor tot stand komt ook onderscheidend. Alle onderdelen van het gebouw blijven eigendom van de leverancier, zo is de bedoeling. Meubilair, installaties en zelfs de gevels worden voor een afgesproken periode aan het kantoor 'verhuurd'. De leve-

ranciers blijven eigenaar van hun product en worden op die manier geprikkeld dat product te verbeteren, is het idee. En zo zal het gebouw opgewaarderd blijven worden. „Kantoorgebouwen zijn nu vaak net als auto's: op een gegeven moment zijn ze afgeschreven. Ik wil toe naar een situatie waarin ze juist in waarde toenemen”, zegt Graaff.

Met een voorbeeld legt hij uit hoe dat systeem in de toekomst moet slagen: „De gevelleverancier leent de gevel als het ware uit aan het gebouw, waarna het de bedoeling is dat het de gevel weer terugneemt om te verwerken. Voor het bedrijf is er dus een stimulans om die gevel zo te bouwen dat de grondstoffen daarna te hergebruiken zijn.”

Of het ook gaat lukken om het casco via een dergelijke constructie te bouwen, is nog onduidelijk. Bovendien heeft een gebouw dat de optelsom van allerlei verschillende producten en leveranciers is, juridisch ook nog een aantal haken en ogen.

Dan is de rol van architecten ook nog ongebruikelijk, zegt Marco Vermeulen, een van hen: „Ik ben geen dienstverlener, zoals de architect dat meestal is, maar een mede-ontwikkelaar. Ik neem ook deel aan de gesprekken over ontwikkeling en financiering. Daardoor kan ik vanaf het begin af aan meedenken over het gebruik van hightech oplossingen in de constructie. Dat mis je toch nog wel eens in de huidige generatie gebouwen.”