

Het Nieuwe Werken: méér dan werkplek en inrichting

Prof. dr. Jacques van Dinteren¹ en prof. dr. Erwin van der Krabben²

Om geheel verschillende redenen zijn werkgevers en werknemers op zoek naar flexibiliteit. Voor de werkgevers spelen efficiency en kostenbesparingen een rol; werknemers zoeken meer zelfstandigheid, uitdagingen, een betere verhouding tussen werk en privé. Dit leidt tot een heroriëntatie op de plekken waar gewerkt kan worden. De aandacht in onderzoek naar de consequenties van het zogenaamde Nieuwe Werken legt de nadruk op de werkplekken en de inrichting van gebouwen. Beargumenteerd wordt hier dat ook de locaties van die gebouwen, de directe omgeving ervan en de stedelijke inrichting aandacht vragen.

We hadden al Het Nieuwe Rijden, en Het Nieuwe Koken en nu ook al weer enige tijd Het Nieuwe Werken. Feitelijk een vreemde term. De afgelopen eeuw is er een geweest waarbij eigenlijk continu werd gezocht naar nieuwe werkvormen, maar blijkbaar staan we op zo'n belangrijk breekpunt, als we alle artikelen en boeken moeten geloven, dat een specifieke term gerechtvaardigd is. Onlangs merkte iemand op dat er wellicht meer boeken over Het Nieuwe Werken zijn geschreven dan er bedrijven zijn waar het wordt toegepast. Hoe het ook zij, de komende jaren zal er het nodige gaan veranderen omdat bedrijven zullen zoeken naar mogelijkheden om slimmer en efficiënter te werken en te besparen op huisvestingskosten (zie ook Twynstra Gudde, 2011). Bijkomende factor is de toenemende druk op de arbeidsmarkt waardoor in de zeer nabije toekomst niet langer de werknemer de vragende partij is, maar de werkgever. Gecombineerd met wijzigende culturele opvattingen (bijvoorbeeld meer aandacht voor de verhouding werk – privé) en de mogelijkheden die ICT biedt leidt dit tot geheel andere manieren van werken. De mondige werknemer zal meer en meer zelf (willen) bepalen waar en wanneer er gewerkt wordt. Er zal meer worden gewerkt vanuit huis, bij een opdrachtgever of vanaf uiteenlopende locaties – al of niet virtueel – met collega's. De omvang van het personeel dat bedrijfsgebouwen bevolkt zal afnemen met alle gevolgen van dien voor de toch al in moeilijkheden verkerende kantorenmarkt. Niet langer bepalen de bedrijfsgebouwen (en daarmee de ondernemers) nog langer de ruimtelijke structuren van het werken, maar zijn dit de werknemers en hun nieuwe ruimtelijke gedrag. De vraag is hoe die ruimtelijke patronen uit gaan kristalliseren en welke voorzieningen dit op welke locatie vraagt. Vastgesteld kan worden dat bij Het Nieuwe Werken tot op heden weinig aandacht uitgaat naar de plek van de gebouwen waarin het concept wordt toegepast en de omgeving ervan. De focus ligt op de werkplek en de inrichting van het gebouw. Ligging van de gebouwen (en de bereikbaarheid ervan) en de kwaliteiten van de omgeving lijken ook van belang te zijn bij het aan kunnen trekken van schaarser wordende medewerkers. Met name van de hoger opgeleiden wordt aangenomen dat zij in steeds sterkere mate een goed

¹ Jacques van Dinteren is productmanager UrbanSolutions bij Royal Haskoning. Hij is tevens bijzonder hoogleraar Economische Geografie aan de Rijksuniversiteit Groningen, faculteit Ruimtelijke Wetenschappen.

² Erwin van der Krabben is hoogleraar Vastgoed- en Locatieontwikkeling aan de Radboud Universiteit Nijmegen en professor of Real Estate aan de University of Ulster, Noord-Ierland.

werkklimaat zoeken, variërend van werkplek tot gebouwomgeving. Gall en De Benoist stellen terecht dat “the work environment, so far largely contained in the corporate building, has begun to spread. Today, the city is the office. Work enters public space, third places and homes, challenging the boundaries between private and public lives, work and free time, and leading to new questions about different cultures, practices, aspirations, and more” (in Leyk c.s., 2010). Natuurlijk zullen de gebouwomgeving en de locatie van gebouwen nooit een doorslaggevende factor worden om bij een bedrijf te gaan werken, maar het kan meespelen en kan zeker helpen personeel vast te houden, met plezier te laten werken en (daardoor) creatief en productief te laten zijn. Ook de woonomgeving komt er bij het denken over de consequenties van Het Nieuwe Werken bekaaid van af, terwijl dat in dat concept toch één van de belangrijke alternatieve werkplekken moet gaan worden.

In dit artikel kijken we juist niet naar de inrichting van gebouwen en naar de werkplekken. Hier staan we stil bij de veranderende eisen aan de omgeving rond de gebouwen waarin gewerkt wordt, de gevraagde locaties voor de gebouwen, en bespreken we de gevolgen voor de stedelijke inrichting. Laten we voorop stellen dat we hier de betekenis van die omgeving en de stedelijke inrichting voor Het Nieuwe Werken niet gaan overdrijven. Werkplek en gebouwinrichting blijven in dit concept cruciaal. Gepleit wordt hier voor een bredere scope. Zo kwam uit een twintigtal gesprekken met ondernemers op het Science Park Amsterdam naar voren dat zij inschatten dat de kwaliteit van de werkomgeving op het functioneren van hun werknemers voor 70% wordt bepaald door werkplek en inrichting van het gebouw. Daarnaast komt dan altijd nog 12% voor rekening van de fysieke omgeving en 18% voor de voorzieningen in de directe omgeving (Schäperclaus, 2011). De omgeving speelt dus in dit geheel toch voor zo’n 30% mee. Uit ander onderzoek blijkt dat die buitenruimte, in het bijzonder de natuur, een positief effect kan hebben op welzijn en werkverdoening van de werknemers en dat het ziekteverzuim vermindert (Kaplan, 2007; zie ook Bouwmeester, 2010).

Verandering in bedrijfslocaties?

De nieuwe werkvormen zullen niet het einde inluiden van kantoren en bedrijfsgebouwen; de medewerkers zullen naar die gebouwen blijven komen. De regelmaat waarmee dat gebeurt zal echter sterk wisselen. Zeker het kantoor zal in de nabije toekomst eerder het beeld oproepen van een bijenkorf met in- en uitvliegend personeel. Verwacht mag worden dat (een deel van) de kantoren die in meer of mindere mate flexibel werken introduceren of specifiek Het Nieuwe Werken invoeren, op zoek gaan naar een nieuwe accommodatie omdat een betere bereikbaarheid wordt gevraagd of met minder kantoorruimte kan worden volstaan. Als daarnaast door medewerkers (of een deel daarvan) bovendien meer en meer eisen gesteld gaan worden aan de voorzieningen in de omgeving (zie hierna), dan is het logisch dat de kantoorwerkplekken van de nabije toekomst niet alleen op een kruispunt van multimodale verkeersinfrastructuur gevonden kunnen worden, maar zich ook in een multifunctionele omgeving zullen bevinden. En daar ontbreekt het nu net aan met bij de meeste huidige, formele werklocaties.

Ook Jones Lang Lasalle (2011) denkt vooral aan centrale, multifunctionele locaties in binnensteden en op multimodale vervoersknooppunten als het gaat om de locaties voor de ‘winning workplaces’. DTZ (2010) stelt vast dat kantoren die bij openbaar vervoersknooppunten en in een multifunctionele omgeving zijn gelegen (voorzieningen, inclusief parkeergelegenheid), veelal nabij de stadscentra, in trek zijn waardoor de leegstand op dat type locaties lager is. Maar ABN AMRO (2011) heeft daar – voor de kantorensector in het algemeen – een ander beeld bij. Zij stellen een bovengemiddeld negatieve uitbreidingsvraag op centrumlocaties vast waardoor de gemiddeld relatief goede uitgangspositie van dit locatietype met een geringe structurele leegstand onder druk komt te staan.

Interviews die we hebben gehouden met een twintigtal facility managers van bedrijven, die als toonaangevend voor Het Nieuwe Werken worden beschouwd, geven als beeld dat de kwaliteiten van een Nieuwe Werken locatie vooral gelegen zijn in een goede autobereikbaarheid, loopafstand tot het station en goede parkeergelegenheid. Multimodale ontsluiting lijkt een randvoorwaarde te zijn voor de Nieuwe Werken-locatie. Bijna alle respondenten vinden dat belangrijk. Tweederde van deze bedrijven is al gevestigd op een stationslocatie of een locatie die goed bereikbaar is met openbaar vervoer. Iets meer dan de helft van de geïnterviewden is van mening dat het belang van voorzieningen gaat toenemen. Die hoeven niet altijd direct in de omgeving te zijn gelegen, maar kunnen ook (deels) in pandig worden gerealiseerd. Overigens is het op dit moment nog wel zo dat voor een ruime meerderheid van deze Nieuwe werken bedrijven de multimodale ontsluiting zwaarder weegt dan de multifunctionaliteit van de omgeving, maar op termijn zou de multifunctionele omgeving even zwaar kunnen gaan wegen als de multimodale bereikbaarheid. Tevens moet worden opgemerkt dat niet elke geïnterviewde het verband ziet tussen het concept van Het Nieuwe Werken en de locatie: “de Nieuwe Werken gebouwen kunnen overal staan”. In het algemeen is niettemin het beeld dat vooral NS-voorstadshaltes goede locaties lijken te zijn, zeker als het een intercitystation betreft, en meer nog als voorzieningen aanwezig zijn. Denk aan bijvoorbeeld Rotterdam Alexanderpolder. De centrale stationsomgeving is zeker ook een gewaardeerde locatie, mits autobereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid zijn gegarandeerd. Slechte bereikbaarheid kan niet worden gecompenseerd door een crèche of een fitnessruimte.

In 2005 had de Nederlandse werknemer zelf al een duidelijke mening over de plek waar hij of zij wilde werken, zo blijkt uit onderzoek (Wesselink, 2005). Vooral de werknemers op kantorenlocaties willen wat anders. De voorkeuren zijn wisselend, met een lage score voor de winkel/horecalocatie en voor thuis werken (wat opvallend mag heten in het licht van Het Nieuwe Werken). De werknemers kiezen primair voor woon-werklocaties en science parken (en dat terwijl die ook in de toekomst maar een klein marktaandeel zullen hebben). Qua ligging genieten centrumring en centrum de voorkeur (en iedereen maar aan de rand van de stad blijven bouwen...). Helaas zijn in dit onderzoek de verschillende antwoorden niet met elkaar in verband gebracht, zodat een typologie van gewenste milieus niet is geconstrueerd. Niettemin lijkt een goed ontsloten, centrale ligging in een multifunctionele omgeving sterk de voorkeur van werknemers te genieten. Daarbij lijkt het zo te zijn dat het multifunctionele aspect vertaald kan worden naar een mix van voorzieningen.

De gebouwomgeving

Chiswick Park in Londen geldt wel als hét voorbeeld waar het service aanbod voor de werknemers zo'n beetje maximaal is (Van Dinteren, 2007). Gevestigde bedrijven zijn onder meer de R&D afdeling van France Telecom, CBS News, Discovery Channel, Starbucks, Singapore Airline, Paramount Pictures International. Naast state of the art kantoorinrichtingen en architectuur is het kenmerkende vooral de parkachtige omgeving en het enorme scala aan diensten, variërend van een verassing op je bureau met Valentijnsdag tot zwembad, boodschappendienst, tal van cursussen, het vrijdagmiddag evenement, enzovoorts (zie www.enjoy-work.com). Het creëren van zo'n ideale werkomgeving heeft effect, zo blijkt uit onderzoek. 95% van de werknemers op Chiswick Park is van mening dat de geboden dienstverlening van sterke invloed is op hun dagelijks werk. Bijna driekwart van de werknemers vindt dat het parkmanagement weet wat hun 'gasten' (de werknemers) wensen. Tevens is er zeer veel waardering voor de evenementen die zeer regelmatig worden georganiseerd (Enjoy Work, 2006). Het gaat in dit concept er vooral om bedrijven baat te laten hebben bij relaxed, gemotiveerd personeel (en dus hogere productiviteit en meer creativiteit). Dit alles leidt overigens niet tot extreem hoge servicekosten. Tegenover deze resultaten staat dat slechts 11% van de Britse

kantoormedewerkers de mening is toegedaan dat hun kantoor een creatieve omgeving biedt. Een derde van deze medewerkers vindt hun werkplek niet inspirerend (<http://www.recruiter.co.uk/news/office-workers/335615.article>).

Chiswick Park mag (voor dit moment) een extreem voorbeeld heten. Niettemin blijkt uit een onderzoek onder op Nederlandse science parks gevestigde ondernemers dat 69% van hen het (helemaal) eens is met de volgende stelling: *Gezien de toenemende krapte op de arbeidsmarkt voor hoogopgeleiden is het essentieel dat een science park voor die werknemers de optimale werkomgeving biedt. Daarbij gaat het om uitgebreide voorzieningen (bijvoorbeeld winkels, kapper, horeca, fitness) en een aantrekkelijk vorm gegeven bedrijvenpark met recreatiemogelijkheden (wandelen- en hardlooproutes, ontmoetingsplekken, enzovoorts)*. Van de respondenten was 69% het (helemaal) eens met deze stelling (Van Dinteren, 2012). Dit is zeker niet representatief voor de doorsnee van het Nederlandse bedrijfsleven, maar lijkt niettemin als een opmerkelijke indicatie te mogen worden beschouwd van optredende veranderingen.

Het enige ons bekende onderzoek in Nederland naar wat werknemers in hun omgeving willen dateert inmiddels van 2005 (Wesselink, 2005). Daaruit komt een heel wat bescheidener beeld naar voren dan wat Chiswick Park te bieden heeft. Groenvoorzieningen, bankjes en een pinautomaat worden het meeste gewaardeerd. Ook een café/restaurant en een supermarkt worden nog genoemd, maar andere voorzieningen (bijvoorbeeld sportschool, winkels, kinderopvang, stomerij) worden als minder of niet interessant afgedaan. In het onderzoek is geen nader onderscheid gemaakt naar functie- of opleidingsniveaus van de medewerkers; het betrof een representatieve doorsnede van de Nederlandse werknemers. Het onderzoek wordt momenteel herhaald en het zal interessant zijn om te zien of zaken zijn veranderd.

Een enkele partij in de vastgoedsector spreekt zich op dit punt al duidelijk uit. Als het gaat om 'winning workplaces' dan spelen faciliteiten zoals kinderdagverblijven, sportscholen en mogelijkheden voor 'easy shopping' een rol, zo stelt Jones Lang Lasalle (2011). "Nieuwe toetreders op de arbeidsmarkt zullen deze faciliteiten steeds meer als onmisbare 'secundaire arbeidsvoorwaarden' beschouwen". Soortgelijke geluiden vielen te beluisteren in de hiervoor genoemde interviews met facility managers van toonaangevende Nieuwe Werken bedrijven. Vooralsnog overheerst bij de locatiekeuze het bereikbaarheidsaspect, maar het merendeel van de geïnterviewden geeft aan dat in de nabije toekomst meer aandacht uit zal gaan naar de voorzieningen. Dan komen multimodaal en multifunctioneel meer met elkaar in balans: "Mijn inschatting is momenteel 35% voor multifunctioneel en 65% voor multimodaal, maar dit zal in de richting gaan van 50% - 50%", zo merkte één van de respondenten op. Een deel van de geïnterviewden verwacht echter dat de kritische werknemer meer geïnteresseerd zal zijn in de inspanning op faciliteiten (technologie, inrichting, voorzieningen) en de managementstijl dan de locatie.

Stedelijke inrichting

Als de opmars van Het Nieuwe Werken zich voortzet zal een deel van de medewerkers buiten het kantoor of de bedrijfsaccommodatie aan het werk zijn. Het gaat daarbij niet alleen om medewerkers van bedrijven, al zal het voorafgaande die suggestie gewekt hebben. Het Nieuwe Werken raakt het functioneren van bedrijven, maar Het Nieuwe Werken leidt tot een toenemend aantal ZZP-ers en co-workers (Van Dinteren, 2010). De mobiliteit van die verschillende individuen leidt tot drie ruimtelijke patronen:

1. Diffuus: overal en nog ergens werken dank zij de beschikbare ICT-middelen.

2. Spots: bepaalde plaatsen waar voorzieningen worden geconcentreerd en de 'werknomaden' elkaar (kunnen) treffen.
3. Thuis: de woning als eerste of tweede werkplek.

Het diffuse patroon vraagt niet zoveel van de stedelijke inrichting. Het heeft meer van doen met technische middelen. Een link ligt er bijvoorbeeld wel waar een gemeente voorwaardenscheppend op kan treden door er voor te zorgen dat je op elke straathoek het web op kunt.

Als mensen meer gaan werken op uiteenlopende plekken zal dit allerlei consequenties hebben. Het leidt in ieder geval tot andere mobiliteitspatronen en – naar men hoopt – tot minder mobiliteit. In deze netwerkeconomie en communicatiemaatschappij zullen, zo verwachten wij, knooppunten in de fysieke netwerken dus steeds belangrijker worden. Op die knooppunten kunnen medewerkers gefaciliteerd worden. Seats2Meet is zo'n concept dat de werknomaden een fysieke plek wil aanbieden; zowel medewerkers van bedrijven als zelfstandige professionals en co-workers. Op de betreffende locaties zijn alle beschikbare zaken te vinden die nodig zijn om je werk te kunnen doen, maar het is volgens de bedenkers van het concept vooral een dynamische omgeving om (samen) te werken, elkaar te ontmoeten en kennis te delen. Verder zijn uiteenlopende vergaderfaciliteiten beschikbaar en worden soms gezamenlijke activiteiten als lezingen georganiseerd. Van de huidige locaties van Seats2Meet is iets minder dan de helft te vinden op centrumlocaties nabij intercity stations. Iets meer dan de helft van de locaties ligt bij stedelijke hoofdwegen of snelwegen. Bereikbaarheid lijkt 'key' te zijn; een centrale ligging lijkt – althans voor Seats2Meet - geen absolute voorwaarde. Huwart c.s (2011) suggereren dat dergelijke co-working spaces juist een kans bieden voor te herstructureren bedrijventerreinen door deze te transformeren naar levendige, energieke werkomgevingen, eerder dan te kiezen voor wonen. Over de bereikbaarheid en multifunctionaliteit reppen zij niet.

Naast een formule als Seats2Meet schieten allerlei andere initiatieven op het vlak van flexibele werkruimtes als paddenstoelen uit de grond. Bedrijven geven wildvreemden de mogelijkheid even bij hun te komen werken en gebruik te maken van aanwezige faciliteiten (want wie weet leidt het tot een interessante ontmoeting). Theater De Regentes in Den Haag biedt de Nieuwe Werkers ruimte aan en probeert zo tevens de integratie van het theater in de wijk te verbeteren.

Deze op de co-worker gerichte 'spots' zijn geen de lounge-achtige formules. De co-worker heeft daar geen behoefte aan, net zo min als aan kinderopvang. Belangrijk is vooral om op deze plekken andere te kunnen ontmoeten, samen te kunnen werken en kennis te kunnen delen. De nabijheid van een supermarkt en van eetgelegenheden wordt wel erg belangrijk gevonden (Deskmag, 2011).

Als een groot deel van de werkende bevolking straks een deel van de tijd van huis uit gaat werken, dan zal dat in de eerste plaats consequenties hebben voor de inrichting van de woning en wellicht ook voor de omvang van de (gezochte) woningen. Het is moeilijk iets te zeggen over de gevolgen voor locatievoorkeuren en de eisen die aan de woonomgeving gesteld gaan worden.

Conclusie

Het Nieuwe Werken lijkt geen tijdelijke hype. Het kan onze manier van werken en leven gaan veranderen en zal van invloed zijn op de te (her)ontwikkelen gebouwen en de voor dergelijke ontwikkelingen te reserveren locaties. Doordat in deze concepten wordt gevraagd naar goed bereikbare plekken kan Het Nieuwe Werken een impuls geven aan de binnenstedelijke herontwikkeling en intensivering. Hoewel dit concept bedrijfsruimten, woningen en kantoren (en hun omgevingen) zal raken, is op dit moment de impact het grootst bij de in moeilijkheden verkerende

kantorensector. Het benutten van de kansen op de kantorenmarkt die ontstaan door Het Nieuwe Werken moet onderdeel zijn van een meer omvattende kantorenstrategie. Zowel voor planologen als voor 'de vastgoedmarkt' is het geen eenvoudige opgave om op een goede manier in te spelen op de, mede door de opkomst van Het Nieuwe Werken, snel wijzigende omstandigheden op de kantorenmarkt. De vraag naar kantooruimte wijzigt, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Het lijkt er op dat de ruimtelijke ordening achter de feiten aan holt. Voor eigenaren van bestaande kantoorgebouwen blijkt het eveneens moeilijk te zijn adequaat te reageren. Gemeenten dragen, samen met die eigenaren en projectontwikkelaars, de verantwoordelijkheid voor de kantorenlocaties, zowel wat betreft het beheer en de toekomst van bestaande locaties als de ontwikkeling van nieuwe locaties. Meer dan nu het geval is zullen deze probleemeigenaren de handen ineen moeten slaan. Onze indruk is dat dit tot op heden onvoldoende gebeurt. Een dergelijke gezamenlijke aanpak zou zich moeten richten op drie doelen, zo wordt ook gesteld in de recent opgestelde kantorenstrategie voor PLABEKA (Platform voor Bedrijven en Kantoren van de metropoolregio Amsterdam; te verschijnen).

In de eerste plaats moet het aanbod van kantooruimte verminderen. Zo'n aanpak moet ruimte bieden voor nieuwbouw en er tegelijkertijd voor zorgen dat de kantorenvorraad niet meer toeneemt dan er vraag is. Dat kan door de plancapaciteit te faseren en te reduceren, maar ook door bijvoorbeeld nieuwbouw te verbinden aan de sloop van bestaande kantoren en bestaande kantoren te herbestemmen.

In de tweede plaats moeten mogelijkheden worden geboden om bestaande kantoorlocaties te herontwikkelen. Daar zijn slimme, nieuwe financieringsconstructies voor nodig, zoals bijvoorbeeld 'tax increment financing', een instrument dat in Noord-Amerika veel wordt gebruikt. Ook kan gedacht worden aan herontwikkeling waarbij het initiatief bij de eigenaren in het gebied ligt. In Duitsland en nogal wat andere landen gebruiken ze daarvoor het instrument van stedelijke herverkeveling.

En tenslotte moet deze gezamenlijke kantorenstrategie gericht zijn op bestaande kantorenlocaties. Op die locaties moet de kwaliteit gehandhaafd en indien nodig verbeterd worden. Dat kan bijvoorbeeld met de invoering van parkmanagement, verenigingen van eigenaren en het verruimen van de bestemming van sommige locaties. In het licht van dit artikel is het tevens logisch dat aandacht uitgaat naar bereikbaarheidsaspecten en het aanbod aan voorzieningen en recreatiemogelijkheden op en rond de locatie.

Met dank aan Michel Mooij, Jacques Giesbertz, Jeroen Kleinhoven, Jurgen van der Meer, Boudewijn de Boe en Remco Doeve voor hun suggesties in een gevoerde internetdiscussie over dit onderwerp. Dank ook aan Frank de Feijter, masterstudent aan de Radboud Universiteit Nijmegen, voor het afnemen van de interviews bij de facilitymanagers van de Nieuwe Werken bedrijven.

Literatuurverwijzingen

- ABN AMRO (2011), Kansen voor kwaliteit. De Nederlandse kantorenmarkt in beeld.
- Bouwmeester, Henk (2010), Groen werkt beter. Kansen voor bedrijventerreinen en natuur. Den Haag: SDU.
- Deskmag (2011), The coworkers profile. Zie: www.deskmag.com/en/the-coworkers-global-coworking-survey-168.
- Dinteren, Jacques van (2007), Een nieuw type werklocatie: "Enjoy Work" als leidend principe. In Real Estate Magazine, februari, pag. 24 – 29.
- Dinteren, Jacques van (2010), Hoe werken we straks? En waar? In: Stedebouw en Ruimtelijke Ordening, 04, pag. 40 – 45.
- DTZ (2010), Het aanbod veroudert. Amsterdam.

- Enjoy Work (2006).Londen: Chiswick Park Organisation.
- Huwart, Jean-Yves, Katarzyna Szkuta en David Osimo (2011), Coworking Europe 2010.
- Jones Lang Lasalle (2011), Creëren van 'Winning Workplaces'. Amsterdam.
- Kaplan, R. (2007), Employees' reactions to nearby nature at their workplace: the wild and the tame. In: Landscape and Urban Planning, 82, pag. 17 – 24.
- Twynstra Gudde (2011), Nationaal Kantorenmarkt Onderzoek 2010.
- Wesselink, Jan-Willem (2005), Werknemers over Werklocaties Onderzoek. In: Bedrijventerrein.
- Leyk, Dietmar en Steelcase WorkSpace Futures (red.; 2010), Working and living in the city of Knowledge. A Berlage Institute project in collaboration with Steelcase.