

Hoe werken we straks? En waar?

Prof. dr. Jacques van Dinteren

Productmanager UrbanSolutions, Royal Haskoning

Bijzonder hoogleraar Economische Geografie, Rijksuniversiteit Groningen

Het streven naar een sterkere menging van functies wordt geremd door de bestaande wetgeving op onder meer het vlak van milieu. Door niet zo zeer te kijken naar een menging van gebouwen, maar de toekomstige plekken waar gewerkt kan worden als uitgangspunt te nemen, komen mogelijkheden meer en eerder in beeld. Dat laat onverlet dat op bestaande werklocaties ook wel een en ander mag veranderen.

De economie van Nederland is de laatste zestig jaar in een sneltreinvaart gewijzigd. Deze verschuiving, gecombineerd met de steeds verder toenemende mogelijkheden van de informatie- en communicatietechnologie, leidt tot een geheel andere manier van werken en het einde van die ontwikkelingen is nog niet in zicht. De vraag komt op wat dat kan betekenen voor de plaatsing van de economische activiteiten in de ruimte en de menging van uiteenlopende activiteiten. Daaraan voorafgaand moet eigenlijk de vraag worden beantwoord of het wel goed te voorspellen valt. Wie had halverwege de jaren tachtig gedacht dat de fax zo'n kort leven zou zijn beschoren? Wie had toen iets kunnen zeggen over de impact van het web, had gehoord van een call center medewerker, van een mobiele telefoon of een health manager op de werkplek. Van het Enjoy Work concept, een industriële campus of een online workteam? Levensgevaarlijk dus om ver vooruit te kijken nu onze manier van werken zo sterk aan veranderingen onderhevig is. Denk maar aan Ken Olsen, de oprichter van Digital, die in 1977 stelde: "There is no reason for any individual to have a computer in his home."

In de discussie over functiemenging valt op dat het in veel gevallen gaat over bedrijven en woningen; over accommodaties. Een sterkere menging daartussen is zeker mogelijk, gegeven de veranderende economie en de steeds beter worden technieken om milieuhinder tegen te gaan. Het 'Groene Boekje' van de VNG, dat als richtsnoer wordt gebruikt voor het vaststellen van de afstanden van bedrijven tot onder meer woningen, heeft enkele jaren terug de normen geactualiseerd waardoor een groter aantal mogelijkheden voor menging in beeld is gekomen. Er zijn goede voorbeelden bekend van een dergelijke menging (zie bijvoorbeeld WoonWerk, 2009), maar voor tal van bedrijven blijft zo'n mix een onmogelijkheid gegeven de milieuwetgeving. Of het is vanuit een planologische of stedenbouwkundige optiek niet wenselijk door de verkeersaantrekkende werking, het grootschalige karakter of de onmogelijkheid van een goede,

visueel aantrekkelijke inpassing. Waarmee meteen gezegd is dat specifieke werklocaties als bedrijventerreinen en kantorenlocaties ondanks alle veranderende omstandigheden echt nog niet van de ene op de andere dag verdwenen zullen zijn.

Niet bedrijven, maar werkplekken als invalshoek

Als we focussen op die fysieke menging van woningen en bedrijfsgebouwen zetten we ons zelf misschien klem door de kaders van wet- en regelgeving. Als nu eens een andere invalshoek wordt gekozen, namelijk die van de spreiding van werknemers, waar zouden we dan op uit kunnen komen? Kenniswerkers en creatievelingen en hoe ze allemaal meer worden aangeduid zijn hét kapitaal van de huidige bedrijven in de kenniseconomie en hét snel groeiende deel van de beroepsbevolking. Prognoses laten zien dat deze arbeidskrachten schaars zullen worden en er tussen ondernemingen een strijd om de goede werknemers zal uitbarsten. Door de huidige economische situatie is dit misschien even wat minder aan de orde, maar over deze optredende verandering op middellange en lange termijn bestaat toch een sterke mate van eenstemmigheid. Deze medewerkers zullen en kunnen meer en meer eisen op tafel leggen en gaan in de toekomst zelf bepalen waar en wanneer ze werken. Afhankelijk van de precieze aard van een bedrijf en van de uit te voeren werkzaamheden zullen meer werknemers vanuit huis, bij een opdrachtgever of van elke andere locatie samenwerken met collega's. De omvang van het personeel dat bedrijfsgebouwen bevolkt zal afnemen.

Daarnaast zal sprake zijn van een toenemend aantal zelfstandige, kleine ondernemers. 'Eigen baas zijn' (en zelf bepalen voor wie je wilt werken) is een ontwikkeling die mede wordt ingegeven door het al jaren bestaande, maar door een groot deel van de ondernemers onvoldoende erkende gegeven dat voor een belangrijk deel van (toekomstige) werknemers het salaris niet meer op de eerste plaats staat. Zelfstandig kunnen werken, meer satisfactie in het werk, afwisseling, uitdaging en dergelijke hebben aan betekenis gewonnen, zonder nu meteen het belang van salarissen te willen bagatelliseren.

Beide ontwikkelingen (minder werknemers op een vaste plek; meer zelfstandigen die tijdelijk kunnen worden ingehuurd) komen werkgevers niet ongelegen omdat het aansluit bij wensen die in een deel van de bedrijven leeft en waarbij 'het nieuwe werken' de mantra is (zie tabel 1).

Tabel 1: het oude en het nieuwe werken

Het Nieuwe Werken:	Het Oude Werken:
Zelfstartend, onafhankelijk	Opdrachten krijg je van 'boven'
Vrijheid	Controle op aanwezigheid
Verantwoordelijkheid bij werknemer	Verantwoordelijkheid bij de baas
Vertrouwen in de medewerkers	Wantrouwen, daarom veel regels en voorschriften
Outputgericht	Input focus
Je werkt waar je bent	Werken doe je op kantoor
Je werkt wanneer het past	Je werkt van 9 tot 17 uur
Scheiding werk/privé vervaagt	Strikte scheiding werk/privé

Bron: www.telewerkforum.nl

Ondernemers zijn op zoek naar kostenbesparingen in de huisvesting, naar hogere productiviteit en naar mogelijkheden om personeel (als grote kostenpost) zo flexibel mogelijk in te zetten. Ze

realiseren zich tegelijkertijd dat ze moeten reageren op de veranderende omstandigheden op de arbeidsmarkt. Op beide fronten, van zowel werkgevers als werknemers, wordt naar flexibiliteit gezocht. Een verdere groei van ZZP-ers (Zelfstandigen Zonder Personeel) valt te verwachten. Zij kunnen doorgroeien naar ZMS-ers: Zelfstandigen Met Synergie. Er ontstaan netwerken van zelfstandigen die met elkaar samenwerken en die zo een meerwaarde, een synergetisch effect, weten te bewerkstelligen. Een maand later – maar vaker nog tegelijkertijd – opereren die ZSM-ers weer in een andere samenstelling. Er zijn al bedrijven die dergelijke combinaties van werkkrachten organiseren in online werkteams (zie bijvoorbeeld Odesk.com) en er zijn samenwerkingsverbanden van managers die zich als specialistisch werkteam in de cyberspace aanbieden.

Door deze trends zal een andere verhouding tussen economie en ruimte tot stand komen. Een sterkere menging van functies is denkbaar, maar niet zo zeer door een re-shuffling van de locatie van bedrijven, maar door een heroriëntatie op de plekken waar gewerkt kan worden. ZZP-ers, ZMS-ers en telewerkers zullen vanuit huis werken, wat combinaties van taken mogelijk maakt, of vanaf welke andere plek die op een gegeven moment geschikt is (en dat is niet meer tussen 9 en 17 uur). Verwacht mag worden dat het onder meer leidt tot levendigere (woon)wijken dan nu het geval is en tot een grotere spreiding van de werkende bevolking over stedelijke gebieden. De in (woon)wijken aanwezige werkenden zullen weer aantrekkingskracht uitoefenen op kleine ondersteunende bedrijven, horeca en dergelijke, wat een versterkend effect zal hebben en uiteindelijk tot een sterke menging van functies kan leiden.

Integratie van nieuwe werklocaties

Hoewel verwacht mag worden dat steeds meer op tal van verschillende plekken gewerkt kan worden, los van een concreet bedrijfs- of kantoorgebouw, en dat door milieutechniek en veranderende economie bedrijven zich gemakkelijker laten mengen met andere functies, ontstaan er niettemin nieuwe ruimtelijke concentraties van bedrijven, monofunctioneel van aard. Voorbeelden zijn de industriële campus en het science park. De eerste geconcentreerd rond een industrieel bedrijf en gericht op open innovatie; de tweede gericht op een (in de nabijheid aanwezige) universiteit en innovatieve bedrijven met als doel het kunnen werken in een specifiek milieu dat voor de betreffende, sterk op kennis gerichte bedrijven zo zijn voordelen heeft vanwege de mogelijkheid tot informele contacten, het kunnen delen van (dure) faciliteiten en de aanwezigheid van voorzieningen, beschikbaarheid van kenniswerkers (arbeidsmarkt, uitwisselingsmogelijkheden met de universiteit) en pas afgestudeerden. Uitzonderingen daar gelaten levert de aard van die bedrijvigheid doorgaans geen of weinig problemen op om deze nieuwe werklocaties goed in te passen in een stedelijk milieu en ondanks de clustering van activiteiten daarmee ook goed te integreren. Wonen op een science park is goed mogelijk en in ieder geval kan het gebied open worden gesteld voor de bewoners en kunnen over deze terreinen doorgaande routes worden gerealiseerd. Bij een veelal private industriële campus zal dat veelal moeilijker zijn.

Welke andere concepten de komende jaren nog het licht zullen zien, is momenteel in nevelen gehuld. Wel is duidelijk dat ook op de werklocaties van de toekomst de strijd om de goed opgeleide werknemer zal spelen. Daar waar die werknemer nog aan de fysieke plek van het bedrijf zal zijn gebonden (denk aan bijvoorbeeld laboratoria of kleinschalige, high tech productie) zal meer dan in het verleden aandacht worden besteed aan de werkplek, maar ook

aan de ruimere werkomgeving van het terrein (wandel- en ontspanningsmogelijkheden, voorzieningen, en dergelijke). Dat biedt kansen voor gezamenlijk gebruik met aangrenzende woonwijken, zodat in ieder geval op dat vlak een betere integratie en interactie tussen die verschillende deelgebieden in de stad tot stand kan komen. In zijn meest extreme vorm krijgt dat gestalte in het Enjoy Work concept op Chiswick Park in Londen (Van Dinteren, 2007). Daarnaast zijn kantoren al decennia lang de toonbeelden van de veranderende economie waarin regie, kennis en innovatie de trefwoorden zijn. Menging met wonen is geen probleem zijn, tot het moment waarop de schaal dat niet meer toelaat. Een concentratie van grootschalige kantoren hoeft echter niet per se te resulteren in een monotoon, monofunctioneel gebied. Door de realisatie van vergelijkbare bouwvolumes voor appartementen tussen de kantoorgebouwen door kan even goed functiemenging worden bereikt en ontstaat draagvlak voor tal van voorzieningen in de plinten van de gebouwen of solitair in het gebied, is dubbelgebruik van parkeerruimte mogelijk, enzovoorts.

Voorwaarden scheppen

Binnen het bestek van dit artikel laten alle optredende veranderingen zich moeilijk schetsen, maar helder zal zijn dat door een aantal van de genoemde trends het stedelijke landschap de komende decennia sterk zal kunnen veranderen en er veel meer mogelijkheden ontstaan voor functiemenging. De vraag is of dit door overheidsingrijpen moet en kan worden gestimuleerd. De “moet”-vraag lijkt voor velen al niet meer ter discussie te staan. Nagenoeg iedereen is overtuigd van de meerwaarde van een sterkere menging van functies op uiteenlopende vlakken als mobiliteit, sociale interactie, ruimtelijke kwaliteit, enzovoorts. Voor wat betreft de vraag of de overheid iets kan doen ter bevordering van die ontwikkeling, moeten we ons realiseren dat de trends tamelijk autonoom zijn en overheidsbeleid er weinig invloed op kan uitoefenen. Wel kan de overheid voorwaarden scheppen om functiemenging te stimuleren.

Alhoewel hiervoor is gepleit om meer te denken in termen van spreiding van plekken waar mensen kunnen werken dan aan een menging van woningen en bedrijfsgebouwen, geldt de eerste aanbeveling toch juist die gebouwen. Dat de overheid de mogelijkheden verruimt om werken in woningen toe te staan is een tamelijk voor de hand liggende maatregel. Sterker nog: de bouw van woningen die er goed op zijn of kunnen ingericht, moet worden gestimuleerd. Dat is wellicht belangrijker dan de realisatie van specifieke woon-werkcombinaties. Daar ligt misschien te vaak en te snel de nadruk op, zonder duidelijkheid over de marktvrage.

Bestemmingsplannen moeten ruimte bieden aan tal van uiteenlopende concepten, zoals multipurpose gebouwen, shared service centers, of een nieuwe vergaderformule als Seats to Meet (seats2meet.com) en andere specifieke accommodaties. Maar weten we voldoende over de plekken waar die mogelijkheden moeten worden gecreëerd? Kan een creatief werkmilieu worden geconstrueerd? Of moeten we eerder naar een flexibelere ruimtelijke ordening en die het mogelijk maakt goed in te spelen op een veranderend milieu?

Vanuit het idee dat een groeiend deel van de werknemers gedurende de dag op meerdere werkplekken te vinden zal zijn, lijkt het aan te bevelen dat overheden draadloze netwerken door de gehele stad heen realiseren of het aanbrengen daarvan in alle openbaar toegankelijke gebouwen op zijn minst stimuleren. Dat kan in een netwerksamenleving feitelijk niet ter discussie staan. Met bijvoorbeeld het project Groningen Draadloos kun je op elke straathoek het web op.

In het licht van een mix van functies moet ook worden gekeken naar de bedrijventerreinen. Deze zijn in eerste instantie bedoeld voor bedrijven die milieuhinder veroorzaken: milieucategorie 3 en hoger. Op bedrijventerreinen zijn echter zeer veel bedrijven in de categorieën 1 en 2 te vinden; categorieën die zich bij uitstek lenen voor menging met wonen en andere functies (met uiteraard als uitzondering hierop de bedrijven in een lage hindercategorie die veel verkeer aantrekken of erg grootschalig zijn). Bekend is dat het aandeel van de dienstensector (exclusief logistiek) in de werkgelegenheid op bedrijventerreinen 35% bedraagt (Renes c.s., 2009), dan is het toch wel zeer twijfelachtig dat dat allemaal bedrijven zouden zijn die veel verkeer aantrekken of grootschalig zijn. Vanuit het algemeen aanwezige wens om te komen tot meer functiemenging is daarom een veel strenger toelatingsbeleid voor bedrijventerreinen aan de orde.

Verder is het bekend dat oude industriegebouwen en wijken die voor de Tweede Wereldoorlog zijn gebouwd een zekere aantrekkingskracht hebben op kleine bedrijven, creatieve beroepen en dergelijke en daarmee in zich de basis hebben voor de gezochte milieus met functiemenging. Als we dat weten, waarom wordt dan bij een (kleinschalig) te herstructureren bedrijventerrein in die oude wijken er steeds weer zo snel voor gekozen om de economische functie om te zetten naar wonen? Waarom niet eerst eens goed gekeken naar de mogelijkheden om daar economische activiteiten te huisvesten die niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving, al of niet gehuisvest in industriële monumenten?

Zeker zo belangrijk is het goed in de gaten houden van de ontwikkelingen op milieutechnisch gebied. De overheid hobbelt nogal eens achter de feiten aan. Er van uitgaan dat het Groene Boekje van de VNG na aanpassing wel weer vijftien jaar mee kan, lijkt geen juiste.

Literatuurverwijzingen

- *Dinteren, Jacques van (2007), Een nieuw type werklocatie: "Enjoy Work" als leidend principe. In Real Estate Magazine, februari, pag. 24 -29.*
- *Pols L., H. c.s. (2009), Menging van wonen en werken. Planbureau voor de leefomgeving.*
- *Renes, Gusta c.s. (2009), De toekomst van bedrijventerreinen: van uitbreiding naar herstructurering. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.*
- *WoonWerk! (2007). Sdu Uitgevers (2007).*