

Kostenreductie voor eindgebruikers door nieuwe ontwikkelingen

Het nieuwe besparen

De vastgoedmarkt verandert op dit moment erg snel. Ontwikkelaars (en herontwikkelaars en herbestemers) worden door veranderende marktomstandigheden (krimpde kantoormarkt, leegstand) gedwongen om naadloos aan te sluiten op de wensen van de kantoorgebruiker. Hierdoor zijn de investeringskosten voor de gebruiker fors lager. Daarnaast dalen ook de periodieke kosten. Door het nieuwe werken is ruimtebehoefte per medewerker kleiner en door betere gebouwen dalen ook nog eens de energiekosten. De vraag is: hoeveel kosten kunnen eindgebruikers eigenlijk besparen op de huisvesting?



Foto: IPMMC

Het is belangrijk om niet meer te denken in termen van casco en inbouwpakket. Het 'oude ontwikkelen' gaat hand in hand met de term 'het inbouwpakket'. Dit inbouwpakket werd in een casco-gebouw ingebouwd om de huisvesting passend te maken voor de huurder. Vaak gebeurde dit na oplevering van het casco waardoor er dure ingrepen nodig waren om de huisvesting passend te maken. Dit model zien we in de huidige tijd steeds

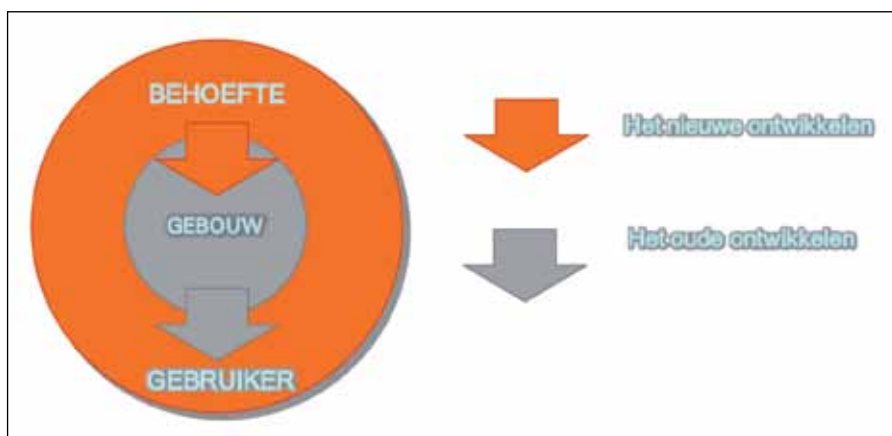
minder. Tegenwoordig trekken her/ontwikkelaar en huurder veel meer samen op. De rollen zijn daarbij veranderd. Een

wensen te krijgen. FrieslandCampina heeft zo het nieuwe R&D centrum op de markt gezet. De huisvesting wordt daarbij direct

Het ruimteverslindende cellenkantoor is op zijn retour door het nieuwe werken.

opkomend model is dat de eindgebruiker een competitie uitschrijft aan her/ontwikkelaars om het beste gebouw passend bij de

integraal ontworpen voor de specifieke klant. Hiermee krijgt de eindgebruiker dus zelf ook direct invloed op uitstraling, duur-



- Er een geïntegreerd (her)ontwikkelproces plaatsvindt van gebouw en interieur;
- Er wordt gekozen voor een duurzaam (vanaf Label B) gebouw.

De gerealiseerde besparing is dus enorm. Dit biedt voor huisvestingsmanagers grote mogelijkheden. Naast een verlichting van de lasten voor de organisatie ontstaat er meer ruimte om huisvesting voor de mens hoogwaardig en inspirerend in te richten. Dat is het nieuwe besparen! ■

zaamheid en layout van het gebouw. Gevolg? Kosten voor gewenste aanpassingen door de eindgebruiker zoals op specifieke installaties kunnen flink worden gereduceerd. Deze besparing kan circa 20 procent van de investeringskosten bedragen.

Vernieuwend kantoorconcept

Het ruimteverslindende cellenkantoor is op zijn retour door het nieuwe werken. In de huidige markt draait het om connectiviteit, eenvoudig kunnen communiceren. Hierbij moet het kantoor de medewerker kunnen opladen en emotioneel engageren met de visie van het bedrijf. Inspiratieloze afgesloten kamers passen daar steeds minder bij. De werkplekconcepten die hier wel bij passen, open en activiteit gerelateerde plekken, vragen om minder ruimte. Deze trend wordt zichtbaar in cijfers over werkplekken. Deze leren ons dat het kantooroppervlak per werkplek is gedaald van 22,6 m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo) per werkplek in 2003 naar 19,6 m² vvo per

	2003 / 22,6 m ² per wp	2010 / 19,6 m ² per wp	2011 HNW / 15,0 m ² per wp*
Huurkosten (m ² /jr)	150	150	150
Afschrijvingskosten	60	50**	50**
Energiekosten (m ² /jr)	12	8***	8***
Schoonmaak	11	11	11
Onderhoud huurder	4	4	4
Overig (verzekering / terrein etc.)	5	5	5
Tot. directe huisvestingslasten /wp/jr	5469	4469	3420
%	100%	82%	63%

* Het nieuwe werken
 ** Kostenbesparing door integratie inbouw en casco
 *** Uitgaande van label B

huisvestingsgebonden kosten. Van de huisvestingsgebonden kosten zijn de huurkosten de grootste component. Deze kosten worden rechtstreeks bepaald door het ge-

Bronnen:

- G.W.A. Maas en J.W. Pleunis: *Facility Management – Strategische bedrijfsvoering van de facilitaire organisatie d.d. 2001*;
- NFC Jaarbericht kantoren 2010;
- Leegstandvanzaken.nl.

Ontwikkelaars en huurders trekken steeds vaker samen op.

werkplek in 2010 (bron: NFC jaarbericht 2011). Dit is een besparing van 13 procent. Naar verwachting zal deze dalende trend door de economische omstandigheden zelfs nog gaan versnellen. Met de toepassing van het nieuwe werken zijn oppervlaktes van 12,0 – 15,0 m² vvo per werkplek goed realiseerbaar.

Het nieuwe besparen

De huisvestingslasten van een organisatie bestaan uit werkplekgebonden kosten en

huurde oppervlak. Dit is dan ook voor eindgebruikers de belangrijkste sturende factor. Na de huurkosten volgen afschrijvingskosten en de energiekosten.

De tabel laat zien dat er voor eindgebruikers een besparing in de directe huisvestingskosten te behalen valt van bijna 40 procent ten opzichte van de situatie van 2003. Dit is mogelijk wanneer er gekozen wordt voor huisvesting waarbij:

- Het nieuwe werken wordt toegepast;

Thijs Huis in het Veld
 werkt bij IPMMC en combineert dagelijks zijn consultatiewerk voor eindgebruikers met projectontwikkelingsprojecten.