

# De impact van flexplekken

DE MARKT BLIJFT IN BEWEGING EN VRAAGT CONTINUE OM EFFICIENCY. SINDS EIND JAREN '90 IS IN DIT KADER EEN GEHEEL NIEUWE TREND ONTSTAAN, NAMELIJK HET FLEX(IBEL) WERKEN. MAAR WAT VOOR EFFECT HEEFT DEZE BEWEGING OP DE BESTAANDE INSTALLATIES IN GEBOUWEN?

Steeds meer bedrijven kiezen er nu voor om werknemers op andere locaties te stationeren of om werknemers gedeeltelijk vanuit huis te laten werken. Het is verre van efficiënt om werkplekken vrij te houden voor medewerkers die vaak onderweg zijn of relatief weinig op kantoor werken. In het verleden was het niet denkbaar dat je eigen werkplek gebruikt werd door anderen. Was je niet op kantoor, dan was het bureau leeg en je stoel onbezet. Iedereen had ten slotte zijn eigen bureau met daarop zijn eigen spulletjes, foto's en kastenindeling.

## Markt vraag om efficiency

Kantoren waren ingedeeld in kantoorcellen of in grote kantoorruimten. Bij een nieuwe collega werd er een volledig nieuwe werkplek gecreëerd. Of dit nu een nieuwe plek in de kantoorruimte of in een kantoorruimte betrof, kosten nog moeite werden bespaard.

Zoals de markt blijft bewegen, veranderen ook de inzichten op het gebied van efficiënt en kostenbesparend werken. Een nieuwe kijk op de huisvestingsconcepten, waarbij men steeds meer bewust wordt dat eigen kantoorruimtes en werkplekken vanwege de vaste kosten helemaal niet zo rendabel zijn. Thuiswerken werd juist daardoor een interessante optie en had daarnaast het grote voordeel dat de reistijd beperkt werd. Het thuiswerken had natuurlijk ook nadelen voor de werkgever én werknemers. Afdeling door kinderen, tussendoor even het huishouden doen en snel even rugspreek houden met collega's of je baas was voorbij. Af en toe een kantoor dag was toch wel noodzakelijk. Voor deze groep werden in de kantoorgebouwen de flexplekken gemaakt.

## Het nieuwe werken en privacy

Nog steeds bestaat de behoefte aan flexibel werken in combinatie met thuiswerken. Sinds enkele jaren krijgen de zogenaamde flexplekken een andere dimensie in het kader van het 'nieuwe werken'. In feite verandert er niet zoveel, maar er worden combinaties gemaakt van eerdere trends. In de nieuwe concepten wordt toch een mate van privacy gezocht in de vorm van 'concentratie werkplekken'. Deze werkplekken zijn er om in het grote open geheel gescheiden van de rest rustig te kunnen werken. In nieuwe huisvestingsconcepten zien we dat hele kantoorvleugels omgebouwd worden vanuit het traditionele cellenconcept (gang met aan weerszijden kantoren) naar een open kantoorstructuur volgens het nieuwe werken, waarbij concentratiewerk-

“Het transformeren naar flexibele indelingen heeft vooral impact op de klimaatbeheersing.”



plekken met privacy geïntegreerd worden. Wandwijken, andere indelingen, hoge plafonds, grotere glasoppervlakken, andere vloeren, het wordt allemaal toegepast. Industrieel of ruimtelijk ogende ruimten is het motto van het nieuwe werken. Alles overzichtelijk, open en in verrassende kleuren. Wie wil daar nou niet werken?

## Technische impact

De impact van het flexibele werken of het nieuwe werken op de basis installaties binnen gebouwen is enorm. Zou men vanaf de nieuwbouw rekening gehouden hebben met een indeling die geschikt is voor flexplekken of open structuren, dan zou de ontwerper daar direct de impact van in kunnen schatten. De trend is echter dat veel bestaande gebouwen worden omgebouwd naar de nieuwe concepten. Het transformeren naar flexibele indelingen heeft vooral impact op de klimaatbeheersing.



De klimaatbeheersing in gebouwen is in de meeste kantoorgebouwen exact afgestemd op het basisconcept zoals bij de nieuwbouw de bedoeling was. Als nu een standaard kantoor na jaren ineens wordt omgebouwd op basis van de huisvestingsconcepten met open structuren, heeft dit technische gevolgen voor de aangeboden of bestaande installaties. Om over de financiële consequenties maar niet te spreken. De gewijzigde indelingen en een toename van het aantal werkplekken met meer voorzieningen op hetzelfde kantooroppervlak zijn hier de oorzaak van.

“De impact van het flexibele werken of het nieuwe werken op de basis installaties binnen gebouwen is enorm.”

## Klimaat beheersen

Het toepassen van revolutionaire kantoorconcepten in bestaande gebouwen hebben dus grote gevolgen voor het beheersen van het klimaat in die gebouwen. In de meeste kantooromgevingen zijn alle kantoren voorzien van een eigen klimaatzone. De gangen hebben in de meeste kantoren geen enkele vorm van klimaatbeheersing. De verwarming, koeling en ventilatie zijn exact afgestemd op de betreffende ruimten, het aantal personen en aanwezige apparatuur.

Uit de praktijk blijkt dat bij een nieuwe indeling ook het vroegere ganggebied ineens tot het werkgebied gaat horen. Gangen en openbare ruimten maken deel uit van de bruikbare of verhuurbare vloeroppervlakten in het kantoorgebouw. Het percentage algemene gebieden of openbare ruimten bedraagt soms wel 20%. Deze gangen zijn nu status verkeersgebied af en zijn gebruiksgebied geworden, waarin het klimaat als zodanig beheerst moet worden. U kunt zich voorstellen dat deze extra te conditioneren gebieden een enorme impact kan hebben op de bestaande technische installaties. De vraag is niet alleen hoe wordt de nieuwe indeling technisch ingevuld, maar vooral of er wel voldoende capaciteit is om de gewenste prestaties te halen en hoe een tekort aan capaciteit gecompenseerd kan worden? Als je de effecten van een grote transformatie van een kantoorgebouw vooraf op een rijtje zet, dan wordt de impact op de techniek zichtbaar. Een gestructureerd en goed voorbereid wijzigingsplan van het gebouw, waarin alle aspecten en dus ook de effecten op technische installaties meegenomen zijn, is essentieel voor een behaaglijk binnenklimaat na een grote transformatie.