

Manifest

voor de werkomgeving

als ecosysteem

september 2010

Introductie

Creative Valley in Utrecht is een herhaaldelijk genomineerd kantoorgebouw dat breekt met alle heersende conventies. Gebouwd in een periode van diepe recessie. Binnen budget. Tijdens de bouw werd slim omgegaan met kosten maar niet ingeleverd op hoogwaardige materialen of duurzaamheid. En tegen alle leegstandscijfers in is het binnen drie maanden na oplevering voor 100% gevuld met huurders. De aantrekkingskracht van Creative Valley is dat mensen zich er direct bij binnenkomst volstrekt thuis voelen en een open energie ervaren.

Achter Creative Valley staat een team dat **de werkomgeving als ecosysteem** als voorwaarde stelde voor de bouw. Ieder vanuit zijn eigen discipline: projectontwikkelaar, architect, projectinrichter en adviseur voor innovatief werken. Dit manifest is opgesteld vanuit het team en vanuit die gedeelde voorwaarde, met als bewijsvoering een gebouwd voorbeeld.

Het manifest is een oproep om werkomgevingen te creëren waar mensen willen zijn. Met als logisch gevolg: minder leegstand in bestaande kantoorgebouwen en een rem op de bouw van nieuwe zakenpanden. Dit manifest is ook een aanklacht tegen Oost-Indische doofheid die veel architecten, stedenbouwkundigen en projectontwikkelaars hebben voor de stem van toekomstige bewoners. Het is een pleitrede voor evolutionair denken over zowel het gebouw als zijn bewoners en hun werk. En bovenal is het de gedeelde visie dat bouwen van kantoren echt anders moet en ook anders kán. Creative Valley is daar het bewijs van.

Casper Schuurin - MONK Feekes & Colijn architecten

Laurens van Doorn - NIC Commercieel Vastgoed

Richard Kaagman - NIC Commercieel Vastgoed

Pieter van der Laan - YNNO hét adviesbureau voor nieuwe manieren van werken

Arnoud Zweedijk - Desque Interieurconcepten

1. De werkomgeving als ecosysteem

Het basisidee voor Creative Valley is **een gebouw voor bedrijven die vernieuwend werken**. Vernieuwende werkers zijn niet alleen creatieve mensen die in een broedplaats functioneren. Je vindt ze bij een telecombedrijf, een retailer of ICT-consultants. Broedplaatsen voor de creatieve industrie zijn er inmiddels te over, maar voor mkb'ers die vernieuwend willen werken, zijn er nauwelijks passende werkomgevingen. Dat moet echt veranderen.

Voor welke doelgroep we ook een kantoor bouwen of inrichten, we beginnen ermee de werkomgeving te zien als een ecosysteem. De term 'ecosysteem' is door biologen geïntroduceerd om aan te geven dat een gebied als één geheel functioneert, waardoor zich gedurende langere tijd een min of meer vaste soortensamenstelling kan handhaven. De werkomgeving is eigenlijk ook een zelfstandig functionerend geheel, waarin mensen werken in een bepaald ritme, bepaalde zaken met elkaar delen, en daardoor elkaar in stand houden. Het ecosysteem kan heel groot zijn maar ook relatief klein.

Net als een ecosysteem kent een werkomgeving diversiteit, onderlinge afhankelijkheid, individuele groei en beweging. Dit vereist een gebouw dat zich aanpast aan de eisen van het ecosysteem.

Om een ecosysteem optimaal te laten functioneren, moet de huisvesting - en alles wat daarmee samenhangt - kunnen meebewegen en zich als het ware coöperatief kunnen opstellen. Dit meebewegen is in essentie een optelsom van *bits*, *bricks* en *brains*. Het gebouw (*bricks*) moet een schoon klimaat hebben om ziekte te voorkomen, en het moet goed zijn voor het klimaat als groter geheel. Het moet slimme ruimtes bieden die aansluiten bij het werkritme en bij de verschillende werkmomenten. De high-endtechnologie (*bits*) werkt als ondersteuning. Zoals een WIFI-netwerk dat tevens geschikt is voor draadloze IP-telefonie. Medewerkers hebben dan overal in het gebouw toegang tot hun netwerk, en hun mobiel wordt bij binnenkomst vanzelf een vaste telefoon. De werkomgeving moet bovendien voeden; in letterlijke zin (restaurant) en in culturele zin, door geestelijke en (re)creatieve voordelen te bieden. Creative Valley neemt culturele inspiratie serieus en exposeert door het hele pand wisselend werk van contemporaine kunstenaars. Evengoed moet het vernieuwende werken bewaakt en beschermd worden, in letterlijke zin (*bricks*) en in menselijke, begeleidende zin (*brains*).

Want de overgang van traditioneel werken naar vernieuwend werken is een reis. Vernieuwende werkers zijn dus niet alleen geholpen met een passend gebouw, maar ook met een passende techniek, een passende inrichting en een passende transitiebegeleiding.

Wij vinden overigens niet dat de ideale werkomgeving voor vernieuwende werkers altijd stabiel en evenwichtig moet zijn; zoals eerder gezegd, veranderen in de natuur soorten, relaties tussen soorten en zelfs hele ecosystemen. De samenstelling van veel ecosystemen blijkt in de natuur niet stabiel en verandert in de loop van de tijd. Dat is met werkomgevingen ook zo; externe factoren, zoals recessie of nieuwe technologie, en interne factoren, zoals de komst van een nieuwe CEO, zijn allemaal van invloed. We moeten ons dus realiseren dat bedrijven natuurlijke systemen zijn, die bij verandering willen blijven functioneren met behoud van zo veel mogelijk diensten. En dat is precies wat werkomgevingen als Creative Valley moeten bieden: een bedrijfsruimte voor eigen identiteit en een scala aan gedeelde ruimtes en faciliteiten die voelen als maatwerk. Iets wat een kleine, professionele organisatie zelf niet kan bekostigen.

Het beschouwen van de werkomgeving als een ecosysteem gaat uit van de behoefte van mensen.

Wij zijn van mening dat als CEO's, projectontwikkelaars, gemeenteambtenaren en architecten de werkomgeving beschouwen als een ecosysteem, zij andere keuzes maken over de locatie, het gebouw, de indeling, materialen en technologie. Ze zullen met meer aandacht gaan nadenken, toekomstgericht, en praktischer. Want het behoud van het ecosysteem staat voorop.

2. Het gebruikersprofiel van vernieuwende werkers

Het basisidee voor Creative Valley is **een gebouw voor bedrijven die vernieuwend willen werken**. Binnen die bedrijven werken veel [Cultural Creatives](#). Kritische mensen die een betere leefomgeving willen en een zeer goed beeld hebben van wat echt is en duurzaam. Zij kiezen voor kwaliteit in plaats van kwantiteit, zowel op het werk als thuis. Zij erkennen de 'waarde van wij' in plaats van het oude ik-gerichte denken. Het zijn moderne, netwerkende, flexibel werkende professionals voor wie sociale interactie een primaire levensbehoefte is. Wij hielden dus rekening met een aantal zaken: duurzaamheid, niet inleveren op kwaliteit (ondanks de recessie) en bouwen volgens de som der delen. Ofwel: een duurzaam multitalentgebouw voor meerdere bedrijven, die alle een eigen identiteit hebben en tegelijkertijd een aantal voorzieningen en contacten delen. Een omgeving waar huisvesting en zaken doen samenkomen.

Bedrijven die vernieuwend werken, zijn geen virtuele kantoren die drijven op thuiswerken en telewerken. Het zijn bedrijven die de waarde zien van kennis delen en leren, die interactie willen tussen medewerkers, en die vertrouwen willen opbouwen. En dat is niet virtueel te doen; een kantoor blijft dus essentieel. Vernieuwende werkers stellen wel andere eisen aan een kantoor: het moet keuze bieden uit verschillende typen werkplekken die geschikt zijn voor verschillende typen werkzaamheden: overleggen, nadenken, schrijven, bellen, brainstormen, ontspannen.

De eerste schets van Creative Valley - een krabbel op een half A'4tje - was een gebouw rondom het principe van een boom met takken en blaadjes. De stam biedt houvast en levert de voeding waardoor takken en blaadjes tot groei en bloei kunnen komen. De architectuur van Creative Valley is letterlijk geïnspireerd door deze natuurlijke opbouw. Het heeft een gesloten middendeel met zware constructieve elementen en materialen, uitgevoerd in monolithische materie. Aan het middendeel hangen boxen die de zwaartekracht tarten en door middel van gelaagde glazen gevels maximaal uitzicht bieden.

Het middendeel, de stam, is het zenuwcentrum van het gebouw. Toegankelijk voor iedereen, met 'public' en 'privileged' ruimtes. Public ruimtes zijn het biologische restaurant, de terrassen, de pantry's met koffie en thee, leestafels, stiltegebieden, lounge, hal en de openbare werk- en overlegplekken. Daar ontstaan als vanzelf veel contacten tussen de verschillende gebruikers, net als in de woonkeuken van een huis.

Privileged zijn ruimtes die door één gebruiker worden beheerd en tegen betaling toegankelijk zijn voor bewoners en bedrijven van buitenaf. Zo heeft huurder YOUMEET vijf vergaderomgevingen opengesteld. Variërend van een multimediaal lab tot een informele huiskamer voor reflectie, en een volledig ingericht auditorium voor 30 mensen. De moedermaatschappij van huurder Xeed investeert in nieuwe bedrijven en gebruikt Creative Valley letterlijk als startplaats: veelbelovende start-ups kunnen in een van hun boxen kantoor houden totdat ze uitgroeien tot maximaal zes medewerkers. Dan vliegen ze uit en maken ze ruimte voor de volgende start-up. Het gebouw zelf biedt verder fantastische boardrooms met uitzicht op de A2. Dit 'gedeeld zakendoen' is een belangrijk, versterkend principe van de werkomgeving als ecosysteem.

Aan de ruggengraat van het gebouw hangen de boxen, als zwevende ribben. Dat zijn de 'private' ruimtes, door de verschillende huurders naar eigen smaak en functie in te delen. Het zijn grote, vrij indeelbare vloervelden, van 127 m² tot 320 m², met hoge plafonds. De bewoner kan naar eigen wens het licht en het klimaat regelen en bedienen.

Gedeeld zakendoen begint met openheid. Daarom hangen in de hal en rondom elke private box narrow-castingschermen, zodat de afzonderlijke bedrijven zichzelf kunnen presenteren. De enorme open trap werkt in het gebouw als een sociaal zenuwcentrum: hier komen de medewerkers van alle bedrijven in het gebouw elkaar tegen. De trap heeft een gecapitonneerde trapleuning waar je tegenaan kunt zitten om even rustig te bellen. Verder voldoet de werkomgeving aan alle eisen van de doelgroep: van een mobiele telefoon die bij binnenkomst een vaste telefoon wordt, tot een biologisch restaurant waar je kunt ontbijten en lunchen maar ook 's avonds kunt eten, zodat je bij overwerken niet weer die pizza hoeft te bestellen. Medewerkers die ook veel buiten het gebouw werkzaam zijn, vinden in Creative Valley toch een thuis; ze kunnen in de public ruimtes echt overal hun laptop openklappen om wireless te werken en rustig te bellen, en ze kunnen er makkelijk binnenlopen voor een praatje met collega's of andere bewoners van het pand. De hoorafstand van de diverse zitjes is erop afgesteld; je stoort elkaar dus niet. Werken in Creative Valley voelt voor veel bewoners als thuiswerken, zonder dat je thuis zit te werken.

Tijdens de opzet van Creative Valley kozen we allereerst een doelgroep: vernieuwende werkers. Erna hebben we een doelgroepanalyse gedaan: wat is het profiel van vernieuwende werkers? Bij de ontwikkeling van het gebouw hielden wij dat telkens voor ogen, en het werkte als een magneet, want de eerste aspirant-gebruikers meldden zich al snel. Vanaf dat moment is er telkens teruggekoppeld naar de gebruiker. Waar heeft hun organisatie behoefte aan? Hoe verplaatsen hun medewerkers zich door een gebouw? Moet er een ruimte zijn voor experimenten? Hoe denken zij over de indelingen of over materiaalkeuze en designkeuze? Hoe werken ze? Creative Valley-gebruikers van het eerste uur hebben meegedacht over de indeling, de ruimtes, de technologie en de inrichting. Hierdoor voelt de omgeving voor hen passend, op maat en is het gebouw helemaal in evenwicht met zijn gebruikers.

Wij doen een oproep aan de gemeentelijke overheden, projectontwikkelaars en stedenbouwkundigen om voorafgaand aan de bouw of herbestemming nooit meer eerst met een moodboard te komen, maar met **een concrete doelgroep en een gebruikersanalyse: welk type mensen wil hierin en welk type werk doen ze? Welke kwaliteiten eisen zij?** Denk binnen hun profiel na over technologie, over duurzaamheid en over mengfuncties. Want waarom mag er in een kantoorpand niet ook gewoon worden? Laat de toekomstige gebruikers meedenken en meebeslissen. Het zijn soms lastige besprekingen maar het is de enige manier om tot een gebouw te komen dat tijdsbestendig is.

3. Het ecosysteem vaart wel bij evolutionaire duurzaamheid

Creative Valley is duurzaam ontworpen, zowel wat materiaalkeuze betreft als wat energieverbruik betreft: het gebouw is CO₂-arm, heeft warmte-koudeopslag en gebruikt groene stroom. Bovendien kan alles in het gebouw, als het zou worden afgebroken, opnieuw worden gebruikt of gerecycled. Er is bijvoorbeeld geen specie in de buitengevels gebruikt maar 'click en brick'-stenen, die als Legosteentjes opnieuw te gebruiken zijn.

De brede, centrale trap stimuleert tot het gebruiken van de trap in plaats van de lift. Daardoor wordt het energieverbruik verlaagd, en is het gezonder voor de huurders. Er wordt door het hele pand gebruikgemaakt van spaarlampen om het energieverbruik zo laag mogelijk te houden. Het biologische restaurant gebruikt voedsel dat biologisch en seizoens- en streekgebonden geproduceerd is.

Hoewel de huurders hun eigen duurzaamheidsbeleid voeren als het gaat om schoner vervoer, compensatie van vliegkilometers en gescheiden afval, heeft het merendeel het digitale werken omarmd. Huurder YNNO heeft zelfs zijn volledige werkproces gedigitaliseerd. Dit houdt in dat alle documenten digitaal beschikbaar zijn voor alle medewerkers, op elke willekeurige locatie met internetverbinding. Poststukken die nog op papier worden ontvangen, worden direct gescand. Het resultaat is een substantieel lager papier- en (print)tonerverbruik, en medewerkers die letterlijk overal kunnen werken, waar en wanneer ze willen.

Maar duurzaamheid van materialen en energie zien wij niet als iets speciaals, het is iets wat zo hoort te zijn. Zeker in deze tijd. **Wat wel speciaal is, is het feit dat het gebouw zich kenmerkt door 'evolutionaire duurzaamheid': het is veranderingsbestendig.** De werkomgeving als ecosysteem is namelijk afhankelijk van wat er in een groter geheel gebeurt. Het systeem zal anders zijn als het midden in de stad staat, of op een industrieterrein te midden van leegstaande kantoorpanden. Net zoals je mensen niet los kunt zien van hun omgeving, kan dat bij ecosystemen ook niet. Er zijn twee manieren om ecosystemen in een groter geheel te plaatsen. De eerste is om te kijken naar de veranderingen van de werkomgeving in de loop van de tijd. De tweede is om te kijken naar de relatie van ecosystemen met omliggende gebieden.

Ons inziens is de huidige leegstand grotendeels te wijten aan het feit dat heel veel kantoren introverte, identiteitsloze werkomgevingen zijn, die niet 'evolutionair duurzaam' zijn: ze kunnen niet meebewegen met de veranderingen van de huurders in de loop van de tijd. Dat soort panden ontstaat wanneer er niet wordt geluisterd naar de toekomstige bewoners. Niemand wil meer in een rigide omgeving werken; dat past niet meer in deze eeuw. We kennen allemaal wel een gebouw dat het ecosysteem van de werkomgeving verstoort: klantbezoek dat zich ergert aan babbelende of rokende medewerkers bij de ingang, en medewerkers die klagen dat ze geen gezellige buitenruimte hebben. Het middenmanagement dat zich verbaast over het feit dat de afdelingen elkaar niet opzoeken en maar in hun kamertjes blijven zitten, terwijl de directie zich afvraagt waarom het hogere management zich niet wat vaker op kantoor vertoont en steeds meer buiten de deur vergadert. Deze bedenkingen en overdenkingen zijn heel logisch, want slechts 25% tot 45% van de werktijd wordt benut op de werkplek.

Hoe langer de balans in het bedrijf wordt verstoord, hoe lastiger het voor de mensen wordt om te groeien. En dus hoe lastiger het voor het bedrijf wordt om te groeien. Hoe persoonsafhankelijker de prestaties zijn in een bedrijf, hoe belangrijker het is om een werkomgeving te hebben die past bij de individuele medewerker. Het zijn immers de resultaten van het werk die tellen, niet de tijd die eraan is besteed.

Creative Valley ontstijgt het oude, industriële werken en kan als pand prima omgaan met de krimp en groei van zijn huurders. En zelfs als de huidige huurders door de recessie allemaal zouden verdwijnen, is het pand een prachtige omgeving voor een hotel, een winkelcentrum, een flagship store of een (design)academie. Dat komt doordat wij altijd een hoge intrinsieke waarde van het gebouw nastreven, en dan kan het zich transformeren als de tijd daarom vraagt. Leegstand komt in ons woordenboek dus niet voor. Ergens in ons achterhoofd houden wij altijd de grachtenpanden voor ogen: die staan er soms al sinds 1615 en hebben dienstgedaan als pakhuis, woonhuis, armenhuis, school, kantoor, galerie, museum of hotel. En tot op de dag van vandaag worden ze intensief gebruikt en zijn ze prachtig om te zien. **Het gebouw zelf moet dus 'evolutionair duurzaam' zijn wil het een intrinsieke waarde hebben.**

De relatie tussen het ecosysteem en de omliggende gebieden is een andere belangrijke factor.

Met andere woorden: de ligging bepaalt voor een groot deel het succes van de werkomgeving.

Net zoals organismen van het ene gebied naar het andere trekken, doen mensen en bedrijven dat ook. Hiervoor kunnen ze verschillende redenen hebben. Elk gebied heeft voordelen en nadelen. Creative Valley ligt niet aan een natuurgebied of midden in de stad tussen de winkels. Het ligt op het terrein Papendorp, pal aan de verbrede A2, en is daarmee binnen de Randstad uitermate goed bereikbaar met de auto, en daarnaast goed toegankelijk met het openbaar vervoer. Het stedenbouwkundige ontwerp van Papendorp, door West 8 en bureau Wissing, heeft de Rietveldprijs gewonnen. Het is een park waarin ruimtelijk verspreid verschillende gebouwen liggen. Het geheel ademt een open sfeer omdat parkeren voornamelijk uit het zicht gebeurt. Papendorp is ontwikkeld met aandacht voor omgeving en architectuur. Het heeft een goede, eigen draagkracht. Net als in de natuur wordt de draagkracht onder andere bepaald door de bereikbaarheid tussen gebieden, de hoeveelheid ruimte, de plekken waar je energie vandaan kunt halen om te groeien etc. Bouwen in een gebied dat een evolutionaire kwaliteit heeft en een goede draagkracht, heeft dus veruit de voorkeur.

Niet alleen de materiaalkeuze van het gebouw en de omgeving, ook de inrichting van het pand moet evolutionaire kwaliteiten hebben. Om dat te bereiken moet je steeds schakelen tussen welzijn, ergonomie, productiviteit en vormgeving. Je moet je realiseren dat grenzen tussen wonen, werken en recreëren vervagen. Dat de medewerker op een heel natuurlijke manier van zijn bureau naar het buitenterras moet kunnen gaan. Of van het restaurant naar de boardroom. Natuurontwikkeling, leefbaarheid, communicatie en emotie zijn aspecten die meewegen in interieurconcepten die 'evolutionair duurzaam' zijn. Want je moet enerzijds rekening houden met geluid en privacy, terwijl je tegelijkertijd de interactie tussen mensen moet bevorderen. Je wilt dat het interieur zich kan aanpassen aan groei of krimp, zonder dat je het thuisgevoel van de medewerkers aantast. En je wilt - zeker op bedrijventerreinen - dat de medewerkers contact houden met de natuur en de buitenwereld.

Evolutionaire duurzaamheid zou naar onze mening een basisprincipe moeten zijn voor toekomstige (ver)bouw en kantoorinrichting. Cradle-to-cradle-inrichting niet slechts als theorie omarmen, maar in de praktijk brengen. Warmte-koudeopslag standaard opnemen in de plannen. De veranderingen die de huurders meemaken als feit beschouwen, en niet als fictie. En de intrinsieke waarde op je netvlies branden. Alleen dan bouw je werkomgevingen waarin mensen zich thuis voelen. Creative Valley is 'the proof of the pudding'.