

Geen huurprijzen maar totaalkosten zijn de maat

Tekst Jolanda Breur, illustraties Rhonald Blommestijn

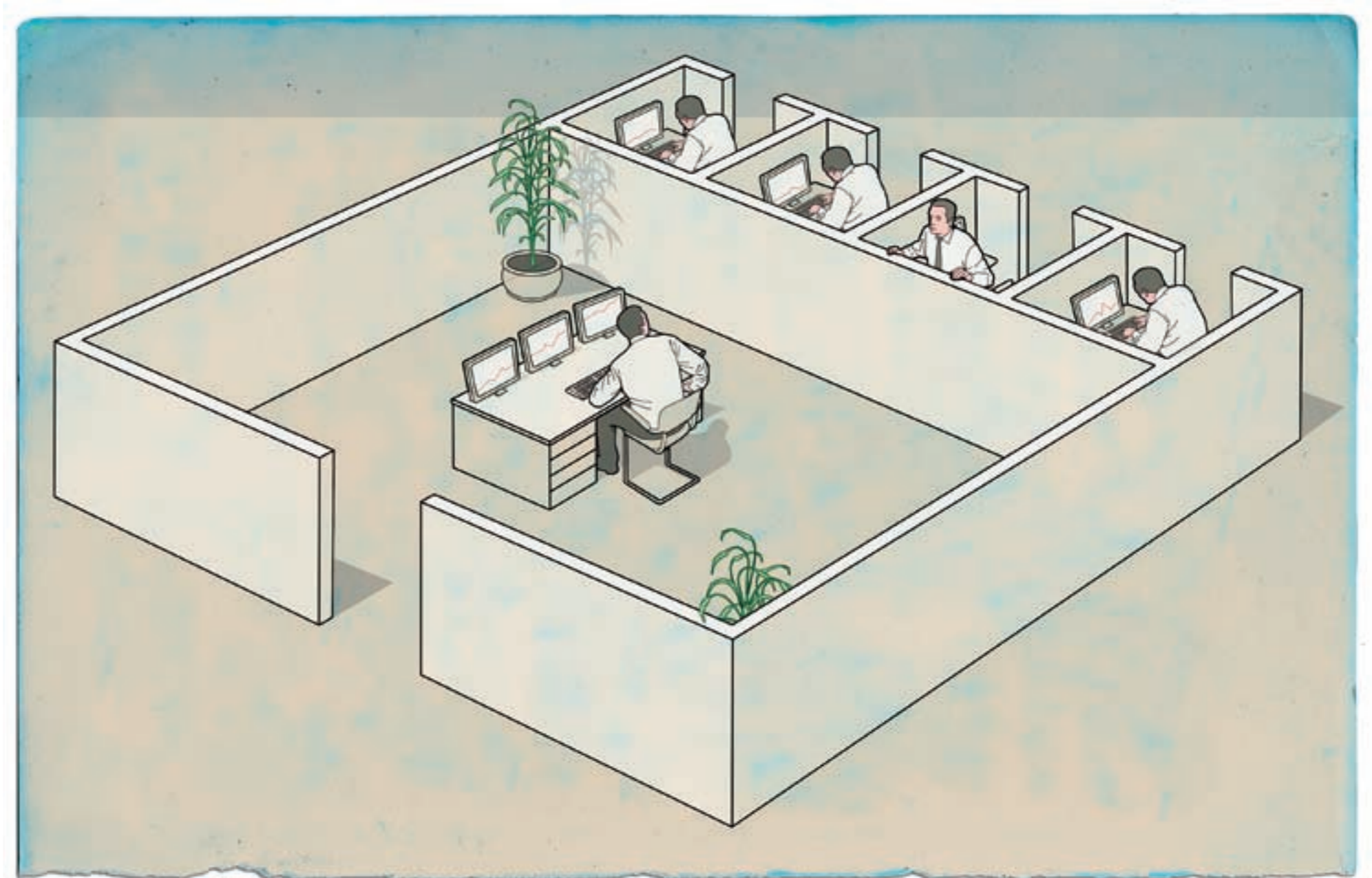
Niet alleen in Nederland variëren de huurprijzen van kantoren per regio of zelfs per stad. Wereldwijd lopen de verschillen op jaarbasis soms op tot vele duizenden euro's. Maar vertellen die huurprijzen het hele verhaal?

Je kunt wel zeggen dat Londen duurder is dan Parijs maar een bedrijf betaalt veel meer dan alleen de kantoorhuur, volgens Mathijn van de Pas, international director van DTZ Zadelhoff. Daarbij komen onvermijdelijk servicekosten, energiekosten, inrichtings- en onderhoudskosten. "Stel, een kantoorhuurprijs in Parijs is zevenhonderd euro en in Londen duizend euro, 43 procent duurder. En stel dat daar vijfhonderd euro aan overige kosten bijkomt. Dan krijg je bedragen van respectievelijk twaalfhonderd en vijftienhonderd euro. Dat maakt Londen nog maar 25 procent duurder. Het kan

ook best zijn dat door bepaalde belastingen de overige kosten in Parijs hoger liggen. Dat zou het verschil nog kleiner maken. Als je eerlijk bent in de rangschikking van steden naar prijs, dan neem je de totaalkosten."

Grenzen van efficiency

Wereldwijde economische groei veroorzaakt een stijgende vraag naar kantoorruimte in belangrijke zakendistricten. Daardoor stijgen de werkplekkosten significant. Steeds meer bedrijven vestigen zich ook buiten de landsgrenzen. Het tiende, jaarlijkse Global Office Occupancy Costs

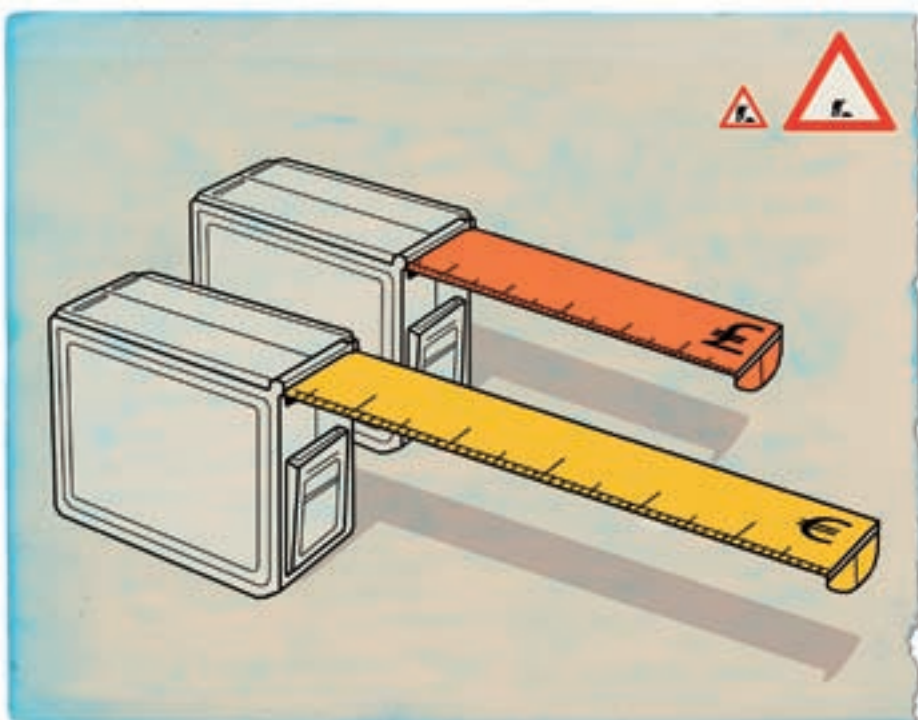


Survey van DTZ, onderzocht de huisvestingskosten in 134 zakencentra verspreid over 48 landen wereldwijd. Opvallend zijn de verschillen in ruimtegebruik per werknemer. Ook die bepalen de prijs per werkplek. Het aantal m² loopt uiteen van tien m² in Azië en Midden- en Oost-Europa tot 25 m² in Finland. "Als de prijzen hoog zijn, ga je ook zuinig met de ruimte om," zegt van de Pas. "Londen heeft enorm compacte huisvestingsconcepten. Grote kantoorruimten die er haast onmenselijk uitzien, het lijken wel legbatterijen. Arbo-technisch is dit in Nederland onmogelijk maar niemand zou hier ook zo

willen werken. Hoge huisvestingslasten dwingen bedrijven ertoe de grenzen van de efficiency op te zoeken."

Culturele verschillen

Maar ook culturele verschillen bepalen de omgang met ruimte. "Groot-Brittannië heeft net zoals de Verenigde Staten een Angelsaksische bedrijfscultuur. Kantoren moeten efficiënt en flexibel zijn, de markt dicteert de vorm", licht huisvestingsadviseur Juriaan van Meel toe. Hij promoveerde op zijn onderzoek naar culturele verschillen in kantoorwerkplekken. "In Nederland,



TOP TIEN

De tien duurste kantoorlocaties in termen van gebruikskosten volgens het onderzoek van 2007:

1. Londen (West End)	17.470 euro
2. Hong Kong	14.820 euro
3. Parijs	13.350 euro
4. Londen (City)	13.290 euro
5. New York (Midtown)	12.320 euro
6. Dublin	11.880 euro
7. Washington DC	10.940 euro
8. Tokio	10.130 euro
9. Frankfurt	10.080 euro
10. Genève	9.820 euro

Scandinavië en Duitsland is altijd meer aandacht geweest voor de individuele medewerker. Dat is vastgelegd in de arbowetgeving. Organisaties zetten kantoren ook zelf neer en zijn daardoor meer bezig met de vraag wat het gebouw kon bijdragen aan het functioneren van het bedrijf. In Engeland en de Verenigde Staten bepalen projectontwikkelaars van oudsher hoe het gebouw eruit komt te zien. En elk land creëert de vastgoedmarkt in de loop der tijd zijn eigen gebruiken. In Nederland wordt bijvoorbeeld een stramienmaat van 1.80 meter gehanteerd, terwijl deze in Groot-Brittannië 1.50 meter is. Met zuinigheid kan het niets te maken hebben want deze breedte is ook de norm in plaatsen waar de prijzen laag liggen.” Daarnaast zijn de gebouwen vrij diep waardoor niet iedereen daglicht ziet of uitzicht geniet. Maar of de betere werkomstandigheden in Nederland zorgen voor een hogere productie is volgens van Meel nauwelijks aan te tonen. “Het blijkt niet uit ons nationale ziekteverzuim of uit de productie per uur.”

Inkrimpung werkplek

In 2006 liep de economische recessie ten einde en de arbeidsmarkt trekt weer aan. Huisvestingsstrategieën van ondernemingen veranderen. In hun nieuwe kantoorconcepten staan transparantie, communicatie en flexibiliteit centraal. Vooral zakelijke dienstverleners werken vaker bij de klant. Voor hen fungeert het kantoor steeds meer als een ontmoetingsplek. Ook streven ondernemingen naar een hogere bezettingsgraad van de ruimte. Door deze nieuwe concepten gaan kantoorruimten en flexibele werkplekken langzamerhand het beeld bepalen. Voor Nederland betekent dat het traditionele ‘cellenkantoor’

zijn langste tijd heeft gehad. Maar het betekent ook een inkrimping van het aantal m² per werkplek. Was die ruimte hier eerst nog 25 m², inmiddels is dat 19,5 m². Volgens het hoofd van de afdeling Research van DTZ Zadelhoff, Marrit Laning, streven bedrijven naar meer efficiency. Dat past in een trend maar is ook bedoeld om kosten te drukken. “Toch kan ik me voorstellen dat ze in Londen nog net even wat harder hun best doen om meters te besparen dan hier. Nederland is nog steeds een stuk goedkoper.” ■

PRIJS PER WERKPLEK

Vergelijking van kantoorhuurprijzen wereldwijd geeft een vertekend beeld. Het is realistischer om de huisvestingskosten per werkplek op een rij te zetten. De hoeveelheid m² maakt het verschil.

Een bedrijf dat op een toplocatie in Amsterdam kantoorruimte huurt, betaalt per jaar 325 euro per m². Daar komt jaarlijks 25 euro per m² aan servicekosten bij, totaal 350 euro.

Huurt dit bedrijf kantoorruimte in Londen West End, dan lopen de huurkosten op tot 1.313 euro. De servicekosten zijn hier gemiddeld 350 euro per m². Huisvesting bedraagt in dit geval per jaar 1.663 euro per m², bijna vijf keer meer dan in Amsterdam.

Maar het plaatje verandert wanneer ruimtegebruik wordt meegenomen in de berekening. In Londen is 10,5 m² per werkplek normaal. Dat komt neer op 17.462 euro per jaar. In Amsterdam gebruikt een werknemer bijna het dubbele, 19,5 m², voor een jaarlijks bedrag van 6.825 euro. Daarmee is het prijsverschil geslonken tot ruim tweeënhalft.