

**A201304**

**Gezocht: werklocatie 3.0**

Veranderingen in werklocaties van zzp'ers

Nardo de Vries  
Claudia Deijl  
Anne Bruins

Zoetermeer, december 2012

## **Gezocht: werklocatie 3.0**

*Het grootste deel van de zzp'ers werkt vanuit huis, maar hun aandeel neemt af, en het aandeel zzp'ers dat werkt vanuit wisselende locaties neemt toe. Een op de acht zzp'ers die vanuit huis werken, heeft behoefte aan een externe werklocatie. De behoefte daaraan is met name groot in de ICT-sector en in de (zeer) sterk stedelijke gebieden, waar juist veel zzp'ers vanuit huis werken. In de behoefte aan een externe werklocatie kan op meerdere manieren voorzien worden. Een nieuw type externe werklocatie dat sterk in opkomst is, zijn de coworking spaces. Zzp'ers die gebruikmaken van coworking spaces hebben daar zakelijk merkbaar profijt van.*

# 1 Inleiding

De groep zzp'ers blijft groeien; de laatste jaren zelfs sterker dan ooit. Bij het begrip zzp'er komen vrij automatisch beelden op van de professional of de vakman die bij opdrachtgevers aan het werk is, of van de professional die het werk aan huis doet. Op basis van informatie uit het zzp-panel van Panteia/EIM laten we zien in hoeverre deze beelden juist zijn, en welke verschillen er zijn tussen sectoren en tussen sterk stedelijke en minder stedelijke gebieden. Onder zzp'ers die vanuit huis werken, is de behoefte gepeild aan een andere werklocatie dan het woonadres.

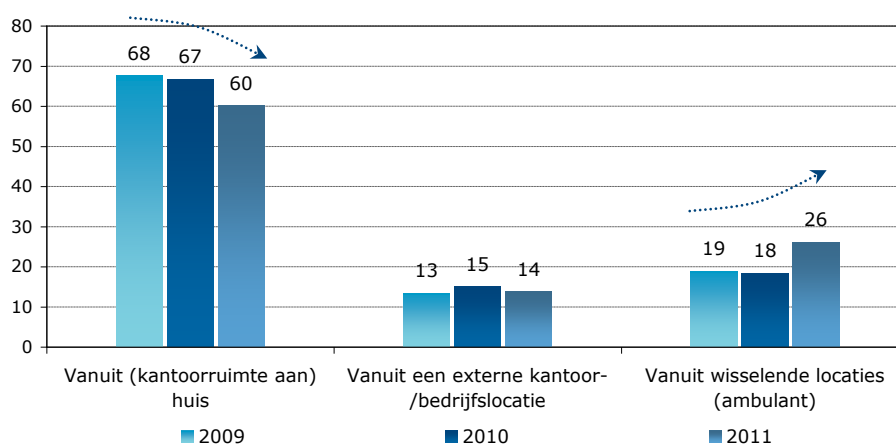
In de vraag van zzp'ers naar werkruimte buitenshuis wordt op verschillende manieren voorzien. De bedrijfsverzamelgebouwen kennen al een lange historie en het flexkantoor bestaat ook al geruime tijd. Meer recent zijn er verschillende nieuwe concepten ontwikkeld die een grote mate van flexibiliteit gemeen hebben. Een nieuw type externe werklocatie is de coworking space, waar een grote mate van flexibiliteit is gekoppeld aan een grote mate van interactie tussen de gebruikers. We hebben de eerste ervaringen met de coworking spaces in beeld gebracht. Daarvoor is een onderzoek gehouden onder gebruikers en managers van coworking spaces<sup>1</sup>. Voor deze rapportage zijn de onderzoekuitkomsten aangevuld met interviews met twee gebruikers van coworking spaces.

<sup>1</sup> De resultaten van dit onderzoek zijn uitgebreid beschreven in: C. Deijl, *Two Heads are Better than One: A Case Study of the Coworking Community in the Netherlands*, Erasmus Universiteit, Rotterdam, 2011.

## 2 De werklocatie van zzp'ers

Het grootste deel van de zzp'ers werkt vanuit huis of vanuit een kantoor of bedrijfsruimte aan huis. Het aandeel dat dit doet vertoont wel een dalende tendens (zie Figuur 1). Daarentegen vertoont het aandeel van de zzp'ers dat vanuit wisselende locaties werkt een stijgende tendens. Deze ambulante of mobiele zzp'ers werken op locaties van de opdrachtgevers, zijn op pad met (eigen) vervoermiddelen of maken gebruik van het groeiende aanbod van flexibele werklocaties. Het aandeel van de zzp'ers dat werkt vanuit een eigen externe kantoor- of bedrijfslocatie is de laatste jaren gelijk gebleven.

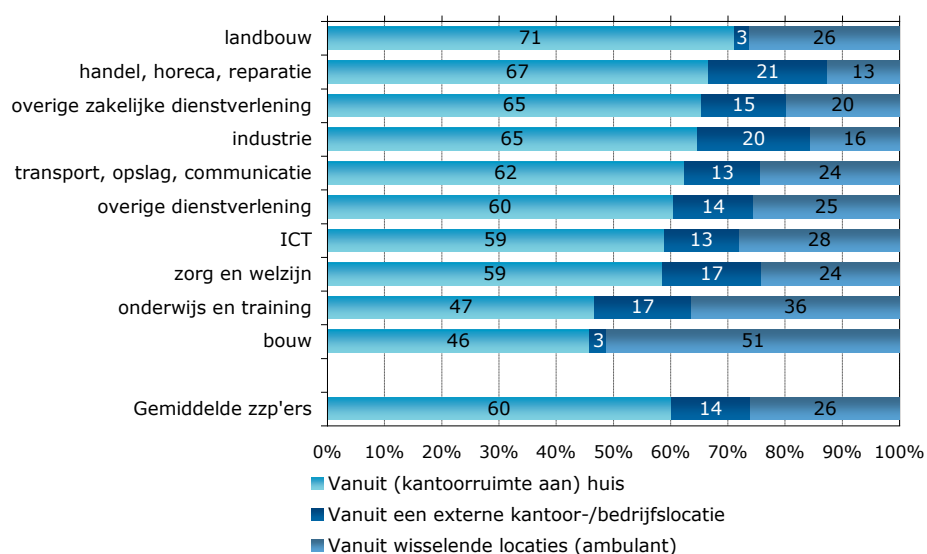
Figuur 1 Veranderingen in de werklocatie van zzp'ers 2009-2011



Bron: Panteia/EIM zzp-panel

Zzp'ers in de bouw en de landbouw werken nauwelijks vanuit een externe kantoor- of bedrijfslocatie (zie Figuur 2). Zzp'ers in de handel, horeca en reparatie doen dat daarentegen juist veel. Dit is echter ook een sector waar het aandeel zzp'ers dat vanuit huis werkt of vanuit een ruimte aan huis werkt groot is. Dit laatste is ook het geval bij zzp'ers in de landbouw. In de bouw en in de onderwijs en training werken veel zzp'ers vanuit wisselende locaties.

Figuur 2 Werklocatie van zzp'ers in 2011 naar sector (in procenten)



Bron: Panteia/EIM zzp-panel

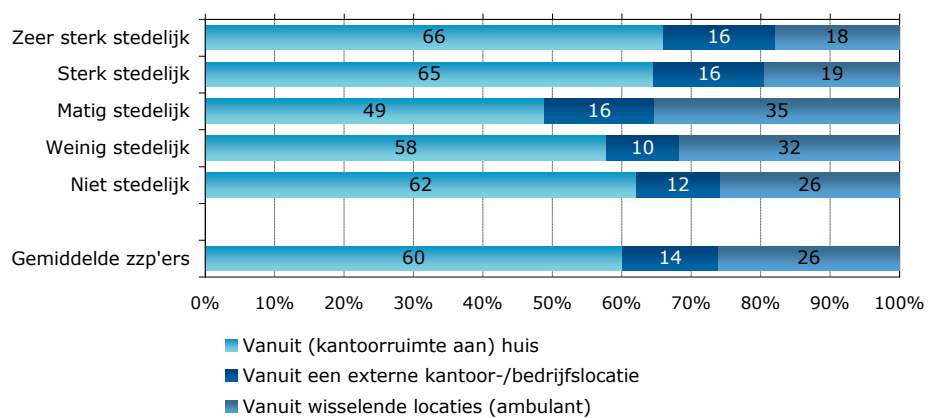
Zzp'ers die gevestigd zijn in (zeer) sterk stedelijke gebieden werken meer dan gemiddeld vanuit huis of vanuit een kantoor- of bedrijfsruimte aan huis (zie Figuur 3). Ook onder zzp'ers in niet-stedelijke gebieden komt dat wat vaker voor. In de matig en weinig stedelijke gebieden werken relatief veel zzp'ers vanuit wisselende locaties.

Het verband tussen werklocatie en stedelijkheid is niet vaak onderzocht en ook niet eenvoudig te verklaren. Klassieke vestigingsplaatstheorieën hebben weinig verklarende kracht als het om zzp'ers gaat, omdat ondernemer en bedrijf zo verweven zijn. Een groot deel van de zzp'ers werkt per slot van rekening waar hij of zij woont. De wijze waarop transactiekosten en de toegang tot middelen een rol spelen, is anders dan bij traditionele bedrijven. Uit onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving is bekend dat omgevingskenmerken, waaronder de mate van stedelijkheid, een invloed hebben op de gemiddelde huurprijs van kantoorpanden.<sup>1</sup> Een hoge gemiddelde huurprijs, zoals in (zeer) sterk stedelijke gebieden, gaat vaak gepaard met relatief vaker werken vanuit huis. Ook de relatieve nabijheid van klanten verkleint de noodzaak van een externe werklocatie in stedelijke gebieden.

De resultaten in Figuur 3 wijzen op een omslagpunt bij matig stedelijke gebieden. Een mogelijke verklaring zou kunnen zijn dat er clustering plaatsvindt van bepaalde beroepsgroepen (met een groter verzorgingsgebied). Denk bijvoorbeeld aan coaches en trainers die grote delen van het land bestrijken om op locatie van de klant te trainen. Nadere analyse op de sectorverdelingen per type stedelijk gebied zal moeten uitwijzen of dit een verklaring is.

<sup>1</sup> Weterings, A., E. Dammers, M. Breedijk, S. Boschman en P. Wijngaarden (2009). *De waarde van de kantooromgeving; Effecten van omgevingskenmerken op de huurprijzen van kantoorpanden*. Planbureau voor de Leefomgeving.

Figuur 3 Werklocatie van zzp'ers in 2011 naar stedelijkheid (in procenten)



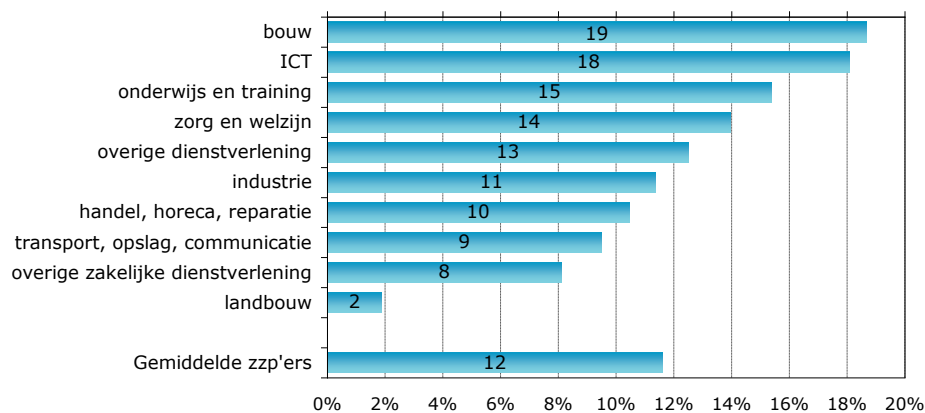
Bron: Panteia/EIM zzp-panel

### 3 Behoeftte van zzp'ers aan een externe werklocatie

Een op de acht zzp'ers die werken vanuit huis of vanuit een kantoor- of bedrijfsruimte aan huis, geeft te kennen behoefte te hebben aan een externe werklocatie. Werken vanuit een externe werklocatie die gedeeld wordt met anderen en daardoor mogelijkheden biedt voor netwerken, vergroot de kansen en omzet van zzp'ers<sup>1</sup>. Het kan ook een beter evenwicht tussen werk en privé betekenen, en het kan een oplossing zijn voor mobiliteitsproblemen. Daarnaast kan de zzp'er er veelal over faciliteiten beschikken die thuis niet of moeilijk te realiseren zijn, zoals ruimtes voor besprekingen of het geven van cursussen, of ICT-infrastructuur. Werken vanuit een externe locatie biedt niet alleen zzp'ers voordeel: werken op flexibele werklocaties maakt deel uit van het nieuwe werken, dat ook onder grote bedrijven meer en meer ingang vindt.

De behoefte van zzp'ers aan een externe werklocatie is niet in alle sectoren even groot. In de bouw en de ICT-sector is de behoefte aan een externe werklocatie het grootst. In de landbouw, de transport, opslag en communicatie en in de overige zakelijke dienstverlening is de behoefte aan een externe werklocatie (veel) minder dan gemiddeld (zie Figuur 4).

Figuur 4 Externe locatiebehoefte van zzp'ers die vanuit huis werken in 2011 naar sector (in procenten)



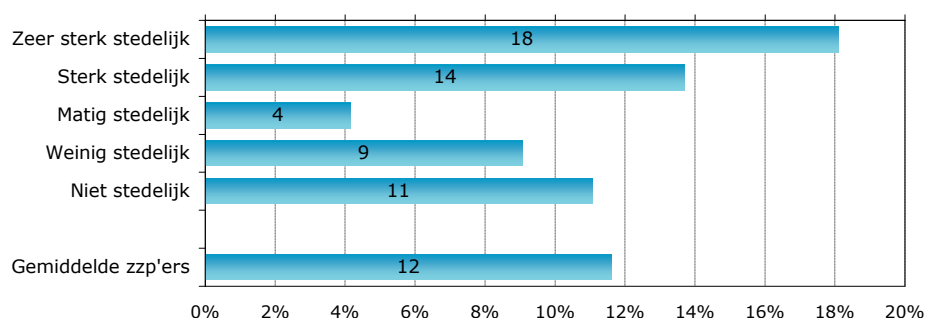
Bron: Panteia/EIM zzp-panel

De behoefte aan een externe werklocatie is het grootst in die gebieden waar veel zzp'ers vanuit huis of vanuit een kantoor- of bedrijfsruimte aan huis werken: de zeer stedelijke gebieden (zie Figuur 5). Ook in de sterk stedelijke gebieden, die wat betreft het werken vanuit huis of vanuit een kantoor- of bedrijfsruimte aan huis op de tweede plek komen, is de behoefte aan een

1 S. Koster en N. de Vries, Bundeling van kracht, of gezamenlijk op jacht? De relatie tussen netwerkpositie en het economisch presteren van zzp'ers, in: Tijdschrift voor Arbeidsvraagstukken, 2011.

externe werklocatie relatief groot. In de matig stedelijke en weinig stedelijke gebieden is het aandeel zzp'ers dat vanuit huis of vanuit een kantoor- of bedrijfsruimte aan huis werkt het laagst. Ook is daar het aandeel zzp'ers dat al vanuit wisselende locaties werkt het hoogst. In die gebieden is de behoefte aan een externe werklocatie (veel) minder. Juist in gebieden waar veel zzp'ers vanuit huis werken, is de behoefte aan een externe werklocatie het grootst. Een reden kan zijn dat daar een tekort is aan werkruimtes die voldoen aan de wensen en financiële mogelijkheden van zzp'ers.

Figuur 5 Externe locatiebehoefte van zzp'ers die vanuit huis werken in 2011, naar stedelijkheid (in procenten)



Bron: Panteia/EIM zzp-panel

Zzp'ers die behoefte hebben aan een externe werklocatie zouden daarin kunnen voorzien door een kantoor- of bedrijfsruimte te huren. Voor veel zzp'ers is de stap naar een eigen kantoor- of bedrijfsruimte echter te groot: de huurprijs is niet zelden te hoog, de huurtermijn vaak te verbindend. Daarnaast is het aanbod van kantoor- of bedrijfsruimte dat toegesneden is op de maat van de zzp'er beperkt. Bedrijfsverzamelgebouwen voorzien maar voor een deel in deze ruimtebehoefte. Daarom zijn er andere huisvestingsconcepten ontstaan, zoals flexkantoren en businesscenters. Deze concepten bieden zzp'ers de mogelijkheid om werkruimte te huren die voldoet aan hun specifieke behoefte en mogelijkheden, al dan niet met aanvullende faciliteiten. Aanvankelijk richtten deze concepten zich op de kenniswerkers door kantoorplekken – variërend van kleine kantoorunits tot per dagdeel te reserveren werkplekken – en ruimtes voor vergaderen en opleidingen e.d. aan te bieden. Geleidelijk wordt het aanbod verbreed, waardoor bijvoorbeeld nu ook voor zzp'ers in de detailhandel kleinschalige, voor een korte periode te huren bedrijfsruimte binnen bereik is, bijvoorbeeld voor de verkoop van seizoensartikelen of een uitverkoop.

In de concepten van flexibele en kleinschalige werkruimte wordt doorgaans veel nadruk gelegd op de mogelijkheden andere zzp'ers te ontmoeten, met als doel: kennis te delen, inspiratie op te doen, opdrachten aan elkaar door te spelen, elkaar in te schakelen bij opdrachten, werkzaamheden voor elkaar uit te voeren etc. Bij verschillende concepten ligt de focus zó sterk op het ontmoeten en samenwerken, dat zij primair werkplekken in een met anderen te delen ruimte aanbieden. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de coworking spaces.



## 4 Een nieuw type externe werklocatie: coworking spaces

### 4.1 Wat is een coworking space?

Een coworking space is een nieuw type werkruimte voor zelfstandige ondernemers. Het concept van coworking is in 2005 in Amerika ontstaan en is in het begin van 2008 naar Nederland overgewaaid. Inmiddels is het een opkomend fenomeen. Nederland telde in 2011 31 coworking spaces, verspreid over het gehele land. Anders dan in bedrijfsverzamelgebouwen huren zzp'ers slechts een flexibele werklocatie in een open ruimte, waar ze met hun laptop aan tafels kunnen werken. De ruimte wordt gedeeld met andere zelfstandigen, flexwerkers en studenten. De gebruikers van deze coworking spaces worden coworkers genoemd. Het uitgangspunt is dat iedereen zich openstelt voor contact met de medegebruikers om tips en kennis uit te wisselen. Deze manier van werken dient overigens niet verward te worden met het flexibel werken in coffeecorners of andere plekken met wifi, waar zakelijke gebruikers toevallig contact met elkaar kunnen hebben. Bij coworking ligt de nadruk op het creëren van een community.

De managers van coworking spaces stimuleren actief de kennisdeling tussen de verschillende partijen en waken over de open sfeer die er in de spaces hangt. Wanneer er iets vertrouwelijks moet worden besproken met een klant, dan is het altijd mogelijk om voor korte tijd een (afgesloten) vergaderruimte te huren. Belangrijke waarden binnen de coworking community zijn samenwerking, openheid, toegankelijkheid en duurzaamheid.

### 4.2 Voordelen van coworking spaces

Uit onderzoek onder gebruikers van coworking spaces<sup>1</sup> blijkt dat er verschillende voordelen kunnen ontstaan, zoals: een stijging van de productiviteit, het uitwisselen van kennis met andere zelfstandigen, toename van innovatie, een groter netwerk en als gevolg van dit alles een stijging van het inkomen.

#### *Stijging van de productiviteit*

80% van de zzp'ers vindt dat zijn productiviteit is gestegen door het gebruik van coworking spaces. De externe controle en de structuur, die coworking spaces bieden, maken de zzp'ers productiever. De vele zelfstandigen die bezig zijn met (het opstarten van) hun eigen bedrijf motiveren elkaar. Het werken op een externe locatie zorgt voor minder afleiding van privé zaken.

#### *Meer kennisdeling*

86% van de coworkers vindt dat coworking kennisdeling bevordert. De lage barrières zorgen ervoor dat de kennisuitwisseling op grote schaal plaatsvindt. Een communicatiespecialist kan bijvoorbeeld tips geven voor het schrijven van

<sup>1</sup> C. Deijl, Two Heads are Better than One: A Case Study of the Coworking Community in the Netherlands, Erasmus Universiteit, Rotterdam, 2011.

een tekst, terwijl een accountant hem op zijn beurt van financieel advies voorziet. Kleine hulp is gratis, terwijl meer complexe vraagstukken tot zakelijke afspraken tussen twee coworkers kunnen leiden. Kennisdeling is veruit de belangrijkste waarde in de meeste coworking spaces. Een aanbieder die verschillende coworking spaces in heel Nederland heeft, vraagt zelfs bij de online aanmelding de ondernemers over welke kennis zij beschikken en om die kennis met de community te delen. Kennis kan ook worden gedeeld door middel van workshops die coworkers op eigen initiatief voor de rest van de community organiseren.

#### *Innovatie*

78% van de coworkers vindt dat coworking spaces tot synergie leiden en een bron van innovatie zijn. In coworking spaces werken hoogopgeleide mensen samen met verschillende beroepen en achtergronden. Het delen van kennis leidt tot nieuwe inspiratie, ideeën en out-of-the-boxdenken. Wanneer al deze kennis wordt gebundeld, kunnen vernieuwende ideeën ontstaan. Zo werd er in een coworking space een sessie georganiseerd, waarbij verschillende ondernemers samen brainstormden over nieuwe applicaties voor de smartphone, en zij brachten deze vervolgens op de markt.

#### *Groter netwerk*

Zzp'ers die aan coworking doen, leggen makkelijk contact met nieuwe mensen. Zodoende wordt ook hun netwerk vergroot, waarmee zzp'ers in samenwerking grotere, complexere opdrachten aan kunnen nemen en de continuïteit van hun diensten meer gegarandeerd is.

#### *Inkomen*

Het onderzoek onder coworkers toont aan dat zzp'ers die gebruikmaken van coworking spaces ongeveer 6% meer inkomen genereren dan zzp'ers die op andere plekken werken. Een verklaring voor dit verschil kan zijn dat vaardigheden snel toenemen door de veelvuldige kennisdeling. Dit zorgt ervoor dat de coworkers productiever worden. Ook is de kans op innovatieve producten groter, omdat er als het ware een kruisbestuiving tussen verschillende beroepen plaatsvindt. Bovendien geeft een groter netwerk kans op meer klanten.

### 4.3 Wie werken in coworking spaces?

De meeste coworkers zijn jong, hoog opgeleid en voornamelijk actief in de zakelijke dienstverdeling. Consultants, trainers en coaches zijn veel te vinden in coworking spaces. Het zijn kenniswerkers die voor hun werk enkel een laptop en een internetverbinding nodig hebben. Ze kunnen hiermee dus op iedere plek werken. De meeste coworkers besteden ongeveer 19 uur per week in de coworking space. De overige tijd werken ze thuis, onderweg of op de locatie van de klant. De meeste ondernemers hebben recent hun bedrijf opgestart.

---

*"Coworking brengt mij buiten mijn woonomgeving"*



Rosanne Severs (27) komt oorspronkelijk uit Utrecht, waar ze haar studies communicatiewetenschappen en taal & cultuurstudies heeft afgerond. Al ruim zeven jaar werkt ze als freelance tekstschrijver en vertaler. Ze houdt zich voornamelijk bezig met het schrijven van teksten. Haar passie is echter "het ontwikkelen van een internationaal platform voor jonge wereldburgers". Als zelfstandige organiseert ze uitwisselingen tussen Nederland en China voor middelbare scholieren. Mondiale vaardigheden worden immers steeds belangrijker door de toenemende globalisering. Tijdens een aantal verblijven in China en door het schrijven van haar scriptie die daarop volgde, is ze

ge fascineerd geraakt door de Chinese cultuur.

Rosanne is sinds een half jaar met coworking aan de slag gegaan. Ze is regelmatig te vinden op een werkplek in een coworking space in Utrecht. Rosanne vertelt over haar ervaring: "Ik heb hiervoor altijd in mijn eentje gewerkt, maar thuis beviel dat niet erg goed. Coworking zorgt ervoor dat ik uit mijn woonomgeving kom en dat ik werk en privé beter kan scheiden. De andere zelfstandigen in de coworking space zijn een soort van collega's geworden." Ze helpt vaak andere coworkers door een teveel aan opdrachten aan hen door te spelen. Verder overweegt Rosanne om een zzp'er, die ze via de coworking space heeft ontmoet, in te schakelen voor haar website. In haar ervaring worden er veel tips uitgewisseld in de coworking space; zelf vindt ze het ook geen probleem om iemand met een kleine inhoudelijke schrijftip op weg te helpen.

---

---

*"Ik kom hier niet om te werken"*

Cees Hoogendijk (52) heeft zijn thuisbasis in Rijswijk. Hij is trotse vader van zes kinderen en zelfstandig professional. Cees is organisatieontwikkelaar en onder meer oprichter van het gilde van huisacademiebouwers. Zijn missie is humanisering van organisaties. "Lekker werken en goed presteren gaan hand in hand", vat Cees lachend samen. Hij werkte mee aan het opzetten van diverse social enterprises. Cees beschouwt zichzelf als een echte coworkingpionier.



Cees kent de coworking space al sinds 2008, toen het hele concept van coworking nog in de kinderschoenen stond. Hij ziet coworking als een sociaal platform, waar de community ook online actief is. Gelijkgestemden vinden elkaar op de netwerkwebsites van de coworking space en spreken daarna met elkaar af op de werkplek. Coworking spaces zijn dus de infrastructuur voor de creatie die daarop volgt. Volgens Cees speelt kennisdeling er een belangrijke rol: "niet copyright, maar right to copy. Doordat je actief kennis deelt en informatie stapelt, ontstaan er vernieuwende ideeën." Ook 'Huisacademies' is op die manier geworden tot wat het nu is, namelijk een groeiend gilde van zelfstandige professionals die dezelfde missie met elkaar delen. Bovendien worden de innovaties die binnen de coworking spaces ontstaan via de respectievelijke zzp'ers weer door grote bedrijven geadopteerd. Volgens Cees zijn coworking spaces dus een katalysator voor innovatie. Na een korte pauze voegt hij toe: "Eigenlijk kom ik hier dus niet om te werken." Mensen ontmoeten, je netwerk op een relevante manier uitbreiden en de kennisdeling zijn voor Cees de belangrijkste redenen om een coworking space als werklocatie te gebruiken.

---

#### 4.4 Waar zijn coworking spaces?

Inmiddels zijn coworking spaces verspreid over het gehele land. De meerderheid van de coworking spaces is gevestigd in de Randstad. De nieuwe werklocaties komen echter ook in andere gebieden van Nederland op. Zo zijn er bijvoorbeeld al spaces in Deventer, Apeldoorn en Amersfoort geopend.

De meeste coworking spaces zijn gevestigd op A-locaties. Dit zijn plekken in het centrum van een stad. De spaces die duurzaamheid hoog in het vaandel hebben staan, kiezen er bewust voor zich op of nabij stations te vestigen. Verder zijn een aantal spaces te vinden op B-locaties; deze zijn gevestigd

buiten het drukke centrum, bijvoorbeeld op een industrieterrein of in een oud fabrieksgebouw. Ook kunnen leegstaande kantoorgebouwen in het centrum aangewend worden voor de opkomende coworking spaces.

#### 4.5 De toekomst van coworking spaces

De behoefte van zzp'ers om vanuit een externe werklocatie te werken neemt toe. In een binnenkort te verschijnen minirapportage is naar voren gekomen dat er onder zzp'ers een latente behoefte bestaat aan flexibele kantoorhuisvesting. Deze behoefte geldt niet voor iedereen en is afhankelijk van het type zzp'er. Bij een specifieke groep flexwerkers is een latente behoefte gemeten waar coworking spaces in kunnen voorzien. In deze rapportage is behoefte aan externe werklocaties uiteengezet naar sector en ook naar mate van stedelijkheid. Dit inzicht kan helpen om het aanbod van spaces beter af te stemmen op de vraag naar werklocatie 3.0.