



Winst uit stenen

In de advocatuur wordt veel gewerkt met eigen kamertjes in statige panden. Gevolg: torenhoge kantoorlasten. Welke goedkopere alternatieven zijn er? 'Telefoontjes handel je af in de belcel.'



Emiel van Dongen

Waar in de rest van de zakelijke dienstverlening de kantoorlasten zo'n twintig procent van de totale overhead zijn, is dit volgens de Berenschot Overhead Benchmark in de advocatuur bijna het dubbele. Advocaten willen nu eenmaal eigen kamertjes, liefst in statige panden. Maar, er zijn advocaten die werken volgens non-conventionele, veel goedkopere huisvestingsvormen zoals een flexkantoor, flexplekken en antikraak. Zouden meer advocaten dat moeten doen?

'Advocaten zijn behoudend. Bij dit soort ontwikkelingen lopen ze in vergelijking met financieel dienstverleners zo'n tien tot vijftien jaar achter', constateert Rick Steinmann, bedrijfshuisvestingsconsultant bij de Hospitality

Group. Een werkplek in Nederland kost zo'n tienduizend euro per jaar, maar binnen de advocatuur is dit volgens Steinmann zo'n twintig- tot dertigduizend euro. Een advocatenkantoor dat bereid is *out of the box* te denken, kan dus veel winst halen.

Grote, gevestigde kantoren zullen wellicht beter af zijn met de traditionele eigen kamertjes in chique panden. Voor veel andere advocatenkantoren kan het, zeker als het huurcontract bijna afloopt, interessant zijn na te denken over alternatieven. Een verkenning van drie vormen.

1 Flexibele kantoorruimte

Volledig ingerichte kantoor- en vergaderruimtes met een hoog service-niveau, doorgaans met korte huur-

contracten; dat is simpel gesteld het idee achter flexibele kantoorruimte. In Nederland zijn er zo'n tien aanbieders van dit concept, waarvan Regus (zestig vestigingen) en Spaces (vijf vestigingen) het bekendst zijn. Flexibele kantoorconcepten worden geleverd in allerlei smaken.

Esther Reijnders heeft een 'membership' bij Spaces. Haar twee compagnons van RVB Advocaten huren een (traditioneel) kantoor in Haarlem, Reijnders opereert vanuit de Spaces-filialen in Amsterdam. Voor 170 euro in de maand (huidige prijs voor nieuwe klanten: 225 euro) kan ze haar laptop openklappen op een flexplek, gebruikmaken van belhokken en kopieerapparaten, en wordt haar post afgehandeld. Voor cliëntafspraken huurt ze een vergader-

ruimte à 7,50 euro per persoon per uur. Tot slot is ze enkele tientjes per maand kwijt voor een telefoonservice.

In nog geen uur werken, heeft ze haar maandelijkse kantoorlasten eruit. Toch was dit voor Reijnders niet de beweegreden: 'Ik werkte bij Beer advocaten. Traditioneel, met ieder een eigen kamertje. Gaandeweg kreeg ik behoefte aan iets heel anders. Hier werk ik niet alleen, terwijl ik op een mooie, representatieve locatie zit met goede koffie en een lekkere lunch. En cliënten reageren uitsluitend enthousiast.'

Zo flexibel als haar werkplek is, moet ook haar werkwijze zijn. De vertrouwelijkheid verlangt dat ze altijd belt in een belhok, geen papieren mag laten slingeren (bij gebrek aan een archief scant ze alles in) en nooit haar laptopscherm aan mag laten staan als ze even weg is. Ze voldoet echter aan alle normen, zo bleek bij het reguliere kantoorbezoek van de orde van advocaten. Reijnders: 'Ze waren nog nooit bij Spaces geweest, maar alles werd oké bevonden.'

Een iets uitgekledere variant van de flexibele kantoorruimte, is het virtueel kantoor. Eenpitter Rob Koopmans betaalt daarvoor bij Regus 185 euro per maand, plus variabele kosten voor bijvoorbeeld telefoon- en postafhandeling. Heeft hij kantoorruimte nodig, dan kan hij daarvoor per uur betalen. Koopmans: 'Ik ben advocaat in deeltijd en werk veel vanuit huis. Een volledig kantoor aanhouden is voor mij niet efficiënt. Cliëntbesprekingen voer ik vaak bij cliënten thuis of op hun kantoor, wat ze erg op prijs stellen. Bovendien zou ik bij elke vestiging van Regus terechtkunnen.'

De Orde ziet in principe geen wettelijke bezwaren tegen deze kantoorvormen, laat woordvoerder Robert Veldhoen weten. Veldhoen: 'Wees wel alert op elementen zoals vertrouwelijkheid, geheimhouding en aansprakelijkheid wanneer je gebruikmaakt van faciliteiten zoals wifi of postafhande-

Het Nieuwe Werken scheelt 20 tot 30 procent in de kosten

ling. Uiteindelijk oordeelt de deken of een advocaat slechts in één arrondissement op één locatie kantoor houdt volgens artikel 12 Advocatenwet. Als advocaat moet je overigens wel vermijden dat er een onjuiste, misleidende of onvolledige voorstelling van zaken wordt gegeven over de wijze van praktijkuitoefening en over enige vorm van samenwerking.'

Tot slot bieden de aanbieders van flexibele kantoorconcepten een vorm aan die nauw verwant is aan het *multi tenant*-gebouw, waarbij bedrijven een eigen kantoorruimte hebben, maar faciliteiten als vergaderruimtes, een receptie, restaurant en ICT delen. Advocate Fernanda Quarles van Ufford van Marqu Intellectual Property Law doet dit in Den Haag. Quarles: 'Per vierkante meter betaal je meer dan bij een traditioneel kantoor. Maar ik huur veel minder oppervlakte omdat ik geen keuken, receptie of vergaderruimte heb. Bovendien hoef ik geen receptionist aan te nemen en worden ICT-problemen voor me opgelost.' Ook handig: wie extra personeel moet inhuren, zit na één belletje over een maand al in een groter kantoor.

2 Ruimte efficiënter gebruiken

Minder vierkante meter per werknemer betekent ook minder betalen. De meest beproefde oplossing om oppervlakte te besparen, is overstappen naar flexplekken – al dan niet binnen het concept van Het Nieuwe Werken. Gemiddeld kunnen bedrijven die overstappen naar nieuw werken volgens bedrijfshuisvestingsconsultant Rick

Steinmann zo'n vijftig tot dertig procent besparen op hun kantoorkosten.

De advocatuur is wel een ietwat problematische branche, volgens Olivier van Gool, oprichter van bedrijfshuisvestingsspecialist voor huurders Solved. Van Gool: 'Advocaten werken traditioneel, zijn trots op hun eigen kamer en beroepen zich gemakkelijk op de vertrouwelijkheid. In de advocatuur zal het bij lang niet alle kantoren lukken om de geesten mee te krijgen.' Tot nog toe hebben slechts enkele handen vol (bijna uitsluitend kleine) kantoren de sprong naar Het Nieuwe Werken gewaagd.

Operationeel manager Edwin Knoth gidste SOLV Advocaten twee jaar geleden naar nieuw werken. Knoth: 'Of Het Nieuwe Werken iets is voor een kantoor hangt af van cultuur, leeftijd en praktijkgebied. Wij zijn een jong en klein kantoor en werken in de hoek van technologie, media en communicatie. Maar bij grote Zuidas-kantoren zal het lastiger zijn. Die zijn klassieker, met veel partners die gewend zijn aan een eigen kantoorje.'

Voor SOLV draaide het overigens niet primair om besparen. Het oude kantoor, waar ze een huurcontract hadden van vijf jaar, was verdeeld over twee gebouwen en vier verdiepingen. Knoth: 'Het kon gebeuren dat je iemand een dag lang niet tegenkwam, behalve bij de lunch. We wilden kortere lijntjes. Plus innovatiever en zo veel mogelijk digitaal werken.'

Hoewel SOLV met het oog op de bezettingsgraad heeft gekeken naar veel kleinere panden, is het huidige pand even groot als het vorige. Bovendien heeft het kantoor royaal ingezet op het aantal flexplekken. Bedrijven kunnen vaak dertig tot veertig procent bezuinigen op het aantal werkplekken, maar SOLV realiseerde evenveel flexplekken als het medewerkers had. 'We hebben nu wel een eigen seminarruimte, terwijl we voorheen steeds voor veel geld

een congreszaal moesten huren,' aldus Knoth.

Geen muren meer om de advocaten heen. Gebroederlijk naast elkaar zitten. Wringt dat niet met de vertrouwelijkheid? Knoth: 'Papieren laat je niet slingeren op je bureau of in de repropuimte. Ga je van je plek, dan moet het scherm op de sluimerstand. En telefoontjes dien je af te handelen in een belcel. Het was allemaal even wennen, maar het gaat prima.'

3 Goedkoper onroerend goed per vierkante meter

Een monumentaal pand in de binnenstad of een rijzige kantoorkolos: dat is het prototypische beeld van een advocatenkantoor. Maar waarom niet vastgoed betrekken dat veel goedkoper is per vierkante meter, zoals een pand op een industrieterrein of onroerend goed dat wacht op een nieuwe eigenaar?

Consultant Rick Steinmann: 'Klanten uit de top van het bedrijfsleven of de *nouveau riche* zullen luxe kantoren willen. Maar het gros vindt het kostenaspect heel belangrijk en maakt het niet uit dat advocaten minder chic zijn gevestigd. Iedereen is ook meer dan klaar met de belachelijke tarieven. Nu er meer commoditydiensten worden aangeboden in de advocatuur verwacht ik dat advocatenkantoren vaker de wijk zullen nemen naar een wat simpelere

omgeving. Bijvoorbeeld via antikraakconcepten of pop-upachtige constructies.'

Eenpitter Fokalien Cuperus heeft gekozen voor kantoorruimte via antikraakorganisatie Camelot. Voor 825 euro per maand, alles inclusief, betreft ze vier kamers van elk zo'n 25 vierkante meter. Cuperus: 'Ik had eerst een praktijk in Noord-Holland, maar ik wilde terug naar Heerenveen. Dit oude Rabobank-gebouw was de enige geschikte optie die ik kon vinden.'

Als ze wil, kan ze er na een maand alweer uit. De schaduwzijde: als Rabobank zijn pand verkocht krijgt, zou het kunnen dat Cuperus er ook al na 28 dagen – de gangbare opzegtermijn bij bruikleenovereenkomsten – uit moet.

Recent hebben zich een stel potentiële kopers gemeld. Wat als het pand plots wordt verkocht en Cuperus er over vier weken uit moet? 'Ik heb een optie voor een kantoor elders in de stad, daar zet ik dan vaart achter. Daarna bel ik een verhuisbedrijf dat snel kan verhuizen, zet ik mijn VoIP-telefoon over en geef ik mijn adres door aan de Kamer van Koophandel en de Orde,' aldus Cuperus.

Hoewel het onderhoud aan het pand minimaal is, heeft Cuperus absoluut geen spijt van haar antikraaktijd. Cuperus: 'Ik wilde goedkoop uit zijn en flexibel blijven, omdat ik niet wist

Wie betaalt wat?

Uit een steekproef onder twaalf advocatenkantoren blijken de kantoorkosten als deel van de totale overhead sterk te verschillen. Een éénpitter met een kantoor van 15 m² aan huis heeft het laagste percentage (0 procent), een groot kantoor met meer dan honderd juristen het hoogste (36 procent).

Gemiddeld hebben de twaalf bedrijven per jurist 52,5 m² kantoorruimte in gebruik (totale oppervlakte gedeeld door aantal juristen). Tussen het aantal werknemers en de oppervlakte per jurist lijkt weinig verband te zijn. Zo is er een éénpitter met 66 m², twee middelgrote kantoren met 32 m², maar ook een middelgroot kantoor dat maar liefst honderd m² per jurist heeft.

Per jaar kost een vierkante meter kantoorruimte de kantoren gemiddeld 147 euro aan kale huur. De éénpitters met een kantoor aan huis zijn vanzelfsprekend het goedkoopst uit, een middelgroot kantoor uit de Randstad betaalt met 375 euro per vierkante meter per jaar het meest.

hoe mijn verhuizing naar Heerenveen zou uitpakken.' Bovendien groeit haar praktijk dankzij de antikraakvorm. Cuperus: 'Cliënten zien dat ik daardoor mijn uurprijs laag kan houden.'

De permanente onzekerheid, het gebrek aan onderhoud bij antikraak: je moet er volgens Cuperus wel tegen kunnen. 'Het is leuk voor startende kantoren. Heb je echter een traditionele *mindset* en wil je dat alles perfect is georganiseerd, doe het dan vooral niet.' <<

advertentie

VU LAW
ACADEMY

Verder specialiseren en verdiepen in voorjaar 2016?

- Leergang aanbestedingsrecht voor inkopers/juristen
- Leergang arbeidsrecht
- Leergang grondslagen vennootschaps- en ondernemingsrecht **NIEUW**
- Leergang mergers & acquisitions law, finance, skills
- Leergang strafrechtelijk bewijsrecht vanuit verdedigingsperspectief
- Leergang verbintenissenrecht

www.vula.nl

VU
VRIJE
UNIVERSITEIT
AMSTERDAM

IS VERDER KIJKEN