



SMART WERKEN HEEFT DE TOEKOMST

Leven en werken lopen meer en meer door elkaar heen. Een ontwikkeling die ruim tien jaar geleden begon en die inmiddels de nieuwe norm is. Mogelijk gemaakt door technologie waarmee we altijd en overal 'online' kunnen zijn. Apparaten die steeds compacter en sneller zijn en apps die meer en meer functionaliteit bieden. Alles afgestemd op de behoeften en voorkeuren van de gebruiker. De steeds verder gaande individualisering is daardoor voor de huidige generaties de normaalste zaak van de wereld. Deze ontwikkelingen hebben een enorme impact op de manier waarop we aankijken tegen werken, de functionaliteit van kantoren en de inrichting van werkplekken.



1

2



3



WeWork aanbieder van flexibele werkplekken en tegelijkertijd een netwerkcommunity
1 New York City Park Zuid
2 Londen South Bank
3 New York City Soho West



De technologische veranderingen op het gebied van ICT, internet en meer recent de opkomst van 'big data' hebben het afgelopen decennia voor enorme veranderingen gezorgd. Business-modellen zijn binnen enkele jaren compleet op de schop gegaan. Bedrijven als Google en Facebook, beiden ontstaan rond het nieuwe millennium, zijn in minder dan tien jaar tijd toonaangevend geworden. Amazon, Zalando en bol.com hebben, ieder binnen hun eigen markt, de retailsector wakker geschud. De 'disruptive business models' van nieuwkomers zoals Airbnb en Uber zijn 'game changers' binnen hun sector. **Jan Rotmans**, hoogleraar transitiekunde en internationale autoriteit op het gebied van transities en duurzaamheid zegt daarover: 'We leven niet in een tijdperk van verandering maar in een verandering van tijdperk.' Dat geldt ook voor de manier waarop we aankijken tegen het gebruik en de exploitatie van kantorenvastgoed en de inrichting van werkplekken.

OPKOMST FLEKANTOREN

Een duidelijke ontwikkeling is de opkomst en het succes van kantoorconcepten als Tribes, Spaces, WeWork, Seats2Meet. Ze spelen in op de behoeften bij ZZP'ers, freelancers en corporates met flexibele werkplekken en kantoren. Plekken waar je eenvoudig kunt afspreken, met goede fysieke en digitale bereikbaarheid en uitstekende koffie en catering. Het brede aanbod van dit soort flexplekken is rechtstreeks terug te voeren op een model dat Erik Veldhoen begin jaren negentig uitwerkte voor Interpolis. In de werksfeer benoemde hij drie soorten omgevingen: de fysieke kantooromgeving, de virtuele ICT-omgeving en de mentale of menselijke werkomgeving. Dit resulteerde uiteindelijk in de opkomst van 'Het Nieuwe Werken', een term die voor het eerst werd genoemd door Microsoft in een white paper uit 2005 die ging over digitale werkstijlen.

GEZONDHEID CENTRAAL

Asaël Akkerman, Workplace Consultant bij vastgoedadviseur JLL, richt zich op het creëren van 'winning workplaces' voor kantoorgebruikers. Hij legt uit dat na de hype van Het

Nieuwe Werken de ontwikkelingen razendsnel verder zijn gegaan. 'Bij de start van Het Nieuwe Werken ging het met name om de factor ruimte. Kantoortuinen met flexplekken deden hun intreden en er kwamen hippe lounge-ruimtes met goede koffie waar je ook kon vergaderen. In de perceptie werden thuiswerkdagen dankzij de cloud zeker zo productief als dagen op kantoor. Het aantal kantoorruimtes per medewerker is op die manier aanzienlijk ingeperkt. Naast alle goede dingen die Het Nieuwe Werken met zich meebracht, was het vaak ook een verkapte bezuiniging. Daarbij kwamen de productiviteit en de persoonlijke behoeften soms in het gedrang. De fase waar we nu in zitten, biedt daar tegenwicht aan. De technische mogelijkheden binnen een kantooromgeving worden daarbij geoptimaliseerd op basis van monitoring en individuele voorkeuren. Temperatuur, klimaat, licht en muziek kunnen vandaag de dag allemaal worden ingesteld op basis van een persoonlijk profiel. Op die manier ontstaan 'smart buildings' waar werkomstandigheden en comfort zo goed mogelijk zijn afgestemd op de individuele wensen. The Edge op de Zuidas is een voorbeeld van een gebouw dat een doorkijkje geeft naar die toekomst. 'Akkermans is er van overtuigd dat de technische mogelijkheden slechts het begin zijn van een ontwikkeling die nog veel verder zal gaan. 'Het gaat allemaal draaien om het optimaliseren van de gezondheid. Wetenschappelijk onderzoek toont steeds opnieuw aan dat gezonde medewerkers het meest productief zijn en dat de werkplek een centrale rol speelt in het realiseren van deze belofte.'

Alles is daarbij gericht op het identificeren van knelpunten die welzijn en productiviteit belemmeren en het wegnemen daarvan. Centraal staat de werknemer en het optimaliseren van de relatie tot zijn omgeving om op die manier de productiviteit te maximaliseren. Dat gaat behoorlijk ver. Van het toepassen van geuren en vogelgeluiden met bewezen stress verminderende eigenschappen tot het aanpassen van het lichtniveau door de dag heen. Ook gezonde voeding en voldoende beweging krijgen daarbij volop aandacht'.

4



4 Tribes één van de zes ontmoetingsplekken voor business nomads. Een nieuw project van Eduard Schaepman. 5/6 The Edge op de Zuidas is een voorbeeld van een gebouw dat een doorkijkje geeft naar de toekomst.



5

“**We leven niet in een tijdperk van verandering maar in een verandering van tijdperk.**”

6



WORKFORCE ANALYTICS

Akkermans neemt een voorschot op de toekomst. 'De volgende stap is het combineren van de mogelijkheden op het gebied van facility management met de visie vanuit HR op welzijn en productiviteit. Dat gebeurt op basis van de ongekende hoeveelheid data die we op dit moment binnen gebouwen kunnen verzamelen. Deze zogenoemde workforce analytics gaan een belangrijke rol spelen bij onder meer het ondersteunen van werkpatronen, inrichting van kantoren en het efficiënt en duurzaam exploiteren van kantorenvastgoed.'

Kern van het combineren van data uit workplace strategy en workforce analytics is het kunnen voorspellen van behoeften rondom de werkplekomgeving en het faciliteren van diensten rondom deze behoeften. Akkermans: 'We zien nu al applicaties die je waarschuwen voor files, dan kies je er voor de file af te wachten en eerst nog thuis te werken. In de directe toekomst kun je beschikken over applicaties die werkpatronen op nog veel meer vlakken ondersteunen. Verkeersinformatie wordt bijvoorbeeld gecombineerd met gegevens uit je agenda en op basis daarvan krijg je het advies om op een andere locatie met een collega af te spreken. Dat voorkomt dat twee mensen in de file staan. Denk verder aan herkenning bij het binnenrijden van de parkeergarage waarna je favoriete koffie alvast klaar staat, het makkelijk kunnen vinden van je collega's in een gebouw en het geholpen worden bij het samenwerken met collega's die gelijke interesses hebben.'

EXPLOITATIE OPTIMALISEREN

Al deze gegevens zijn niet alleen van belang voor huurders en gebruikers van kantoren. Ook eigenaren en beheerders kunnen op basis daarvan inrichting en exploitatie optimaliseren. Wat zijn favoriete werkplekken in een gebouw, hoe wordt de capaciteit benut, welke faciliteiten worden wanneer gebruikt, onder wat voor omstandigheden zijn mensen het meest productief? Een andere toepassing van workforce analytics is het zo energiezuinig en duurzaam mogelijk exploiteren van vastgoed. Bij een lage bezettingsgraad worden delen van het kantoor

gesloten. Lichten, verwarming, liften en andere voorzieningen worden uitgeschakeld of staan stand by als dat mogelijk is. De in het gebouw verzamelde data kan ook worden gebruikt voor het aansturen van facilitaire zaken als schoonmaak, beveiliging, onderhoud en catering. Intensief gebruikte toiletblokken vragen immers om een andere schoonmaakkoutine dan bijvoorbeeld de toiletten in een verre uithoek van een kantorengedoeft. Op basis van de hoeveelheid mensen in het gebouw bepaal je het aantal broodjes dat je klaar maakt voor de lunch, dat voorkomt voedselverspilling.

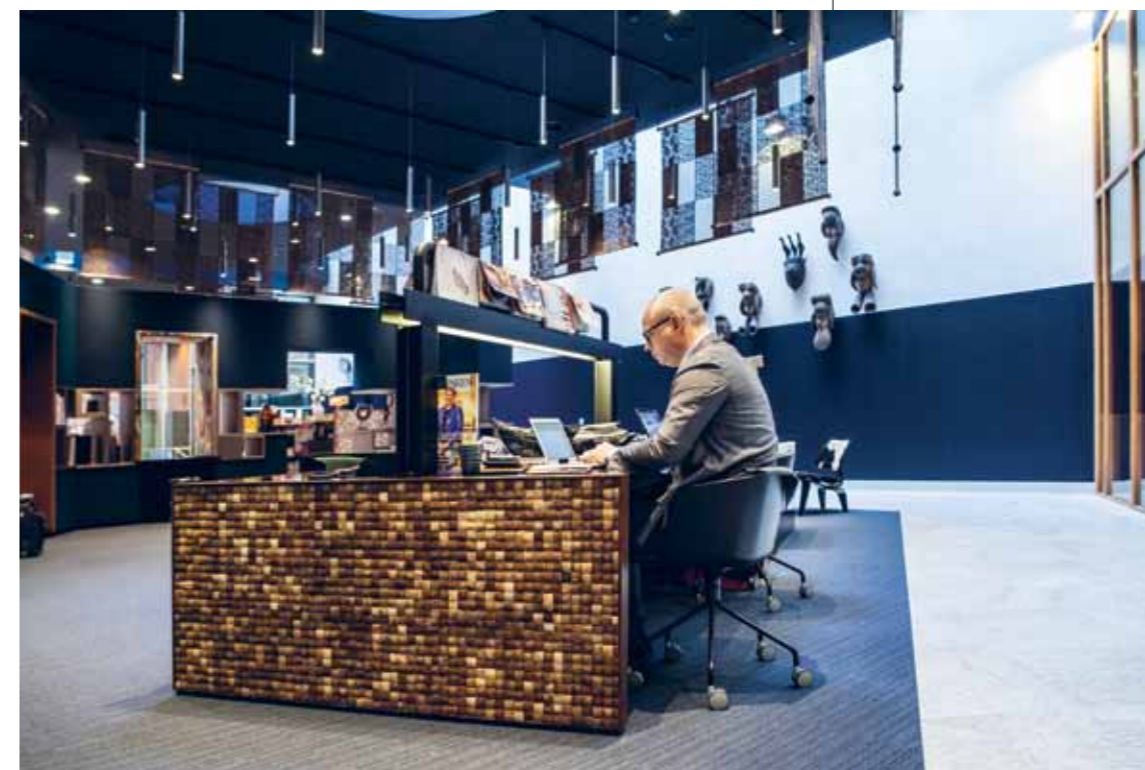
FLEXPLEK MET COMMUNITY

Bij het optimaliseren van productiviteit gaat het echter om meer dan alleen het ondersteunen van werkpatronen, productiviteit en de duurzame en efficiënte exploitatie van vastgoed. Minstens zo belangrijk is het samenstellen van creatieve teams en het stimuleren van ondernemerschap, samenwerking en innovatie. Een partij die daar direct op inspeelt is WeWork. Deze aanbieder van flexibele werkplekken zorgt niet alleen voor een passende kantooromgeving maar is tegelijkertijd een netwerkcommunity. WeWork werd vijf jaar geleden in New York opgericht, het bedrijf telt inmiddels bijna 80 vestigingen in de Verenigde Staten, Canada, Mexico, Israël, Engeland en Nederland. Binnenkort volgen ook Duitsland, China, India, Australië, Korea en Hong Kong. In Amsterdam heeft WeWork twee vestigingen, Metropool aan de Weesperstraat en Weteringschans aan het Weteringplein. General Manager van WeWork is **Wybo Wijnbergen**, hij is afkomstig uit de toeristische sector en weet als geen ander om met een team mensen te zorgen voor optimale gastvrijheid.

SOCIAL ALGORITM

Het aanbod van WeWork is volgens Wijnbergen uniek: 'Wij zijn de enige ter wereld die doen wat wij doen. En dat is een netwerkcommunity aanbieden van ondernemers, waar ook nog eens een werkruimte bij zit. WeWork is een community van creators, waar ondernemers samenwerken en successen behalen dankzij het sociale en zakelijke netwerk in een inspirerende

Workforce analytics en social algoritmes drijvende krachten achter opzet en inrichting nieuwe kantoorconcepten



KORTERE HUURCONTRACTEN VANWEGE NIEUWE LEASE ACCOUNT STANDARDS

Gebruikers willen niet alleen meer flexibiliteit als het gaat om de inrichting van de werkomgeving. Ook bij het afsluiten van huurovereenkomsten zoeken ze meer flexibiliteit en willen ze contracten met een kortere looptijd. Enerzijds wordt dit ingegeven doordat businessmodellen steeds sneller veranderen waardoor bedrijven niet te ver vooruit willen kijken en geen langdurige huurovereenkomst willen afsluiten.

Een andere belangrijke oorzaak is de aanpassing van de lease accounting standards (LAC-standards) voor beursgenoteerde bedrijven die rapporteren volgens IFRS.

De nieuwe regels schrijven voor dat deze bedrijven vanaf 1 januari 2019 alle leasecontracten als schuld op de balans moeten zetten. Dit betekent dat, in tegenstelling tot het verleden, ook de verplichtingen uit een huurovereenkomst op de balans komen te staan. Hierbij geldt: hoe langer het huurcontract hoe groter de verplichting die wordt opgenomen. Het op de balans zetten van leasecontracten leidt in het algemeen tot meer schuld, een lagere solvabiliteit en een ongunstigere verhouding tussen schuld en bedrijfsresultaat. In het verleden werd door zogenoemde 'sale & lease back constructies' balansverkortingen gerealiseerd. Het gebouw in eigendom werd verkocht aan een derde partij en vervolgens weer teruggehuurd. Het verkochte gebouw stond niet langer op de balans bij de gebruiker maar hij kon er als vanouds over beschikken.

De verwachting is dat vanwege de nieuwe LAC-standards de huurcontracten gemiddeld genomen korter zullen worden om zo te zorgen voor een gunstigere balans. Ook kan het zo zijn dat, zeker met de lage rentestand, meer gebruikers zullen besluiten om zelf weer vastgoed aan te kopen. De nieuwe LAC-standards zullen daarom internationaal grote impact hebben op de vastgoedstrategieën van bedrijven.

en prachtige omgeving. Een plek waar je deelneemt als individu, maar waar je ook onderdeel wordt van een groter 'wij'. 'Bij het bouwen van een community gaat het niet allen om de mogelijkheid met elkaar koffie te drinken. Ook hier zorgt het verzamelen van data in combinatie met het analyseren van informatie op basis van 'social algoritme' voor de nodige ondersteuning. De speciale WeWork-app, waarmee alle 50.000 WeWork-gebruikers ter wereld onderling zijn verbonden, houdt het midden tussen de sociale insteek van Facebook, het zakelijke van LinkedIn en de privé berichten van Yammer. Daarnaast is er ook een belangrijke rol weggelegd voor communitymanagers die het netwerk opbouwen en versterken. Wijnbergen: 'Onze communitymanagers doen niets anders dan praten. "Heb je nog mooie ontwikkelingen? Waar staat je bedrijf? Heb je nog iets nodig?" Horen zij dat je bezig bent met een nieuwe website maar nog foto's nodig hebt, dan koppelen ze je gelijk aan iemand in ons netwerk die fotograaf is.'

TRIBES EDUARD SCHAEPMAN

Een paar jaar geleden, toen iemand tegen me zei: 'waarom start je niet gewoon iets voor jezelf?', werd ik getriggerd. Maar voordat ik echt wilde starten, wilde ik zeker zijn van een sterk concept dat haarfijn aansluit bij de wensen van deze tijd. Het idee voor Tribes is uiteindelijk uit onverwachte hoek gekomen: toen mijn vader overleed, ben ik de stamboom van de familie gaan updaten voor het Nederlands Patriciaat. In het Nederlands Patriciaat, oftewel het Blauwe Boekje, naar de sinds 1910 onveranderlijk blauw gebleven linnen kaft, staan de 1.000 families die zes opeenvolgende generaties maatschappelijk hebben gepresteerd. Met andere woorden, die hebben bijgedragen aan de opbouw van ons land. Ik heb mijn vader beloofd om dit te doen, en zo begon mijn avontuur door de geschiedenis van mijn familie.

Tijdens mijn bijzondere speurtocht ontdekte ik dat de oude Schaepmannen door Oost-Nederland en West-Duitsland achter hun schapen aan trokken. Ik heb zelfs buiten de grenzen van Nederland naar familie gezocht en kwam er zo achter dat er zelfs nog een aantal Schaepmannen als echte schapenherders in

Nieuw-Zeeland wonen, en dat ik een tante heb die Miss Australië is geweest, dat er een aantal als Marine Troopers in de US wonen en dat er zelfs een volledig Surinaamse familie Schaepman bestaat. Allemaal gerelateerd, verspreid over de hele wereld door het nomadische gedrag van mijn voorouders.

Dankzij het vijfjarige jongetje in mij, de leeftijd waarop je op je creatiefst bent, werd ik nog nieuwsgieriger en heb ik me niet laten beperken. De oorsprong van de Schaepmannen had ik gevonden, maar de meest natuurlijke oorsprong vond ik bij de oude nomadische stammen. Net als de Masaï, de Kazakh en andere oude stammen, leidden mijn voorvaders een nomadisch bestaan. Zij werkten volgens het motto 'we go where the business is': zowel de Schaepmannen als de oude nomadische stammen trokken met hun kuddes over landsgrenzen op zoek naar grond. De mobiele werkers van nu, jij en ik, reizen de hele wereld over voor zaken. We doen dus eigenlijk hetzelfde, we zijn nomaden. Business nomads.

Er zijn nog 34 oude nomadische stammen over de wereld, en ik signaleerde dat de mobiele werkers de nieuwe stam vormen, de 35th Tribe. Er zijn wereldwijd 1,7 miljard mobiele werkers, en in Nederland zijn dat er 1,3 miljoen. Ik wilde deze groep een thuis geven, een plek om geïnspireerd te raken en een plek om elkaar te ontmoeten.. Ik wilde me gaan richten op wat mensen verbindt: communicatie, bijzondere gebruiken, een gemeenschappelijke drive en de creativiteit die business drijven überhaupt mogelijk maakt.

Het idee voor Tribes was geboren: een netwerk van inspirerende ontmoetingsplekken voor business nomads, de moderne mobiele werkers van nu. Er zijn nu 6 vestigingen geopend en mijn doel is meer dan 2.000 wereldwijd. Elke vestiging geeft een kijkje in de levenswijze van de oude stammen, zoals de Masaï, de Maori en de Kazakh. Een onderneming is een persoonlijk risico, maar ik heb er vertrouwen in, want ik ken mezelf. Alleen dan weet je welke mensen je om je heen nodig hebt om het te laten lukken. Dat is de basis van een succesvolle onderneming: ken jezelf door en door. En, durf dat vijfjarige jongetje zijn gang te laten gaan.