

Indrukken Workshop Het Nieuwe Werken, Vastgoed en Mobiliteit

9 september 2009

2^e Nationaal Mobiliteitscongres

Wim Pullen, Center for People and Buildings

Bart Goossens, Vrijwerk (Arboned)

Susan Smulders, Moneypenny Consulting (workshopleider)

Uit de resultaten van de 2e proef Spitsmijden kwam naar voren dat de mogelijkheid tot flexibel werken een randvoorwaarde is om het reisgedrag van medewerkers te beïnvloeden. Werkgevers spelen dus een essentiële rol. Zij kunnen het mogelijk maken dat medewerkers minder of op andere tijdstippen gaan reizen door het flexibiliseren van de tijd en plaats waarop gewerkt kan én mag worden. Het Nieuwe Werken dus. Met anders werken verandert ook de rol van "het kantoor". Dit biedt uitdagingen voor zowel werkgevers als vastgoed beheerders.

De workshop deelnemers kwamen met uiteenlopende vraagstukken naar de workshop. Van heel praktisch (Hoe wordt een kantoor in de toekomst nu eigenlijk gebruikt?) tot heel beschouwend (Hoe gaat Het Nieuwe Werken de toekomstige waarde van kantoren beïnvloeden?) In de presentaties en de daarop volgende discussies kwamen diverse aspecten aan de orde.

Wim Pullen vroeg zich in zijn presentatie af wat Het Nieuwe Werken nu eigenlijk is en wat de voordelen ervan zijn. Het Nieuwe Werken (of hoe je flexibilisering van arbeidsarrangementen ook noemt) moet immers gewoon bijdragen aan de overall bedrijfsprestaties. Hoewel een gedegen wetenschappelijke onderbouwing voor verhoging van productiviteit nog ontbreekt, gaf Wim aan wel degelijk mogelijkheden te zien om vastgoed beter te benutten en daarmee kosten te reduceren. De **gemiddelde kantoorbezetting** ligt in Nederland **onder de 50%**. De tijd dat er daadwerkelijk iemand achter een bureau zit is zelfs nog minder. Ruimte genoeg voor rationalisatie dus!

Het Center for People and Buildings analyseert op welke plekken activiteiten plaatsvinden van medewerkers en klanten. Op basis van deze analyse en beleidskeuzes van een organisatie wordt berekend hoeveel plekken van diverse soorten nodig zijn om goed te kunnen werken. Wim gaf het volgende theoretische voorbeeld. Een organisatie met 1300 werkplekken gaat 15% meer thuiswerken. Dit geeft de mogelijkheid om met 200 werkplekken minder toe te kunnen, à 10.000 Euro / jaar, oftewel **2 M Euro besparing per jaar!** Maar het biedt een organisatie ook de mogelijkheid om met dezelfde hoeveelheid plekken maar liefst met 390 medewerkers te groeien. Een voorbeeld uit de praktijk was de Belastingdienst, die het afgelopen decennium het aantal gebouwen met een derde heeft teruggebracht (van 300 naar 200 gebouwen).

Aansluitend gaf Bart Goossens zijn visie op de veranderende arbeidsrelaties. Van sturen op aanwezigheid naar sturen op resultaat. Met regelruimte voor

werknemers waardoor zij meer verantwoordelijkheid kunnen en moeten nemen voor hun werk. Uiteindelijk moet dat leiden tot grotere bevoegenheid bij werknemers en daarmee samenhangende betere bedrijfsresultaten. Uit een interne pilot binnen de backoffice van Arboned bleek inderdaad dat medewerkers enthousiast waren en op de dagen dat ze vanuit huis mochten werken productiever waren. Vrijwerk tracht opbrengsten en kosten voor een implementerende organisatie inzichtelijk te maken via een up front business case waarin zaken als lager verzuim, minder verloop en verhoging productiviteit naar inzicht van de organisatie worden meegenomen.

Na de presentaties ontstond discussie over de lange termijn gevolgen van de vermindering van behoefte aan kantoorruimte en de wijziging in de eisen aan kantoren. Wat doet het met de waarde van vastgoed op lange termijn? Weegt eventuele waarde vernietiging in vastgoed op tegen winst in productiviteit en bedrijfsresultaten? Susan Smulders gaf aan dat het daarbij wel belangrijk is om te beseffen dat een groeiende groep werknemers behoefte heeft aan flexibiliteit. Gezien de demografische ontwikkelingen op de arbeidsmarkt, met name het toekomstige gebrek aan hoger opgeleiden, wordt de positie van werknemers sterker en lijkt het onmogelijk om deze trend te keren. Kortom, een interessante uitdaging voor eigenaren en beheerders om vastgoed up to date te houden en zo Het Nieuwe Werken te faciliteren.