

'EEN OPEN HOUDING WERKT ALTIJD'

We vroegen twee kenners wat ze verwachten van het werken in de toekomst. Zal het flexibele werken zich doorzetten en hoe zal het gaan met de combinatie tussen wonen, werken en leven.

HOE GAAT HET MET TRIBES.

INTERESSANTE NIEUWE ONTWIKKELINGEN?

— 'Tribes gaat goed! Er zijn hele gave dingen bezig, maar helaas kan ik er nog niet al te veel over zeggen. Wel dat we ons daarmee meer op lifestyle gaan richten, en inspelen op de basic levensbehoeften van de member. Te denken valt aan beweging, voeding, sociale contacten, en ga maar door. We richten ons nu al op het combineren van werken en leven op dezelfde plek, maar wat we nu aan het ontwikkelen zijn samen met een sterke partner zal die mix nóg sterker maken.'

ZIJN ER NIEUWE ONTWIKKELINGEN OP HET GEBIED VAN WERKEN, WAAR JULLIE OP WILLEN INSPRINGEN?

WAT GAAT DE GROTE TREND WORDEN IN JOUW OGEN?

— 'Flexibel werken is de laatste jaren omarmd door de gebruiker, en inmiddels is men toe aan de volgende stap: werken, leven én wonen op dezelfde plek. We zijn ons allemaal steeds meer bewust van het feit dat onze tijd gelimiteerd is, en we willen allemaal zo veel doen in die tijd. Daarom is het zinloos om elke dag veel uren aan woon-werkverkeer te besteden, ook al kun je in de auto nog heel wat (handsfree) telefoontjes plegen. Het aanbieden van wonen op die locatie in korte en lange termijn kan een oplossing zijn, of wellicht hele campussen waar je voor (on-)bepaalde tijd heen gaat. Het hangt ook samen met de behoefte aan sociaal contact: ik denk dat steeds meer mensen van weg gaan van hun digitale contacten, en weer op zoek gaan naar fysieke contacten, ook - misschien vooral - buiten je werk.'

IN HOEVERRE IS DE NEDERLANDSE FLEXMARKT ANDERS DAN DE ANDERE LANDEN WAAR JULLIE ACTIEF ZIJN?

— 'We hebben nu vier locaties in België, drie in Duitsland en zestien in Nederland. In mijn optiek zijn onze zuiderburen het verst, daar worden inmiddels al hele dansfeesten na kantoor tijd georganiseerd, waarbij je zo in je pak de straat op kunt gaan om te dansen. Goed voor je sociale contacten, ontspanning, en beweging. Door zulke ontwikkelingen blijven mensen langer op kantoor, en omarmen ze volledig de nieuwe mindset, waarbij kantoor zoveel meer is dan werk alleen. Nederland ligt iets achter, maar we zien wel dat we ook steeds meer die kant op gaan. Onder werktijd (of in pauzes)

Inmiddels heeft Tribes 23 vestigingen in drie landen dus het gaat goed met het bedrijf van. Wat is de visie van Schaepman op de manier waarom wij met werk omgaan?

'Werken, leven en wonen op dezelfde plek'

bijvoorbeeld even naar de sportschool, om vervolgens langer te blijven om dat uurtje in te halen. In België zien we een heel traditionele markt, waar het flexwerken nog volop in de ontwikkeling zit.'

WERKT JOUW MARKETING-AANPAK? OP ZICH ZIJN ER NAMELIJK HEEL VEEL AANBIEDERS VAN FLEXKANTOREN, MAAR JIJ HEBT EEN VERHAAL ERBIJ. IS DAT EFFECTIEF EN WAAROM?

— 'Zeker! Bij ons zijn alle locaties geïnspireerd door een van de nomadische stammen over de wereld. De inrichting en het interieur zijn gebaseerd op die stam, dus de kleuren, stoffen, materialen en fotografie zijn telkens verschillend. Door dezelfde look & feel voel je overal thuis, maar kun je op deze manier op reis langs de stammen, en je elke keer laten verrassen én inspireren. Maar de nomadische stammen bieden niet alleen een basis voor een prachtig interieur, het gaat veel dieper. We kunnen namelijk ook echt iets leren van de stammen, die het nomadische bestaan als geen ander kennen. Elke stam heeft een eigen thema dat relevant is voor ondernemers; neem de Hamar (Utrecht Centraal Station). Om te slagen voor de overgangsrte en om een aantrekkelijke huwelijkskandidaat te zijn, moeten jonge mannen over een rij met koeien 'springen'. Om die sprong in het diepe te maken, moet je echt lef tonen, net zoals je bij het ondernemen zo nu en dan gewoon moet doen om verder te komen.'

JE VERTELDE ERGENS DAT JE WAT VAKER ZAKEN DOET MET GROTE BEDRIJVEN. IS DAT HET GEVAAR VOOR AANBIEDERS VAN FLEXCONCEPTEN? DAT JE TE VEEL MET KORTLOPENDE, ONZEKERE CONTRACTEN WERKT?

— 'Als je een goed & kloppend concept hebt, hoeft dat helemaal geen gevaar te zijn. We zien alleen dat steeds meer grote bedrijven ook die flexibiliteit en gemak op zoeken. Wanneer je bij ons huurt, hoeft je je bijvoorbeeld nergens meer druk om te maken dan je werk; wij zorgen voor de rest. Ook als het om 100 man gaat; we verzorgen de koffie, schoonmaak, inrichting van je kantoor zodat je mensen alleen maar binnen hoeven te komen en aan te sluiten om te kunnen starten.'

Eduard
Schaepman



Wat is jouw voorbeeld qua stad waar de mix van wonen en werken klopt?

'Dan moet ik toch uitwijken naar het buitenland. Onlangs heb ik zo'n dansfeest in Frankfurt meegemaakt, waar allemaal zakenmannen en -vrouwen na hun werk de straat op gaan om zich even helemaal te verliezen in de muziek.'

Welk bedrijf snapt het echt als het gaat om werken in de nieuwe wereld?

'Ik denk dat er nog weinig bedrijven zijn die het concept écht snappen. Wanneer je je werknemers bij een flexibele aanbieder laat werken, kun je daar een hele vloer voor afnemen en hen een eigen bureau geven óf het flexibel werken stimuleren. In plaats van met z'n allen in een vast kantoor gaan zitten, kun je je medewerkers ook laten mengen met andere members (goed voor de ideeën!). Maar wat we vooral nog heel veel zien is de 9-5 werkdag. Stimuleer je werknemers om een 7-3 werkdag te hebben, of een 11-7, noem maar op. Daar ontbreekt het aan vertrouwen (of moed?), maar daarmee kun je wel echt lekker flexibel werken. Voor de file uit zijn, lekker naar de sportschool 's middag, zelf voorleesmoeder of -vader zijn, en ga zo maar door. Als ik dan toch een voorbeeld moet geven, dan moet ik toch echt Tribes noemen: bij ons wordt werk en privé volop gecombineerd, en bieden we hen ook de tools om die balans te vinden (bijvoorbeeld met een cursus time management).'

Bram Adema is oprichter en directeur van CFP Green Buildings. Hij heeft de afgelopen jaren met CFP duizenden kantoren verduurzaamd. Wat is zijn visie op de manier waarop we gaan werken de komende jaren en welke rol gaan kantoorgebouwen hierin spelen?

'Ik vind eigenlijk dat kantoorgebouwen in de hele wereld op elkaar lijken'

HOE ZAL HET WERKEN ZICH DE KOMENDE JAREN ONTWIKKELEN? _

'Als je vijftien jaar terugkijkt dan is werken onherkenbaar veranderd. Destijds was het normaal dat iedereen een eigen werkplek had waar je ook vergaderde en hele dagen was. Voor thuiswerken moest speciale toestemming komen en vandaag de dag werken mensen op de plekken waar ze zijn. In die periode waren er workshops over thuiswerken en nu bestaat het fenomeen 'thuiswerken' eigenlijk niet eens meer, het is normaal geworden. Dat betekent dus ook dat een kantoor veel meer een bijeenkomst ruimte is dan een plaats waar je geld verdient.'

WELKE GEVOLGEN HEEFT DAT VERDER NOG VOOR DE KANTOREN? _

'Ik vind eigenlijk dat kantoorgebouwen in de hele wereld op elkaar lijken, dat is een kwestie van evolutie. Op de benedenverdieping is altijd een soort publieke ruimte met een goede koffiebar, iets verderop is de broodjescorner en daarboven zijn dan de werkplekken. Dat komt omdat er van alles is uitgeprobeerd en dit is het uiteindelijk geworden. Wat je wel ook steeds meer ziet is groepen mensen in

concepten als Spaces die elkaar helemaal niet kennen. Daar zitten de flexwerkers, maar ook de mensen van bedrijven die niet op kantoor zitten.'

IS DAT EEN GOEDE ZAAK? _ 'Zeker, ik geloof er heilig in dat het belangrijk is om iets voor elkaar te krijgen op de plek waar je toevallig bent. Juridisch en privacytechnisch zit er wel een enorm risico aan. Er wordt immers veel data verwerkt in de trein en op co-workplekken en daardoor is controle lastig. Ook een aandachtspunt is dat als je alleen maar op KPI's stuurt je werk altijd doorgaat. Er zijn geen tijden meer dat je werkt en dus ook niet wanneer het ophoudt.'

HEEFT DE MANIER WAAROP MENSEN MET WERK OMGAAN OOK GEVOLGEN VOOR DE DUURZAAMHEID VAN DE GEBOUWEN? _

'De vierkante meters dalen enorm, we gebruiken vaak nog een derde van het aantal meters in het verleden zoals het geval is in het nieuwe kantoor van Microsoft in Schiphol. Dat scheelt weer ruimte en die ruimte hoef je ook niet koelen of verwarmen. Bovendien kon je vroeger als werkgever veel meer invloed uitoefenen op de gezondheid van medewerkers; je had veel meer zicht op wat ze deden. Maar als jij nu ineengedoken op de bank mailtjes beantwoordt dan heb je daar als werkgever geen zicht op. Je kan alleen maar de goede keuzes qua gezond eten en werken aanreiken.'

VOELEN WERKGEVERS DAN NOG WEL DE VERANTWOORDELIJKHEID OM DE OMGEVING TE VERDUURZAMEN? _

'Goede werkgevers herkennen de driehoek van 'kosten', 'duurzaam' en 'gezondheid'. Dat is niet alleen ethisch, maar ze beseffen dat gezonde medewerkers productiever zijn. En bij duurzaamheid gaat het erom dat je je gebouw kan aanpassen aan de behoeftes dus dat hoort bij elkaar. Je hebt niets aan een gezond gebouw dat heel duur is. Dat samenspel kennen de meeste werkgevers wel, maar het is niet altijd makkelijk om dat te managen.'

JULLIE GAAN DAT TOCH

Bram
Adema



MAKKELIJKER MAKEN OM DIE DRIEHOEK GOED TE MANAGEN? KUN JE DAAR IETS MEER OVER VERTELLEN? _

'Dat klopt. Vroeger moest je een consultant bellen als je de duurzaamheid wilde verbeteren, als je de techniek wilde aanscherpen belde je een ingenieursbureau en daarna ging je naar je aannemer en installateur. In dat hele proces kon je weinig zelf regisseren dus je moest alle instanties af om maar te kijken wat er uitkwam. Wat wilden het probleem tackelen dat je niet weet wat je moet doen, dat je geen geld hebt en dat je zelf de regie niet kan nemen. Wij hebben zoveel gebouwen duurzaam gemaakt en die kennis zit in onze toepassing waarmee je de driehoek kan managen. Met onze tool zeg je gewoon tegen de bank: ik heb 300.000 euro nodig en daardoor bespaar ik 100.000 euro aan energiekosten. Tegen de aannemer laat je weten welke installatie nodig hebt. Het is een online tool waarmee je je hele gebouw kan verduurzamen.'

HOE DENK JE DAT WERKEN ZICH GAAT ONTWIKKELEN DE KOMENDE JAREN? _

'De behoefte aan echte kantoren zal steeds kleiner worden. Je krijgt veel meer plekken waar je verschillende functies combineert; werken, wonen, een sportschool, een fysiotherapeut. Het gaat uiteindelijk om locatie. Je moet op een plek zitten waar veel mensen graag samenkomen, die gebouwen staan er over 200 jaar nog. Maar de kantoren op slechte plekken zullen leeg komen te staan. Kijk, bedrijven hebben minder ruimte nodig de komende jaren en dat wordt echt niet gecompenseerd door een toename in de beroepsbevolking.'

Wat is jouw voorbeeld qua stad waar de mix van wonen en werken klopt?

'Amsterdam is een stad waar de mix klopt. Niet alleen door de verschillende functies, maar ook door de verschillende mensen: etnische diversiteit, studenten, kunstenaars, werkenden, van start-ups tot multinationals, van non profit en overheid tot beurshandelaren en advocaten.'

Welk bedrijf snapt het echt als het gaat om werken in de nieuwe wereld?

'Microsoft, Google en heel veel MKB bedrijven-, ze sturen op prestaties en gedrag. Soms op basis van KPI's, maar ook heel vaak op basis van buikgevoel en gewoontes. De tegenpolen zijn bureaucratische organisaties met veel managers en weinig sociale samenhang.'