



'AXA Smart Office',
de visie van AXA Belgium
op het nieuwe werken.

© Marc Deffille

Welke veranderingen

In 2017 zullen bedrijven wereldwijd miljarden investeren in hun werkplekken. Meer dan ooit zullen zij de uitdaging met zichzelf moeten aangaan om komaf te maken met hun oude investeringsgewoonten. De werkplekstrategie evolueert zo snel dat het zeker een uitdaging kan zijn om niet achterop te hinken, laat staan om de anderen vóór te blijven. Colliers International, dat bekend staat voor zijn expertise op het vlak van werkplekstrategieontwikkeling, zet de verschillende aspecten van dit onderwerp in de kijker in een reeks van vijf 'white papers'. In dit dossier licht Profacility de belangrijkste elementen en bevindingen van deze onderzoeken en analyses toe.

Vroeger draaide de werkplekstrategie om het behoud van de faciliteiten en het snoeien in de uitgaven, maar zo eenvoudig is het niet meer. Bedrijven moeten niet alleen werkplekken creëren die de grootste talenten aantrekken, die aangepast zijn aan de demografische ontwikkelingen onder het personeel en het welzijn van de werknemers bevorderen, maar moeten ook vooruitlopen op nieuwe vragen en technologieën. Dit alles moeten ze bovendien verwezenlijken door de kosten zo laag mogelijk te houden in een alsmat competitievere context van personeelwerving en -behoud.

Colliers stelde vast dat de meest succesvolle bedrijven hun werkplekstrategie beschouwen als een echte kans voor het bedrijf en niet zomaar als een uitdaging qua design. Op basis van inzichten en ervaringen uit alle uithoeken van de wereld bepaalden experts van Colliers vijf grote veranderingen die bedrijven de komende vijf jaar op hun werkvloer zouden moeten doorvoeren. Wij vroegen ook aan Annick Vandenbulcke, Head of Occupier Services bij Colliers, om ons wat meer toelichting te geven bij de mate van maturiteit en vooruitgang in België.

zullen bedrijven de komende 5 jaar moeten doorvoeren?

- **De werknemerservaring centraal stellen in de bedrijfsstrategie**

Vergroot de betrokkenheid en productiviteit door belang te hechten aan de werknemerservaring en een mentaliteit van servicegerichte gastvrijheid te introduceren op de werkvloer. Steeds meer werknemers kiezen een werkgever op basis van wat die hen te bieden heeft. Het is dan ook van essentieel belang om het menselijke kapitaal op een andere manier te gaan beheren. In die context is het cruciaal geworden om werknemers te beschouwen als de belangrijkste klanten voor het bedrijf.

- **Een werkomgeving creëren die mensen gezonder maakt**

Zorg ervoor dat werknemers gezonder zijn wanneer ze de werkvloer verlaten dan bij aankomst door hen te 'leiden' naar hun eigen welzijn, door gebruik te maken van technologieën om het welzijn te vergroten en door de werkomgeving nog beter in te richten met het oog op het welzijn van de medewerkers. Annick Vandenbulcke is er van overtuigd dat welzijn/gezondheid op de werkvloer en het mobiliteitsaspect (het feit dat mensen meer van thuis uit of vanop een andere locatie zullen werken) zeer sterk aan belang zullen winnen. Ook dit wordt een differentiator in het aantrekken van nieuwe werknemers.

- **Het internet van de werkplek**

ICT speelt een zeer belangrijke rol bij de realisatie van flexibele kantoorconcepten. Technisch gezien is nu in principe alles mogelijk. Voor ondernemingen gaat het steeds meer over de keuzes die zij willen maken, daar deze een impact hebben op het imago en de bedrijfscultuur. De 'menselijke factor' blijft ook nog altijd een niet te verwaarlozen element in het gebruik van ICT-toepassingen. Veel mensen verkiezen veeleer een meeting waarbij de participanten fysiek aanwezig zijn boven video-

conferenties. Mensen willen elkaar namelijk ontmoeten, samen een koffie drinken... Op een videoscherm kan je niet alles zien. Het wordt steeds meer een 'en – en' verhaal. ICT als een alsmaar belangrijker facilitator en niet zozeer een doel op zich.

De meest succesvolle bedrijven beschouwen hun werkplekstrategie als een echte kans voor het bedrijf en niet zomaar als een uitdaging qua design. In België worden 'nieuwe manieren van werken' in snel tempo omarmd.

- **Gevolgen voor de kantoormarkt**

"De kantoormarkt staat voor grote veranderingen" aldus Annick Vandenbulcke. *"Niet alleen voor de huurders, maar zeker ook voor de eigenaars en makelaars. Vanwege onzekere toekomstige evoluties binnen bedrijven willen ze wel nog een vaste thuisbasis, maar dan in combinatie met flexibele ruimten die kunnen worden gehuurd op basis van tijdelijke behoeften"*. Vandaag is de kantoormarkt hierop niet voorbereid. Traditionele grote kantoorgebouwen zullen in de toekomst anders moeten worden aangeboden, bijvoorbeeld met enkele verdiepingen die op een vaste basis worden verhuurd in combinatie met verdiepingen die huurders kunnen huren naargelang hun behoeften.

- **De organisatie wendbaar maken**

Door de werkomgeving op het model van de wendbare organisatie te baseren kan niet alleen beter ingespeeld worden op de veranderende behoeften van klanten en de markt, maar zijn bedrijven ook een stapje vóór op de rest.

Hoe ver staat België?

Annick Vandenbulcke bevestigt dat de meest geavanceerde ideeën over types werkomgevingen en manieren van werken eerder in het noorden van Europa terug te vinden zijn: Nederland, Scandinavië... Hoe zuidelijker men trekt, hoe meer er nog traditioneel wordt gedacht. België ligt daar een beetje tussenin maar we kunnen wel vaststellen dat men hier in snel tempo 'nieuwe manieren van werken' omarmt. De aanwezigheid van een groot aantal multinationals in een bepaalde regio kan ook een grote invloed hebben. Zij hebben vaak een cultuur met meer openheid naar nieuwe tendensen.

Het mag duidelijk zijn: de manier van denken en werken is aan het veranderen. In dit nummer gaan we in de volgende artikels dieper in op twee van de vijf tendensen. De overige drie komen aan bod in de volgende 'Workplace Showcase', de speciale editie van het magazine Profacility die focust op de werkplek.

Tim Harrup 