

‘DE TRADITIONELE KANTOOR-STRUCTUUR IS NIET MEER’

Na het “zwaarste jaar” uit de geschiedenis van IWG (International Workplace Group) weet Annelou de Groot als Development Director Nederland één ding zeker: ‘Het flexibele kantoor schiet na COVID-19 als een komeet omhoog. Ondernemers, werknemers en werkgevers: iedereen heeft zijn conclusie getrokken in het voorbije jaar. Het traditionele kantoor wordt in alle opzichten anders bekeken.’

Op haar tandvlees baande **Annelou de Groot** zich de afgelopen twaalf maanden een weg door de COVID-jungle. Openhartig vertelt ze dat werk én privé een soort onmogelijke cocktail van tijds-kort-en-te-weinig-aandacht opleverde. ‘Net als bij veel andere werkende mensen ‘blurred’ het leven volledig; privé en zakelijk liepen totaal door elkaar heen.’ En dus zette ze zichzelf schrap om de grootste opdracht in het 31-jarige bestaan van IWG samen met de andere Network Development-directeuren

op te pakken. ‘Ik heb letterlijk dag en nacht gewerkt om de verhuurders van alle Nederlandse vestigingen van de International Workplace Group persoonlijk te spreken. Onze CEO Mark Dixon had dat inzicht al vanaf het begin van de pandemie. Dat leek in de eerste weken, waarin iedereen overdonderd was, overdreven,’ zo zegt ze nu. ‘Maar al snel bleek dat corona bittere ernst was. En als je je bedenkt dat we in 120 landen een ‘Annelou’ hebben; tel maar uit hoeveel gesprekken we wereldwijd hebben gevoerd. In elk



‘IN NEDERLAND ZITTEN WE ALS SAMENLEVING DICHTBIJ WORK FROM ANYWHERE, MAAR VAN WORK AT ANYTIME IS NOG GEEN SPRAKE’

geval om maatwerk te leveren. We hebben iedere verhuurder, iedere huursituatie, afzonderlijk bekeken. Simpelweg, omdat er geen one-size-fits-all is in deze buitengewone tijd.’

Van crisis naar hoogtij

IWG - met in Nederland bekende labels als Regus, The Office Operators en Spaces – moest de crisis zien door te komen. Zo luidde de strategie het afgelopen jaar: ‘Zonder al te veel schade op te lopen’, zegt Annelou er direct achteraan. ‘Omdat we wisten dat onze dienstverlening aan de vooravond staat van een enorme versnelling. Dat zagen we natuurlijk al ver vóór COVID-19. En ja, het is inmiddels een cliché geworden, maar de coronacrisis is ook voor onze business een accelerator. Bewustwording van wat je als mens graag wilt en een eyeopener voor werkgevers tegelijkertijd. Flexibel huren van kantoorruimte vervult zowel een wens als een noodzaak. Daar hoeft niemand meer om heen te draaien.’

Het kantoor van morgen

De storm van emotie en reactie is na twaalf maanden hard werken gaan liggen. En het leven

van het IWG-management-lid Nederland is meer genormaliseerd; vooruitkijkend naar een voorspoedige tijd die komen gaat. Annelou is positief gestemd. ‘Ja, zeker! En dat is het gekke: we hebben een jaar lang bergen werk verzet, in het slechtste jaar ooit, wetende dat we de beste periode ooit bijna kunnen aanraken. Als corona achter de rug is, dan zal flexibel huren, in allerlei vormen, heel hard gaan groeien.’

IWG houdt zich vast aan onderzoeken die onderstrepen dat het kantoor van morgen niet meer hetzelfde is als die van pak ‘m beet een paar jaar geleden. ‘77 procent van de werknemers stelt dichtbij huis werken als vereiste voor een volgende baan. Dat heeft invloed op hoe mensen straks zullen gaan werken. Dat zal in een hybride-vorm zijn. Een beetje vanuit huis, een beetje op het hoofdkantoor en soms ergens tussen thuis en het hoofdkantoor in. De rol van het kantoor zal in ieder geval nog meer gaan veranderen. Het kantoor heeft steeds minder met werk te maken. Een aantrekkelijk hoofdkantoor trekt talent aan. Maar het kantoor wordt steeds meer ingehaald door de secundaire arbeidsvoorwaarde: work from anywhere at anytime.’

Annelou de Groot

WAT WORDEN DE TRENDS ALS HET GAAT OM WERKEN IN DE POST-COVID-TIJD:

Het hybride hub-and-spoke-model maakt zijn opmars, mede door covid is deze trend in een versnelling geraakt. Het gaat hierbij om meer dan één

oplossing, namelijk werken vanuit huis, vanuit het (hoofd)kantoor én een flexibele werkplek dichtbij huis

HOE ZIET DE WERKENDE STAD VAN DE TOEKOMST ERUIT, VOLGENS U:

Wij geloven sterk in de opmars van de middelgrote en kleine steden. IWG voorspelt in haar recent gepubliceerde white paper dat de toekomst van het werk zal draaien rond het concept van de ‘15-minute-city’, waarin alle belangrijke voorzieningen binnen een korte reisafstand (15 minuten) van huis voorhanden zijn

WELKE ROL SPELEN GEBOUW EN LOCATIE IN DE NIEUWE WERKWERELD:

Organisaties gaan geleidelijk over op een hybride manier van werken: thuis, op een lokaal kantoor en af en toe op het hoofdkantoor van het bedrijf

Werk is niet langer locatieafhankelijk en mobiliteit is belangrijker dan ooit te voren. Het draait allemaal om de hybride werker, waarbij het kantoor slechts een onderdeel is

WAT IS HET GROTE VOORBEELD, DE BENCHMARK ALS HET GAAT OM HET IDEALE KANTOOR/WERKLOCATIE:

EDGE Technologies behoort tot de wereldtop. Telkens vinden zij de werkplek opnieuw uit en zijn zij aanjager voor gezondheid, duurzaamheid en innovatie

Nast de verdere digitalisering van het kantoor en het toepassen

van technologische innovaties, zal de toevoeging hospitality steeds belangrijker worden. Een toenemende behoefte aan verbinding ligt hieraan mede ten grondslag

WAT IS DE GROOTSTE OPGAVE VOOR DE BESTAANDE KANTOORRUIMTE:

Relevant zijn en blijven voor haar gebruikers

WELK BEDRIJF HEEFT HET MEEST INNOVATIEVE KANTOOR:

Er zijn vele innovatieve kantoren in de wereld. Noemenswaardig vind ik echter de recent door Ikea opgerichte startup ‘Norm’. Op basis van een abonnementsstructuur bieden zij een volledig circulair businessmodel voor kantoormeubilair

WAT ZIJN JOUW TOP DRIE KANTORENPROJECTEN IN NEDERLAND INCLUSIEF I TOPLOCATIE IN HET BUITENLAND:

• Capital C - Amsterdam; een magnifieke transformatie, waarbij

(flexibel) werken, events en kunst samenkomen

• Wonderwoods – Utrecht; een nieuwbouwwontwikkeling waarbij de natuur centraal staat. IWG opent in 2023 haar Spaces vestiging in Wonderwoods

• Battersea Power Station – Londen; een voormalige kolencentrale, waar nu gewoond, gewerkt en geleefd wordt en waar IWG een Spaces vestiging runt

WAAR BEN JE GRAAG ALS JE EVEN TIJD VOOR JEZELF NODIG HEBT:

Alleen in ons eigen huis, heerlijk!

PASSIE VOOR:

Hard werken

GROOTSTE INSPIRATIE:

Ik raak geïnspireerd door ontmoetingen met unieke en inspirerende mensen

DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:

De schoonheid van de natuur

TOPSERIE NETFLIX:

Ik kijk zelden tv. Netflix hebben wij voor onze kinderen

FAVORIEET VERVOERSMIDDEL:

Elektrische step

ULTIEME ONTSPANNING:

Vakanties en goed eten

BESTE SPORTPRESTATIE:

Mijn huidige prestaties in krachttraining

GUILTY PLEASURE:

Shoppen. Online, maar het liefst in de fysieke winkelstraat

BESTE ADVIES:

Accepteer wat je niet kan veranderen en verander wat je niet kan accepteren

WAARUIT BESTAAT EEN PERFECTE DAG VOOR JOU:

De zon, mijn naasten en goed eten

VOOR WAT IN HET LEVEN BEN JE HET MEEST DANKBAAR:

De gezondheid van mijn gezin en mijzelf

IS ER IETS WAARVAN JE AL HEEL LANG DROOMT:

Het leven is wat je vandaag viert

ALS JE MORGEN ZOU KUNNEN WAKKER WORDEN MET EEN GOEDE EIGENSCHAP OF TALENT ERBIJ, WAT ZOU DAT ZIJN:

Wat beter kunnen relativeren

WAT MAAKT DE STAD SLIM:

Het optimaal gebruik maken van de kansen die digitalisering en technologisering bieden

POST COVID-19, WAAR KIJK JE HET MEEST NAAR UIT:

Uit eten met familie en vrienden





‘IEDER LAND HEEFT EEN ANNELOU; TEL MAAR UIT HOEVEEL GESPREKKEN WE WERELDWIJD HEBBEN GEVOERD MET ONZE VERHUURDERS’

‘WE ZITTEN NOG ALTIJD VAST AAN EEN BEPAALD 9-TOT-5-DENKEN, TERWIJL WE DAT TECHNISCH GEZIEN NATUURLIJK HELEMAAL NIET HOEVEN’

Anywhere, anytime

Ze wijst op de technische mogelijkheden van ‘work from anywhere’, de brede acceptatie ervan die sterk is gegroeid en de economische conclusies die voorzichtig getrokken worden door zowel werkgevers als werknemers én zzp’ers. ‘Thuiswerken in een vergaderreeks van video-calls is een goed alternatief voor elke dag reizen naar kantoor. Dat wisten we voor de crisis ook wel, maar morele obstakels die toen opgeworpen werden, zijn nu noodgedwongen doorbroken. Het bewijs is geleverd: we hebben gezien dat bedrijven gewoon konden doordraaien. Dat zelfs de productiviteit er niet onder heeft geleden.’

Het hangt een beetje af van welk lijstje je pakt, legt Annelou uit, maar met parttime werken en flexibiliteit voeren we in de Nederland de Europese ranglijsten aan. ‘Alleen Engeland is verder dan wij zijn. Met Londen voorop natuurlijk,’ verduidelijkt ze. ‘In Nederland zitten we als samenleving dichtbij work from anywhere, maar van work at anytime is nog geen sprake. De files zijn er straks nog steeds met een duidelijk ochtend- en avondspits. We zitten nog altijd vast aan een bepaald 9-tot-5-denken, terwijl we dat technisch gezien natuurlijk helemaal niet hoeven. We kunnen nog veel flexibeler gaan werken. Ik geloof erin dat het flexibele kantoor ons daarbij zal helpen.’

Tussen woonwijken en het hoofdkantoor

Onderzoeken van TNO, RIVM en Kennisinstituut Mobiliteit stellen dat eind vorig jaar bijna de helft van de werkende Nederlanders (grotendeels) vanuit huis werkte en dat dat percentage langzaam oploopt. Ander onderzoek wijst uit dat 90% van deze groep het als onmogelijk acht om vaker thuis te werken. ‘En daar ligt precies de nieuwe ontwikkeling. Thuiswerken is soms een uitkomst, maar niet het hele jaar. Dat is de les die mensen hebben geleerd.’

Ze vervolgt: ‘We weten dat mensen dichtbij hun werk willen wonen, maar dat de plek van hun privéleven belangrijker is dan ooit. Vroeger moest je een keuze maken. Verhuis je achter je werk aan, of kies je een andere baan in de buurt? Die keuze maken steeds minder mensen. Digitalisering helpt een handje mee, maar onder druk van een echte werknemersmarkt zullen werkgevers keuzes moeten maken. En wat zie je? Flexibele kantoren tussen de woonwijken en het hoofdkantoor in. Plekken waar mensen een zakelijk-werkgevoel hebben, zich maximaal kunnen concentreren, zonder dat de buurman aanbelt, er nog een pakketje wordt afgeleverd of kinderen gillend door het beeldscherm heen hollen. IWG biedt deze flexibele kantoorplek om te werken en een plek waar mensen samen kunnen komen. Mensen hebben nu eenmaal de behoefte om elkaar te zien, dat sociale aspect zal nooit verdwijnen.’

Memberships

De ontwikkelingen rondom flexibele kantoorruimten gaat, nu de stofwolken van corona zijn neergedaald, weer richting de zesde versnelling. Grote corporates willen doorpakken met flexibele werkplekken, faciliteiten en gelijkgestemden; middelgrote organisatie volgen, zo vertelt Annelou. ‘Het membership-principe bestond al een tijdje, maar we zien nu de grote aantallen doorkomen. Dat heeft deels te maken met onze professionalisering, wat betreft een real-time dashboard voor klanten en uitstekende digitale tooling voor gebruikers, maar het concept raakt ook heel erg de wens van de markt. We hebben een recordaantal memberships uitgegeven. Standard Chartered Bank met 90 duizend memberships, Nestlé met een aantal duizend. Maar nu ook Microsoft, Google, Uber en EY. En dit is nog maar het begin, zo is de verwachting. Ik kijk reikhalzend uit naar de nabije toekomst!’