

Hoe Planons IWMS kansen biedt voor krimpende vastgoedportfolio's

10-06-2021 11:42

Een recent verhaal op de voorpagina van The New York Times schetste een somber beeld voor eigenaren van commercieel vastgoed in grote steden. Bedrijven die vorig jaar acuut zijn overgestapt van kantoorwerk naar thuiswerk, zullen deze verandering waarschijnlijk niet terugdraaien wanneer de COVID-19-pandemie afzwakt. In New York City is de leegstand van kantoren gestegen tot het hoogste percentage in decennia.

Ook in Nederland zien we deze trend zich ontwikkelen. Uit onderzoek van adviesbureau [Cushman & Wakefield](#) blijkt dat in Amsterdam aan het einde van 2020 maar liefst 17 procent minder kantoorruimte is opgenomen dan in eind 2019. De opname van kantoorruimtes in Utrecht viel zelfs 40 procent lager uit.

Voor huurders is deze periode echter een kans om hun vastgoedportfolio's te optimaliseren. Het essentiële hulpmiddel voor optimalisatie is een [Integrated Workplace Management System \(IWMS\)](#), aangeboden door softwareleverancier [Planon](#).

Waarom is een IWMS essentieel?

Iedereen die strategisch inzicht wil hebben in het vastgoedportfolio van een organisatie, heeft in eerste instantie een globaal overzicht nodig van lopende leasecontracten, vervaldatum, opties voor vervroegde opzegging of wijziging, enzovoort. Inzicht in belastingen, toeslagen, de onderhoudskosten van gemeenschappelijke ruimten en andere inherente bedrijfskosten is ook onmisbaar. Ook wilt u natuurlijk weten welke voorzieningen en voordelen de verschillende leaselocaties bieden. Een solide systeem voor lease management kan deze inzichten leveren, wellicht tegen lagere kosten dan een IWMS. Maar er is meer voor nodig om een compleet beeld te krijgen waarop u uw belangrijke besluiten kunt baseren.

Niet alle kosten zijn opgenomen in leasecontracten. Ook hebben niet alle leasecontracten betrekking op onroerend goed. Veel organisaties hebben bijvoorbeeld allerlei geleasede apparaten die door afdelingen worden beheerd in plaats van door de onderneming, maar die niettemin bijdragen aan de totale kosten voor de organisatie.

En wat zijn, behalve de leasekosten, de verdere bedrijfskosten voor elke leaselocatie? U moet gemakkelijk een beeld kunnen krijgen van de totale kosten voor energie en andere nutsvoorzieningen, schoonmaak, parkeervergoedingen voor medewerkers en andere uitgaven.

Het behouden of afstoten van een locatie is een strategisch besluit dat nog vele jaren invloed zal hebben op de activiteiten van de onderneming. Het zijn niet alleen kosten die hier bepalend in zijn.

Hoe goed wordt het vastgoed gebruikt? Hoe praktisch is de locatie voor de medewerkers? Biedt de locatie de juiste hoeveelheid en het juiste type ruimtes en zijn ze groot genoeg voor het doel waarvoor ze worden gebruikt? Het antwoord op deze belangrijke vragen is niet te vinden in de lease-overeenkomst. Daarvoor is data uit een ruimtebeheersysteem nodig, met eventuele add-ons zoals een oplossing voor digitale bewegwijzering.

Veiligheid en gezondheid, hybride werkmodellen en ruimtebeheer

De prioriteiten in ruimteplanning zijn verschoven van het optimaal bezetten van vierkante meters naar het waarborgen van de veiligheid en gezondheid van medewerkers. Bedrijven hebben daarom [complexere inzichten nodig](#) om ervoor te zorgen dat werkplekken in overeenstemming zijn met het beleid en de

regelgeving. Schoonmaakschema's, de beschikbaarheid van handreinigers, desinfecterende doekjes en soortgelijke voorzieningen zullen waarschijnlijk ook op de middellange termijn blijven bestaan. Bewaking van de feitelijke bezetting is ook een prioriteit geworden, zodat organisaties potentieel risicovolle activiteiten tijds kunnen aanpakken.

De [trend van hybride werken](#) leidt vermoedelijk ook tot een voortdurende behoefte aan oplossingen voor werkplekbezetting, zoals reserveringssystemen. Medewerkers die maar één of twee keer per week op kantoor komen, hebben mogelijk niet de hele dag een bureau nodig. Ze moeten echter wel zeker weten dat er een bureau beschikbaar is wanneer ze op kantoor komen. Ze willen nog steeds een werkruimte die geschikt is voor hun taken, de interactie met collega's, de juiste mate van privacy, enzovoort. Afhankelijk van de organisatie en de locatie kan er bijvoorbeeld een uitgebreide schoonmaak worden gepland voordat de gereserveerde ruimte wordt gebruikt.

De aanpassing van de werkplek aan nieuwe vormen van bezetting kan leiden tot een herindeling van het meubilair, tot de inrichting van nieuwe plekken voor samenwerking (of afzondering) en tot de verplaatsing van de bureaus en bezittingen van medewerkers. Het beheer van arbeidsmiddelen buiten de locatie, bij de medewerkers thuis, brengt ook andere uitdagingen met zich mee dan het beheer op locatie.

Eén uniek systeem speciaal voor de werkplek

Het is waar dat elk van deze aspecten kan worden afgehandeld met specifieke systemen en dat business intelligence en data lakes kunnen worden ingezet om alle relevante informatie samen te voegen voor wereldwijde rapportages. Maar één uniek systeem dat specifiek is bedoeld voor werkplekbeheer, zoals Planons IWMS, biedt meer voordelen. Denk aan het elimineren van dubbele of inconsistente data, [het waarborgen van nauwkeurige informatie voor de gehele organisatie](#) en [het maken van vergelijkingen tussen gelijkwaardige data](#). Dit is op zich geen nieuw voordeel. In feite is het een kernwaarde in de propositie van een IWMS sinds het ontstaan van deze systemen. Maar de behoefte aan één bron van waarheid is nu waarschijnlijk groter dan ooit.