

Naar een voltijdse hervatting van de economische activiteiten: wat met kantoren en kantoormedewerkers?

De Belgische beroepsvereniging van de vastgoedsector (UPSI/BVS) trekt aan de alarmbel: ze maakt zich zorgen over de economische en sociale ontwikkeling van de stadscentra, de ondernemingen die er actief zijn en de mentale gezondheid van hun medewerkers

Vanaf 9 juni mogen werknemers weer één dag per week op kantoor gaan werken, met een maximale kantoorbezetting van 20 procent. Nu de meesten onder ons meer dan vijftien maanden lang verplicht hebben getelewerkt, zijn we enorm blij dat we een deel van onze collega's weer 'in levenden lijve' kunnen zien. Eindelijk kunnen we terug naar ons gewone leven op kantoor én naar de winkels en zaken errond, zoals restaurants, cateraars, broodjesbars, supermarkten, shopping, sportzalen, ... Of toch voor zover die zaken de coronacrisis hebben overleefd. Want hoe is het eigenlijk mogelijk dat de politiek de impact van lege kantoren op het hele omringende ecosysteem niet had voorzien? De kantoren van de privésector en de overheidsinstellingen in Brussel zijn goed voor bijna 13 miljoen vierkante meter aan kantoorruimte. Daarmee staat de stad in de top vijf van Europa. De talloze kleine ondernemingen in onze hoofdstad zijn dan ook afhankelijk van de economische activiteit die de kantoren met zich meebrengen. De metamorfose van het kantoorleven was al voor de coronacrisis begonnen, als antwoord op de (terechte) eisen van zij die op kantoor werken. Werknemers willen een gezonde, aangename, hybride en duurzame werkomgeving, waar iedereen met elkaar verbonden is en waar ze flexibel kunnen werken - zowel op vlak van tijd als op vlak van locatie. Maar die metamorfose was vooral bedoeld om dynamische, levende stadscentra te creëren met veel sociale interactie.

In de 21e eeuw, na tientallen jaren van stabiliteit, zijn de kantoorruimten aanzienlijk geëvolueerd om te kunnen beantwoorden aan de nieuwe manieren van werken en de nieuwe verwachtingen van werknemers en -gevers. Moderne kantoren zijn geen hermetisch gesloten dozen, maar open gebouwen, die verbonden zijn met de stad. Er is een symbiose met de activiteiten in de buurt. Want de mengelmoe van kantoren, horeca, onderwijs, huisvesting en openbare diensten is essentieel voor de ontwikkeling van een welvarende en gelukkige samenleving. Maar die wisselwerking is alleen mogelijk als alle spelers meedoen, zowel in de privé- als in de overheidssector. Het is dus ook cruciaal dat de overheidsinstellingen zo veel mogelijk fysiek aanwezig zijn op hun werkplek om hun openbare diensten aan te bieden.

Nu we een ongeziene crisis hebben meegemaakt en de impact ervan op ons professionele en privéleven hebben gezien, moeten we durven stilstaan bij hoe de stad van morgen eruitziet. De coronacrisis heeft bepaalde trends in een stroomversnelling gebracht, waaronder vooral de digitalisering. Meer nog: die was zo verregaand dat ze onze manier van communiceren en met elkaar omgaan volledig op zijn kop heeft gezet. De meest fundamentele steunpunten in ons leven – werk, familie, relaties, onze normale omgeving – zijn overhoop gehaald. Onze maatschappij en onze sociale banden zijn aangetast. We zijn van elkaar geïsoleerd en als we nog met elkaar communiceren, gebeurt dat bijna altijd via een scherm.

De federale overheid moedigt wel een geleidelijke terugkeer naar het kantoor aan, maar houdt daarbij geen rekening met de correlatie tussen een kleinere bezetting in de bedrijven en de normale hoeveelheid klanten die handelaars mogen verwachten in een gemengde buurt. Die laatste hebben het al zwaar te verduren, des te meer omdat de overheidssteun die ze nu krijgen binnenkort wordt afgeschaft.

De economische activiteit moet dus dringend weer helemaal op gang komen, in alle lagen van de stad. En daarbij mogen we de kantoren dus niet vergeten. Zeker als je weet dat bijvoorbeeld Brussel bijna 13 miljoen vierkante meter aan kantoorruimte heeft en 'maar' 1,1 miljoen inwoners. Een verhouding die niet te vergelijken is met bijvoorbeeld Brugge of Hasselt.

Er wordt nu een nieuw tijdperk ingezet: dat van hybride werkconcepten, met een mix van telewerk en fysieke aanwezigheid, van geconnecteerd zijn, van flexibele tijdschema's en variërende taken. De samenleving als geheel heeft nu nood aan interactieve, dynamische plekken waar mensen kunnen samenwerken. Plekken buiten onze privéwoning, om isolatie te vermijden. De werkplek moet in deze context dus worden heruitgevonden. Maar: hij blijft cruciaal, voor de werking en dynamiek van onze stadscentra.

Als voorbeeld verwijzen we naar Londen: daar denkt men nu al na over de kantoorruimten van morgen. Je zou het niet meteen verwachten, maar de Financial Times kopte vorige week nog dat de ontwikkeling van kantoorgebouwen in Londen met 10 procent zal stijgen. Waarom? Omdat bedrijven op zoek zijn naar grotere ruimten, met de gezondheid van hun personeel voor ogen. En ze willen ook meer vergaderzalen, om in te spelen op de groeiende nood aan fysieke vergaderingen. Enkel voor individuele taken of werk dat concentratie vereist, blijft telewerk de norm. Bovendien moeten de nieuwe kantoren ook op andere vlakken voldoen aan de moderne gezondheidsvoorschriften, bijvoorbeeld met geavanceerde, duurzamere ventilatiesystemen. Er is dus werk aan de winkel, waardoor de (her)ontwikkeling van kantoren enkel zal groeien.

Wij zijn ervan overtuigd dat de nieuwe Belgische kantoorgebouwen, die we nu verwezenlijken, klaar zijn voor de toekomst. Ze zijn groter, beter verlucht, beter doordacht, omvatten ruimten voor samenwerking én er is plaats voor co-creatie. Daarnaast zijn ze ook flexibel, gezellig, dynamisch en voorzien van geavanceerd kantoomateriaal, high-tech conference rooms en tal van andere elementen die onze productiviteit zullen verbeteren.

Dus, beste burgers, beste ondernemingen, beste overheidsinstellingen: we moeten allemaal samenwerken en - op een veilige manier - zo snel mogelijk terugkeren naar de stadscentra. Samen kunnen we een nieuwe dynamiek op gang brengen en onze nieuwe werkplekken een vliegende start geven. Laten we die kans grijpen en nieuwe 'hubs' in onze steden en onze samenleving te ontwikkelen. Enerzijds om terug productiever te kunnen werken, maar anderzijds ook om onze steden nieuw leven in te blazen. En dat in harmonie met de activiteiten die de stad net zo levend maken.

Met dat doel voor ogen vragen we dat de overheidssector blijk geeft van initiatieven om zijn medewerkers – weliswaar met strikte navolging van de gezondheidsvoorschriften – aan te sporen om het evenwicht in de werkdynamiek te herstellen. De vastgoedsector zal zich op zijn beurt inzetten om die nieuwe werkplekken te ontwikkelen.

Perscontact:

Olivier Carrette, Gedelegeerd Bestuurder UPSI-BVS
0477/61 61 40
olivier.carrette@upsi-bvs.be

Voor meer info: www.upsi-bvs.be

