



Inspiratieboek kantoordelen

Cohousing voor bedrijven
en verenigingen

vrp
ruimte & planning



Bond Beter Leefmilieu maakt in samenwerking met VRP en de provincie Vlaams-Brabant een staalkaart op van het kantoordelen in Vlaanderen, anno 2020. Wat zijn de trends, de kansen en de drempels?

Colofon

Verantwoordelijke uitgever: Danny Jacobs, Tweekerkenstraat 47, 1000 Brussel

Teksten: Erik Grietens (BBL), Ksenia Krasnitskaja (VRP)

Met dank aan: Hans Abbeloos (Bar d'Office), Virginie Adang (NNOF), Tina Van Grimbergen (Aquafin), Tim Vekemans (RE-ST Architecten), Magda Feys (Zaalzoeker).

Eindredactie: Hendrik Moeremans

Lay-out: Geert Jespers (concept: Volta)

Foto's: Bond Beter Leefmilieu (tenzij anders vermeld)

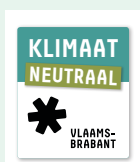
Meer info: Erik Grietens (Bond Beter Leefmilieu), erik.grietens@bbly.be, 02 282 17 37.

Overname en gebruik van deze publicatie wordt aangemoedigd mits bronvermelding. Deze brochure is louter ter informatie opgesteld. De uitgever noch de auteurs kunnen aansprakelijk gesteld worden voor onjuiste gegevens.

Bond Beter Leefmilieu, september 2020

www.bondbeterleefmilieu.be

Dit inspiratieboek kwam tot stand dankzij de Subsidie voor Duurzame Klimaatprojecten van de provincie Vlaams-Brabant.



Inhoudstafel

1. Inleiding	4
2. Deeltrends op de kantorenmarkt in Vlaanderen	6
1. Globaal overzicht van de kantorenmarkt	6
2. Deeltrends en -evoluties	7
1. Bedrijvencentra	7
2. Coworking spaces	8
3. Het 'Nieuwe Werken' op kantoor	11
4. Kantoordelen	12
5. Zorgt Corona voor meer gedeelde werkplaatsen?	13
3. Werkruimte delen: de zes voordelen	15
1. Zuinig ruimtegebruik	15
2. Energie besparen door te delen	17
3. Kosten en tijd besparen door ruimte te delen	18
4. Een aangename werkomgeving	18
5. Vlotte combinatie van telewerken en flexkantoor	18
6. Stimulans voor innovatie	19
4. De vijf grootste drempels om werkruimte te delen	21
1. Huisvesting is geen core-business	21
2. Verlies aan zichtbaarheid en identiteit	21
3. Beveiliging	21
4. Extra overleg nodig	21
5. Wat met corona?	21
5. Negen aanbevelingen	22
1. Meten is weten	22
2. Vraag en aanbod matchen	22
3. Woorden wekken, voorbeelden strekken	23
4. Zet in op onderzoek	24
5. Stimuleer thuis- en telewerk	24
6. Digitale tools inzetten	24
7. Circulaire, multifunctionele gebouwen	25
8. Omarm de deeleconomie	25
9. Tijdelijk gebruik toestaan	25

1. Inleiding



Erik Grietens
Woordvoerder en expert ruimte
bij Bond Beter Leefmilieu



Bedrijven, verenigingen, startende ondernemers en creatievelingen uit Vlaams-Brabant samenbrengen om werkruimte te delen en tegelijk energie en kosten te besparen. Dat was het uitgangspunt van dit project van de Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP) en Bond Beter Leefmilieu (BBL), met een klimaatsubsidie van de provincie Vlaams-Brabant. Een **nieuwe vorm van cohousing, maar dan voor bedrijven en verenigingen**.

Zowel in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen als in het Provinciaal Beleidsplan Ruimte van Vlaams-Brabant (in opmaak), is efficiënt ruimtegebruik een basisprincipe. In onze kleine en dichtbevolkte regio is het niet langer mogelijk om telkens nieuwe open ruimte aan te snijden voor kantoren, verkavelingen of bedrijven. Dat zorgt voor meer verkeer en beton, minder natuur en groen.

Daarom streeft het nieuwe ruimtelijke ordeningsbeleid naar een 'optimaal ruimtelijk rendement'. Dat betekent: **meer doen met dezelfde ruimte**, door verschillende functies te verweven. Bijvoorbeeld door wooneenheden te voorzien boven een winkel. Of door meervoudig ruimtegebruik. Bijvoorbeeld door de ruimte in een kantoorgebouw efficiënter in te richten en de uitgespaarde ruimte te delen met een andere organisatie.

Hoewel vandaag de eerste stappen gezet worden, blijft gedeeld ruimtegebruik op de werkvloer nog grotendeels onontgonnen terrein, net zoals verdichting en de optimalisatie van bestaande kantoorruimte. Hier liggen **veel kansen om het ruimtelijk rendement te verhogen**.

Ook in het klimaatbeleid van de provincie Vlaams-Brabant is ruimtelijke ordening een sleutelelement. Om de uitstoot van broeikasgassen in te perken, moeten we ons energieverbruik terugdringen. Door ruimte te delen in een kantoorgebouw, wordt tegelijk ook de energie gedeeld die nodig is om dat kantoorgebouw te verwarmen of te koelen.

Gebouwen hebben naast een ruimtelijke impact ook een grote milieu-impact: hun opbouw, dagelijks gebruik en verbouwingen vragen om veel materialen, water en energie. Zo stroomt in Europa **40% van alle materialen naar de bouwsector**. Gebouwen delen, in plaats van er nieuwe bij te bouwen, betekent ook dat we minder nieuwe bouwmaterialen verbruiken, en bespaart ons de CO₂-uitstoot die de ontginning en productie ervan veroorzaakt. Als we kijken naar de hele levenscyclus van een gebouw, zit bijna de helft van het energieverbruik en de daarbij horende klimaatimpact 'opgesloten' in de materialen zelf. De productie van beton alleen al is verantwoordelijk voor zo'n 8% van de wereldwijde CO₂-uitstoot. Kortom: gebouwen delen is een belangrijke klimaatmaatregel.

Deelangst

Voor dit project wilden we bedrijven, verenigingen of start-ups die ruimte willen delen met elkaar in contact brengen. Via workshops zouden we samen in kaart brengen hoe we het ruimtegebruik en energieverbruik kunnen optimaliseren en bespreken hoe we het hoofd bieden aan praktische of technische bezwaren. In de hoop om zo effectief tot één of meerdere cohousingprojecten voor bedrijven en verenigingen te komen. Zo zouden we finaal meewerken aan minder CO₂-uitstoot, door het efficiënter gebruik van ruimte, energie en materialen.

Dat is helaas mislukt. Na meerdere open oproepen en gerichte bevestigingen bij bedrijven en verenigingen, vonden we ook na enkele maanden geen kandidaten om mee te stappen in dit project. Het delen van ruimte in de professionele sfeer, blijft toch een moeilijk stap voor veel organisaties. Er zijn **tal van praktische, financiële of meer algemene bekommernissen als het gaat over het delen van ruimte**. Ook is er zo veel werkruimte beschikbaar op de markt, dat het niet echt nodig lijkt om te delen. Voor veel bedrijven of organisaties is de inrichting van hun kantoorruimte ook helemaal geen core-business, wat mee de beperkte interesse verklaart. Daar komen we verder in deze publicatie op terug.

We beslisten om het project over een andere boeg te gooien. We gingen te rade bij de weinige initiatieven die inzetten op het delen van ruimte in de professionele sfeer, zoals bij coworking spaces of bij bedrijven of verenigingen die effectief ruimte ter beschikking stellen van anderen. We namen interviews af en brachten de voor- en nadelen, de knelpunten en mogelijke oplossingen in kaart. Dit inspiratieboek is daarvan de neerslag.



2. Deeltrends op de kantorenmarkt in Vlaanderen



De kantorenmarkt is zeer dynamisch: er is een groot aanbod en er is heel wat leegstand, vooral van oudere kantoren, maar tegelijk worden ook veel nieuwe kantoorruimtes bijgebouwd. Dat overaanbod zorgt ervoor dat de nood om kantoorruimte te delen niet zo groot is. Toch is het zeker niet nieuw. Al sinds de jaren tachtig zetten bedrijscentra in op gedeelde ruimte, vooral voor startende en groeiende ondernemingen. Tegelijk zijn flexwerken - het Nieuwe Werken - en coworking zeer duidelijke nieuwe trends. Sinds de coronacrisis mogen we daar ook thuiswerken aan toevoegen. Deze evoluties zorgen voor een intensiever ruimtegebruik en maken dat er meer ruimte op overschot is, wat dan weer een stimulans is voor het delen van ruimte en het delen van apparatuur op kantoor.

1. Globaal overzicht van de kantorenmarkt

In België zijn er naar schatting 22 miljoen m² aan kantoren. Het merendeel daarvan, ongeveer 11 miljoen m², bevindt zich in Brussel. De grote steden in Vlaanderen volgen. De Antwerpse kantorenmarkt mag zich met meer dan 2 miljoen m² de grootste kantorenmarkt in Vlaanderen noemen en neemt hiermee de helft van de Vlaamse kantorenmarkt in⁽¹⁾.

De kantorenmarkt in Vlaams-Brabant concentreert zich in Leuven, vooral door de vele spin-offs en start-ups die ontstaan vanuit de KU Leuven, en in de verstedelijkte rand rond Brussel, met op de eerste plaats de luchthavenregio rond Zaventem. Leuven beschikt over een kantorenstock van ongeveer een half miljoen m².

Omdat de kantorenmarkt zeer dynamisch is, is het moeilijk om up-to-date cijfermateriaal te vinden over het gebruik en de leegstand van

kantoren. Algemeen wordt ervan uitgegaan dat een leegstand tot 4% gezond is. Deze zogenaamde frictieleegstand wordt als tijdelijk beschouwd en dient om de marktdynamiek te onderhouden. Boven 5% spreekt men van structurele leegstand, waarbij het aanbod de vraag van de markt overtreft.

Wel staat vast dat de markt voor grote kantoren krimpt. Er is een overcapaciteit, vooral van oudere kantoren. Kantoorgebouwen ouder dan 15 jaar gelden al als verouderd. Kantoorgebouwen tussen 5 en 15 jaar vallen onder de categorie modern, kantoren tot 5 jaar zijn nieuw. De laatste jaren is te merken dat oude kantoren meer en meer worden omgebouwd naar residentiële gebouwen, vooral in de centrumsteden, in plaats van ze te renoveren en als modern kantoor te behouden. Zo biedt een conversie naar woonfuncties een oplossing voor het te grote aanbod in de steden. Op andere plaatsen zal de leegstand naar verwachting verder oplopen tot 20-30%⁽²⁾.



1 Over de omvang en de spreiding van de kantorenmarkt in Vlaanderen bestaan geen harde gegevens – alle cijfers zijn schattingen van marktpartijen en lokale overheden, geen officiële tellingen.

2 ICOMFLEX Deelonderzoek, Haalbare bedrijfsmodellen voor de exploitatie van flexwerkplekken, Vlaams Instituut voor Mobiliteit

2. Deeltrends en -evoluties

Bedrijvencentra

De oudste vorm van ruimte delen op de business markt is ongetwijfeld het bedrijvencentrum. De eerste bedrijvencentra werden opgericht in de jaren '80. Sindsdien is er een heel netwerk over Vlaanderen uitgebouwd. Door de Vlaamse overheid worden subsidies voorzien voor de oprichting en voor de deelname in het kapitaal van bedrijvencentra. De Provinciale Ontwikkelingsmaatschappijen (POM's) staan in voor het beheer. In Vlaanderen zijn er 25 bedrijvencentra. Op de website van het Agentschap Innoveren & Ondernemen is een overzicht te vinden van de [businesscenters in elke provincie](#) en van de diensten die ze aanbieden.

Bedrijvencentra richten zich in de eerste plaats op startende ondernemingen en jonge groei-bedrijven. Ze bieden de mogelijkheid om precies de ruimte te huren die nodig is en de flexibiliteit om die ruimte aan te passen aan de dynamiek van de onderneming. Naast kantoorruimte en gezamenlijke vergaderruimtes stellen verschillende bedrijfsverzamelgebouwen ook opslag- en productieruimten ter beschikking. Daarnaast zorgen businesscenters voor een professionele omkadering, met faciliteiten zoals een onthaalfunctie, secretariaatsdiensten, IT- en management-ondersteuning,...

Specifieke vormen van bedrijvencentra zijn:

- ▶ multifunctionele gebouwen: deze stellen enkel ruimte ter beschikking, zonder vormen van dienstverlening;
- ▶ incubatie- en innovatiecentra: dit zijn bedrijvencentra waar onderzoek en ontwikkeling centraal staat, ze hebben een rol als incubator waarbij het kenniscentrum de ontwikkeling van de activiteit versnelt
- ▶ doorgroeigebouwen: deze bieden huisvesting aan ondernemers die het bedrijvencentrum ontgroeien, maar die nog niet de stap willen zetten naar een eigen gebouw en nog een beroep willen doen op de faciliteiten van een bedrijvencentrum

Vlaams-Brabant telt vijf bedrijvencentra: in Zaventem, Vilvoorde, Sint-Pieters-Leeuw, Leuven en Tienen. Incubatie- en innovatiecentra functioneren in Zellik en Leuven. Allemaal samen voorzien deze in een vestigingsaanbod van meer dan 14.000 m². De bezetting van deze bedrijven- en incubatiecentra varieert van 75 tot 95% en is over de jaren heen relatief stabiel, met een bezetting door ongeveer 130 bedrijven.

Een interessante nieuwe evolutie is dat bedrijvencentra zich meer richten op het delen van ruimte en diensten met externen. Om het personeel, apparatuur en infrastructuur van de bedrijvencentra optimaal te benutten en een hoger rendement met meer kostendeling te verkrijgen, worden meer en meer diensten verstrekt aan niet-residenten. Het gaat dan onder meer over het externe verhuur van vergaderzalen of externe administratieve dienstverlening.

Door trends zoals het nieuwe werken en flexwerken (zie verder) zijn bedrijvencentra op zoek om zichzelf te herpositioneren. De POM Oost-Vlaanderen startte in 2017 met het cocreatietraject 'BC 2.0, het bedrijvencentrum van de toekomst', om in te spelen op toekomstige noden van de startende bedrijven en een netwerk uit te bouwen tussen de bedrijvencentra onderling, naburige bedrijven en de buurt in het algemeen. Ruimte delen met de buurt werd hierbij expliciet op de agenda gezet.

Business Brewery Leuven

Ook het bedrijvencentrum Leuven dacht na over een nieuwe toekomst. In 2019 veranderde het zijn naam in NV Business Brewery, waarbij sterker de focus werd gelegd op het faciliteren van de community, met coworkingruimtes, flex desks, moderne vergaderzalen en vaste kantoren met flexibele contracten. Dat zorgt voor een goed kader om ruimte te delen.



Foto: Business Brewery

Er is een duidelijke trend richting meer hybride businesscentra: bedrijvencentra passen hun aanbod aan, aan de groeiende markt van freelancers, door open flexwerkkplekken aan te bieden in coworkingomgevingen. Naar verwachting zullen de businesscentra en coworkingcentra steeds meer naar elkaar toe groeien, waardoor ze allemaal in meer of mindere mate hybride businesscentra worden.

Het 'community gevoel' bij coworking zit volledig verweven in ons businessmodel

Hans Abbeloos, Bar d'Office

Coworking spaces

Coworkingcentra zijn specifieke kantoorlocaties, ingericht met open flexwerkplekken voor mobiele werkers. Ze zijn in de eerste plaats gericht op freelancers en kleine of startende ondernemingen, maar kijken vandaag ook naar een bredere doelgroep. Naast een optimale en gedeelde infrastructuur, ligt de focus er ook op het stimuleren van interactie tussen de aanwezigen, het community-aspect. Muren worden letterlijk en figuurlijk gesloopt en wat overblijft is een hip ingerichte open ruimte, waar je zonder onderscheid van rang en specialisatie tegen een kleine vergoeding samen apart aan het werk bent.

De opkomst van coworkingplaces is zo'n 10 jaar geleden in gang gezet door creatieve ondernemers: zij zoeken een alternatief voor thuiswerken en hebben ook nood aan een professionele omgeving waar ze klanten kunnen ontvangen. Of waar ze kunnen vergaderen met andere ondernemers, op een professionele basis en liefst tegen een lage kostprijs.

Muren worden letterlijk en figuurlijk gesloopt en wat overblijft is een hip ingerichte open ruimte



Bar d'Office, de pionier

Bar d'Office is waarschijnlijk de bekendste coworkingorganisator in België. Het bedrijf is in 2008 gestart met de eerste coworkinglocaties in de Winkelhaak in Antwerpen, een verzamelgebouw voor innovatief ondernemerschap in de Antwerpse stationswijk. In die opstartperiode kregen ze financiële ondersteuning van de stad Antwerpen.

In een volgende fase beheerde Flanders DC het netwerk en sinds 2018 werkt Appelblauwzeegroen, een consultancybedrijf in het nieuwe werken, aan de uitbouw van het coworkingnetwerk. Het richt zich enerzijds op de lokale zelfstandigen en anderzijds op de corporate klanten. De sterkte van het netwerk zit in de geografische dekking verspreid over België, waar elke locatie zijn eigenheid behoudt en toch samenwerkt als netwerk. Momenteel beheert Bar d'Office 37 coworkinglocaties in België. In Vlaams-Brabant hebben ze coworkingspaces in Leuven, Diegem en Zellik. Ook op de Campus Aquafin in Aartselaar (zie verder) voorziet Bar d'Office coworkingruimte.

De coworkingruimte deel je via een dienstencontract. Via een lidmaatschap gebruik je een desk op een van de locaties. Elke Bar d'Office coworkinglocatie hanteert haar eigen formules en prijzen. De prijs van een desk hangt af van de locatie en varieert van 130 tot 360 euro per maand. Een dagpas heb je al voor 25 euro, een halve dag kost je 12,50 euro. Naast een desk kan je ook gebruik maken van andere deel-services zoals administratie, boekhouding, rekrutering, human resources, social media,... Ook mobiliteitsoplossingen, zoals bijvoorbeeld een elektrische wagen, worden gedeeld.

Op sommige locaties zijn bepaalde plekken voorbehouden voor vaste coworkers met een voltijds abonnement. Maar op de meeste coworking-locaties van Bar d'Office worden bureaus flexibel ingezet, voor een efficiënte bezetting. Je kies telkens zelf aan welk vrij bureau je plaatsneemt.

Bij het delen van werkruimte is het erg belangrijk om respect te hebben voor de anderen. Daarom heeft elke locatie haar eigen spelregels, die cocreatief tot stand komen. Zo zijn er plekken waar niemand een vast bureau heeft en dus alles moet worden opgeruimd. Verder zijn er verschillende soorten werkruimtes beschikbaar die Activity Based Working bevorderen. In de focuszone kan je in stilte en volle concentratie aan de slag. De samenwerkingszone is het tegenovergestelde: een plek om te overleggen en telefoon- of skypegesprekken te voeren. De break-out zone is er om te pauzeren of voor een informele babbel. Zo beschik je altijd over het soort werkruimte dat op dat moment bij je werk past.

Coworkingcentra zijn in de eerste plaats een stedelijk fenomeen. De ontwikkeling vindt vooral plaats in Brussel, Antwerpen, Gent en Leuven: de grote steden in de Vlaamse ruit. Meer dan de helft van het huidige aanbod bevindt zich in deze steden, een situatie die vergelijkbaar is met de bedrijvencentra. Wel bevinden bijna alle coworking spaces zich pal in het centrum van de steden, terwijl bedrijvencentra zich vaker aan de stadsranden of op bedrijventerreinen bevinden. De gemiddelde reistijd van huis naar het coworking-centrum bedraagt voor meer dan 80 % van de gebruikers minder dan 30 minuten.

Coworking spaces kenden de afgelopen jaren een indrukwekkende groei. In 2017 waren er wereldwijd 14.000 coworkinglocaties, in 2022 zullen dat er naar schatting ruim 30.000 zijn, volgens [koepelorganisatie GCUC](#). Nu nemen flexibele werklocaties naar schatting 1% van alle kantoorruimte in beslag, voor de nabije toekomst wordt gerekend op een verdrievoudiging.

Uit het weinige beschikbare cijfermateriaal blijkt dat de bezettingsgraad van heel wat coworking spaces nog aan de lage kant ligt. Eind 2015 bedroeg de gemiddelde bezettingsgraad 20 tot 40 %. Ondanks hun sterke groei, blijft het gebruik van flexwerkplekken in België vandaag nog een nichemarkt in de totale kantorenmarkt. Maar: door haar groei met 50 tot 100 % op jaarbasis, evolueert deze markt de komende 5 tot 10 jaar naar 3 tot 10 % van het totale aanbod aan kantoorwerkplekken⁽¹⁾. Het aanbod aan flexwerkplekken kan dan een alternatief worden om werkplekken efficiënter te gebruiken dan in de klassieke kantorenmarkt. De overcapaciteit aan kantoren zal op basis van die factor verder toenemen. Ondernemers die in een coworkingcentrum starten, zijn vandaag geneigd om vanaf 3 à 4 werkplekken over te stappen op een vast kantoor.

Almaar meer coworkinglocaties bieden ook vergaderzalen en vaste kantoren aan. Er wordt verwacht dat een groeiend aantal 'coworkinginitiatieven' zijn aanbod zal verbreden naar de aanvullende 'meeting-markt', en zelfs naar de markt van vaste werkplekken. Omgekeerd bieden steeds meer businesscentra, gewone kantoren, hotels, luchthavens of stations coworking- of flexwerkplekken aan. Of worden wachtruimtes of lounges ingericht om kortstondig te gebruiken als werkplek. Zo ontwikkelt de NMBS in samenwerking met Regus flexwerkplekken in treinstations. Ook heel wat hotels bieden flexwerkplekken aan, al is dat bijna altijd in het verlengstuk van hun eigen werking en voor hun eigen klanten. Er is nog geen zicht op hotels die flexwerkplekken als een zelfstandige dienst aanbieden, maar dit zal naar verwachting wel gebeuren. Er zullen in elk geval steeds meer mengvormen ontstaan.

De 'echte' coworkingomgevingen proberen zich vooral te onderscheiden van de andere flexwerkplekken op de markt, door een community-model aan te bieden. Hun bedrijfsmodel draait rond het leveren van immateriële waarde: het samenwerken tussen creatievelingen moet voor innovaties en nieuwe initiatieven zorgen. De gedeelde infrastructuur is daarvoor een middel is, geen doel op zich.

De gemiddelde reistijd van huis naar het coworking-centrum bedraagt voor meer dan 80 % van de gebruikers minder dan 30 minuten

¹ ICOMFLEX Deelonderzoek, Haalbare bedrijfsmodellen voor de exploitatie van flexwerkplekken, Vlaams Instituut voor Mobiliteit

Ruimte delen op Campus Aquafin in Aartselaar

Aquafin gaat de gebouwen van zijn hoofdkantoor aan de Dijkstraat in Aartselaar grondig renoveren. Daar werken zo'n 500 mensen, waarvan sommigen elke dag en anderen slechts enkele keren per maand aanwezig zijn. Opdracht aan de ontwerpers: een aangename en comfortabele werkomgeving, waar creativiteit en onderlinge dynamiek centraal staan. Voor elke activiteit wordt een gepaste werkomgeving voorzien: concentratieruimtes, overlegplekken, ruimte voor informeel contact,... Campus Aquafin moet een echte ontmoetingsplek worden en stelt zijn deuren daarom ook open voor de omgeving en de buitenwereld.

Het kantoorgebouw werd zo ontworpen dat er ruimtes ter beschikking gesteld kunnen worden aan partners en externen. Coworking is één van de mogelijkheden. Voor corona was er al een testproject met Bar d'Office, een initiatief van Appelblauwzeegroen, het overkoepelend netwerk van *coworking spaces* in Vlaanderen. Ze bieden in Vlaanderen verschillende locaties aan waar abonneementhouders terecht kunnen om te werken. Wie zo'n abonnement heeft, kan dus ook terecht op de Campus Aquafin of in het satellietkantoor van Aquafin in Herentals. Ook studenten zullen tijdens de examenperiodes op de Campus terecht kunnen om te blokken.

Om alles in goede banen te leiden, zijn er duidelijk afgebakende zones. De centrale publieke hal met koffiehoeke, ontmoetingsplek, vergaderzalen en cowerkrumtes is voor iedereen toegankelijk. De eigen werkzones van Aquafin zijn bereikbaar via een toegangscontrole. De ingangen van de vergaderzalen zijn georiënteerd naar de publieke hal, om ze zo ook af te scheiden van de eigen werkruimtes.

Verder zoekt Aquafin samen met de andere bedrijven die op hun KMO-zone aanwezig zijn, naar samenwerkingsmogelijkheden en wie wat voor elkaar kan betekenen. Zo stelt Aquafin zijn kantine met cateringmogelijkheden ter beschikking aan de medewerkers van één van de buurbedrijven. En vice versa ... Aquafin-medewerkers kunnen gebruik maken van enkele parkeerplekken bij deze buur. In het ontwerp van Campus Aquafin werd een bistro-ruimte in het groen aangelegd met wandelpaden, om iedereen in de kmo zone een groene ontspanningsruimte te bieden. Ook de bedrijfsparking kan buiten de kantooruren opengesteld worden voor de omgeving.

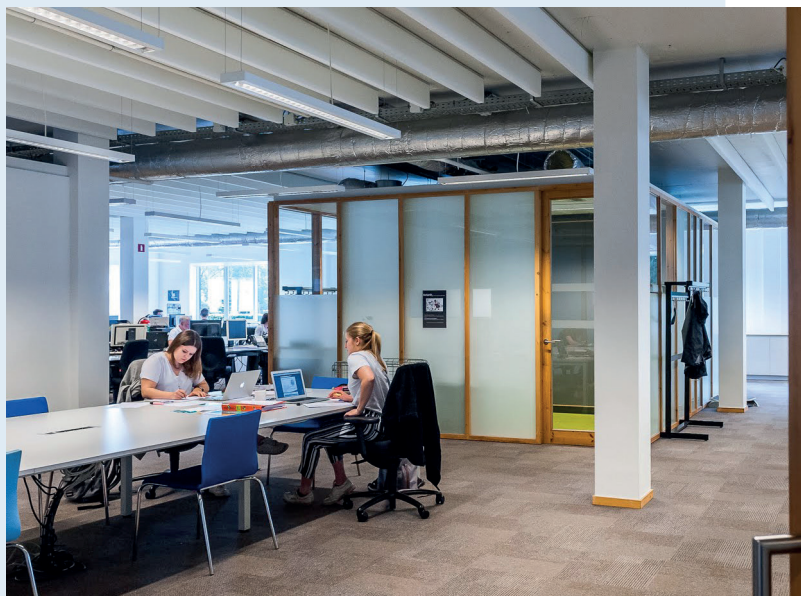


Foto en beeld: Aquafin

Aquafin zet niet enkel in op de bricks en de bytes van het project maar besteedt ook veel aandacht aan het 'behaviour' gedeelte. "We vinden het heel belangrijk dat onze medewerkers ook mee zijn in het nieuwe verhaal om ruimte te delen en niet langer een 'eigen' vaste werkplek te hebben", vertelt Tina Van Grimberge die als projectmanager Campus Aquafin in goede banen leidt. "Dergelijke veranderingsprojecten brengen terecht wat weerstand en angst voor het onbekende met zich mee. Er lopen plots vreemden in onze bedrijfsgebouwen. Door in dialoog te gaan met de medewerkers en goed het hoe en waarom uit te leggen, merken we wel dat de angst en onduidelijkheid snel weer afneemt."

Het 'Nieuwe Werken' op kantoor

In het 'Nieuwe Werken' staat de mens centraal, is het accent verlegd naar resultaatgericht werken en wordt de mogelijkheid geboden om plaats- en tijdsafhankelijk te werken. Tijd- en plaatsafhankelijk werken is ongetwijfeld één van de belangrijkste trends in kantoorwerk van de afgelopen jaren. Het vaste kantoor met vaste kantooruren verdamppt. Werken op wisselende plekken en op wisselende tijden vindt steeds meer ingang. Zeker de generatie van millennials wil kunnen werken waar en wanneer ze dat zelf willen, als ze maar effectief hun werk kunnen doen. Een betere combinatie van gezinsleven en werk is daarbij een belangrijke drijfveer. Het 'Nieuwe Werken' is ook een goede voedingsbodem om ruimte op kantoor te delen met anderen.

Wereldwijd heeft naar schatting 60% procent van de bedrijven een beleid dat flexibiliteit stimuleert¹. Duitsland scoort met 80 procent bedrijven met een 'flexibel beleid' het hoogst, in Nederland kent 75 procent van de bedrijven een flexibel beleid, in België is dat 53 procent. Toch is er ook een verzadigingspunt: te veel flexibiliteit verkleint de voeling met bedrijf en collega's. Het kantoor zal, ondanks een ander gebruik en een andere organisatie voor werknemers, nog steeds dé plek zijn waar men samenkomt om te overleggen, projecten uit te werken, elkaar te ontmoeten.

Het nieuwe werken zorgt voor nieuwe kantoorconcepten, met in de eerste plaats flexdesks: kantoorwerkplekken die door verschillende personen gebruikt kunnen worden. Een medewerker heeft geen vaste werkplek meer, maar maakt gebruik van een werkplek die beschikbaar is op het moment van zijn aanwezigheid. Verder zijn er bij het nieuwe werken ruime mogelijkheden voor telewerken of voor coworking in satellietkantoren of coworking spaces. In het kantoor zelf zijn er meer ruimtes voor ontmoeting, stilteruimtes, projectruimtes en loungehoeken. Het kantoor wordt hoe langer hoe meer een ontmoetingsplek, een ruimte voor interactie die de communicatie bevordert en projectmatig werken toelaat. Zo wordt de klassieke werkvloer steeds meer ingericht op maat van de verschillende activiteiten die moeten uitgevoerd worden. Dat wordt ook wel 'activity-based werken' genoemd.

Die aangepaste werkplekorganisatie zorgt voor een daling van de oppervlakte per werknemer. Omdat de werkplekken flexibel in gebruik zijn, worden ze ook intensiever gebruikt dan vroeger. Dit intensief gebruik kan een organisatie al gauw een ruimtebesparing van 40% opleveren. Bij de werkplekorganisatie wordt daardoor vandaag eerder rekening gehouden met 6m² per VTE in plaats van de gebruikelijke 10m² per VTE. Dat maakt ook dat er ruimte op kantoor overschiet. En die kan gedeeld worden met anderen.

Praktijkvoorbeeld: het kantoor van Bond Beter Leefmilieu

Bij Bond Beter Leefmilieu werken ongeveer 30 mensen. Tot voor enkele jaren was het kantoorgebouw op een klassieke manier in gebruik. Elke medewerker had een eigen vast bureau, de verschillende teams zaten in dezelfde kantoorruimte. Dat zorgde voor een grote onderbenutting van de beschikbare ruimte. Door de invoering van flexdesks en het verruimen van de mogelijkheden voor telewerken, werd één volledige verdieping (op vier verdiepingen) uitgespaard. Deze kantoorruimte wordt verhuurd aan twee andere organisaties. Ook de vergaderzalen, de refter en de fietsenberging worden gedeeld met deze organisaties. Net zoals de kantoorapparatuur, zoals het ICT-netwerk of de kopieermachines. Verder worden de vergaderzalen ook verhuurd aan derden.



¹ Internationale bevraging bij 15.000 zakenmensen door International Workplace Group (IWG)

Kantoordelen

Een stilaan ontluikende nieuwe piste, mede gestimuleerd door het nieuwe werken, is die van het werkplek delen of office-sharing, waarbij bedrijven of organisaties die al over kantoorruimte beschikken, ongebruikte werkplekken ter beschikking stellen aan andere bedrijven of organisaties. Deze vorm van mede-kantoorgebruik is mee mogelijk gemaakt door de nieuwe werkplekorganisatie: doordat niemand een bureau heeft, is het in principe mogelijk om elke werkplek te laten gebruiken door iedereen, ook door iemand van een ander bedrijf of een andere organisatie.

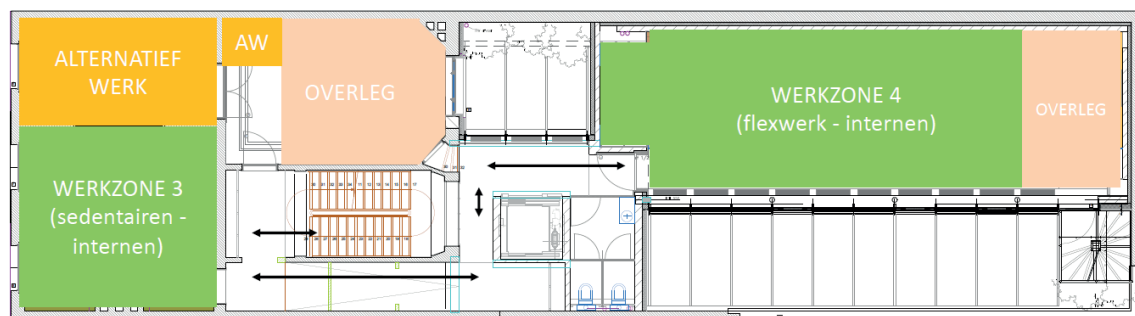
Het gaat om een heel nieuwe trend waar vooralsnog geen cijfers over bestaan. Het kan gaan om het vast verhuren van een deel van de kantoorruimte, maar ook om zogeheten touch down plekken: een flexdesk waar klanten of bezoekers kunnen werken voor of na een vergadering. Het wederzijds aanbieden van flexwerkplekken tussen ondernemingen of organisaties creëert een bijkomend aanbod aan flexibele kantoorruimte, zonder grote meerkosten voor de ondernemingen.

Het delen van overbodige werkruimte wordt ook commercieel aangeboden. Workero uit Brussel beschikt over een netwerk van bedrijven die ruimte op overschot aanbieden. Via hen kan je zowel een flexdesk, een privé-kantoor als vergaderzalen reserveren. Je wordt lid via LinkedIn en krijgt zo toegang tot het Workero-netwerk. Workero beschikt momenteel over meer dan 40 locaties in Brussel en Vlaanderen. Ze richten zich vooral op de corporate bedrijfswereld. Net zoals coworking spaces legt Workero sterk de nadruk op het belang van cocreatie en networking om innovatie te stimuleren.

Een variant daarop zijn satellietkantoren: kantoren die de werkgever ter beschikking stelt aan de werknemer naast zijn 'vaste gecentraliseerde werkplek'. Het kan gaan over filialen van de onderneming in andere steden, over flexruimte bij andere ondernemingen, over ruimte in coworking spaces of een satellietkantoor in een bedrijvencentrum. Ook die ruimte in satellietkantoren kan op zijn beurt gedeeld worden. Vast staat in elk geval dat er steeds meer mengvormen zullen ontstaan, van vaste kantoren met touch down plekken over coworking spaces en bedrijvencentra tot volledig gedeelde kantoren.

TAK 2 – 1B

TAK 3 – 1A



Beeld: NNOF

Zorgt Corona voor meer gedeelde werkplaatsen?

Tijdens de lockdown van de Coronacrisis werd thuiswerk als norm ingevoerd bij de meeste bedrijven en organisaties. Ook na de lockdown laten heel wat bedrijven en administraties hun personeel thuiswerken, veelal voor de rest van het jaar. Zo blijkt uit de Grote Coronastudie van de Universiteit Antwerpen dat 43 procent van de ondervraagden thuis werkte tijdens de laatste week van juni. Dat is een verdubbeling ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. **Verschillende bedrijven en administraties gaven via de media te kennen dat thuiswerk nu een essentieel onderdeel geworden is van hun personeelsbeleid.**

De algemene verwachting is dat ook in de post-corona periode thuiswerken steeds belangrijker zal worden. We hebben namelijk geleerd dat we heel goed kunnen blijven functioneren en zelfs productiever kunnen werken. Uit een online enquête bij thuiswerkende Vlaamse ambtenaren blijkt een grote tevredenheid. **74 procent vindt dat het werken vanop afstand vlot verloopt.** Het maakt een betere afstemming tussen werk en privé mogelijk, oordeelt ruim 71 procent.

Toch zal de kantooromgeving zeker niet verdwijnen. Het kantoor blijft belangrijk, in de eerste plaats om sociaal contact onder collega's te stimuleren, live te vergaderen, de creativiteit te stimuleren. Maar dat meer tele- en thuiswerk een blijvertje wordt, is wel duidelijk. Daardoor zal er heel wat extra kantoorruimte vrijkomen. Sinds de verplichte lockdown zijn halflege kantoorruimten een vertrouwd beeld voor velen.

De post-coronaperiode is dan ook een ideaal moment om sterker in te zetten op het delen van de werkvloer. Meer thuiswerk en ruimte delen op kantoor zijn prima met elkaar te combineren. De algemene verwachting is dat we meer en meer zullen evolueren naar meer hybride werkplekken, met een combinatie van een traditioneel kantoor, gedeelde flexplekken, coworkingformules en nieuwe mogelijkheden voor thuiswerk. Corona zou daarmee wel eens een kwantumsprong kunnen veroorzaken in de manier waarop we ons werk organiseren.

De pandemie zou het startschot kunnen zijn om, nog veel meer dan vandaag, ruimte op de werkvloer te delen.

De pandemie zou het startschot kunnen zijn om, nog veel meer dan vandaag, ruimte op de werkvloer te delen

De 3B's: Bricks, Bytes en Behaviour

Het invoeren van flexibele kantoor-formules waar ruimte gedeeld wordt, is veel meer dan een andere kantoorinrichting. Het is telkens een combinatie van het fysiek (her) inrichten van een werkplek (de Bricks), nieuwe online communicatiemogelijkheden (de Bytes) en nieuwe vormen van samenwerking (Behaviour). Dat zijn de 3 klassieke B's van het nieuwe werken.

Bricks

De fysieke werkomgeving moet tijd- en plaatsonafhankelijk werken mogelijk maken, ter ondersteuning van flexwerken. Een inspirerende kantooromgeving, die ingericht is op maat van het uit te voeren werk, eerder dan op maat van een persoon (zoals bij een individueel kantoor). Functioneel vertaalt zich dit in een zonering van de ruimtes volgens het type activiteiten: stille en luide werkzones in het open kantoorlandschap, afgesloten projectruimtes om te brainstormen, informele ruimtes voor een babbel met collega's, grote en kleine vergaderzalen, een telefoonruimte,... Dit is de basis van het werkplekdelen: de gebruiker beschikt niet meer over een toegewezen, individuele werkplek, maar wel over een dynamische werkomgeving met verschillende soorten werkplekken.

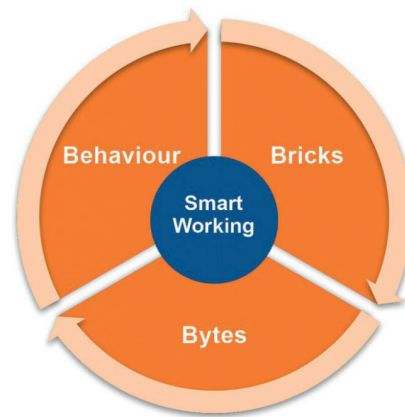
Bytes

Onze digitale werkomgeving maakt het steeds beter mogelijk om plaats- en tijdsafhankelijk te werken. Er zijn steeds meer tools om de (gezamenlijke) agenda bij te houden, de beschikbaarheid en aanwezigheid van de medewerkers in real-time na te gaan, virtueel samen te werken,... Nieuwe ICT-voorzieningen stellen de medewerkers ook in staat om toegang te krijgen tot elkaars data en stimuleren hen om kennis uit te wisselen, bv. via the cloud.

Behaviour

Het is essentieel dat de gebruikers de nieuwe werkomgeving beschouwen als "hun" omgeving. Het delen van werkruimte en invoeren van flexwerken gaat niet van vandaag op morgen. Het gaat in essentie om een nieuwe manier van samenwerken. Dat is een proces dat stap voor stap verloopt, om goed overleg met de medewerkers vraagt, waarbij regelmatig terugkoppelen en bijsturen nodig is om er een succes van te maken.

Beeld: NNOF



3. Werkruimte delen: de zes voordelen



1. Zuinig ruimtegebruik

Het meest voor de hand liggende voordeel van het delen van de werkplek, is uiteraard ruimtebesparing. Als je een kantoor deelt met andere bedrijven of organisaties, is er minder nood aan nieuwe kantoorgebouwen en neemt de druk om te bouwen in de open ruimte af. Het delen van kantoorruimte is daarmee een typevoorbeeld van het streven naar een hoger ruimtelijk rendement. Ruimtelijk rendement betekent onder andere dat we meer gaan doen met het reeds ingenomen ruimtebeslag. Het is een basisprincipe in de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en is tegelijk opgenomen als beoordelingsgrond in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Maatschappelijke behoeften zoals woningen, jobs of voorzieningen hebben ruimte nodig. Vroeger werd die ruimte veelal gevonden door het ruimtebeslag verder uit te breiden. Dit heeft geleid tot een totaal ruimtebeslag van 32% van de oppervlakte van Vlaanderen, waarvan 14% verhard. Ook nu nemen we iedere dag gemiddeld 6 hectare open ruimte in met nieuwe bebouwing. Om deze dagelijkse ruimte-inname te doen dalen, worden stimulansen gecreëerd om de bebouwde én nieuw te ontwikkelen ruimte beter te benutten.

De uiteindelijke doelstelling van het beleid is om om het bijkomend ruimtebeslag volledig stop te zetten tegen 2040. Tegen 2030 is het de bedoeling om het nieuwe ruimtebeslag te halveren, van 6ha/dag naar 3 ha/dag. Om dat waar te maken, kunnen we niet langer ruimtelijk uitbreiden, maar moeten we de bestaande ruimte beter en intensiever gebruiken. Voor de kantoren wil dat zeggen: de ruimte op kantoor gebruiken met meer mensen. Of om het met de woorden van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen te stellen: het ruimtelijk rendement verhogen in het bestaand ruimtebeslag.

Het grootste deel van het nieuwe ruimtebeslag gaat naar woningbouw, maar in Vlaanderen is ook de dienstensector sterk uitgebouwd. De tewerkstelling in de tertiaire en quataire sector neemt nog steeds toe, ook de volgende jaren zal de dienstensector verder groeien.

Kantoren vormen dan ook de werkomgeving van honderdduizenden personen en ze vertegenwoordigen een belangrijk deel van het gebouwenpark. Harde cijfers over de kantorenmarkt zijn er niet, de meeste gegevens zijn afkomstig van schattingen van marktpartijen en lokale overheden. Officiële tellingen zijn er niet.

Heel wat ontwikkelingen zoals het nieuwe werken, telewerken, coworking, nieuwe technologieën zoals werken in de cloud of teleconferencing, maken dat de ruimtebehoefte vermindert en dat kan zorgen voor een kleinere kantooroppervlakte per werknemer. **Daar waar de minimumeisen van de overheid in 2012 op 10 m² ruimte per persoon lagen, is dat nu in veel flexkantoren gedaald naar 6 m² per persoon.** Dat kan door efficiëntere indelingen van de kantoorruimte, het vervangen van vaste werkplekken door flexplekken, in combinatie met aangename ruimtes voor ontmoeting, stilteruimtes om geconcentreerd te werken, een telefoonruimte, verzorgde vergaderzalen,... Op die manier wordt gezorgd voor een aantrekkelijke woonomgeving en is de ruimtebesparing geen nadeel, maar een voordeel.

Uit een steekproef van het Nederlandse bedrijf Measurements blijkt dat tijdens een gemiddelde werkweek slechts 44% van de werkplekken in Nederland wordt gebruikt. Een aanzienlijk deel wordt dus niet optimaal ingezet. In Vlaanderen zal de situatie waarschijnlijk vergelijkbaar zijn.

Bij veel bedrijven of organisaties wordt in de eerste plaats gekeken naar het aantal voltijdse medewerkers (VTE's) om te bepalen hoeveel werkplekken er moeten zijn en hoe groot een kantoor moet zijn. Dit geeft echter een vertekend beeld. Een groot deel van deze VTE's is lang niet altijd aanwezig. Zeker nu thuiswerken na corona meer de norm zal worden. Daarom is het beter om te kijken naar de gemiddelde bezettingsgraad gedurende de week en naar de gemiddelde piekbezetting op een drukke dag. Zo zal je als bedrijf snel merken dat je heel wat kantoorruimte kan besparen, die je vervolgens kan delen met anderen.

De case Bond Beter Leefmilieu

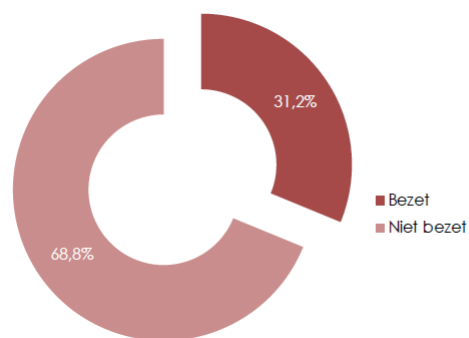
Het kantoor van Bond Beter Leefmilieu (BBL) in Brussel is een goed voorbeeld om dit te illustreren. Het gebouw bevat 1.100 m² kantoorruimte en 4 vergaderzalen, verdeeld over 4 verdiepingen. Dit kantoorgebouw was oorspronkelijk traditioneel ingericht met vaste bureaus voor elke medewerker, waarbij elk team een eigen kantoorruimte had. Deze traditionele kantoorinrichting zorgde voor een dertigtal vaste werkplekken.

Een eerste optimalisatie vond plaats in 2014, toen er vanuit de medewerkers meer vraag kwam naar thuiswerkmogelijkheden. Tijdens de proefperiode voor thuiswerk werd een meting uitgevoerd van de bezettingsgraad van de werkplaatsen in het gebouw van BBL. Al snel bleek dat de gemiddelde bezettingsgraad zeer laag lag, niet hoger dan 20%.

Daarop werd afgesproken om over te schakelen van vaste werkplekken naar flexwerkplekken. Op die manier kwamen 17 extra werkplekken ter beschikking, dus 50% meer werkplekken op dezelfde kantooroppervlakte. Een deel daarvan (6 desks in één werkruimte) wordt verhuurd aan andere verenigingen uit de sector.

De individuele bureaus werden meer generiek: een bureau is voortaan een lege werkplek die door iedereen kan worden ingevuld. In die zones zijn er geen vaste plaatsen. Er is een stilteruimte (zonder telefoons) met desks, voorzien van een scherm, toetsenbord en docking-station om geconcentreerd te kunnen werken, er zijn werkruimtes waar wel gepraat kan worden, er is een aparte ruimte met desks om te telefoneren,... Ook vergaderruimtes kunnen, indien ze niet in gebruik zijn voor een meeting, worden aangesproken als werkplek.

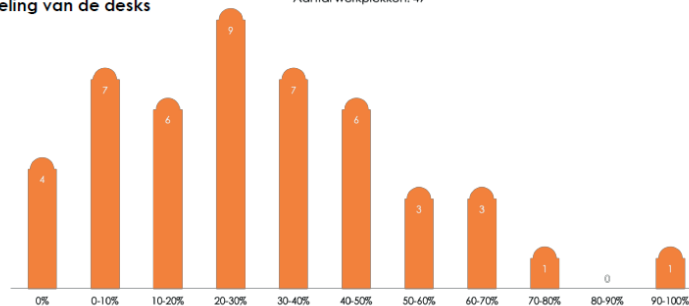
In 2019 volgde een nieuwe oefening met een gebruikersprofilering. Deze profilering van de werknemers werd uitgevoerd door het bedrijf NNOF uit Vilvoorde, dat vervolgens ook advies gaf over de inrichting van het kantoor. Er werd in detail nagegaan wie veel werkt op kantoor, wie vaak buitenshuis vergadert, wie veel of weinig telewerkt, enzovoort. Rekening houdend met de specificiteiten van elke medewerker, meer bepaald hun activiteits- en mobiliteitsprofiel, kwam BBL tot het inzicht dat de bezettingsgraad van de desks op kantoor nog steeds erg laag ligt. BBL bestaat merendeels uit actieve profielen: 21 van de 30 medewerkers hebben een profiel dat vooral bestaat uit fysiek overleg en buitenwerk. Een



• Verdeling van de desks

* Aantal werkplekken: 47

Beeld: NNOF



kwart van de medewerkers voert hoofdzakelijk administratief en concentratiewerk uit.

Op basis van deze profielen blijkt dat de gemiddelde bezettingsgraad van de desks slechts 31,2% bedraagt, of 15 desks. Dat wil dus zeggen dat 68,8% of 32 desks op een gemiddelde werkdag niet bezet zijn. Op het piekmoment (maandag) bedraagt de bezetting 55,3% of 26 desks. Op het dalmoment (vrijdag) bedraagt de bezetting slechts 14,9% of 7 desks.

Om BBL efficiënt te laten werken, zou er theoretisch voldoende zijn aan 21 desks voor 29 medewerkers. Deze gebruikersprofilering laat BBL toe om het flexibel werken verder uit te bouwen en over te stappen naar een maximale sharing ratio van 1 desk op 0,72 personen. De voorwaarde is dan wel dat er voldoende alternatieve werkplekken buiten de desk worden voorzien. Mede door het toegenomen thuiswerk (zeker na corona) lijkt dat geen probleem te vormen. Ook belangrijk is dat er een onderscheid is tussen de soorten desks: een stilteruimte om geconcentreerd en ongestoord te kunnen werken, werkruimtes waar collega's tijdens het werk kunnen overleggen, een ruimte om te telefoneren,... Verder moeten ook de ruimtes buiten de desks (kantine, koffiehoek, onthaal, vergaderplekken, creatieve ruimte,...) aangenaam en van een hoge kwaliteit zijn. Zo zorgt een verdere flexibilisering ook voor een algemene kwaliteitsverhoging van de kantoorruimte als geheel.

2. Energie besparen door te delen

Een tweede groot voordeel van het delen van werkruimte op kantoor, is dat je daardoor tegelijk ook het energieverbruik voor het verwarmen of koelen van dat kantoorgebouw kan delen. Doordat je efficiënter en met meer mensen gebruik maakt van de vierkante meters, maak je automatisch **ook efficiënter gebruik van de benodigde energie**.

Over het energiegebruik in de dienstensector zijn er weinig gegevens beschikbaar. Volgens een studie van Leefmilieu Brussel is de tertiaire sector goed voor 21% van de CO₂-uitstoot in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest. We kunnen ervan uitgaan dat dit in andere grote steden zoals Antwerpen, Gent of Leuven vergelijkbaar is.

In de eerste plaats hangt veel natuurlijk af van de energieprestatie van kantoorgebouwen. Dus van de isolatie, de verwarmings- en/of koelingstechnieken, de beglazing, het vermijden van koudebruggen, enzovoort. Ontwikkelaars van nieuwe kantoorgebouwen zetten, net zoals voor residentiële nieuwbouw, sterker in op energie-efficiëntie en passiefkantoren. Inzetten op energiebesparing en duurzaamheid wordt het nieuwe normaal en wordt ook steeds meer ingezet als commercieel argument.

Volgens een schatting van Jones Lang Lasalle zijn zo'n 60% van de kantoorgebouwen in België gemiddeld ouder dan 15 jaar en sinds de bouw ervan niet meer gerenoveerd. Een renovatie van een kantoorgebouw kan natuurlijk een prima aanleiding zijn om ook na te denken over het delen van ruimte op de werkvloer, om zo tegelijk ook het energieverbruik te delen met meer mensen.

Een indicatie over het energieverbruik van gedeelde werkruimtes, kunnen we terugvinden in de cijfers van Mundo A, Mundo B, Mundo J en Mundo N. Dit zijn telkens gemeenschappelijke kantoorgebouwen, waar de ruimte gedeeld wordt door diverse verenigingen. Mundo A ligt in Antwerpen, Mundo B in Brussel, Mundo J is specifiek gericht op jeugd en ligt ook in Brussel, Mundo N ligt in Namen. Mundo B is met 3.800 m² en een zeventigtal organisaties het grootste, Mundo J heeft 3.000 m² beschikbaar voor dertig organisaties, Mundo A beschikt over 2.200 m² en biedt eveneens plaats aan dertig verenigingen. Uit de jaarrapporten van Ethical Property Europe (de uitbater van deze kantoorgebouwen), blijkt dat het energieverbruik er een stuk lager ligt dan in een doorsnee kantoorgebouw. Zo had Mundo B



in 2018 een totaal energieverbruik (verwarming en elektriciteit samen) van 112 kWh/m³/jaar, Mundo J 145 en Mundo N 79. Het gemiddelde energieverbruik voor een standaard kantoorgebouw bedraagt 238 kWh/m³/jaar.

Het is niet mogelijk om exact te becijferen hoe groot het aandeel van het delen van ruimte in de energiebesparing juist is, ten opzichte van energiebesparing door isolatie, beglazing, technieken, edm. Het is alleszins wel duidelijk dat er schaalvoordelen zijn, die mee zorgen voor een energiebesparing ten opzichte van een klassiek kantoorgebouw. Of die ervoor zorgen dat meerdere mensen kunnen profiteren van een energiezuinig kantoorgebouw, waardoor de klimaatimpact per werknemer nog verder daalt.

Verder moet er rekening mee gehouden worden dat door met meer mensen te werken op kantoor, de verwarmingsbehoefte in de winter daalt. Elke persoon geeft namelijk warmte af, zowat 100 W warmteafgifte per persoon. Omgekeerd moet op warme zomerdagen oververhitting van het kantoor vermeden worden. Dat vraagt om een goede (balans)ventilatie als je je kantoor wil delen met meer mensen.

Naast het energieverbruik voor verwarming en/of koeling, moet ook rekening gehouden worden met het (vaak grote) verbruik voor verlichting en voor kantoorapparatuur: een server, computers, printers, kopieermachines,... In een standaard-kantoorgebouw gaat ongeveer 20% van het energieverbruik naar verlichting, kantoorapparatuur is goed voor 15 à 20% (vooral afhankelijk van de hoeveelheid ICT). Als de ruimte op kantoor gedeeld wordt, wordt veelal ook de

apparatuur gedeeld, waardoor tot 40% van het energieverbruik gedeeld kan worden over meerdere medewerkers. Zo daalt alleszins het energieverbruik en de klimaatimpact per persoon.

Voor het delen van ICT kan nog een stap verder worden gegaan, door over te schakelen van het werken met een eigen server, naar werken in de Cloud. Dat kan voor een belangrijke vermindering van het energieverbruik zorgen, omdat het elektriciteitsverbruik dan verplaatst wordt naar efficiënte gemeenschappelijke datacenters, in plaats van een energieverslindende, lokale serverroom.

Ruimte delen zorgt verder voor een meer algemene, positieve houding tegenover het delen van andere zaken. In de eerste plaats valt te denken aan het delen van mobiliteit, met deelfietsen en/of deel(bedrijfs)wagens. Ook daardoor kan veel energie bespaard worden, door te besparen op mobiliteit. **Het totale energiegebruik door wegverkeer bedraagt 218 PJ (petajoule), wat overeen komt met een aandeel van 15 % in het volledige energiegebruik van Vlaanderen.** Dat aandeel neemt jaar na jaar verder toe. Autodelen is dus een prima manier om ons energieverbruik en de daarbij horende klimaatimpact te verkleinen.

3. Kosten en tijd besparen door ruimte te delen

Het delen van ruimte op de werkvloer is goed voor de portemonnee. In de eerste plaats zorgt het voor extra inkomsten voor het verhurend bedrijf of de verhurende vereniging. Hoe de huur- en verhuurprijzen van gedeelde werkruimte zich verhouden ten opzichte van de prijzen van een eigen kantoorruimte, valt moeilijk te becijferen. De prijzen zijn in de eerste plaats toch afhankelijk van ligging en bereikbaarheid, de voorzieningen, ... Maar dat er over het algemeen een kostenvoordeel is, lijkt wel duidelijk.

Daarbovenop komt dat door een aantal zaken collectief te voorzien (zoals een kopieerapparaat, de koffieruimte, het onderhoud,...), ook het beheer hiervan centraal of door een gezamenlijke partij (bijvoorbeeld via leasing) kan gebeuren. Dat zorgt voor schaalvoordelen, waardoor onderhoud goedkoper wordt. Die **ontzorging van taken die niet tot de core-business van een organisatie behoren, geeft de mogelijkheid aan een bedrijf of vereniging om zich meer te focussen op haar eigen specifieke processen.** Dat zorgt opnieuw voor een tijds- en kostenbesparing.

4. Een aangename werkomgeving

Het tijdperk dat een kantoor een grijze plek was voor administratieve werkzaamheden, ligt stilaan achter ons. **Sterk ingegeven door de vraag van millennials, wordt een kantoor steeds meer een ontmoetingsplek, waar het draait om samenwerking en innovatie.**

Er moet flexibel gewerkt kunnen worden, met bijvoorbeeld een ruimte voor workshops, plaats voor sociale interactie, naast een ruimte om geconcentreerd te kunnen werken. En dat alles liefst in een hippe uitstraling en met alle hedendaagse communicatiemogelijkheden. Dit alles wordt een steeds belangrijker onderdeel van de bedrijfsvoering. En ook steeds meer om nieuw, jong talent aan te trekken.

5. Vlotte combinatie van telewerken en een flexkantoor

Tijdens de lockdown van de coronacrisis werd thuiswerk als norm ingevoerd bij de meeste bedrijven en organisaties. De algemene verwachting is dat ook in de post-corona-periode telwerken steeds belangrijker zal worden. Want we hebben geleerd dat we heel goed kunnen blijven functioneren en dankzij telewerk zelfs productiever kunnen werken. We winnen tijd omdat we ons niet meer constant moeten verplaatsen van thuis naar het werk of van de ene vergadering naar de volgende.

De kantooromgeving zal hoe dan ook belangrijk blijven: om te vergaderen, de creativiteit te stimuleren en sociaal contact onder collega's te voorzien, maar dat meer telewerk een blijvertje wordt, is wel duidelijk. Omdat thuiswerken ook in de toekomst meer en meer de norm zal worden, zal er heel wat kantoorruimte vrijkomen. **De post-corona-periode is dan ook een ideaal moment om sterker in te zetten op het delen van de werkvloer.** In elk geval is het delen van ruimte op kantoor prima te combineren met meer thuiswerk. De verwachting is dat we meer en meer zullen evolueren naar meer hybride werkplekken, met een combinatie van een traditioneel kantoor, gedeelde flexplekken, coworkingformules en netwerkmogelijkheden voor thuiswerk.

In elk geval zal er door Corona extra kantoorruimte vrijkomen, wat nieuwe mogelijkheden biedt voor het delen van werkruimtes. Mede onder invloed van de jongere generatie werknemers, de digitalisering en de coronacrisis, zal de evolutie naar meer hybride kantoorformules versterkt en versneld worden.

6. Stimulans voor innovatie

Een voordeel dat vaak aangehaald wordt over het delen van werkruimte, is dat dit een stimulans is voor innovatieve ideeën. Een gekend voorbeeld zijn 'hacker spaces', waar gelijkgestemde computerprogrammeurs samenwerken in een open ruimte om zo samen naar nieuwe IT-oplossingen te zoeken. Ook de samenwerking tussen bedrijven en verenigingen, tussen profit en non-profit zorgt voor dynamiek en voor innovatieve ideeën. Het kan ook een goede manier zijn om talent te werven en te behouden en in te spelen op een steeds dynamischer personeelsbestand.

Flexibele kantoorruimte huren bij een andere organisatie, stelt bedrijven in staat snel in te grijpen als ze tijdelijk ergens ruimte nodig hebben, of als ze toegang willen krijgen tot een nieuwe markt. Voor andere bedrijven is het een kans om de tijdgeest in een bepaalde sector te volgen of om hun werkcultuur te veranderen. Het bouwen of huren van nieuwe kantoor-, opslag- of productieruimtes vergt namelijk tijd. **Door ruimte te delen zijn er meer mogelijkheden voor bedrijven die nood hebben aan extra ruimte op korte termijn.**

RE-ST Architecten en de kunst van het niet-bouwen

Een architectenbureau dat een pleidooi houdt om niet te bouwen. Geef toe, dat is pas vernieuwend. Voor het Antwerpse architectenbureau RE-ST is de belangrijkste ontwerp vraag of bouwen wel nodig is. Door in de eerste plaats na te gaan of ruimtebehoeften ingevuld kunnen worden in het bestaande patrimonium, hoeft geen open ruimte bebouwd te worden. Morsen met ruimte maakt zo plaats voor het creatief beheren van wat er al is.

Het vraagt in de eerste plaats een andere mindset om een ruimtelijke behoefte te koppelen aan een bestaand aanbod. Weg van het denken in 'nieuw' en 'extra' bouwen. Op zich een eenvoudige vraag, maar toch wordt deze weinig of niet gesteld. **Niet-bouwen is echter niet hetzelfde als niets doen. Integendeel, het zal vaak meer inspanningen en overtuigingskracht kosten dan wel bouwen.** Zeker met de Vlaamse bouwcultuur in het achterhoofd.

Door een functie efficiënter gebruik te laten maken van de beschikbare ruimte, daalt de ruimtebehoefte. Een voorbeeld is het aanpassen van lessenroosters in een onderwijsinstelling, waardoor geen extra klaslokalen moeten gebouwd worden. Door in kaart te brengen hoe leslokalen gedurende de dag gebruikt worden, zal al snel blijken dat die vaak leegstaan en er veel onderbenutting is. Als ontwerper kan je ook op die manier heel wat ruimte-vragen oplossen.

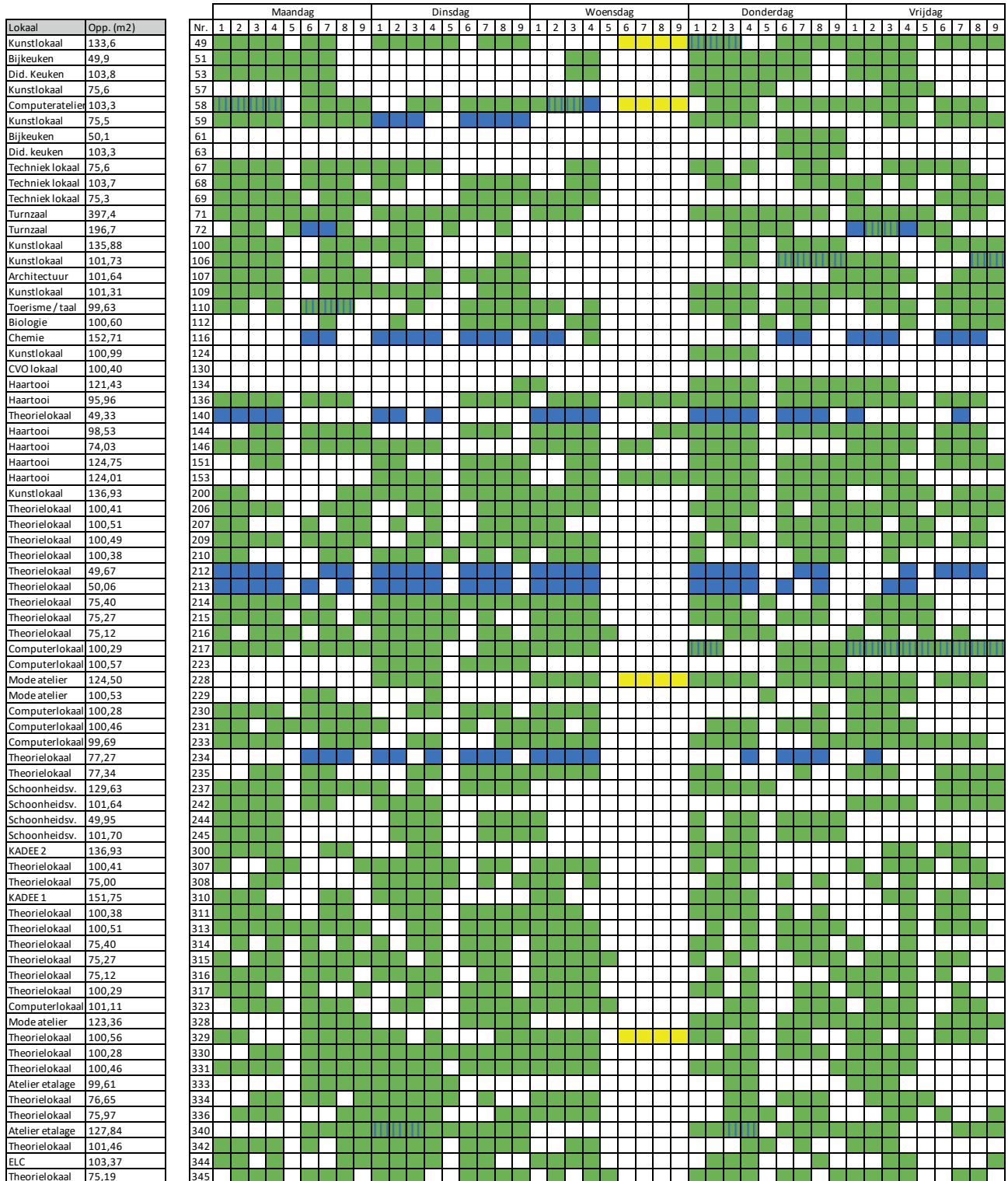
Daarom maakt RE-ST patrimonium-studies voor gemeentebesturen. Heel wat lokale besturen hebben een groot eigen patrimonium, zeker na de fusies meer de OCWM's. Een patrimonium studie helpt gemeenten om kansen te ontdekken. Welke van onze ruimtelijke behoeftes kunnen we invullen in het bestaande aanbod van gebouwen? Zo kunnen we heel veel mensen en verenigingen een plezier doen met al die beschikbare ruimte.

Een voorbeeld daarvan is het onderzoek dat RE-ST uitvoerde voor de gemeente Olen.

De studie koppelt een locatieonderzoek voor een gecentraliseerde gemeentelijke dienstverlening aan een grondige studie van het aanwezige patrimonium. Een twintigtal locaties werd onder de loep genomen. Tot verrassing van het gemeentebestuur moest geen nieuw locatie aangesneden worden, maar wordt bestaand gemeentelijk patrimonium herbestemd. De gecentraliseerde dienstverlening krijgt een plaats binnen de kerk van O.L.V.-Olen, weliswaar na een jaar van intense dialoog binnen de gemeenteraad. De bibliotheek schuift mee, waardoor de aangrenzende school opnieuw gebruik kan maken van haar historische schoolgebouw. Via een erfpacht wordt de Pastorie in Olen-centrum beschikbaar gesteld voor een cultureel-toeristische invulling. Een andere pastorie, die te koop stond tijdens het studietraject, werd herbestemd tot een collectief woonproject voor jong-senioren. De studie opende een waaier aan optimalisaties, maar vooral een mindset om twee keer na te denken alvorens nog nieuw patrimonium te bouwen.

Verdichting moeten we in de eerste plaats zoeken in de bestaande bebouwing.

Tim Vekemans, RE-ST architecten



Een gebruiksscan van RE-ST voor een schoolgebouw. Ruimte zoeken om te delen begint met het verzamelen van data van het huidige gebruik.

Schema: RE-ST

4. De vijf grootste drempels om werkruimte te delen



Hoewel het delen van werkruimte vele voordelen biedt, die vaak relatief makkelijk te verwezenlijken zijn, gebeurt het toch nog weinig. Wat zijn mogelijke drempels om ruimte op de werkvloer te delen met anderen?

1. Huisvesting is geen core-business

Voor de meeste bedrijven, organisaties of administraties is hun huisvesting geen core-business tegenover het eigenlijke werk. Eens een kantoor is aangekocht of een huurcontract werd ondertekend, is men niet meer actief bezig met de manier waarop de werkruimte gebruikt wordt. **Veel bedrijven en organisaties zijn zich daardoor ook helemaal niet bewust van het feit dat ze heel wat ruimte op overschot hebben.**

Bovendien is er op de markt een groot aanbod aan kantoorruimte, in verschillende prijscategorieën. Er is zeker geen schaarste. Vanuit dat oogpunt is het dus ook niet echt nodig om na te denken over het delen van werkruimte.

2. Verlies aan zichtbaarheid en identiteit

Een eigen bedrijfspand straalt een bepaalde allure uit en geeft status. Een eigen kantoor en bezoekadres kan je bedrijf of organisatie een meer professionele uitstraling geven. In een gedeelde werkomgeving kan er voor je bedrijf of organisatie een verminderde zichtbaarheid zijn. Aan de buitenkant van het gedeelde gebouw kan er geen of minder ruimte zijn voor het uitdragen van een huisstijl.

3. Beveiliging

Als je met meerdere bedrijven of organisaties werkruimte in een pand deelt, is beveiliging een belangrijk aandachtspunt. Wie heeft allemaal toegang tot het gebouw, wie krijgt een sleutel, wat bij inbraken of diefstal door niet correct afsluiten, wie is aansprakelijk bij schade door derden? Dat kan opgevangen worden met duidelijke overeenkomsten rond toezicht en schade, maar het kan wel een drempel zijn om de werkruimte te delen.

Ook een goede beveiliging van het (al dan niet gedeelde) computernetwerk is van belang. Je wil niet dat je documenten gehackt kunnen worden door een slechte beveiliging van een guestnetwerk.

4. Extra overleg nodig

Samenwerken in een gedeelde ruimte, is zoals samenleven in dezelfde woning: er zijn goede afspraken nodig. Omdat je bepaalde faciliteiten deelt, zal je duidelijke afspraken moeten maken over het gebruik ervan. Zo moet je de vergaderruimte geruime tijd van tevoren reserveren, moet je afspraken maken over het opruimen van de keukens of over de aankleding van gedeelde bureauruimtes. Ook over de manier van werken zelf moeten afspraken gemaakt worden, zodat medewerkers die in stilte willen werken, niet gestoord worden door collega's die bellen, vergaderen of bijpraten. Dat soort afspraken moet je veel minder maken in een eigen, niet-gedeeld kantoor. Ook dat is een drempel om te delen.

5. Wat met corona?

Door de coronapandemie moeten we afstand houden, sociale contacten beperken tot onze bubbel, regelmatig handen en werkruimtes ontsmetten,... alles behalve dingen delen met elkaar, dus. De hygiënemaatregelen die noodzakelijk zijn om uit de pandemie te geraken, kunnen dan ook een rem zetten op het delen van kantoorruimte. En toch: we gaan ervan uit dat deze situatie tijdelijk is.

Omgekeerd zorgt corona voor veel meer thuis- en telewerk, waardoor heel wat extra ruimte op kantoor vrijkomt. Dit lijkt wél een blijvend fenomeen, waardoor corona een duw kan geven aan het delen van ruimte op de werkvloer.

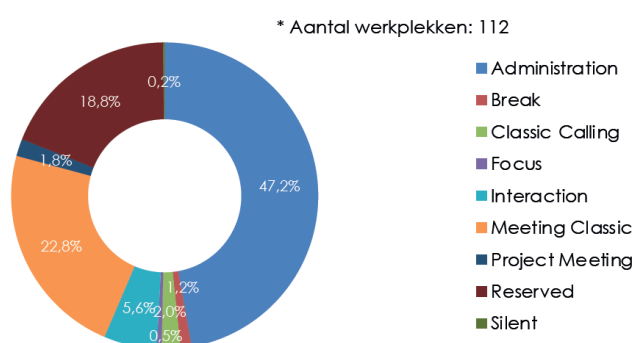
5. Negen aanbevelingen



1. Meten is weten

De eerste stap om ruimte te kunnen delen op de werkvloer, is in beeld brengen hoeveel werkruimte níét wordt gebruikt. Heel wat bedrijven of organisaties zijn zich niet of amper bewust van de grote onderbenutting van hun werkruimte. **Een meting van de benutting van de werkruimte op kantoor kan dan een echte eye-opener zijn.** Belangrijk daarbij is om eerst de profielen van de werknemers te registreren: wie werkt voltijds op kantoor, wie is veel buitenshuis aan het werk? Zeker nu thuiswerken na de coronaperiode meer standaard wordt, is dat van belang.

Vervolgens kan dan een werkplekmeting worden uitgevoerd, om na te gaan gedurende welke periode van de week hoeveel van de bureau's effectief in gebruik zijn. Of hoe vaak vergaderzalen leegstaan. Zo'n meting vormt de basis om in een volgende stap na te gaan of en hoe werkplekken gedeeld kunnen worden. Je kan zo'n meting zonder veel problemen zelf uitvoeren, maar er zijn ook verschillende consultancybedrijven die je daarin kunnen ondersteunen.



Beeld: NNOF

2. Vraag en aanbod matchen

Dat er een groot aanbod is aan onbenutte werkruimte staat vast. In de post-corona-periode zal dat aanbod nog groter worden, door het toenemende thuiswerk. Maar hoe kom je te weten wie er op zoek is naar gedeelde werkruimte?

Een datingsite of deelplatform 'ruimte delen' kan daarvoor een oplossing zijn, om zo vraag en aanbod met elkaar te matchen. Ook Immoweb sites kunnen hier een rol in spelen. Naast het standaard aanbod van leegstaande kantoren die te koop of te huur staan, kan ook voorzien worden in formules voor het 'opvullen' van onbenutte ruimte in kantoren die reeds in gebruik zijn. De aanbieder blijft de ruimte zelf ook gebruiken, maar heeft een bepaalde overschot die hij kan aanbieden tegen een bepaalde vergoeding.

Om delen van werkruimte te promoten, kan zo'n deelplatform de ruimtedelers belonen met een duurzaamheidsscore, zowel aan de vraag- als aanbodzijde. Deze score kan verschillende besparingen berekenen en zichtbaar maken. Per m² gedeelde ruimte kan bijvoorbeeld berekend worden hoeveel bakstenen uitgespaard werden, aangezien er geen bijkomende ruimte dient gebouwd te worden. Of hoeveel energie uitgespaard wordt omdat de verwarming gedeeld wordt. Of nog anders uitgedrukt: hoeveel dagen je zelf geen verwarming hoefde aan te zetten. En wat dat betekent voor je klimaatimpact.

In het **klimaatplan van de stad Leuven** is voorzien om tegen 2022 een operationeel deelplatform uit te bouwen voor tijdelijk en medegebruik van gebouwen. Op dat platform zullen de potentieel beschikbare gebouwen en ruimten aangeboden worden aan mensen en organisaties die ruimte zoeken. Tijdelijk en meervoudig ruimtegebruik wordt actief gestimuleerd, onder meer door bemiddeling tussen eigenaars en potentiële gebruikers. Deze actie past binnen het algemene streven naar kernversterking en zuinig ruimtegebruik in aantrekkelijke wijken.

Een soortgelijk deelplatform is **Zaalzoeker** in de stad Antwerpen. Via de website van Zaalzoeker kan je gemakkelijk opzoeken welke zaal bij jouw activiteiten past, of het nu voor een vergadering, een receptie of een repetitie is. Als je zelf een zaal ter beschikking hebt, dan kan je die via Zaalzoeker te huur aanbieden.

De stad Antwerpen is met dit initiatief gestart om het verenigingsleven en burgerinitiatieven in de wijken te ondersteunen en gedeeld ruimtegebruik aan te moedigen. Zo wordt ontmoeting en gemeenschapsvorming in de stad extra gestimuleerd. Het stadsbestuur zorgt voor extra ondersteuning, onder meer het papierwerk en via de inzet van 'Sleuteldragers'. Zij komen de zaal openen en sluiten voor en na de activiteit.

Ondertussen zijn er gelijkaardige websites om zalen te zoeken voor de steden Gent en Genk.

3. Woorden wekken, voorbeelden strekken

Er is nog heel wat deelaangst om de werkvloer te delen met anderen. Om die deelaangst te doorbreken, helpt het om goede voorbeelden van werkplekdelen in de kijker te zetten. Bewustmakingscampagnes vanuit overheden of marktpartijen, kunnen voor een opschaling van werkplekdelen zorgen.

Waarom eens niet op werkbezoek gaan bij een bedrijf of organisatie die haar werkruimte deelt? Of je personeel een proefabonnement geven voor een coworking space in de buurt? Bar d'Office bijvoorbeeld moedigt coworking spaces aan om studeerplekken gratis aan te bieden aan studenten, binnen maar ook buiten de steden. Zo kunnen zij al kennis maken met een coworking-omgeving. De studenten van nu zijn de coworkers van morgen.

Bar d'Office moedigt gratis studieplekken aan. De studenten van nu zijn immers de coworkers van morgen.

Hans Abbeloos, Bar d'Office

4. Zet in op onderzoek

Er zijn heel weinig officiële onderzoeken beschikbaar over het kantorenlandschap in België. Zo zijn er geen officiële cijfers te vinden over de omvang, de benutting en de spreiding van de kantorenmarkt. Alle cijfers zijn schattingen van bedrijven die op de kantorenmarkt actief zijn en die uiteraard zelf betrokken partij zijn. Het laatste ruimtelijk onderzoek van de Vlaamse overheid over de kantorenmarkt dateert uit 2001 en is dus bijna 20 jaar oud⁽¹⁾.

Extra onderzoek door de Vlaamse of lokale overheden kan zorgen voor een goede kennisbasis over de kantorenmarkt, kan beter inzicht geven in de onderbenutting van ruimte op de werkvloer en kan bijdragen aan het delen van ruimte op kantoor. Te meer omdat de kantorenmarkt de sector bij uitstek is waar de doelstellingen van de bouwshift en het streven naar een hoger ruimtelijk rendement op kunnen toegepast worden.

5. Stimuleer thuis- en telewerk

Door als werkgever thuiswerk of telewerk in coworking spaces te stimuleren, komt automatisch meer ruimte vrij op de werkvloer om te delen met anderen. De thuiswerkers moeten zich minder ver verplaatsen en kunnen zo veel tijd uitsparen, wat zowel de productiviteit als de work-life-balans ten goede komt. Als werkgever kan je thuiswerken stimuleren met een extra thuiswerkvergoeding of door praktische ondersteuning te voorzien voor thuiswerkers.

Ook milieu en klimaat varen er wel bij. Voor corona deed 1 op de 6 werknemers in België aan telewerk (17%). Als dat aantal telewerkers zou verdubbelen naar 34%, wat overeenkomt met het aantal telewerkers in Nederland, dan vermijden we volgens cijfers van de FOD Mobiliteit elk jaar 25 miljoen kilometers aan woon-werk autoverkeer. Of 1,2 miljoen liter brandstof. Dat zorgt voor een jaarlijkse besparing van 2500 ton CO₂.

6. Digitale tools inzetten

Heel wat praktische problemen bij het delen van de werkplek in flexkantoren kan je opvangen door digitale tools optimaal in te zetten. Werkt één iemand van het team van thuis uit, twee anderen op kantoor een vierde medewerker in een satellietkantoor? Er bestaan heel wat digitale tools die het mogelijk maken om met jouw collega's digitaal in contact te blijven, om samen te werken aan documenten of om vanop afstand te vergaderen. Agenda's kan je tegenwoordig heel makkelijk online bijhouden en raadplegen. Een teamoverleg kan perfect georganiseerd worden via één van de vele online meeting tools. Je kan samen met collega's in real-time aan hetzelfde document werken in de cloud.

Hou bij het gebruik van dergelijke tools wel altijd rekening met beveiliging van ICT. Dergelijke tools zijn vaak erg gebruiksvriendelijk, maar niet altijd even goed beveiligd tegen hackers. Zorg daarom voor een beveiligde wifi-verbinding, update regelmatig wachtwoorden en zorg ervoor dat anti-virus-programma's up to date zijn.

Op de website www.telewerken.be vinden zowel werknemers als werkgevers alle benodigde informatie over telewerken, samen met praktische tips om telewerken vlot te laten verlopen. Je vindt er informatie over verschillende vormen telewerk, ICT tools, het wettelijk kader, verzekeringen, enz.

¹ Ruimte voor kantoren. Ruimtelijk-economische aspecten van kantoren en kantoorachtigen in Vlaanderen, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM, 2001

7. Circulaire, multifunctionele gebouwen

Werkomgevingen evolueren aan de lopende band. Internet heeft de manier waarop mensen werken voorgoed veranderd. Als je overal online kan werken, is een vast kantoor minder nodig. Er is steeds meer vraag naar flexplekken, of naar coworkingplekken dicht bij huis. Ook retail en distributie evolueren, kijk maar naar de snel groeiende e-commerce. Net zoals de woonbehoeften evolueren. Grote gezinswoningen van de babyboomgeneratie zijn te groot voor de bejaarde bewoners, er zijn almaar meer alleenstaanden en nieuw samengestelde gezinnen, op zoek naar aangepaste woonruimtes.

Ondanks die constante evoluties in de manier waarop we ruimte gebruiken, worden gebouwwontwerpen en stedenbouwkundige plannen veelal uitgedacht voor bestemmingen die als 'definitief' worden aanzien. Dat is ook zo voor de kantorenmarkt. Door veranderingsgericht te ontwerpen, kan flexibiliteit worden ingebouwd voor nu nog ongekende toekomstscenario's. Het gaat daarbij niet zozeer om de vraag wat een gebouw moet worden, maar om de vraag wat een gebouw op zichzelf al is - en hoe het flexibel ingevuld kan worden. **Een circulair gebouw kan makkelijk evolueren naar een andere functie of zich aanpassen aan nieuwe gebruikers, zonder dat daar ingrijpende sloopwerken voor nodig zijn.** Dit moet zich doorvertalen in het hele ontwerpproces, vanaf de eerste stedenbouwkundige schetsen tot en met de technische detaillering van demonteerbare bouwelementen.

8. Omarm de deeleconomie

In een circulaire toekomst zal het klassiek kopen/verkoop van goederen of diensten steeds meer plaats ruimen voor een functionele deeleconomie. Of anders gezegd: delen wordt het nieuwe hebben. De deeleconomie kan vandaag nog een niche lijken, maar er zijn wel degelijk grote verschuivingen te verwachten.

We zijn al omringd door allerlei grote en kleine deelinitiatieven, in uiteenlopende sectoren, zowel in commerciële als in de sociale sfeer. Zo bestaan er coöperatieven of platforms voor het delen van hernieuwbare energie (Ecopower, Energent, klimaatscholen), mobiliteit (Cambio, Partago, Dégage, Caramigo, Battmobiel) vrije tijd (Spelothek, Spotify, Netflix), kennis (Timelab), ontwerpen (fablabs), groenvoorziening (samentuinen), financiering (crowdfunding, alternatieve munten), voeding (biopakketten, Stadsvers), gereedschappen en tools (Peerby, Tournevie, Usitoo),...

Ook op de werkvloer zal delen steeds belangrijker worden. Die deeleconomie kan zowel door overheden, werkgevers als gebruikers sterker ondersteund worden. Overheden kunnen bv. fiscale gunstmaatregelen voorzien, werkgevers kunnen delen een vast onderdeel maken van de bedrijfsvoering, werknemers kunnen meer gebruik maken van allerlei deelinitiatieven.

9. Tijdelijk gebruik toestaan

Ongebruikte werkplekken zijn een ideale experimenteerruimte om nieuwe vormen van gedeeld ruimtegebruik uit te testen. Tijdelijke invullingen zijn een vorm van ontwerpend onderzoek, maar dan in real time en real life. Zet de deuren open! Zorg voor een algemeen kader voor tijdelijk medegebruik van de werkvloer en laat ideeën uittesten, zoals in een living lab. Tijdelijke invullingen worden zo een manier om de deelpotenties van een werkplek te ontdekken.

Het meest duurzame gebouw is het gebouw dat we niet bouwen.

Tim Vekemans, RE-ST architecten