


Kristel van Dam

werkt sinds 2015 als senior research analyst bij vermogensbeheerder Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Ze doet onderzoek naar de impact van economische, sociale en technologische ontwikkelingen op de gebouwde omgeving. Syntrus Achmea beheert voor meer dan zestig pensioenfondsen en andere institutionele beleggers ruim 24 miljard euro in vastgoed en hypotheek.

Dé kans om na te denken over het nieuwe wonen en werken

Sinds medio maart van dit jaar wordt het maatschappelijk leven volledig beheerst door het coronavirus. We hebben te maken (gehad) met een intelligente lockdown die van grote invloed is op ons doen en laten, vandaag de dag en zeker ook in de (nabije) toekomst. In de media gaat de aandacht terecht uit naar de impact die het virus – en de maatregelen ter voorkoming van verdere verspreiding ervan – heeft op de economie op de korte en de middellange termijn. En dat terwijl de impact van de coronacrisis op ons gedrag en onze levensstijl mogelijk vele malen groter is dan we nu kunnen overzien. Wat wordt het ‘nieuwe normaal’, welke oude routines worden vervangen door nieuwe en welke consequenties heeft dat vervolgens voor de rol en het gebruik van vastgoed?

Wat deze crisis onder andere inzichtelijk maakt, is dat het openbare leven en de dynamiek in de stad in deze situatie niet zo anders meer is als daarbuiten. Alleen met veel minder ruimte en gelegenheid tot afstand houden. Gaat het coronavirus voor een herwaardering van het leven buiten de stad zorgen? Door thuis te werken kunnen we tijd- en plaats-onafhankelijk functioneren waardoor wonen nabij kantoor veel minder noodzakelijk wordt. Daarnaast biedt het wonen buiten de stad nog meer voordelen: er is meer ruimte, groen en de huizenprijzen zijn van een heel andere orde dan in de stad.

Dankzij het coronavirus zijn langetermijntrends met betrekking tot het zogenoemde Nieuwe Werken in een stroomversnelling gekomen en realiteit geworden. De functie van kantoor is door het massale thuiswerken in snel tempo veranderd. Het lijkt evident dat ons oude kantoorleven, waarbij we elke werkdag fysiek op kantoor doorbrengen, voorbij

is. Thuiswerken met gebruik van technologie wordt naar verwachting de nieuwe norm. Het traditionele kantoor zal transformeren tot ontmoetingsplek waar ruimte is voor face-to-face-contact met collega's.

Op het moment dat we ook na de coronacrisis op regelmatige basis thuis gaan werken, is dit ook van invloed op de mobiliteitsstromen in ons land. Veel Nederlanders verwachten dat hun reisgedrag door de coronacrisis blijvend verandert. Het antwoord lijkt te liggen in het organiseren van slimme mobiliteit met nadrukkelijk meer ruimte voor fietsers en voetgangers, zeker in de stad. In hoeverre de auto aan populariteit terugwint is nog niet aan te geven. Feit is wel dat zo lang er geen vaccin beschikbaar is, het reizen met het ov minder aantrekkelijk is.

‘Het lijkt evident dat ons oude kantoorleven, waarbij we elke werkdag fysiek op kantoor doorbrengen, voorbij is’

Als gevolg van de coronacrisis moeten we noodgedwongen een pas op de plaats maken. Laten we die ruimte gebruiken om na te denken over hoe we onze samenleving kunnen veranderen en tot welke (fundamentele) wijzigingen in de rol en het gebruik van vastgoed dit mogelijk gaat leiden.

Dit is het uitgelezen moment om definitief afscheid te nemen van bestaande gewoontes en systemen over hoe we dachten dat we moesten samenleven. Daarom is een rethink van de concepten woning, kantoor, winkelcentrum en zorgcentrum/verpleeghuis nodig om onze nieuwe gewoontes en systemen te kunnen accommoderen. Een geweldige uitdaging om deze corona reset letterlijk een plek te geven.