

## Column van Martin Stijnenbosch

### In dit nummer:

Column van uw voorzitter...	1
Column van John Milhado	2
NVBEO 27 mei op Ondernemersplein Den Haag met 150 deelnemers !	3 - 4
Nieuwsberichten	5-6
Bestuur NVBEO	7



### Businesscentra hebben het antwoord in huis

Door de nog steeds toenemende leegstand op de kantorenmarkt letten steeds meer ondernemers op de bezettingsgraad in hun eigen gebouw.

Er zijn zelfs al kantoren die ruimte in hun eigen pand ter beschikking stellen aan leveranciers of andere bezoekers als die in de buurt van hun bedrijf moesten zijn en even een werkplek nodig hebben.

Nu is dat een overbodige daad als die ruimte al door professionals zoals onze leden wordt aangeboden met een uitstekende service en uitgebreid dienstenpakket.

Steeds meer bedrijven worden ervan doordrongen dat ze werkplekken nodig hebben en niet perse een eigen huisvesting. Dat laatste brengt alleen een hoop zorgen met zich mee. Bovendien vraagt het Nieuwe Werken en noodzaak om op huisvestingskosten te besparen een ander soort huisvesting. Tegelijk hecht de gemiddelde werknemer steeds minder aan een eigen vaste werkplek. Vooral de jongere medewerkers willen een leuke plek, geriefelijk en representatief, waar je anderen kunt ontmoeten.

In dat licht vragen steeds meer bedrijven zich af of ze nog wel een eigen kantoorpand moeten hebben en niet beter af zijn door flexibele kantoorruimten te huren. Daarmee kunnen ze flexibel op de wensen van hun (jonge) medewerkers inspelen. Ze zijn best bereid voor deze flexibiliteit wat meer te betalen, want daardoor hoeft men als bedrijf niet zelf meer alles in huis te hebben zoals een kantine, vergaderruimten en noem maar op. Ze gaan daarom, is mijn verwachting, in toenemende mate gebruik maken van Businesscentra waar al die faciliteiten vaak al aanwezig zijn en waar men flexibel gebruik van kan maken. Dat belooft een gouden toekomst te worden voor onze leden als deze tendens zich echt door zou gaan zetten. Wij doen er alles aan om de voorwaarden voor die bedrijven te creëren. Zij zijn welkom, we zijn erop voorbereid.

Martin Stijnenbosch, voorzitter.

### NVBEO

#### Secretariaat:

Westplein 10  
3016 BM Rotterdam  
T: 010 - 208 59 79  
E: info@nvbeo.nl  
W: www.nvbeo.nl

#### Heeft u vragen, opmerkingen of suggesties?

Wij horen graag van u!

# Nieuws van John Milhado

Executive Director Europe Alliance Business Centers Network



Afgelopen maand was het internationale congres van Alliance Business Centers Network in Florida.

Business Center eigenaren vanuit de hele wereld waren ingevlogen om twee dagen de uitdagingen van deze tijd door te spreken en de toekomstmogelijkheden te bekijken.

Ook hier was de conclusie dat de markt voor Business Centers hard groeit en verder zal groeien.

Flexibiliteit is de basis voor de kantoorbehoefte in de toekomst. Overal ter wereld kunnen we werken in een professionele omgeving.

Nou ja professioneel? Dit stuk schrijf ik bij mijn autodealer waar ik zit te wachten op een reparatie van mijn auto. Maar er is Wifi en koffie en een grote tafel. Helaas ook een jengelend kind dat met zijn vader ook zit te wachten.

De professionele werkomgeving is er een met een goede en enthousiaste receptioniste die uw bezoekers keurig ontvangt en zorgt dat iedereen zich thuis voelt. Een manager die zorgt dat alles goed is georganiseerd en dat de wensen van de huurder snel worden uitgevoerd. Dat er iedere week nieuwe concepten op de markt komen is interessant en goed om te zien. Toch blijft de basis de werkplek en het liefst in een eigen ruimte.

Hoeveel concepten hebben we al zien omvallen en falen. Het is leuk om veel werkers in een open ruimte te zien werken maar aan het eind van de maand moet iemand wel de huur en de andere kosten betalen.

In Florida werd uitgebreid aandacht besteed aan marketing, social media etc. Het op kantoor afwachten tot de huurder binnen komt wandelen is echt voorbij. Men moet pro actief bezig zijn om de potentiële huurder aan te trekken en geïnteresseerd te krijgen. Goed om te zien hoe de collega's wereldwijd hier actief in zijn.

Samenwerkingsverbanden zijn ook heel belangrijk. Een huurder in Amsterdam heeft morgen iets nodig in Rotterdam en volgende week in London of New York. Er zijn slechts twee spelers in de markt die dit kunnen regelen en dat zijn Regus en Alliance.

Tot slot kwam duidelijk naar voren dat de vraag naar virtuele kantoren enorm toeneemt. Of dat nu een ZZP'er is of een multinational is die in meerdere steden of landen zichtbaar wil zijn. Ook hier dus nog genoeg te doen.

Ik wens u een mooie zomer!

John Milhado

E-mail: [jmilhado@abcn.com](mailto:jmilhado@abcn.com)

Mobiel +31 653-291-109

## Succesvolle Bijeenkomst 'Vastgoed, juist nu een kans' Ondernemersplein Den Haag

Dinsdag 28 mei 2013 was de NVBEO samen met de gemeente Den Haag de organisator van de bijeenkomst 'Vastgoed, juist nu een kans!' op het tweedaagse Ondernemersplein dat de gemeente Den Haag had georganiseerd.

Bij dit evenement staat een grote centrale tent op het Plein vlakbij de Tweede Kamer, terwijl er in de verschillende horecagelegenheden aan het plein verschillende bijeenkomsten werden gehouden.

Zo werd onze bijeenkomst gehouden in 'Millers' Er hadden zich ruim **150 mensen aangemeld.**



Onze bijeenkomst was in de goede handen van **Barbara Barend.**

Zoals gebruikelijk bij zo'n bijeenkomst is het eerste de wethouder aan het woord, in dit geval, **Henk Kool, Wethouder Economische Zaken van de gemeente Den Haag.** Hij hield op zijn gebruikelijke onderhoudende manier een gloedvol verhaal waarom er ook in de stad zelf behoefte is aan kleinschalige bedrijfshuisvesting. Hij put dan uit zijn eigen ervaring uit de tijd dat hij nog woonde in de Schilderswijk.

[Zie verder pagina 4 ...](#)



## Vervolg Succesvolle Bijeenkomst 'Vastgoed, juist nu een kans' Ondernemersplein Den Haag



Na de Wethouder mocht onze voorzitter, Martin Stijnenbosch, uit de doeken doen waarom men lid moest worden van de NVBEO.



Daarbij legde hij de nadruk op het ideale van de combinatie van bedrijventra en (gemeentelijke) overheden in een club. Dat leidt tot een goede kruisbestuiving en tot meer onderling begrip. Er is namelijk een duidelijke relatie tussen Economische Ontwikkeling (de EO van de NVBEO) en Bedrijventra / Business Centers (de B in de NVBEO).

Na dit eveneens gloedvolle betoog was het woord aan Jeroen Den Uyl die in ging op de vraag of de combinatie van woningcorporaties en bedrijfsverzamelgebouwen wel een goede combinatie is. Hij vond van wel en onderbouwde dat met cijfers uit de situatie in Den Haag.

Het was maar goed dat de huidige minister Stef Blok niet in de zaal zat want die beweert dat de woningcorporaties zich alleen nog maar mogen bezig houden met hun core business, namelijk het bouwen van sociale huurwoningen en al het andere moeten laten en wat zij daarvan nog hebben moeten ze maar zo snel mogelijk gaan verkopen. Nu was er in de zaal ook iemand die die stelling ook met verve verkondigde maar geen enkele medestander kreeg. Na een discussie over twee stellingen was er genoeg om tijd na te praten bij de traditionele borrel en hapjes.

**Al met al was het een geslaagde dag, zeker door de tomeloze inzet van ons bestuurslid Karim Adarghal.**

### **NEEM UW INTRODUCE MEE NAAR HET KOMENDE NVBEO EVENEMENT OP WOENSDAG 18 SEPTEMBER....NADERE INFO VOLGT**

Neem hem / haar gerust een keer mee als introduc e naar een NVBEO-evenement ! Graag vernemen wij de persoonlijke gegevens van uw introduc e ten behoeve van de presentielijst. Stuur een e-mail naar [info@nvbeo.nl](mailto:info@nvbeo.nl)

**Wij heten u en uw introduc e van harte welkom!**

# Nieuwsberichten

## Benchmark: servicekosten voor kantoren zijn gedaald

Datum: 25-04-2013

De gemiddelde servicekosten van kantoorgebouwen zijn in 2011 met 2,1 procent gedaald naar 32,76 euro per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak vergeleken met 2010. Dat blijkt uit de Oscar-benchmark (Office Service Charge Analysis Report) voor servicekosten van Nederlandse kantoorgebouwen van Jones Lang LaSalle, die vandaag wordt gepubliceerd.

De daling van de servicekosten van 2,1 procent in 2011 en die van 5,0 procent in 2010 is onder andere te verklaren door lagere elektraprijzen en lagere prijzen voor beveiliging. Daarnaast is de daling volgens Jones Lang LaSalle toe te schrijven aan slimmer en efficiënter beheer door bijvoorbeeld aanpassing van het serviceniveau in gebouwen. Meer aandacht voor kostenbesparing en efficiency hebben gezorgd voor stabilisering van de servicekosten over de afgelopen vier jaar. Daarmee laat de Oscar-benchmark zien dat slimmer, duurzamer en efficiënter beheer van kantoorgebouwen loont, aldus Jones Lang LaSalle.

In de Oscar-benchmark worden veertien servicekostencomponenten onderzocht. Het aandeel verwarming en elektra vertegenwoordigt, net als vorig jaar, 47 procent van de totale servicekosten. In de benchmark is ook gekeken hoe gebouwkenmerken, zoals hoogte, bouwjaar, gebouw grootte, single- of multi-tenant en energielabel, de servicekosten beïnvloeden.

Uit de benchmark blijkt dat gebouwen met een energielabel van een hoge categorie lagere verwarmingskosten hebben dan gebouwen met een label van een lagere categorie. Dit in tegenstelling tot de resultaten van de benchmark van 2012. Het elektraverbruik van kantoorgebouwen met een A- tot en met C-label ligt niet heel veel lager dan dat van kantoorgebouwen met een D- tot en met G-label. Dit toont aan volgens Jones Lang LaSalle aan dat op elektraverbruik nog veel kan worden bespaard.

Met de Oscar-benchmark kunnen organisaties servicekosten vergelijken. De afgelopen jaren is het onderzoek uitgegroeid tot een benchmark die de transparantie voor servicekosten vergroot voor zowel huurders als verhuurders. De Oscar 2013 bestaat uit 356 objecten (272 objecten in 2012) en 2,5 miljoen vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak. Dit vertegenwoordigt 5 procent van de totale Nederlandse kantorenvastgoedmarkt. De gegevens voor de benchmark zijn aangeleverd door CBRE Global Investors NL en Bouwfonds REIM en door vastgoedmanagers Grontmij Vastgoedmanagement, MVGM, WPM Groep en Jones Lang LaSalle.

# Nieuwsberichten

## FlexOffiZ, de flexibele kantoorverhuurformule van de Amsterdamse fondsenaanbieder Annexum, wordt geheel verzelfstandigd

Vastgoedjournaal 27-5-2013

De laagdrempelige en voordelige formule die al een behoorlijke naamsbekendheid heeft opgebouwd, staat daarmee open voor andere vastgoedeigenaren en gebruikers. Op dit moment heeft deze flexibele kantoorformule sinds de start begin 2012 nu zo'n 20 vestigingen waarvan 13 onder de vlag van Annexum varen. "Doordat meer partijen een FlexOffiZ-label kunnen vestigen in hun eigen leegstaande kantoorpand denken we dat het mogelijk is om snel naar zo'n 120 locaties verspreid door Nederland te kunnen streven", verwacht Boissevain. Daarmee gaat Boissevain vol de concurrentie aan met gevestigde bestaande grote flexibele kantoorformules als Regus en Spaces.

FlexOffiZ biedt net als de andere flexaanbieders laagdrempelige huisvesting met volledige ingerichte werkplekken inclusief wifi maar zit qua prijs nog een stuk lager in de markt. Al vanaf €150 per maand is er al een werkplek voor een starter, kleine ondernemer of ZZP'er. De lage prijs is mogelijk doordat de locaties onbemand zijn. "Er zijn immers geen kosten voor een receptioniste bij de balie. Daarvoor moet je echt een bepaalde schaalgrootte hebben. Die hebben we nog niet maar ik sluit niet uit dat het in de toekomst wel mogelijk wordt."

Dat de FlexOffiZ-locaties in trek zijn, lijdt geen twijfel aldus Boissevain. "De afgelopen twee maanden hebben we daarmee zo'n 10.000 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte weten op te vullen. Een mooie prestatie in een lastige tijd." Boissevain denkt dat meer eigenaren of beleggers van leegstaande kantoren wel oren hebben naar een FlexOffiZ-formule. Niet alleen in de grote kantoorregio's maar ook kantoren in verder gelegen regio's zouden hiervoor in aanmerking kunnen komen. Zo voorziet hij stijgende vraag naar deze flexkantoren doordat steeds meer grote bedrijven hun hoofdkantoor de afgelopen jaren hebben gecentraliseerd. "Die bedrijven zijn steeds verder van hun klanten komen te staan. Voor slechts € 2000 tot € 4000 per jaar hebben ze een eigen regiokantoor in een FlexOffiZ-pand voor contact met hun klant."

Onderstaand de gegevens van het **NVBEO Bestuur**  
Wij zijn altijd voor u bereikbaar voor vragen en/of uw suggesties!



Van links naar rechts:

Casper de Vos  
Klootwijk,  
Arnoud Hoogendoorn,  
John Milhado, Sandra  
de Visser,  
Martin Stijnenbosch,  
Geert Haksteen,  
Geert Sutmuller en  
Karim Adarghal.

## WIE IS WAAR TE BEREIKEN ?

### **Martin Stijnenbosch, voorzitter**

Stijnenbosch Beheer / Lector Vast-  
goed Hanze Hogeschool Groningen  
Mobiel: 06 - 51274355  
E-mail: martin.stijnenbosch@yahoo.com

### **Casper de Vos Klootwijk, bestuurslid**

Facility Point Group  
Corkstraat 46  
3047 AC Rotterdam  
Telefoon: 010-208 59 00  
E-mail: c.devosklootwijk@facilitypoint.eu

### **Arnoud Hoogendoorn, bestuurslid**

Color Business Centers  
IJsselburcht 3 / Postbus 5486  
6802 EL Arnhem  
Telefoon: 026-365 34 22 E-mail:  
arnoudhoogendoorn@colorbc.nl

### **John Milhado, bestuurslid**

Alliance Business Centers Network  
Mobiel: 06 - 53 291109  
E-mail: jmilhado@abcn.com  
www.abcn.com en  
www.abcnvirtual.com

### **Geert Haksteen, penningmeester**

Stone22 B.V.  
Westplein 10  
3016 BM Rotterdam  
Mobiel: 06 - 53 40 16 99  
E-mail: gh@stone22.com

### **Geert Sutmuller, bestuurslid**

Stadia B.V.  
Postbus 37056  
1030 AB Amsterdam  
Telefoon: 020 - 633 44 36  
E-mail: gs@stadia.nl

### **Karim Adarghal, bestuurslid**

Gemeente Den Haag, DSO  
Spui 70  
2511 BT Den Haag  
Mobiel: 06- 50 23 13 71  
E-mail: karim.adarghal@dso.denhaag.nl

### **Secretariaat NVBEO**

**Sandra de Visser**  
p/a Westplein 10  
3016 BM Rotterdam  
Tel: 010 - 208 59 79  
E-mail: info@nvbeo.nl