

Flexibiliteit op de kantorenmarkt

Er worden drie soorten flexibiliteit onderscheiden fysieke, functionele en financiële flexibiliteit. Fysieke flexibiliteit komt tot uiting in het ontwerp van het vastgoedobject, zoals de mogelijkheid om de interne verdeling van ruimte aan te passen. Functionele flexibiliteit betreft het gebruik van de ruimte door de huurder en de functionele mogelijkheden van de ruimte. Dit houdt het vermogen van de ruimte in om zich aan te passen aan veranderingen in functie. Denk hierbij aan alternatieve werkplekvoorzieningen zoals flexibele werkplekken, flexibele werktijden, gezamenlijke ruimtes, etc. Met andere woorden: het nieuwe werken. Financiële flexibiliteit is gerelateerd aan de financiële situatie en regelingen tussen de eigenaar en gebruikers van het object en van de vastgoedmarkt in algemene zin. Denk hierbij aan flexibiliteit op het gebied van prijs, termijnen en overeengekomen oppervlakte en de mate van verlening van service aangeboden door de verhuurder (Gibson, 2000). Flexibiliteit biedt een huurder rechten, vrijheid en keuzemogelijkheden. De verhuurder verschaft die flexibiliteit. Als de verhuurder flexibiliteit biedt in huur- en opzegtermijnen wordt het voor de huurder gemakkelijker om het contract op te zeggen. Een flexibel huurcontract van 2 jaar met een opzegtermijn van 3 maanden bindt de huurder minder lang en geeft de huurder de mogelijkheid om korter voor afloopdatum te beslissen tot verlenging dan een 'standaard' 5-jarig contract met een opzegtermijn van 1 jaar. Flexibiliteit geldt ook voor het tussentijds aanpassen van het aantal gehuurde vierkante meter. Als de huurder de mogelijkheid heeft om tussentijds het aantal gehuurde vierkante meters naar beneden aan te passen, zal dit voor de verhuurder een daling van inkomsten betekenen. Uiteraard kan de ruimtebehoefte ook groeien, wat tot meer inkomsten leidt. Maar beide situaties. De verhuurders zullen voor de hogere mate van onzekerheid naar verwachting gecompenseerd worden door wellicht meer huurders en een hogere prijs per vierkante meter. Op de markt bevinden zich verschillende partijen die zich specialiseren in flexibiliteit in vastgoed betreffende contracttermijnen en ruimtebehoefte. Marktpartijen zoals FlexOffiZ (Annexum), Regus en Colour Business Centers opereren landelijk en hebben locaties verspreid over het gehele land waar flexibele kantooruimte gehuurd kan worden Ook zijn er vele andere aanbieders. Sommige aanbieders zoals Spaces en Seats to Meet fungeren feitelijk als een 'hotel'. Huurders kunnen in theorie elke dag in- en uitchecken en tegen betaling gebruik maken van alle services die ze aanbieden.

Martin Stijnenbosch
voorzitter