

► De vraag naar kleine kantoorpanden in Den Bosch neemt flink toe



‘Wat voor kantoor hebben we nog nodig?’

Bedrijven willen van het aantal ‘meters’ af, het kleine kantoor is in zwang. Maar kan de gemeente Den Bosch die vraag wel aan?

Pim Dikkers
Den Bosch

Is de oude vertrouwde grote kantoor-tuin verleden tijd? Het kleine kantoor is in ieder geval zéér gewild in Den Bosch, stelt onder anderen Maurice Horsten, directeur van de Bossche Investerings Maatschappij (BIM). Hij merkt het bijvoorbeeld aan de Gruyterfabriek, een van de vele bedrijfsverzamelgebouwen in de BIM-portefeuille. Vertrekt er een bedrijf(je) dan staan er tal van andere ondernemers klaar om het vrijgekomen kantoor op te vullen. „Sinds een jaar of twee hebben we een wachtlijst”, stelt Horsten. „Voor corona hadden we al geen leegstand en nu hebben we dat ondanks opzeggingen nog steeds niet.”

Run op kleinere kantoren

De BIM-directeur (her)kent ‘absoluut’ de run op kleinere kantoren in Den Bosch. Het is in zijn ogen een trend die al vóór corona is ingezet en nu nog wat nadrukkelijker naar voren komt. De BIM speelt erop in. Zo krijgt ook de Jamfabriek meer kleinere ruimtes na de verbouwing. Hetzelfde geldt voor het Grasso-terrein, dat binnenkort een facelift krijgt. „En de verhuur van de

nieuwe kantoren gaat heel erg snel.”

Het past ook in het beeld van cijfers waar Funda in Business, de grootste zoeksite voor kantoorpanden, onlangs mee kwam. Bij de zoektocht naar een nieuw bedrijfsgebouw is het kleinere kantoor (tot 500 vierkante meter) veel populairder dan een groot kantoorgebouw (boven 1000 vierkante meter). Horsten: „Het hoort heel erg bij de tijd waar we nu in zitten.”

Ook een groot bedrijf als Ricoh denkt nadrukkelijk na over de toekomst van het eigen kantoor. Vanwege de coronacrisis mochten de laatste maanden minder dan de helft van de werkplekken in gebruik zijn. Daarvan bleef er dagelijks ook nog een groot aantal leeg. Het huurcontract van het kenmerkende pand in het Bossche Paleiskwartier loopt over een paar jaar af. „We zijn ons al aan het oriënteren: wat voor een kantoor hebben we straks nodig?”, zegt marketingdirecteur

Maurits Aalders. „Een combinatie tussen meer thuiswerken en op kantoor werken is logisch. Dus minder capaciteit ligt voor de hand. Daar hadden we al wel onze gedachten over, maar het is nu door corona versneld een thema geworden. De vraag is: hoe vaak kom je in de toekomst nog massaal bij elkaar?”

Groot naar klein(er)

Bij meer bedrijven vragen ze zich dat, al dan niet hardop, af. BIM-directeur Horsten hielp de laatste maanden regelmatig ondernemingen van groot naar klein(er). Ook Mike Hoffman van HRS Bedrijfsmakelaars kreeg al meerdere verzoeken van firma’s die er nu wel érg ruim bij zitten. „Bedrijven, vooral in de evenementen- en reclamebranche, hebben te weinig perspectief. Dus dan zoeken we naar alternatieven voor ze. Bijvoorbeeld door bepaalde ondernemers aan elkaar te koppelen in dezelfde ruimte.”

Maar er zitten wel grenzen aan de mogelijkheden, zegt Hoffman. „Er is niet veel kwaliteit meer te huur in Den Bosch.”

De Bossche makelaar stelt dat er in de stad zo’n 90.000 vierkante meter kantoorpand leegstaat, waarvan een deel lastig te verhuren is. Het zijn verouderde gebouwen, die min of meer afgeschreven zijn. „Bedrijven zijn misschien op zoek naar minder meters, maar de meters die ze huren moeten

▲ In het Paleiskwartier wordt momenteel gewerkt aan het nieuwe kantoorpand, Belvédère II.

FOTO MARC BOLSUIS

dan wel top zijn.” Ofwel: meer, en betere, faciliteiten dan alleen een bureautje onder een systeemplafond.

Hij noemt onder andere het Essent-gebouw en kantoorpand Belvédère II in het Paleiskwartier, dat nog in de steigers staat. „Maar verder is het aanbod van kwalitatief goede kantoorruimte beperkt. Je ziet daardoor ook bedrijven naar bijvoorbeeld Eindhoven trekken. Den Bosch blijft nog wel een aantrekkelijke vestigingsplaats, al was het maar om de centrale ligging en goede bereikbaarheid.”

Voor tien jaar vastzitten

Hoewel er heus beweging in de Bossche kantorenmarkt zit, ziet Hoffman ook veel terughoudende ondernemers. „Bedrijven die nu niet direct iets moeten (einde huurcontract in zicht) of geen andere ruimtebehoefte, red.) doen ook niks. Het aantal mutaties zal dit jaar tegenvallen. Dat is volledig toe te schrijven aan corona en de daarmee samenhangende onzekerheid.”

Een andere blijvende verandering is dat huurders meer flexibiliteit willen. Niet alleen qua oppervlakte, maar ook qua contractduur. De Bossche makelaar: „Dat was al ingezet. Maar de laatste maanden nog veel meer. Zeker bij kleinere kantoren tot 500 vierkante meter. Bedrijven willen niet meer zo als vroeger voor tien jaar aan een pand vastzitten waar al die tijd ook niets aan verandert.”

90.000

■ In Den Bosch staat zo’n 90.000 vierkante meter kantoorpand leeg.

“Sinds een jaar of twee hebben we een wachtlijst

– Maurice Horsten