

**HET HUREN OF AANKOPEN VAN EEN
KANTOORGEBOUW: WELKE KEUZE IS HET
MEEST EFFICIËNT?**

Bachelorproef aangeboden door
Fleur Van Der Goten

tot het behalen van de graad van
Bachelor Facility Management

Interne promotor: **Veerle de Smedt**
2021 - 2022

Voorwoord

Voor u ligt een bachelorproef die geschreven is in het kader van mijn bacheloropleiding Facility Management.

Tijdens het afgelopen semester heb ik me volledig kunnen inleven in de vastgoedwereld om op die manier mijn bachelorproef tot een goed einde te brengen. Het bekomen resultaat heeft veel tijd, inspanning en planning gevraagd maar het heeft me vooral sterker gemaakt op persoonlijk vlak alsook veel kennis bijgebracht. Het heeft me nogmaals de bevestiging gegeven dat ik graag verder wil gaan in de vastgoedwereld.

Eerst en vooral wil ik graag mijn begeleidende docent mevr. V. de Smedt bedanken voor de ondersteuning en de corrigerende feedback doorheen dit project. Ik heb veel mogen leren en de kans gehad om te groeien. Ook wil ik mr. H. Meese bedanken voor de ondersteuning bij het juridische gedeelte.

Ook wil ik alle medewerkers bedanken van de geïnterviewde bedrijven die tijd hebben vrijgemaakt om zeer interessante informatie met mij te delen. Ik ben heel dankbaar voor alle verworven kennis die ik hieruit heb kunnen halen en alle interessante connecties die ik gelegd heb voor de start van mijn loopbaan. Met name mr. S. Everaert van Goed, mr. D. Van Den Meerssche van Core FM, mr. D. Descheemaeker van Arcadis, mr. S. Schoonians van Steven Schoonians, mr. G. Paulussen van ABB Robotics, mr. R. Boterdaele van AXA-bank en tot slot mevr. I. Heyvaert en mr. A. Van Hoeke van Panorama.

Tot slot wil ik ook graag mijn ouders, familie en vrienden bedanken voor de morele ondersteuning tijdens het volledige proces.

Ik wens u veel leesplezier!

Fleur Van Der Goten, Gooik, mei 2022.

Inhoudsopgave

Lijst met figuren, afbeeldingen, tabellen, grafieken en bijlagen.....	6
Lijst met afkortingen.....	7
Inleiding	8
Methodische verantwoording	9
I. Literatuurstudie	10
1. Begrippen	10
1.1. Kantoorgebouw	10
1.2. Huren	10
1.3. Kopen.....	10
1.4. Efficiënt.....	10
2. Huur van kantoorgebouwen	11
2.1. Algemeen.....	11
2.2. Juridische achtergrond	11
2.2.1. Soorten huurwetgeving	11
2.2.2. Huurovereenkomst.....	12
2.2.3. Rechten en plichten huurder en verhuurder.....	15
2.3. Financiële achtergrond	16
2.3.1. Bepaling huurprijs.....	16
2.3.2. Onderliggende kosten.....	20
2.3.3. Huurindexatie	21
2.4. Onderhoud.....	22
3. Aankoop van kantoorgebouwen.....	23
3.1. Algemeen.....	23
3.2. Juridische achtergrond	23
3.2.1. Energieprestatielabel.....	24
3.2.2. Renovatieverplichting.....	25
3.2.3. Kritisch besluit energetische wetgeving	26
3.3. Financiële achtergrond	26
3.3.1. Btw of registratiekosten	29
3.3.2. Notariskosten.....	30
3.3.3. Kosten lening	31
3.3.4. Waardestijging of -daling?.....	31
3.3.5. Conclusie financiële aspect.....	32
3.4. Onderhoud.....	32
4. Overzicht verschil huur en aankoop.....	33

5.	Zakelijke rechten	34
6.	Externe factoren die de keuze bepalen	34
7.	Tussentijdse conclusie literatuurstudie	38
II.	Casestudie	39
1.	Interviews	39
1.1.	Inleiding	39
1.2.	Samenvatting interviews	40
1.3.	Flowchart: welke keuze is het meest efficiënt voor mijn bedrijf?	41
1.4.	Achtergrond flowchart	44
1.5.	Kritische analyse flowchart.....	47
1.6.	Conclusie.....	48
1.7.	Zelfevaluatie	48
	Bronnenlijst.....	50
	Bijlagen	55
	Bijlage 1: beslisboom energielabel C kantoren	55
	Bijlage 2: vragen interviews	56
	Bijlage 3: interview Goed.....	58
	Bijlage 4: interview Core FM.....	61
	Bijlage 5: interview Arcadis.....	63
	Bijlage 6: interview Schoonians Steven	65
	Bijlage 7: interview ABB Robotics	66
	Bijlage 8: interview AXA-bank.....	67
	Bijlage 9: interview Panorama	70

Lijst met figuren, afbeeldingen, tabellen, grafieken en bijlagen

Figuur 1: duur huurovereenkomst gemeen huurrecht.....	12
Figuur 2: schema onderverhuur (Meese 2022)	13
Figuur 3: schema huuroverdracht (Meese, 2022)	13
Figuur 4: rechten en plichten (ver)huurder	15
Figuur 5: formule huurindexatie (Thomas Valkeniers, 2021)	21
Figuur 6: juridische stappen aankoop gebouw (Meese, 2022).....	23
Figuur 7: financiële stappen aankoop gebouw (Waelkens, 2021).....	26
Figuur 8: btw of registratierechten (Futurn, 2022).....	29
Figuur 9: OPMAF	32
Figuur 10: DESTEMP-analyse.....	34
Figuur 11: PDCA-cyclus.....	47
Tabel 1: kenmerken A-B-C-locaties(Ruimte met toekomst, 2013), (NVM, 2021), (Bedrijfspan, z.d.).	17
Tabel 2: voorbeelden A-B-C-locaties (BelSquare, z.d.), (KMO vastgoed z.d.).....	18
Tabel 3: effect te hoge huurprijs (Valkeniers, 2021).....	19
Tabel 4: stijgende energieprijzen	20
Tabel 5: verschil kleine en grote niet-residentiële gebouwen (Unizo, 2022)	24
Tabel 6: Voor- en nadelen aankoop op vennootschap (Waelkens, 2021).....	27
Tabel 7: meest geschikte vormen van een patrimoniumvennootschap	28
Tabel 8: tarieven notariskosten	30
Tabel 9: voor-en nadelen huren/kopen kantoorgebouw	33
Tabel 10: relevante indicatoren tussentijdse conclusie (Vesta, z.d.).....	38
Tabel 11: overzicht geïnterviewde bedrijven.....	39
Tabel 12: samenvatting interviews	40
Tabel 13: overzicht huur/aankoop Goed	58
Tabel 14: voor-en nadelen huur Spacewell.....	61
Tabel 15: overzicht huur Arcadis.....	63
Tabel 16: voor-en nadelen aankoop Steven Schoonians	65
Tabel 17: voordelen ABB Robotics	66
Tabel 18: gebouwoverzicht AXA	67
Tabel 19: voor-en nadelen Panorama.....	70
Afbeelding 1: A-locatie.....	18
Afbeelding 2: B-locatie	18
Afbeelding 3: C-locatie	18
Afbeelding 4: stijgende bouwmaterialen.....	19
Afbeelding 5: berekening huurindexatie	21
Afbeelding 6: havenhuis Antwerpen.....	22
Afbeelding 7: energielabel	24
Afbeelding 8: certificering op het gebied van duurzaamheid (CSU,2022).....	26
Afbeelding 9: fases fiscale impact (SBB Wegwijzer, 2022)	27
Afbeelding 10: verloop van de gemiddelde rente	31
Afbeelding 11: gebouwenoverzicht AXA.....	67
Grafiek 1: vraag- en aanbodlijn	18

Lijst met afkortingen

BTW	Belasting op Toegevoegde Waarde
BV	Besloten vennootschap
DESTEMP	Demografisch, Economisch, Technologisch, Ecologisch, Markt, Politiek
EPC	Energieprestatiecertificaat
EPC-NR	Energieprestatiecertificaat voor niet-residentiële gebouwen
FTE	Fulltime-equivalent
GWP	Global Warming Potential
ISO	International Standardization Organization
MVO	Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen
NV	Naamloze vennootschap
OV	Openbaar Vervoer
ROI	Return On Investment
VAA	voordeel van alle aard
VEKA	het Vlaamse Energie- en Klimaatagentschap
VOF	Vennootschap onder firma
VSR	Vereniging Schoonmaak Research

Inleiding

Deze bachelorproef werd geschreven met als doel de professionele bachelor Facility Management aan de Odisee Hogeschool te behalen.

Aangezien de meeste bedrijven voor de keuze komen te staan of ze een kantoorgebouw zullen aankopen of gaan huren, leek het me een interessant onderwerp om mij hierin te verdiepen. De energieprijzen en de vastgoedprijzen swingen de laatste maanden de pan uit en ook Corona gooide roet in het eten waardoor de huidige actualiteit zeker ook een interessante kijk geeft op het onderwerp.

De bachelorproef heeft volgende onderzoeksvraag: “Het huren of aankopen van een kantoorgebouw: welke keuze is het meest efficiënt?”

Om de onderzoeksvraag zo goed mogelijk te beantwoorden, werden ook enkele deelvragen opgesteld:

- Welke financiële en juridische factoren komen aan bod bij de huur van een kantoorgebouw?
- Welke financiële en juridische factoren komen aan bod bij de aankoop van een kantoorgebouw?
- Zijn er nog andere mogelijkheden naast het huren en aankopen?
- Welke externe factoren kunnen de keuze van een onderneming beïnvloeden?
- Hoe beïnvloedt het onderhoud van het gebouw de keuze?

Het eerste deel van de bachelorproef bestaat uit een literatuurstudie waarin er voornamelijk gekeken werd naar het verschil tussen het huren en het kopen van een kantoorgebouw. De voor- en nadelen werden tegen elkaar afgewogen, de huidige markttendensen werden in kaart gebracht en er werd met een kritische blik naar de literatuur gekeken.

De bachelorproef werd vervolgens aangevuld met een casestudie zodat er onderzocht kon worden hoe het er in de praktijk nu echt aan toegaat. Ook hier werd er kritisch naar de verworven informatie gekeken.

Tot slot werd er op het einde van de bachelorproef een conclusie gemaakt die een antwoord geeft op de bovenvermelde onderzoeksvraag.

Methodische verantwoording

Doorheen mijn opleiding is mijn interesse in vastgoed steeds meer toegenomen. Om die reden heb ik gekozen voor een vastgoedgerelateerd onderwerp hetgeen uiteraard ook interessant is voor een facility manager.

Om tot een objectief antwoord te komen op de onderzoeksvraag werd in het eerste deel van de bachelorproef een literatuurstudie opgemaakt. De literatuurstudie bevat verschillende recente bronnen in overeenstemming met de huidige marktsituatie. Er werden verschillende soorten bronnen gebruikt zoals onder andere boeken, tijdschriften, website artikels en websites met een facilitair of vastgoedgerelateerd onderwerp. Tot slot heb ik ook mondelinge bronnen geraadpleegd zoals onder andere Teams-vergaderingen om wat meer duidelijkheid te krijgen over onder andere de wetgeving aangezien dit niet altijd even gemakkelijk te interpreteren is op het internet.

De bronnen zijn recente bronnen die niet ouder zijn dan drie of maximum vier jaar. Het onderwerp heeft een juridische invalshoek waarbij het belangrijk is om de laatste wetgeving te hanteren. De meerderheid van de bronnen zijn om die reden niet ouder dan één of twee jaar.

In het tweede deel van deze bachelorproef werd er gebruikgemaakt van interviews zodat er kon nagegaan worden hoe bedrijven in de praktijk de keuze tussen het huren of kopen van een gebouw zullen maken. Het was een bewuste keuze om te kiezen voor interviews in plaats enquêtes aangezien er bij het afnemen van een interview meer in detail getreden kan worden. Daarnaast kan er ook een extra toelichting gevraagd worden indien iets niet duidelijk is.

Op basis van de interviews werd er een flowchart gemaakt die facility managers of andere medewerkers kunnen hanteren wanneer ze voor de keuze staan om het kantoorgebouw aan te kopen of te huren. De flowchart kan ook gebruikt worden om de keuze na een aantal jaar opnieuw te evalueren en te controleren of de huidige keuze nog steeds de meest efficiënte keuze is.

1. Begrippen

Initieel krijgt elk bedrijf bij de oprichting of uitbreiding van de onderneming te maken met de keuze om een kantoorgebouw te huren of aan te kopen, maar ondertussen zijn er enkele nieuwe tendensen die ervoor gezorgd hebben dat de werkplek een ruimer begrip kreeg. Zo werd het sinds maart 2020 na de uitbraak van de Coronapandemie plots vanzelfsprekend dat de meeste werknemers hun werk van thuis uit voortzetten. Daarnaast wordt er vandaag gewerkt met flexwerkplekken zodat niet elke medewerker moet voorzien worden van een individuele werkplek op kantoor.

Wat is nu de meest efficiënte keuze en welke factoren zullen bepalend zijn om de keuze tussen de aankoop of de huur van een kantoorgebouw te maken? Om ervoor te zorgen dat alle termen uit de onderzoeksvraag eenduidig en duidelijk zijn, wordt er kort aangehaald wat de betekenis is van de belangrijkste begrippen.

1.1. Kantoorgebouw

Een kantoorgebouw is een gebouw waar een bedrijf of organisatie gebruik van maakt om het werk dat voortvloeit uit de onderneming uit te voeren (*Encyclo, z.d.*).

Kantoorgebouwen worden in de vastgoedwereld ondergebracht in de categorie van commercieel vastgoed. Commercieel vastgoed is volgens Thomas Valkeniers: "... vastgoed dat gebruikt wordt voor het drijven van handel, zoals kantoren en winkelpanden." (*Thomas Valkeniers, 2021*).

1.2. Huren

Met het huren van een gebouw wordt bedoeld dat er tussen twee partijen, de verhuurder en de huurder, een overeenkomst is gemaakt waarbij de huurder voor een bepaalde periode gebruik mag maken van het onroerende goed tegen betaling van de verhuurder (*Encyclo, z.d.*).

1.3. Kopen

Indien men een kantoorgebouw gaat aankopen dan is het pand eigendom van het bedrijf. In dit geval kan een bedrijf er ook voor kiezen om het eigen aangekocht pand op zijn beurt gedeeltelijk of volledig te verhuren aan een derde partij.

1.4. Efficiënt

Volgens V. de Smedt is efficiëntie: hoeveel je bereikt met zo weinig mogelijk middelen. Efficiëntie mag niet verward worden met effectiviteit, waar er gekeken wordt of de doelstelling die vooropgesteld was, is bereikt (*de Smedt, 2020*).

2. Huur van kantoorgebouwen

2.1. Algemeen

Indien een bedrijf ervoor kiest om zelf geen kantoorgebouw aan te kopen, maar er wel gebruik van wil maken, dan kan men opteren om een gebouw te huren. In dit geval zal de eigenaar van een gebouw die de verhuurder genoemd wordt, zijn pand ter beschikking stellen voor het bedrijf die hiervan gebruik wil maken, de huurder. Zodra verhuurder en huurder een overeenkomst hebben over de prijs en over het goed, zal de verhuurder een huurovereenkomst opstellen (*juridisch, z.d.*). De zaken die in een huurovereenkomst dienen te staan, worden later besproken *cfr. Infra §2.2.2.*

Er zijn verschillende redenen waarom bedrijven ervoor zouden kiezen om een kantoorgebouw te huren in plaats van het gebouw aan te kopen. Vaak zijn deze redenen bewuste keuzes, maar dat is niet altijd het geval. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat een kantoorgebouw door de gunstige ligging niet te koop komt te staan. De reden hiervoor is dat eigenaars van kantoorgebouwen met een gunstige ligging in dit geval sneller huurders vinden. Indien het gebouw de geschikte locatie voor het bedrijf is, wordt de keuze om te gaan huren bepaald door het aanbod (*Acerta, 2021*). Volgens Coltof D. werd in 2021, 95% van de kantooroppervlakte in België gehuurd (*ProFacility, 2021*). Dit geeft aan dat er effectief meerdere redenen zijn waarom een bedrijf ervoor kiest om een kantoorgebouw te huren. In dit onderzoek wordt er verder onderzocht welke redenen hier aan de basis kunnen liggen.

2.2. Juridische achtergrond

De wetgever heeft voor het huren van kantoorgebouwen wetgeving voorzien. Op die manier zijn beiden partijen geïnformeerd over de rechten en plichten die voortvloeien uit het huurcontract.

2.2.1. Soorten huurwetgeving

Bij het huren van onroerende goederen kan men het hebben over twee verschillende huurrechten, namelijk het gemeen huurrecht en het bijzonder huurrecht. Het gemeen huurrecht heeft betrekking op de algemene regels in het kader van huurovereenkomsten. Het is een aanvullend recht wat wil zeggen dat het partijen toelaat om hier contractueel van af te wijken (*Meese, 2022*).

Naast het gemeen huurrecht is er ook het bijzondere huurrecht waarbij de zwakste partij, in de meeste gevallen, de huurder wordt beschermd. Het bijzondere huurrecht is enkel van toepassing als alle toepassingsvoorwaarden vervuld zijn. Dit huurrecht is van dwingend recht waardoor partijen hier contractueel niet van kunnen afwijken. Onder het bijzondere huurrecht valt de woninghuur, de handelshuur, de pacht en de sociale huur (*Meese, 2022*).

Het huren van gebouwen voor bedrijfs- of handelsdoeleinden valt slechts in enkele gevallen onder de wet op de handelshuur (*Elfri, 2021*). De wet op handelshuur is van toepassing indien er aan volgende voorwaarden voldaan wordt:

- Er moet een huurcontract afgesloten worden op een onroerend goed dat hoofdzakelijk gebruikt wordt om een hoofdberoep in uit te oefenen.

- De wet is enkel van toepassing voor kleinhandel¹ en ambachtsmannen².
- Tot slot dient er een rechtstreeks contact te zijn met het publiek. Dit wil zeggen dat het publiek zomaar in de onderneming mag binnenstappen. Denk bijvoorbeeld maar aan een kledingswinkel, daar mag iedereen binnen- en buitenstappen (Meese, 2022).

Wanneer er niet voldaan wordt aan één van deze drie voorwaarden van de handelshuurwetgeving valt het huren van kantoorgebouwen onder het gemeen huurrecht (Elfri, 2021). Het staat partijen vrij om de handelshuurwetgeving alsnog toe te passen, maar dit kan enkel wanneer het huurcontract niet onder een ander bijzonder huurrecht valt (Meese, 2022).

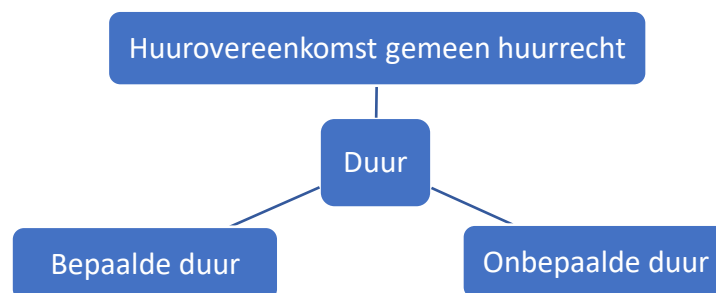
In deze bachelorproef wordt er verdergegaan vanuit het gemeen huurrecht.

2.2.2. Huurovereenkomst

Bij het huren van een kantoorgebouw is het bedrijf verbonden aan een huurovereenkomst dat bij voorkeur schriftelijk wordt afgesloten. In het kader van het gemeen huurrecht is dit niet verplicht, het louter akkoord tussen twee partijen doet de overeenkomst ontstaan, maar het zorgt nadien bij problemen wel voor bewijs. Volgende zaken dienen zeker in een huurovereenkomst te staan:

- contactgegevens;
 - omschrijving bedrijfsruimte;
 - duur van de huurovereenkomst;
 - de huurprijs *cfr. Infra §2.3*;
 - afspraken over servicekosten, facturen nutsvoorzieningen, onderhoud;
 - afspraken over eventuele onderverhuur van het gebouw.
- (Koerts, 2021), (Juridische supermarkt, z.d.).

In het kader van het gemeen huurrecht zijn er twee mogelijkheden om de duurtijd van de huurovereenkomst vast te leggen (Meese, 2022).



Figuur 1: duur huurovereenkomst gemeen huurrecht

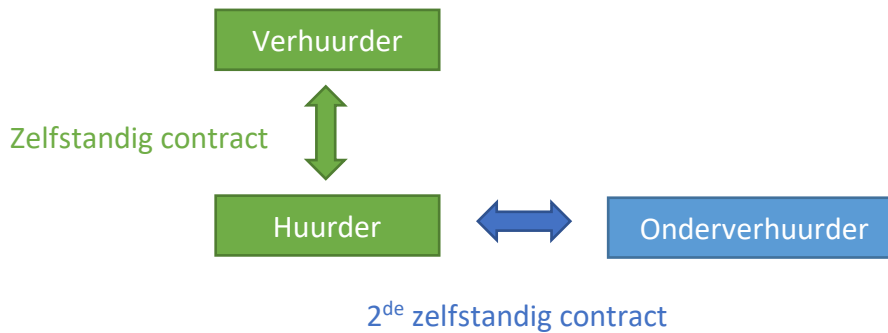
Bij een **bepaalde duurtijd** is men gebonden aan een periode en is een tussentijdse opzeg niet mogelijk, tenzij dit uitdrukkelijk contractueel is voorzien. Een andere mogelijkheid is om te opteren voor een huurcontract met een **onbepaalde duur**. In het kader van het gemeen huurrecht wordt de duurtijd van een periode niet altijd opgelegd. Hiervoor valt men terug op contactuele afspraken die door de partijen worden gemaakt, waarbij een bepaalde opzegtermijn kan worden voorzien (Meese, 2022).

¹ Kleinhandel: in kleine hoeveelheden goederen of diensten verkopen (Meese, 2022).

² Ambachtsman: een persoon die met zijn handen iets maakt (Meese, 2022).

Tijdens de duurtijd van het huurcontract kan er ook beroep gedaan worden op onderverhuur of de huuroverdracht.

Onderverhuren van een gebouw betekent dat het kantoorgebouw geheel of gedeeltelijk mag onderverhuurd worden aan een derde en kan enkel wanneer dit contractueel is toegestaan door de verhuurder. In dit geval krijgt men te maken met de twee onderstaande contracten (Meese, 2022).



Figuur 2: schema onderverhuur (Meese 2022)

Strikt juridisch gezien wil dit zeggen dat de verhuurder en de onderverhuurder elkaar niet kennen. Stel dat de onderverhuurder niet betaalt aan de huurder dan zal de huurder nog altijd verplicht zijn om de huur volledig te betalen aan de verhuurder (Meese, 2022).

Naast onderverhuur is er ook nog een mogelijkheid tot de **huuroverdracht**. Hierbij wordt het contract overgedragen aan een nieuwe huurder, maar het oorspronkelijke contract blijft wel bestaan. Het enige wat gewijzigd wordt in het contract is de naam van de nieuwe huurder (Meese, 2022). Stel dat het contract overgedragen wordt van onderneming Janssens naar de onderneming Coppens dan zal de naam Janssens vervangen worden door Coppens.

Het nadeel aan de huuroverdracht is dat de oorspronkelijke huurder **gehouden** blijft aan alle verplichtingen die voortvloeien uit het huurcontract. De oorspronkelijke huurder heeft een gehoudenheid tot wanneer het oorspronkelijke huurcontract beëindigd wordt. Indien de nieuwe huurder nog een verlenging van het huurcontract wenst, zal de oorspronkelijke huurder niet meer gehouden zijn. Ook hiervoor moet de verhuurder op de hoogte gebracht worden en is zijn of haar toestemming vereist (Meese, 2022). Concreet wil dit zeggen dat wanneer de onderneming Coppens de huur niet betaalt, de onderneming Janssens hiervoor nog steeds kan aangesproken worden om de huur te betalen.

In principe kan er afgeweken worden van de gehoudenheid als dit uitdrukkelijk contractueel wordt opgenomen in het huurcontract. In de praktijk zal dit niet vaak voorkomen aangezien dit een groter risico inhoudt voor de verhuurder (Meese, 2022).



Figuur 3: schema huuroverdracht (Meese, 2022)

Men kan stellen dat deze mogelijkheden het voordeel hebben dat het huurcontract vroegtijdig beëindigd kan worden waardoor de huurder geen opzegtermijn moet betalen. Daartegenover staat wel het nadeel dat er een risico genomen wordt om met een derde partij te werken waarvoor men gehouden blijft (huuroverdracht) of waarvan men maandelijks een betaling moet ontvangen (onderverhuur). Het is zinvol om dit op te vangen door contractueel duidelijke afspraken vast te leggen met de nieuwe huurder.

De afweging kan gemaakt worden tussen de beëindiging van de huurovereenkomst door middel van een opzegtermijn en het risico nemen om het kantoor onder te verhuren of over te dragen. Deze afweging zal afhankelijk zijn van de contractuele afspraken die gemaakt werden tussen de huurder en de verhuurder. Daarnaast speelt de duurtijd van het huurcontract ook een rol.

- Bepaalde duur: geen tussentijdse opzeg, dan is onderverhuur en huuroverdracht een optie.
- Bepaalde duur: contractueel afgeweken waardoor men wel kan opzeggen, dan kan men de opzegtermijn overwegen afhankelijk van de afgesproken opzegtermijn.
- Onbepaalde duur: afhankelijk van de afgesproken opzegtermijn kan men de afweging maken.

Men mag niet vergeten dat de verhuurder dit moet **toestaan** alvorens men beroep doet op de huuroverdracht of de onderverhuur.

2.2.3. Rechten en plichten huurder en verhuurder

Door het opstellen van een huurcontract tussen huurder en verhuurder vloeien er automatisch voor beide partijen verschillende rechten en plichten voort uit het contract. Hieronder worden de belangrijkste zaken schematisch weergegeven.



Figuur 4: rechten en plichten (ver)huurder

(Geuze, z.d.), (Dewaele, z.d.), (Lumiworld, 2021), (Meese, 2022), (cultuurloket, 2020).

Door het opstellen van dit overzicht kan er al een eerste inschatting gemaakt worden welke zaken er aan bod komen bij de huur van een kantoorgebouw.

³ **Lasten** zijn gelden zoals gemeente- en provinciebelastingen die betaald moeten worden. **Kosten** daarentegen zijn onder andere onroerende voorheffing en providerkosten. Deze zijn van **aanvullend recht** wat wil zeggen dat deze betaald zullen worden door de huurder als dit zo in het contract staat. Indien het niet opgenomen wordt in de huurovereenkomst, zullen deze kosten door de verhuurder zelf betaald worden (Meese, 2022).

De huurder van een kantoorgebouw is niet verplicht om een verzekering af te sluiten tegen water- en brandschade aangezien dit alleen van toepassing is voor wie een pand of een deel van het pand gebruikt als woning (*P&V, z.d.*). Het is wel mogelijk dat de verhuurder contractueel vastlegt dat het toch moet gebeuren.

Het is belangrijk om te weten dat de huurverplichtingen tussen huurder en verhuurder louter contractueel worden bepaald wat wil zeggen dat er voor de huurder geen specifieke regelgeving van toepassing is (*Meese, 2022*).

Tot slot dient de huurovereenkomst ook geregistreerd te worden. In dit geval spreken we van een registratieverplichting, wat een fiscale verplichting is. Ondanks het feit dat het een wettelijke verplichting is, zijn er toch mensen die dit niet doen vanwege de kostprijs. Strikt juridisch gezien is deze verplichting voor beide partijen, namelijk huurder en verhuurder. Hoofdelijkheid is hier ook van toepassing waardoor de overheid de partij die er financieel het beste voorstaat kan aanspreken. Contractueel daarentegen wordt er in het algemeen voorzien dat de registratierechten ten laste zijn van de huurder. De registratie dient binnen een periode van vier maanden na ondertekening van de huurovereenkomst te gebeuren (*Cultuurloket, 2020*), (*Meese, 2022*).

2.3. Financiële achtergrond

Naast het juridische aspect heeft het huren van kantoorgebouwen ook een financieel aspect. In dit hoofdstuk wordt besproken welke kosten aan bod komen tijdens de huurperiode van een kantoorgebouw.

2.3.1. Bepaling huurprijs

De huurprijs van een kantoorgebouw is niet eenduidig en wordt bepaald door volgende factoren:

- type gebouw;
 - oppervlakte;
 - infrastructuur;
 - staat gebouw;
 - bereikbaarheid;
 - ligging;
 - vraag en aanbod.
- (*Wonen in Brussel, z.d.*)

De eerste factor die bepalend is voor de prijs is het soort of het **type gebouw**, in dit geval een kantoorgebouw. Daarnaast zal de **oppervlakte** ook bepalend zijn voor de huurprijs en dit zal afhankelijk zijn van de grootte en de noden van het bedrijf. De huurprijs wordt uitgedrukt in €/m² waardoor er wel een juiste vergelijking kan gemaakt worden tussen de kostprijs van een groot en een klein gebouw. De **infrastructuur** van het gebouw is afhankelijk van wat de verhuurder te bieden heeft. Zo kan bijvoorbeeld elke verdieping voorzien zijn van een ingebouwde kitchenette. Het spreekt voor zich dat deze zaken mee de huurprijs bepalen.

Ook de **staat** van een gebouw speelt een rol. In eerste instantie gaat men ervan uit dat nieuwbouw kantoorgebouwen duurder zijn dan oudere kantoorgebouwen, maar men mag zich niet blindstaren op de leeftijd van een gebouw. Het kan zijn dat een gebouw van 10 jaar volledig gerenoveerd is in 2022 en dus in een nieuwere staat verkeerd dan een nieuwbouw van 2 jaar oud die in 2020 is gebouwd.

De huurprijs van een kantoorgebouw kan ook sterk variëren omwille van de **bereikbaarheid** van het gebouw. Kantoorgebouwen die in de nabijheid van een station gevestigd zijn, zullen een hogere huurprijs hebben dan gebouwen die ver van het station liggen of geen goede verbinding hebben met het openbaar vervoer. De bereikbaarheid zal meebepalen of het om een A-, B- of C-locatie gaat. De **ligging** van het gebouw is ook een belangrijke prijsbepalende factor bij de keuze van een kantoorgebouw. De locatie van een kantoorgebouw kan onderverdeeld worden in drie verschillende categorieën, namelijk:

Kenmerken	
A-locatie	<ul style="list-style-type: none"> • Meest voordelige locatie voor bedrijven. • Vaak midden in het centrum gelegen. • Gericht op het nemen van het openbaar vervoer (OV) dicht bij een centraal station. • Beperkte parkeergelegenheid. • Minder goed bereikbaar met de auto.
B-locatie	<ul style="list-style-type: none"> • Aanwezigheid van een treinstation, alsook goed bereikbaar met de auto. • Bereikbaar met de fiets. • Goede parkeermogelijkheden.
C-locatie	<ul style="list-style-type: none"> • Niet gericht op het OV, maar gericht op auto's. • Directe aansluiting op het hoofdwegennet. • Bevindt zich aan de rand van de stad.




Tabel 1: kenmerken A-B-C-locaties (Ruimte met toekomst, 2013), (NVM, 2021), (Bedrijfspannd, z.d.).

A-locaties zijn doorgaans duurder locaties dan B- en C-locaties. Zoals hierboven vermeld, is de huurprijs sterk afhankelijk van verschillende factoren waardoor het wel mogelijk is dat in sommige gevallen een **B- of een C-locatie** een hogere huurprijs heeft dan een A-locatie. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer men een hoogtechnologisch gebouw op een C-locatie gaat vergelijken met een te renoveren kantoorgebouw op een A-locatie.

Men kan stellen dat een A-locatie voor een huurder financieel nadeliger is dan voor de eigenaar van het gebouw. De duurder huurgelden die aan een A-locatie worden uitgegeven, is de huurder kwijt terwijl dit voor de eigenaar een mooie opbrengst is. Deze gedachte wordt bevestigd in Wereldwijdleven, A-locaties zijn schokbestendig, een ideale investering en vinden snel de geschikte huurder en hebben een stabielere waarde dan B- of C-locaties. (Wereldwijdleven, z.d.) Men moet wel opletten met het vragen van té hoge huurprijzen. Deze stelling wordt verder in dit hoofdstuk toegelicht aan de hand van een voorbeeld.

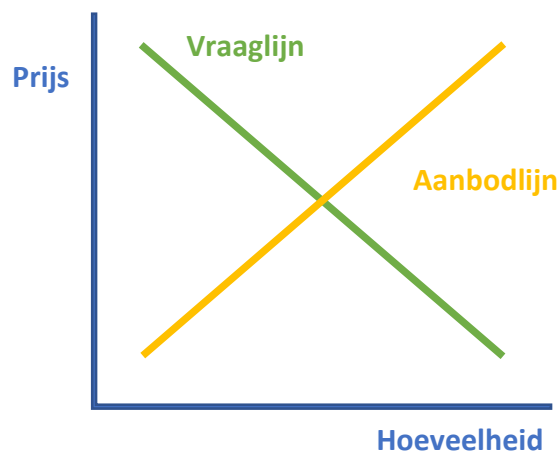
Ook de bedrijfscultuur zal meebepalen waar de nadruk gelegd moet worden. Sommige bedrijven hebben meerdere werknemers met een bedrijfswagen, zoals bijvoorbeeld personen met een sales-functie die vervolgens parkeermogelijkheden nodig hebben aan het kantoorgebouw wanneer ze naar kantoor komen. Dan is het meestal interessanter om te kiezen voor een B- of een C-locatie. Tenzij de bedrijfscultuur streeft naar duurzaamheid dan is het positiever om te opteren voor een A-locatie en de medewerkers die geen bedrijfswagen nodig hebben, te stimuleren om het openbaar vervoer te nemen en medewerkers die hun bedrijfswagen nodig hebben toch te stimuleren om de wagen thuis te laten als ze bijvoorbeeld een volledige dag op kantoor moeten zijn en niet op de baan.

Volgende tabel geeft een voorbeeld van de prijzen van de verschillende locaties. Er is gekozen voor drie gelijkaardige panden in Gent om de vergelijking zo evenwichtig mogelijk te maken.

A-locatie	B-locatie	C-locatie
		
<i>Afbeelding 1: A-locatie</i>	<i>Afbeelding 2: B-locatie</i>	<i>Afbeelding 3: C-locatie</i>
2.714 m ² aan €40.710/ maand = 15 €/m ² per maand	262 m ² aan €3.275/ maand = 12,5 €/m ² per maand	490 m ² aan €6.330/ maand = 12,18 €/m ² per maand
- Op wandelafstand van Gent-Sint-Pieters Station.	- Bereikbaar met auto en het OV. - Mogelijkheid tot parkeren.	- Rand van Gent. - Vlotte verbinding met E17/E40.

Tabel 2: voorbeelden A-B-C-locaties (BelSquare, z.d.), (KMO vastgoed z.d.).

Vraag en aanbod kunnen er ook voor zorgen dat de huurprijs stijgt of daalt. Aan de hand van volgende grafiek kan dit verklaard worden. Doordat beide lijnen elkaar kruisen, is er in het kruispunt een evenwichtsprijs en evenwichtshoeveelheid terug te vinden (*Examenoverzicht, z.d.*).



Grafiek 1: vraag- en aanbodlijn

De grafiek toont aan dat de **vraaglijn** een dalende tendens heeft. Het is logisch dat wanneer er een lage prijs gevraagd wordt voor een goed, de gevraagde hoeveelheid hoog is. Het omgekeerde geldt voor een hoge kostprijs (*Examenoverzicht, 2022*).

Neem het voorbeeld van een degelijk kantoorgebouw dat te huur komt te staan voor slechts €50/m² en een gelijkaardig kantoorgebouw voor €500/m². Het spreekt dan voor zich dat er veel meer kandidaten zullen zijn voor het goedkope kantoorgebouw dan voor het enorm dure kantoorgebouw.

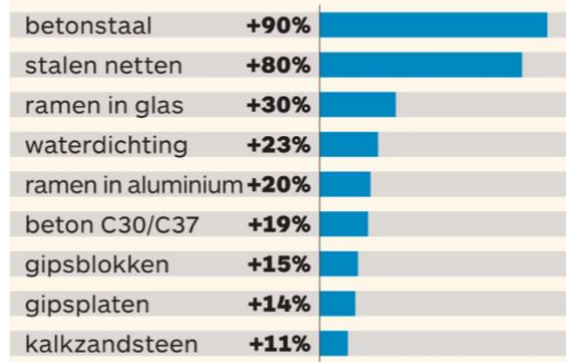
De **aanbodlijn** verloopt in tegenstelling tot de vraaglijn in stijgende lijn. Voor producten bijvoorbeeld is men eerder geneigd om meer te gaan produceren als er een hoge prijs voor het product gevraagd kan worden. Als er slechts een lage prijs verkregen wordt voor een product, is het voor de producent financieel niet interessant om veel te produceren. In dit geval maken ze te weinig winst (*Examenoverzicht, 2022*).

Toegepast op de vastgoedwereld kan men vaststellen dat projectontwikkelaars bijvoorbeeld meer kantoorgebouwen bouwen als er een hogere verkoopprijs of huurprijs gevraagd kan worden.

Jammer genoeg is er ook een keerzijde van de medaille namelijk de stijgende bouwkosten door de oorlog in Oekraïne en de stijgende energie- en transportprijzen. De afbeelding

**PRIJZEN BOUWMATERIALEN
SCHIETEN OMHOOG**

Prijsevolutie (september 2021-maart 2022)



Bron: BPC Group

Afbeelding 4: stijgende bouwmaterialen

hiernaast geeft de prijsevolutie van de bouwmaterialen weer in de periode van september 2021 tot en met maart 2022 (Vanacker, 2022).

Betonstaal is op een half jaar tijd bijna verdubbeld in kostprijs. Om die reden moet de juiste afweging gemaakt worden voor eigenaars van een kantoorgebouw.

De juiste afweging dient gemaakt te worden om te kijken of de investering rendabel genoeg is. Doordat de bouwkosten zo extreem hoog liggen kan het zijn dat de investering minder rendabel wordt, ook al is het mogelijk om een hogere huurprijs te vragen.

Men kan hoge kosten niet altijd zomaar doorschuiven naar de huurders en dit wordt bevestigd door T. Valkeniers. Volgens T. Valkeniers moet er opgelet worden met een té hoge huurprijs, want die kan nefast zijn voor het huurrendement van de investering. Bij een té hoge huurprijs zal het langer duren vooraleer er na het beëindigen van het huurcontract, een nieuwe huurder gevonden is (Valkeniers, 2021).

T. Valkeniers staaft dit met volgende voorbeeld:

Huurprijs	Aantal maanden verhuurd	Aantal maanden leegstand	Totale huurinkomst op 3,5 jaar
€900	38	4	€34.200
€875	42	0	€36.750

Tabel 3: effect te hoge huurprijs (Valkeniers, 2021)

T. Valkeniers geef het advies om de huurprijs te laten bepalen door een professionele vastgoedmakelaar om een juiste inschatting te laten maken (Valkeniers, 2021).

Het is een normale reactie dat een eigenaar van een pand zijn eigen pand hoger in waarde schat omdat hij of zij weet hoeveel geld erin geïnvesteerd werd en dan ook meer waarde hecht aan zijn eigen eigendom.

Tot slot kunnen de huurprijzen afhangen van de huidige marktsituatie. Externe factoren zoals crisissen of oorlogen kunnen ook een invloed hebben op de huurprijs cfr. *Infra §6*.

2.3.2. Onderliggende kosten

Volgens D. Coltof, zegt de huurprijs alleen niet alles. Uiteraard moeten de gemeenschappelijke kosten (internet, telefonie, verzekering, elektriciteit, verwarming, ...) mee in kaart gebracht worden en dit kan ervoor zorgen dat de maandelijkse huurprijs tot wel 50% toeneemt (Coltof, 2021).

Een bijkomende factor waarmee rekening moet gehouden worden is dat vanaf begin 2022 de energieprijzen in België en Europa fors gestegen zijn. Hieronder is een vergelijking gemaakt tussen de energieprijzen van december 2021 tegenover januari 2022. De verbruiken zijn gebaseerd op het verbruik van een gemiddeld gezin (Vader Beken & Pauwels, 2022).

Periode	December 2021	Januari 2022
Gemiddelde gasprijs (Gebaseerd op 3500 kWh)	€ 2.465 per jaar	€ 3.645 per jaar
= stijging van 47,87%		
Gemiddelde elektriciteitskost (Gebaseerd op 3500 kWh, enkelvoudig tarief, incl. BTW)	€ 1.420 per jaar	€ 1.780 per jaar
= stijging van 25,35%		

Tabel 4: stijgende energieprijzen

Elk bedrijf heeft een andere grootte waardoor de vergelijking niet representatief zou zijn. Om die reden is er gekozen om het gemiddelde verbruik van een gemiddeld gezin onder de loep te nemen. Uiteraard zal de impact voor bedrijven nog groter zijn dan voor particulieren.

Het verbruik verminderen en het energieverbruik meer monitoren zou een oplossing kunnen zijn om de energiefactuur te doen dalen. Energie die niet gebruikt wordt is nog altijd de goedkoopste energie. Ook kan er geopteerd worden om zelf energie op te wekken door onder andere het plaatsen van zonnepanelen, windturbines, ... (Luminus, 2022).

Het probleem in dit geval is dat een huurder niet snel zal geneigd zijn om investeringen te doen aan het gebouw aangezien het gebouw geen eigendom van de huurder is. Een oplossing voor dit probleem kan zijn dat de huurder aan de verhuurder toestemming vraagt om verbouwingswerken te mogen doen.

Indien de huurder hiervoor machtiging krijgt dan is de verhuurder verplicht om aan het einde van de huurovereenkomst een vergoeding te geven voor de gemaakte investering. Uiteindelijk is dit dan een win-winsituatie voor beide partijen (Meese, 2022). Als we het voorbeeld van zonnepanelen nemen, weten we dat de terugverdientijd gemiddeld 10 jaar bedraagt (zonnepaneleninfo, z.d.). Dan zal de huurder voor zichzelf moeten uitmaken hoe lang het pand nog gehuurd zal worden en of het in dat geval een rendabele investering is.

De eigenaar van een kantoorgebouw is vanaf 1 januari 2022 verplicht om rekening te houden met wetgeving dat betrekking heeft op de duurzaamheid van een gebouw *cf.* *Infra §3.2.1 & 3.2.2*. Deze wet leidt ertoe dat eigenaars van een onroerend goed verbonden zijn aan verschillende kosten om ervoor te zorgen dat er voldaan wordt aan de energievereisten. Voor de huurders is dit een voordeel aangezien ze zelf de investeringen niet moeten doen en toch in een energiezuinige omgeving kunnen werken. Energiezuinige kantoorgebouwen zullen doorgaans een hogere huurprijs hebben *cf.* *Infra §3.2.3*.

De investeringen hebben een positieve invloed op de energiefactuur van de huurders doordat onder andere een goed geïsoleerd gebouw minder energie verbruikt. Dit reduceert dan ook meteen de hogere huurprijzen.

De huurder krijgt naast de hoge huurprijzen ook te maken met een verhoogde index. Gemiddeld was een huurprijs in Vlaanderen vorig jaar, voor een appartement € 790. Zodra de huurprijs nu, een jaar later geïndexeerd wordt, zal dit € 813,06 bedragen. Dit betekent een stijging van 7,12% boven op de stijgende energieprijzen (CIB, 2022).

2.3.3. Huurindexatie

Onder huurindex wordt een jaarlijks percentage verstaan waarmee de huurprijs stijgt (*Encyclo, z.d.*). Aan de huurindexatie zijn er enkele spelregels verbonden. De verhuurder mag niet zomaar automatisch gaan indexeren, maar moet hiervoor eerst actie ondernemen (*Thomas Valkeniers, 2021*). Bij de huur van kantoorgebouwen is het indexeren eigenlijk geen wettelijk recht. Om die reden is de huurindexatie in het kader van het gemeen huurrecht enkel en alleen mogelijk wanneer dit in het huurcontract is opgenomen (*Flexas, 2021*).

De formule die gebruikt wordt om de huurindex te bepalen is wettelijk vastgelegd en is hieronder weergegeven (*Thomas Valkeniers, 2021*).

$$\text{Geïndexeerde huur} = \frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuwe index}}{\text{aanvangsindex}}$$

Figuur 5: formule huurindexatie (Thomas Valkeniers, 2021)

Het is belangrijk om bij het tekenen van het huurcontract in het achterhoofd te houden dat de huurprijs jaarlijks geïndexeerd mag worden door de verhuurder.

De berekening van de huurindex hangt af van verschillende factoren. Op de afbeelding hieronder is weergegeven welke factoren in rekening worden gebracht.

De huurcalculator kan gebruikt worden voor alle huurcontracten (woninghuurovereenkomsten, handelshuurovereenkomsten en andere huurcontracten volgens het artikel 1728bis van het Burgerlijk wetboek) waarbij de gezondheidsindex van toepassing is en er geen andere specifieke bepalingen staan in het huurcontract.

Afbeelding 5: berekening huurindexatie

De wettelijke formule is hier als volgt toegepast: Nieuwe huurprijs (april 2022) = Basishuurprijs (januari 2021) * GI [2013] maart 2022/ GI [2013] maart 2021.

Concreet wil dit in cijfers zeggen: **€ 538,40** = € 500,00 * 119,05/ 110,56. De nieuwe huurprijs is geldig vanaf april 2022 (*Statbel, z.d.*).

2.4. Onderhoud

Een huurder van een kantoorgebouw heeft geen inspraak gehad in het ontwerp van een gebouw, wat een nadeel is wanneer het gebouw niet gebruiksvriendelijk of onderhoudsvriendelijk gebouwd werd. Architecten houden ervan om een kantoorgebouw uniek te maken zodat het opvalt, maar jammer genoeg vergeet men hierbij vaak dat het kantoorgebouw ook onderhouden moet worden.



Afbeelding 6: havenhuis Antwerpen

Een voorbeeld hiervan is het Havenhuis in Antwerpen waar er 500 medewerkers gebruik mogen maken van dit unieke kantoorgebouw (*Stad Antwerpen, z.d.*). Het is een opvallend en spectaculair gebouw, maar de kostprijs voor het schoonmaken van de ramen zal hier enorm oplopen.

De schoonmaakkost voor ramen is gebaseerd op het type raam en de bereikbaarheid van het raam. Daarnaast moet er ook nog rekening gehouden worden met de veiligheidsvoorzieningen voor het reinigen van de ramen. Zeker niet te vergeten bij complexe gebouwen zoals dit, zoals bijvoorbeeld een gondel (*IFMA, 2014*).

Het is duidelijk dat in het geval van het Havenhuis om die reden de kostprijs hoger zal liggen dan het gemiddelde. Ook zijn er meer ramen aanwezig dan in een standaard kantoorgebouw waardoor deze kostenpost standaard hoger zal liggen.

Tot slot is het ook niet mogelijk om dit bijvoorbeeld wekelijks te doen, maar eerder jaarlijks of tweejaarlijks waardoor het kan zijn dat de ramen tussen twee poetsbeurten vuil kunnen zijn vanwege de langere tussentijdse periode.

Als huurder kan men wel vooraf kritisch evalueren of het kantoorgebouw onderhoudsvriendelijk genoeg is. Op dit moment is het nog altijd mogelijk om een ander kantoorgebouw te kiezen.

3. Aankoop van kantoorgebouwen

3.1. Algemeen

Naast het huren van een kantoorgebouw is er ook nog de mogelijkheid om zelf een gebouw aan te kopen. Indien een onderneming beslist om een kantoorgebouw aan te kopen en de markt het geschikte gebouw aanbiedt zal men overgaan tot de aankoop van het onroerende goed. Dit zal ervoor zorgen dat de onderneming eigenaar wordt van het pand.

3.2. Juridische achtergrond

Bij de aankoop van een gebouw zijn er volgende belangrijke stappen die dienen genomen te worden alvorens de koop is afgerond. De financiële stappen worden besproken in het volgende hoofdstuk cfr. Infra §3.3.



Figuur 6: juridische stappen aankoop gebouw (Meese, 2022)

Stap 1: geschikt pand zoeken

Om het geschikte pand te zoeken zijn er enkele belangrijke zaken waar er vooraf grondig naar gekeken moet worden zoals:

- De bouwplannen: wat is er vergund, is er nog mogelijkheid om bij te bouwen, ...
- Beschikt het gebouw over het juist aantal m²?
- Hoe is de locatie en hoe is de prijs?
- Dienen er nog renovatiewerken uitgevoerd te worden of is het gebouw instapklaar?
- Wanneer komt het gebouw vrij?

Stap 2: bod uitbrengen

Wanneer stap 1 volbracht is, kan er vervolgens een bod worden uitgebracht. Als de verkoper van het pand akkoord gaat met het bod gaat het administratieve werk van start.

Stap 3: onderhandse akte

De onderhandse akte wordt ook wel een compromis genoemd. Dit document heeft als doel een bewijs te hebben over de prijs en het goed dat verkocht wordt. Het geeft aan beide partijen een zekerheid over de overeenkomst tot de authentieke akte getekend is aangezien beide partijen door de onderhandse akte aan elkaar verbonden zijn (Meese, 2022).

Stap 4: authentieke akte

Voor de laatste stap is de tussenkomst van een notaris wel vereist. De notaris zal de overeenkomst aangeven op het kantoor van rechtszekerheid zodat derden op de hoogte worden gebracht van de verkoop (Meese, 2022).

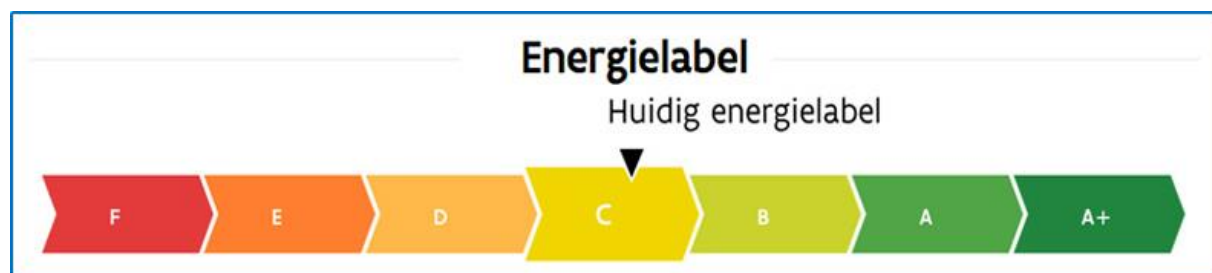
3.2.1. Energieprestatielabel

Vanaf 1 januari 2023 zal het voor niet-residentiële gebouwen groter dan 100m² verplicht worden om bij aankoop of verhuur van het pand een EPC NR (Energieprestatiecertificaat voor niet-residentiële gebouwen) te voorzien. Deze tool zou enerzijds een objectieve beoordeling weergeven over de energieprestatie van het gebouw en anderzijds is het een begeleidingstool die ondersteuning biedt in het renovatietraject (*Energie besparen, 2022*). Indien een kantoorgebouw niet kan voldoen aan deze eisen na 1 januari 2023 dan zal het gebouw niet meer gebruikt mogen worden als kantoor (*RVO, 2022*).

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen kleine en grote niet-residentiële gebouwen.

	Kleine niet-residentiële gebouwen	Grote niet-residentiële gebouwen
Grootte gebouw	< 500 m ²	> 500 m ²
Invoer wetgeving	Vanaf 1 januari 2022 (binnen de 5 jaar na overdracht)	Vanaf 1 januari 2023 (binnen de 5 jaar na overdracht)
Label	Minimum energielabel C	Minimum 5% hernieuwbare energie

Tabel 5: verschil kleine en grote niet-residentiële gebouwen (*Unizo, 2022*)



Afbeelding 7: energielabel

Een energielabel C betekent dat er jaarlijks slechts een primair fossiel energieverbruik van maximaal 225 kWh per m² mag zijn. Een primair fossiel energieverbruik is de optelsom van het primair energiegebruik voor koeling, verwarming, ventilatoren en warm tapwater. De verplichting is opgenomen in het Bouwbesluit 2012 (*RVO, 2020*).

Naast kleine en grote niet-residentiële gebouwen zijn er ook enkele kantoorgebouwen waarvoor deze verplichting niet van toepassing is. Een gebouw met daarin industrie en een bijhorend kantoor waar de administratie die voortvloeit uit het werk van de industrie wordt verricht, is niet verplicht om een energielabel C te halen. Het kantoor heeft hier slechts een nevenfunctie waardoor er geen sprake is van een kantoorgebouw (*RVO, 2020*).

In bijlage 1 is een beslissingsboom terug te vinden. Door de ja- neevragen te beantwoorden, wordt het duidelijk of een kantoor verplicht is om een energielabel C te hebben of niet (*RVO, 2020*).

3.2.2. Renovatieverplichting

Naast de wetgeving omtrent het EPC-label is er ook een renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen die vanaf 1 januari 2022 van start is gegaan. Dit houdt in dat het gebouw binnen de vijf jaar energiezuinig gemaakt moet worden. Deze wetgeving is van toepassing voor alle nieuwe eigenaars, erfpachters en opstalhouders van niet-residentiële gebouwen (*Orde van Architecten, 2021*). De wetgeving werd opgesteld omwille van de sterk verouderde en energie-inefficiënte vastgoedmarkt in Vlaanderen (*Axabank, 2022*).

Onder **energiezuinig** verstaat men het volgende:

- Aanwezigheid van hoogrendementsglas⁴. Het glas mag maximaal een U-waarde van $1\text{W}/\text{m}^2\text{K}$ bevatten.
- Aanwezigheid van voldoende dakisolatie. Indien de minimale R-waarde van $0,75\text{ m}^2\text{K}/\text{W}$ niet behaald wordt, moet er nieuwe dakisolatie geplaatst worden met een maximale U-waarde van $0,24\text{ W}/\text{m}^2\text{K}$.
- Verwarmingselementen die ouder zijn dan 15 jaar dienen vervangen te worden. Tenzij er aangetoond kan worden dat de installatie aan de minimale installatie-eisen voor een renovatie voldoet. Indien een stookolieketel aanwezig is die ouder is dan 15 jaar mag deze niet vervangen worden door een nieuwe stookolieketel, indien er aardgas in de straat aanwezig is.
- Ook koelinstallaties die ouder zijn dan 15 jaar en werken op basis van koelmiddelen die ozonlaag afbrekende stoffen bevatten of een Global Warming Potential (GWP) -waarde⁵ hebben die hoger is dan 2500, dienen vervangen te worden door koelinstallaties die deze schadelijke koelmiddelen niet meer bevatten.

(*Orde van Architecten, 2021*), (*Axabank, 2022*)

Na 5 jaar zal er een controle uitgevoerd worden door het VEKA (het Vlaamse Energie- en Klimaatagentschap), om na te gaan of het kantoorgebouw wel degelijk energiezuinig is gemaakt. Indien er vastgesteld wordt dat het gebouw niet voldoet aan de eisen van de renovatieverplichting, zullen er boetes opgelegd worden vanaf 500 euro en die kunnen oplopen tot 200.000 euro. Daarnaast zal het VEKA een nieuwe datum vastleggen om aan de wetgeving te voldoen (*Axabank, 2022*).

De renovatieverplichting zal een invloed hebben op de vastgoedprijzen doordat de potentiële kopers de bijkomende renovatiekosten mee in rekening zullen brengen en daardoor een lagere prijs willen betalen voor het pand (*Axabank, 2022*).

Ook dit kan een indicator zijn die bepalend is voor een bedrijf om te kiezen voor de huur van een kantoorgebouw. De wetgeving vergt een financiële investering en vraagt ook de juiste kennis.

⁴ Hoogrendementsglas: heeft een beter rendement dan gewoon glas en bestaat uit 2 lagen glas. Tussen de lagen glas zit een spouw die gevuld is met een edelgas dat zorgt voor een extra isolerende factor (*HRglas-info, z.d.*).

⁵ GWP-waarde: geeft een indexatie over hoe groot een stof een negatief effect kan hebben voor de opwarming van de aarde (*GeoTherma, z.d.*).

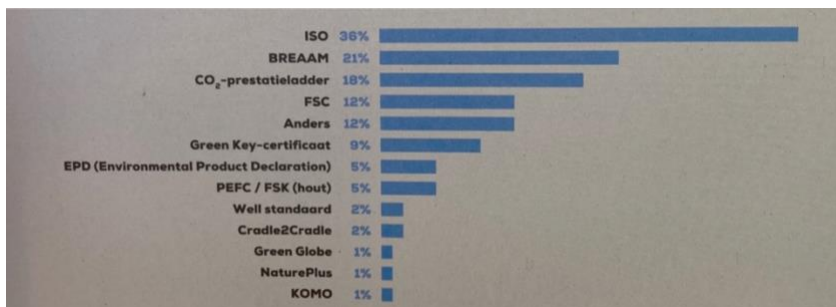
3.2.3. Kritisch besluit energetische wetgeving

Op het eerste zicht lijkt deze wetgeving een enorme investering, maar het zorgt ervoor dat bedrijven op lange termijn hiervan de vruchten kunnen plukken.

Deze gedachte wordt bevestigd in het duurzaamheidsrapport van CBRE. Kantoorgebouwen met een duurzaamheidscertificering hebben hogere huuropbrengsten en ervaren minder leegstand. Duurzaamheid van gebouwen kan beoordeeld en gemeten worden door het wereldwijd meest gebruikte instrument: BREEAM (CBRE, 2021).

Als kantooreigenaar is dit een goed uithangbord om sneller kandidaten te vinden aangezien mensen zich op iets meetbaar kunnen baseren. Voor de huurders is deze certificering eveneens een goed uithangbord op vlak van duurzaamheid om aan te tonen dat ze er bewust mee bezig zijn en een duurzaam gebouw verkiezen boven een niet-duurzaam gebouw. Dit kan natuurlijk ook een dekmantel zijn om aan greenwashing te doen. Hierbij kan de nadruk gelegd worden op het gebruik van een duurzaam gebouw, maar achter de schermen wordt er bijvoorbeeld nog met een productieproces vol plastic gewerkt.

Uit een benchmark rapport van CSU blijkt dat 21% van de organisaties reeds inzet op BREEAM. De ISO-certificaten zijn daarentegen het meeste genoemd (36%). Certificering in het kader van duurzaamheid is voor veel organisaties nog een brug te ver aangezien een derde van de organisaties aangeeft dat ze geen enkel certificaat hebben op vlak van duurzaamheid (CSU,2022). Door de nieuwe wetgeving zouden deze cijfers in te toekomst moeten stijgen.



Afbeelding 8: certificering op het gebied van duurzaamheid (CSU,2022)

3.3. Financiële achtergrond

Een pand aankopen vergt een grote investering waardoor niet alle bedrijven in staat zijn om een kantoorgebouw aan te kopen. Ook de aankoop van een kantoorgebouw vraagt enkele te doorlopen stappen.



Figuur 7: financiële stappen aankoop gebouw (Waelkens, 2021)

Stap 1: het project in beeld brengen:

Vooraleer er een keuze gemaakt wordt om een gebouw aan te kopen, dient een grondig onderzoek gedaan te worden naar de huidige structuur van de onderneming. Kan het bedrijf de investering doen? Wordt er eventueel een deel verhuurd en wat zijn dan op korte en lange termijn de doelen en opbrengsten? Dit zijn allemaal belangrijke vragen die vooraf gesteld moeten worden en pas dan kan er een fiscale afweging gemaakt worden (Waelkens, 2021).

Stap 2: voor- en nadelen in kaart brengen:

Een onderneming kan ervoor kiezen om het kantoorgebouw aan te kopen op de vennootschap en dat brengt enkele voor- en nadelen met zich mee. Het bedrijf moet voor zichzelf uitmaken of de voordelen opwegen tegenover de nadelen (Waelkens, 2021).

De tabel hieronder geeft enkele voorbeelden van voor- en nadelen weer:

Voordelen	Nadelen
De aankoopprijs van het gebouw kan afgeschreven worden.	Je dient extra belastingen te betalen op volgende zaken: <ul style="list-style-type: none"> • Voordeel van alle aard (VAA), wanneer het onroerend goed als privéwoning wordt gebruikt zonder het betalen van een vergoeding aan de vennootschap. • De huurinkomsten. • De meerwaarde bij verkoop.
Kosten zoals aankoop, onderhoudskosten en verzekeringen kunnen afgetrokken worden. Dit gebeurt voor de berekening van de vennootschapsbelasting.	Het onroerend goed kan niet zomaar uit de vennootschap gehaald worden.
Bij de overdracht van de vennootschap, zullen er geen registratierechten moeten betaald worden op het onroerend goed.	Bij financiële moeilijkheden mogen schuldeisers beslag leggen op de woning die eigendom is van de vennootschap.

Tabel 6: Voor- en nadelen aankoop op vennootschap (Waelkens, 2021)

Stap 3: fiscale impact bekijken:

De fiscale regels kunnen worden opgedeeld in drie fases (Waelkens, 2021):

	Vennootschap	Natuurlijke persoon
Aankoop	Aankoop: registratierechten (geen of meestal 12% of 12,5%) Aankoop: btw (geen of 21%)	Aankoop: registratierechten (geen of meestal 12% of 12,5%) Aankoop: btw (geen of 21%)
Gebruik	Eigen gebruik: geen belastbaar inkomen in vennootschapsbelasting Verhuur: belastbaar in vennootschapsbelasting (20% of 25%) Ter beschikking stelling aan bedrijfsleider: voordeel alle aard voor de bedrijfsleider	Eigen gebruik: geen belastbaar inkomen in personenbelasting Verhuur: belastbaar in personenbelasting (opklimmende tarieven tot 50%) Huurherkwalificatie: personenbelasting en sociale bijdragen
Overdracht	Meerwaarde: belastbaar in vennootschapsbelasting Uitbreng: registratierechten, vennootschapsbelasting Verkoop: mogelijke herziening van btw-aftrek in de mate dat btw op aankoop werd afgetrokken	Meerwaarde: belastbaar in personenbelasting, in principe vrijstelling na 5 jaar bij privégebruik Verkoop: mogelijke herziening van btw-aftrek in de mate dat btw op aankoop werd afgetrokken

Afbeelding 9: fases fiscale impact (SBB Wegwijzer, 2022)

Ook kunnen de regels verschillen van gewest tot gewest. Zo zal men in Vlaanderen 12% registratiekosten betalen en in Wallonië en Brussel 12,5% (*SBB Wegwijzer, 2022*).

Stap 4: vennootschapsstructuur bepalen:

Werd er in stap 2 gekozen om het kantoorgebouw aan te kopen met de vennootschap dan wordt er best gecontroleerd of de vorm van de onderneming geschikt is om te investeren in patrimonium (*Waelkens, 2021*).

De **drie meest geschikte** patrimoniumvennootschappen⁶ zijn in dit geval:

	Vennootschap onder firma (VOF)	Besloten vennootschap (BV)	Naamloze vennootschap (NV)
Financieel plan	Niet verplicht	Verplicht	Verplicht
Oprichtingsakte	Notariële of onderhandse akte nodig	Notariële akte nodig	Notariële akte nodig
Minimum in te brengen vermogen	Geen wettelijk minimumkapitaal bij oprichting	Bewijs nodig van toereikend aanvangsvermogen	Minimum 61.500 euro in te brengen vermogen
Aansprakelijkheid	Onbeperkt persoonlijk en hoofdelijk aansprakelijk	Beperkt aansprakelijk tot inbreng	Beperkt aansprakelijk tot inbreng

Tabel 7: meest geschikte vormen van een patrimoniumvennootschap

(*Liantis, z.d.*), (*Meese, 2022*), (*Waelkens, 2021*).

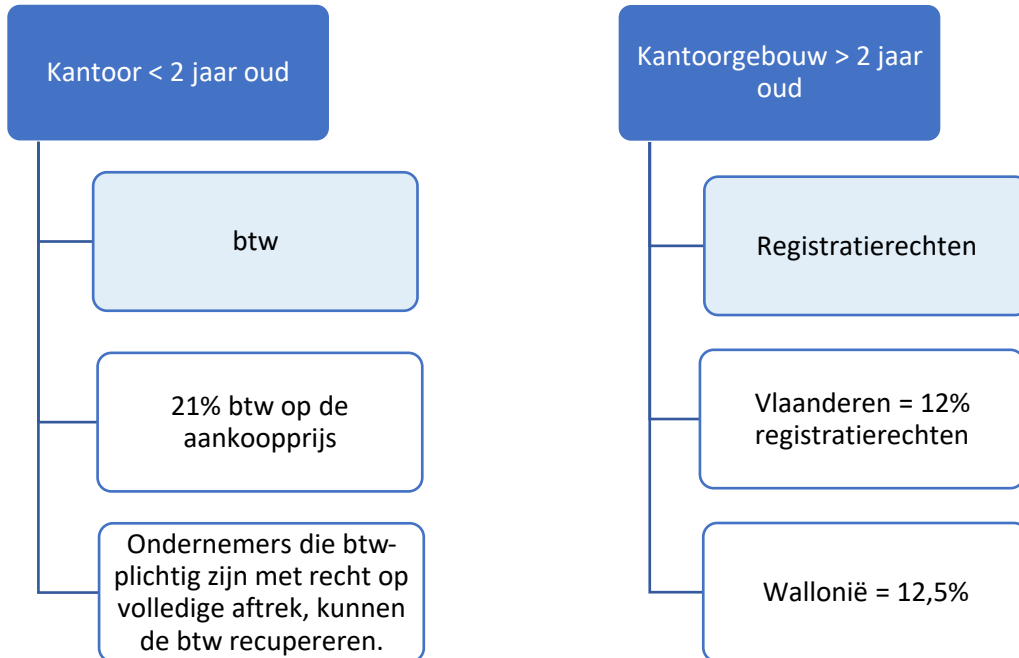
De belangrijkste kenmerken van de verschillende structuren worden hierboven aangehaald. Er zijn nog meer verschillen, maar daar wordt niet dieper op ingegaan omdat deze buiten de scope vallen.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat er naast de keuze om te gaan kopen ook nog andere belangrijke keuzes zijn die gemaakt moeten worden. Voor het kiezen van de juiste vennootschapsstructuur kan er best een expert aangesteld worden.

⁶ Patrimoniumvennootschap: heeft tot doel om onroerende goederen zoals vastgoed en roerende goederen zoals kapitaal en aandelen te beheren. De vennootschap berust op de vennootschapsbelasting en niet op personenbelasting die normaal geldt voor particulieren (*Notaris, z.d.*).

3.3.1. Btw of registratiekosten

Bij de aankoop van een kantoorgebouw zullen er btw of registratiekosten moeten worden betaald bovenop de aankoopprijs. In sommige situaties zal er btw worden betaald en in andere gevallen registratierechten (*Futurn, z.d.*). De figuur hieronder maakt dit duidelijk:



Figuur 8: btw of registratierechten (Futurn, 2022)

Sinds 1 januari 2022 zijn de registratierechten voor niet-residentiële vastgoed gestegen van 10% naar 12% (*Axa, 2022*).

Op het eerste gezicht lijkt het interessanter om een kantoorgebouw te kopen dat ouder is dan twee jaar gezien de lagere kostprijs, maar er zijn twee zaken om mee rekening te houden.

- Btw-plichtige ondernemers (met recht op volledige aftrek) mogen de btw volledig recupereren en betalen dus geen extra kosten bovenop de aankoopprijs.
- De kans is groot dat er aan oudere gebouwen meer kosten zijn. Hierbij moet men wel in het achterhoofd houden dat jonge gebouwen kinderziektes kunnen hebben die ook kosten met zich meebrengen.

3.3.2. Notariskosten

Cfr. Supra §3.2 werd aangegeven dat de akte verplicht moet ondertekend worden door een notaris. Voor dit geleverde werk zal het ereloon van de notaris betaald moeten worden. De grootte van deze som hangt af van de aankoopprijs van het kantoorgebouw en werkt volgens een degressieve schaal van percentages. Hoe hoger het aankoopbedrag hoe lager het percentage is (*Dewaele, z.d.*).

De tarieven zijn vastgesteld in een Koninklijk Besluit, de berekeningsschijven zijn volgende:

Percentage	Schijf	Rekenvoorbeeld
4,56%	Eerste schijf tot 7.500 euro	342 euro
2,85%	Schijf van 7.500 tot 17.500 euro	285 euro
2,28%	Schijf van 17.500 tot 30.000 euro	285 euro
1,17%	Schijf van 30.000 tot 45.495 euro	264,96 euro
1,14%	Schijf van 45.495 tot 64.095 euro	212,04 euro
0,57%	Schijf van 64.095 tot 250.095 euro	489,66 euro
0,057%	Schijf hoger dan 250.095 euro	/

Tabel 8: tarieven notariskosten

Toegepast op een **rekenvoorbeeld** waarbij de aankoop van een kantoorgebouw bijvoorbeeld **150.000 euro** is, wordt volgend bedrag bekomen. Het laatste percentage wordt niet meegerekend aangezien de schijf niet hoger is dan 250.095 euro. In totaal bedraagt het ereloon **1.878,66 euro** (*Futurn, 2022*), (*Dewaele, 2022*).

Boven op het ereloon komt er ook nog 21% btw die de notaris rechtstreeks overmaakt aan de federale overheid. Bedrijven die de btw mogen recupereren, kunnen dit ook hier doen.

Tot slot heeft de notaris enkele noodzakelijke kosten die hij of zij moet maken zoals het opvragen van noodzakelijke attesten en documenten. Deze kosten dienen ook door de koper betaald te worden en zullen verschillend zijn van notaris tot notaris aangezien dit niet wettelijk is vastgelegd (*Dewaele, 2022*).

3.3.3. Kosten lening

Jammer genoeg kost lenen ook geld en is men verplicht om een rentevoet te betalen op het geleende bedrag. Een rentevoet kan vast of variabel zijn (*Immotheker finotheker, 2022*).

Verloop van de gemiddelde rente

week 17



Zoals de afbeelding hiernaast aantoont was de rentevoet in de periode van oktober 2021 tot en met januari 2022 ongeveer 1%. Sinds mei 2022 staat de rentevoet ongeveer op 1,83%. (*Immotheker finotheker, 2022*). Dit houdt een enorme stijging in van 83%.

Afbeelding 10: verloop van de gemiddelde rente

Eind vorig jaar, in 2021 had de rentevoet in jaren niet meer zo laag gestaan waardoor het interessant was om aan een vaste rentevoet te lenen. Sinds de forse stijging is het vandaag de dag misschien toch interessanter om te opteren voor een variabele rentevoet aangezien deze nu bijna verdubbeld is tegenover vorig jaar. De hoger rentevoet kan ook een reden zijn om de aankoop uit te stellen.

3.3.4. Waardestijging of -daling?

Volgens vele vastgoedmakelaars is de ligging van een gebouw het belangrijkste aspect. Dit heeft een invloed op het huurrendement op korte termijn en het rendement bij herverkoop op lange termijn (*Wereldwijdleven, z.d.*).

De ligging van vandaag is niet de ligging van morgen. Door de veranderende wereld kan het zijn dat een grond met een lagere prijs binnen 10 jaar juist wel heel **waardevol** wordt wanneer er bijvoorbeeld een station in de buurt wordt gebouwd.

Omgekeerd kan ook, een grond met een hoge of normale waarde kan ook plots zijn **waarde verliezen**. Denk maar aan de gebouwen in de nabijheid van de 3M-fabriek in Zwijndrecht. Vorig jaar werd ontdekt dat er aan de fabriek een PFOS-vervuiling was die via de schouw de omgeving rondom de fabriek vervuilde. De omwonende mensen waren mogelijks besmet waardoor dit een impact heeft op de vastgoedprijzen, want wie wil er in een vervuilde omgeving gaan wonen?

Dit zijn risico's die genomen worden indien een bedrijf ervoor kiest om te investeren in een kantoorgebouw. Grote bedrijven gaan financiële tegenslagen doorgaans beter kunnen verwerken dan kleinere bedrijven aangezien zij vaak een minder grote financiële buffer hebben.

3.3.5. Conclusie financiële aspect

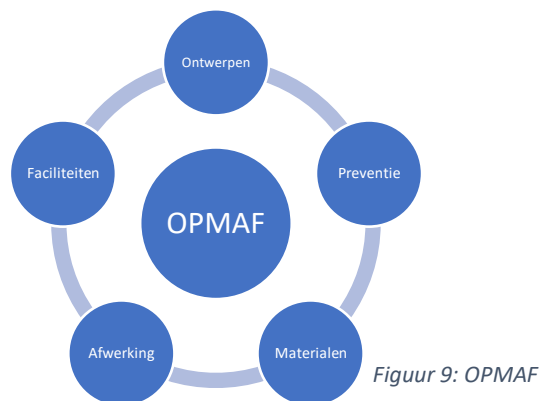
Dit hoofdstuk toont aan dat het noodzakelijk is om zich niet enkel blind te staren op de aankoopprijs, maar dat men ook dient rekening te houden met de extra kosten. De extra kosten kunnen een doorslaggevende factor zijn om het kantoorgebouw al dan niet aan te kopen.

3.4. Onderhoud

Bij de aankoop van een kantoorgebouw zijn er twee opties. Men kan een bestaand kantoorgebouw kopen of men kan een bouwgrond kopen en er vervolgens een kantoorgebouw op bouwen. In het geval dat het kantoorgebouw aangekocht wordt kan er niet gekozen worden om het kantoorgebouw onderhoudsvriendelijk te ontwerpen, maar net zoals bij het huren kan men er wél voor kiezen om een kantoorgebouw niet te kopen omwille van het feit dat het niet onderhoudsvriendelijk is. Het voordeel van een nieuwbouwkantoor is dat er wel van in het begin gekozen kan worden om het kantoorgebouw onderhoudsvriendelijk te ontwerpen.

Hierbij kan de facility manager een belangrijke rol spelen. De facility manager kan in dit geval het kantoorgebouw dat men wil aankopen, analyseren of het onderhoudsvriendelijk genoeg is. In het geval van een nieuwbouwproject is het ook belangrijk om de facility manager van bij het begin te betrekken. Op die manier kan ook hier bewust gekozen worden voor bepaalde ontwerpen en materialen zodat het onderhoud nadien zo eenvoudig mogelijk kan verlopen.

Men kan beroep doen op de 5 basisprincipes waarop de Vereniging Schoonmaak en Research (VSR) wijst (IFMA, 2014).



- **Ontwerpen:** het gebouw wordt het best slim en bereikbaar ingedeeld zodat het eenvoudig schoongemaakt kan worden. Dit bespaart tijd en geld (IFMA, 2014).
- **Preventie:** er kunnen preventiemaatregelen genomen worden zoals het plaatsen van schoonloopmatten die vuil opslorpen zodat de vervuilingsgraad beperkt wordt (IFMA, 2014).
- **Materialen:** het is aangeraden om niet te veel verschillende soorten materialen te gebruiken aangezien elk materiaal een ander onderhoud vraagt. Let ook op dat er slim voor materiaalsoorten gekozen wordt. Gemengde middentoon kleuren camoufleren bijvoorbeeld vuil (IFMA, 2014).

- **Afwerking:** een nauwkeurige afwerking kan zorgen voor een efficiënte schoonmaak. Zorg dat er zo veel mogelijk materiaal ophangt en kabels niet op de vloer liggen (*IFMA, 2014*).
- **Faciliteiten:** zorg ervoor dat de schoonmaakkploeg zijn werk kan doen. Voorzie een uitgeruste lift die de schoonmaakmachines kan dragen, veiligheidsvoorzieningen, enzovoort (*IFMA, 2014*).

Niet alleen bij het bouwen van een nieuwbouw, maar ook bij de renovatie of aanpassing van een kantoorgebouw kan men met deze basisprincipes rekening houden.

4. Overzicht verschil huur en aankoop

Vorige hoofdstukken hebben in theorie het proces in grote lijnen aangetoond voor de aankoop of huur van een kantoorgebouw. Hierdoor kan er al een eerste inschatting gemaakt worden tussen de voor- en nadelen van beiden.

	Huren	Kopen
Voordelen	<ul style="list-style-type: none"> • Geen grote kosten aan herstellingswerken door slijtage of ouderdom. • Meer flexibiliteit om uit te breiden of in te krimpen. Dit is een groot voordeel door de huidige thuiswerkcultuur. • Een energiezuinig gebouw dankzij de nieuwe wetgeving voor gebouweigenaars zonder zelf investeringen te moeten doen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Opbrengst bij waardeestijging van het pand. Doordat de huidige vastgoedprijzen zo hoog zijn kan de waardeestijging van het pand niet gegarandeerd worden. In de statistiek wordt vaak vastgesteld dat een hoge piek gevolgd zal worden door een dal. De prijzen kunnen nu eenmaal niet eeuwig blijven stijgen. • Meer inspraak bij een nieuwbouwproject in een onderhoudsvriendelijk ontwerp.
Nadelen	<ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijkse huurindexatie die op vandaag ook gemiddeld met ongeveer 7% gestegen is. • Geen vrije keuze om werken of veranderingen uit te voeren. • Brengt geen geld op. 	<ul style="list-style-type: none"> • Meer juridische stappen. • Verbonden aan wet- en regelgeving. Door de huidige wetgeving rond energie vergt dit een enorme investering. • Verlies bij waardevermindering van het pand. • Het geld dat geïnvesteerd is in het gebouw kan niet gebruikt worden voor andere doeleinden.

Tabel 9: voor-en nadelen huren/kopen kantoorgebouw

(KVK, 2021), (Berlamont, 2019), (Ik ga starten, 2019), (Axa, 2017).

5. Zakelijke rechten

Naast het huren en aankopen van een kantoorgebouw zijn er ook nog enkele zakelijke rechten waarop er beroep gedaan kan worden.

In tegenstelling tot het persoonlijk recht dat verbonden is aan een persoon is het zakelijk recht verbonden aan een zaak (*Elfri, 2021*). Dit verklaart meteen waarom sommige bedrijven zelf geen keuze kunnen maken om te huren of te kopen. Het kan bijvoorbeeld zijn dat een bedrijf gefusioneerd is en verplicht wordt om gebouwen over te nemen waarop zakelijke rechten rusten.

Men kan beroep doen op volgende zakelijke rechten:

- Recht van opstal.
- Vruchtgebruik.
- Erfpacht.

Aangezien de onderzoeksvraag enkel betrekking heeft op het huren en aankopen van kantoorgebouwen valt het zakelijk recht buiten scope. Het kan een reden zijn waarom er niet gekozen wordt om te huren of te kopen, maar in de praktijk komt dit niet vaak voor. Dit moet verder onderzocht worden in een nieuw onderzoek. Uit de interviews in de casestudie crf. Infra \$1. bleek dat er slechts één van de zeven geïnterviewden beroep doet op zakelijke rechten.

6. Externe factoren die de keuze bepalen

Zoals eerder aangehaald zijn er ook nog externe factoren die de keuze kunnen beïnvloeden waar een bedrijf zelf weinig of niets aan kan veranderen, maar waarmee er wel rekening moet gehouden worden (*DNHS, z.d.*).

Om alle ontwikkelingen en trends in de markt en samenleving in kaart te brengen, kan DESTEMP worden toegepast. Dit is een model dat aantoont dat er externe veranderingen zijn die een indirecte invloed kunnen hebben op de organisatie. (de Smedt, 2020)

Hieronder wordt schematisch weergegeven welke factoren er zijn:



Figuur 10: DESTEMP-analyse

In sommige hoofdstukken werden de factoren al reeds besproken en zal er dus slechts verwezen worden naar het juiste hoofdstuk. Zoals de figuur 10 aangeeft, staan deze factoren onderling met elkaar in verband.

✓ **Demografisch**

Onder demografie verstaat men de groei, omvang en samenstelling van de bevolking. Hieronder valt onder andere de vergrijzing (meer ouderen) en vergroening (meer geboortes), van de bevolking (*StuDocu, 2020*). Meer opgeleide mensen kunnen een invloed hebben op onder andere de grootte van het kantoorgebouw. Zullen er meer werknemers aangenomen worden, zal het bedrijf blijven groeien, ...? Ook hier speelt het sociaal-culturele en het technische een rol. Er ontstaan verschillende generaties door gebeurtenissen zoals Corona waarbij er via Teams wordt gewerkt, nieuwe smartphones, laptops enzovoort. De studenten die een opleiding hebben gevolgd vanaf het jaar 2020 zijn gewoon om alles vanop afstand te doen, dit is een nieuwe generatie die de manier van werken op de werkvloer beïnvloedt.

✓ **Economisch**

De economische situatie zal een belangrijke invloed hebben op de keuze om te huren of te kopen. Zo zal de hoogte van de rentevoet vaak doorslaggevend zijn om te bepalen of bedrijven geld kunnen lenen of niet.

De Coronacrisis heeft voor sectoren zoals de farmaceutische sector voor een boost gezorgd en andere bedrijven zijn er aan ten ondergegaan.

In 2022 zijn er 47,8% meer faillissementen geweest dan in de eerste weken van 2021. Als deze bedrijven hun kantoorgebouw opzeggen is er minder vraag en heeft dit een effect op het aanbod (*Statbel, 2022*) (Zie verder markt). De economie kan ook een invloed hebben op het aantal werknemers, wanneer het slecht gaat met het bedrijf zou men genoodzaakt kunnen zijn om mensen te ontslaan. Hierdoor zal er ook minder kantoorruimte nodig zijn.

✓ **Sociaal-cultureel**

In maart 2020 kreeg de hele wereld te maken met een pandemie die de medewerkers ertoe gedwongen heeft om verplicht thuis te werken. De situatie heeft toen bij velen frustraties opgewekt, maar men heeft uit de Coronacrisis veel geleerd. Nu alles weer wat normaal wordt, dacht men dat iedereen massaal terug naar kantoor zou gaan, maar niets is minder waar. Zowel de bedrijven als de medewerkers hebben de voordelen van het thuiswerken ondervonden. Om die reden hebben de meeste medewerkers vandaag de dag de toelating om bepaalde dagen in de week van thuis uit te werken.

Begin 2022 was er een leegstand in Brussel van 1,095 miljoen vierkante meter. Dit is een stijging van 12% tegenover 2021 doordat bedrijven minder ruimte nodig hebben door het telewerken (*Attout, 2022*).

De huidige telewerkcultuur kan een invloed hebben op de keuze die gemaakt wordt voor een bedrijf om een kantoorgebouw te huren of aan te kopen.

De keuze kan op twee manieren beïnvloed worden namelijk:

- Het risico om een aangekocht pand te verhuren is groter door leegstand.
- De flexibiliteit voor het bedrijf zelf is beperkt bij het aankopen van een kantoorgebouw aangezien het vaak niet rendabel is om bijvoorbeeld het aangekochte pand op korte termijn te verkopen. Bij huren is het gemakkelijker om ruimte bij te huren of te verminderen.

✓ **Technologisch**

De snelle technologische veranderingen hebben ook een invloed op de werkvloer. Thuiswerken valt ook onder deze noemer aangezien er bijvoorbeeld sinds Corona meer gebruik werd gemaakt van Microsoft Teams waarbij er vanop afstand vergaderingen werden georganiseerd. Dit gebeurt nog altijd en heeft zoals eerder aangehaald een impact op het aantal m². Doordat er meer thuisgewerkt wordt, is er minder oppervlakte nodig aangezien er minder medewerkers tegelijkertijd op kantoor zijn. Het is wel belangrijk om een goede planning op te stellen om ervoor te zorgen dat niet alle medewerkers op dezelfde dag naar kantoor komen.

✓ **Ecologisch/maatschappij**

Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) is een actueel thema dat in de huidige maatschappij niet meer weg te denken is. Hoe kunnen bedrijven inzetten op een duurzame ontwikkeling als onderdeel van de beleidsvorming? MVO heeft ook heel wat standaarden en richtlijnen, namelijk de ISO-normen. International Standardization Organization (ISO), zoals de ISO 14006 norm die richtlijnen heeft om bedrijven aan te sporen om ecologisch te ontwerpen. Dit houdt in dat een ontwerp zo weinig mogelijk materialen, grondstoffen en hulpbronnen bevat (*de Smedt, 2022*).

Duurzaam bouwen lijkt in eerste instantie duurder en is wel degelijk duurder op korte termijn, maar op lange termijn zou het goedkoper moeten zijn. De overheid kijkt zoals eerder aangegeven steeds strenger toe op de energievoorwaarden van een gebouw waardoor eigenaars meer en meer verplicht worden om duurzaam te bouwen. Daarnaast zorgen onder andere een betere isolatie ervoor dat de energiefactuur daalt waardoor dit op lange termijn ook weer opbrengt.

Daarnaast is het ook mogelijk om een kantoorgebouw circulair te bouwen. Met circulair bedoelt men dat materialen hergebruikt worden en dus niet weggegooid worden, dit zorgt er dan ook meteen voor dat er geen afvalkosten meer zijn (*Circubuild, z.d.*).

Aangezien duurzaam en circulair bouwen buiten scope vallen, zou dit in een ander onderzoek kunnen onderzocht worden of het degelijk goedkoper is op lange termijn.

✓ **Markt**

De vastgoedmarkt speelt ook een grote rol. Stel dat de vastgoedmarkt in elkaar zakt en extreem lage aankooprijzen heeft, dan is het voor sommige bedrijven misschien wel een mogelijkheid om aan te kopen in plaats van te huren.

De markt hangt nauw samen met het economische aspect. De stijgende prijzen zijn factoren die de keuze kunnen beïnvloeden. De bouwkosten, huurprijzen en huurindexatie werden besproken in hoofdstuk 2.3. De waardestijging of waardedaling van vastgoed speelt ook een grote rol cfr. Supra §3.3.4.

Vraag en aanbod heeft ook een externe invloed. Hoe meer kandidaten er zijn, hoe hoger de vraag en hoe meer de prijzen zullen stijgen. In dit geval kan het minder interessant en rendabel zijn om te kopen. Wanneer de vraag afneemt zullen de prijzen ook dalen en wordt het terug wat interessanter om te kopen.

✓ **Politiek-juridisch**

Cfr. Supra §3.2.1 en 3.2.2 werd de wetgeving rond duurzaamheid aangekaart waaraan een kantoorgebouw moet voldoen. Dit zijn verplichtingen die worden opgelegd aan de eigenaar of verhuurder van een gebouw. Indien het bedrijf geen tijd of financiële middelen heeft om hieraan te voldoen, zal dit de keuze om een kantoorgebouw aan te kopen hoogstwaarschijnlijk beïnvloeden. Deze wetgeving heeft op zijn beurt ook invloed op het ecologische onderdeel.

7. Tussentijdse conclusie literatuurstudie

Uit de literatuurstudie kan er geconcludeerd worden dat bedrijven niet voor een eenvoudige keuze staan die ook niet van vandaag op morgen gemaakt is. Elk voordeel heeft ook zijn nadeel en de bedrijven zullen voor zichzelf moeten uitmaken welke voordelen het meest doorslaggevend zijn. De juiste keuze hangt af van verschillende factoren. Elk bedrijf zal duidelijk in kaart moeten brengen wat de noden zijn en waar ze als bedrijf in de toekomst naartoe willen.

Het is duidelijk dat er geen eenduidig antwoord gegeven kan worden voor alle bedrijven aangezien de meest efficiënte keuze zal verschillen van bedrijf tot bedrijf. Om toch al een tussentijdse conclusie te maken, zijn er enkele **interessante indicatoren** weergegeven die al een eerste idee geven over de juiste keuze die gemaakt wordt.

4 relevante indicatoren bij het maken van de meest efficiënte keuze.
1. <u>In kaart brengen hoeveel m² kantoorruimte er nodig is.</u> Na de huidige Coronapandemie dient er ook rekening gehouden te worden met eventueel thuiswerk en hybride werk om te voorkomen dat er onnodige m ² aangekocht of gehuurd worden. De flexibiliteit speelt een rol, hoe meer flexibiliteit een bedrijf wil hoe interessanter het is om te huren.
2. <u>Wat zijn de groeimogelijkheden op lange termijn?</u> Als een bedrijf de komende jaren nog wil uitbreiden en nog extra medewerkers wil aannemen is het interessanter om een kantoorgebouw te huren. Zo heeft het bedrijf nog de mogelijkheid om bij uitbreiding extra oppervlakte bij te huren, wat bij de aankoop minder efficiënt is. Ook hier gaat het weer om flexibiliteit.
3. <u>Hoe staat het bedrijf er financieel voor?</u> Tegenwoordig wil de bank bij de aanvraag van een lening dat er minstens 10 % eigen inbreng wordt voorzien, waar de registratiekosten van 12% van de aankoopprijs ook nog bijgerekend moeten worden. Ook moeten de grote herstelling- en onderhoudskosten en eventuele renovatiekosten gefinancierd kunnen worden. Hierdoor wordt het voor sommige bedrijven financieel niet haalbaar om een grote som geld te investeren. In dit geval zal een bedrijf ook geneigd zijn om kantoren te huren.
4. <u>Welke externe factoren zijn van toepassing voor mijn bedrijf?</u> Is het vandaag interessant om te investeren gezien de hoge vastgoedprijzen? Welke wetgeving beïnvloedt de keuze, wordt er aan telewerk gedaan, ...?

Tabel 10: relevante indicatoren tussentijdse conclusie (Vesta, z.d.).

Mits de juiste praktijk informatie in de casestudie zal er op het einde van de bachelorproef een volledig antwoord gevormd worden op de onderzoeksvraag.

II. Casestudie

1. Interviews

1.1. Inleiding

Zoals eerder vermeld in de methodische verantwoording werd er gekozen om interviews af te nemen met verschillende bedrijven om te onderzoeken hoe zij de keuze maakten tussen het huren en aankopen van kantoorgebouwen.

Er is bewust gekozen om verschillende soorten bedrijven te interviewen om ervoor te zorgen dat er meerdere invalshoeken (beursgenoteerde bedrijven, zelfstandige, verschil in sector, ...) in kaart gebracht worden. Op deze manier wordt het resultaat, de flowchart bruikbaar voor verschillende soorten bedrijven.

Het was geen gemakkelijke opgave om bedrijven te vinden die tijd konden vrijmaken voor een interview. De reden hiervoor wordt verder besproken in de zelfevaluatie. In totaal werden er ongeveer 20 bedrijven gecontacteerd en waren er uiteindelijk 7 bedrijven die hun kennis wilden delen.

Om tot de kern van de zaak te komen zijn de volledig uitgeschreven interviews in bijlage terug te vinden. De belangrijkste kennis die verworven is uit de interviews, wordt in dit hoofdstuk weergegeven.

Volgende bedrijven werden geïnterviewd:

Bedrijf	Core business	Totaal FTE's	Bijlage
Goed	Het uitbaten van thuiszorgwinkels, hoorcentra en apotheken	1.350	3
Spacewell Nederland (Core FM)⁷	Aanbieden van FMIS-software	120	4
Arcadis	Geeft advies aan overheden en ondernemingen op vlak van mobiliteit	1.000	5
Schoonians Steven	Verwarmingsinstallateur	15	6
ABB Robotics	Digitale diensten, robotica en machineautomatisering	1.500	7
AXA-bank	Bank en verzekeringsmaatschappij	3.500	8
Panorama	Verkopen en verhuren van bedrijfstvastgoed	Niet relevant ⁸	9

Tabel 11: overzicht geïnterviewde bedrijven

⁷ Core FM begeleidt bedrijven en organisaties die een handelspand of kantoorgebouw willen kopen of huren. Aangezien dit de dagelijkse business is van Dhr. Van Den Meerssche, is er een recente case van één van zijn klanten uitgekozen.

⁸ De vragen voor Panorama zijn gesteld vanuit de adviserend kant. Dit wil zeggen dat er niet aan het bedrijf zelf gevraagd is waarom zij huren of kopen.

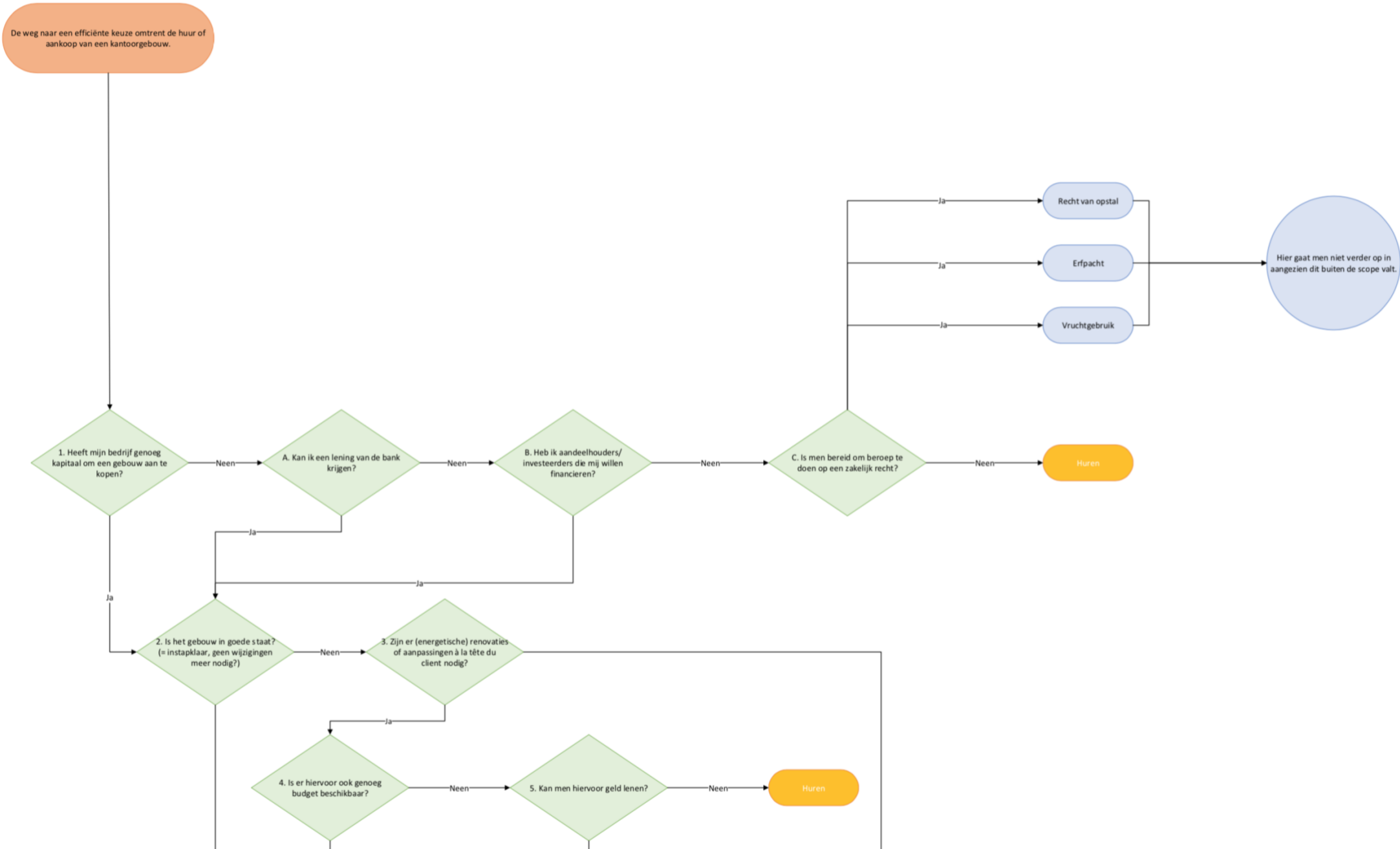
1.2. Samenvatting interviews

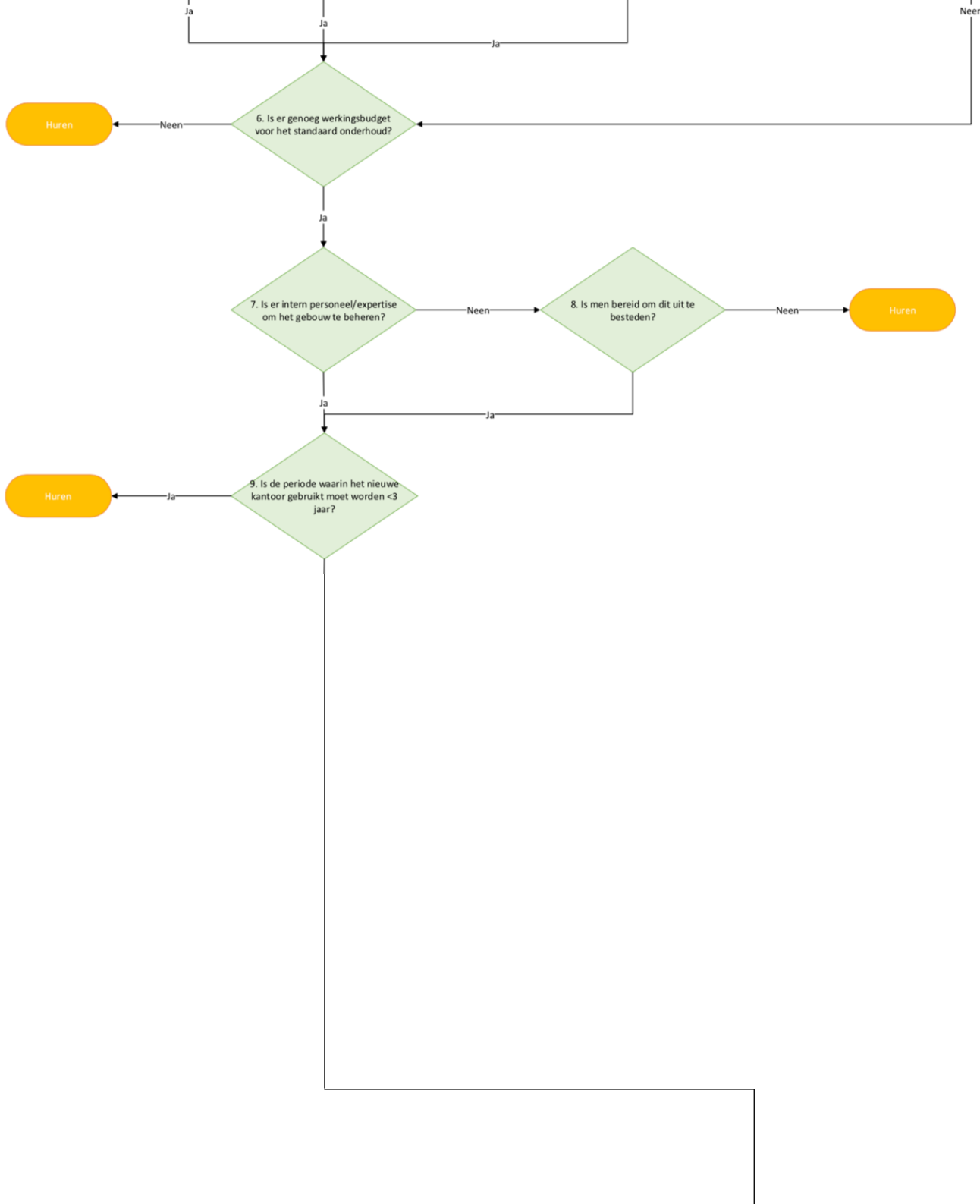
In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de interviews, die opgesteld werden om te achterhalen welke keuze het meest efficiënt is, kopen of huren, terug te vinden. De interviews zijn verwerkt in een samenvatting en worden niet letterlijk weergegeven.

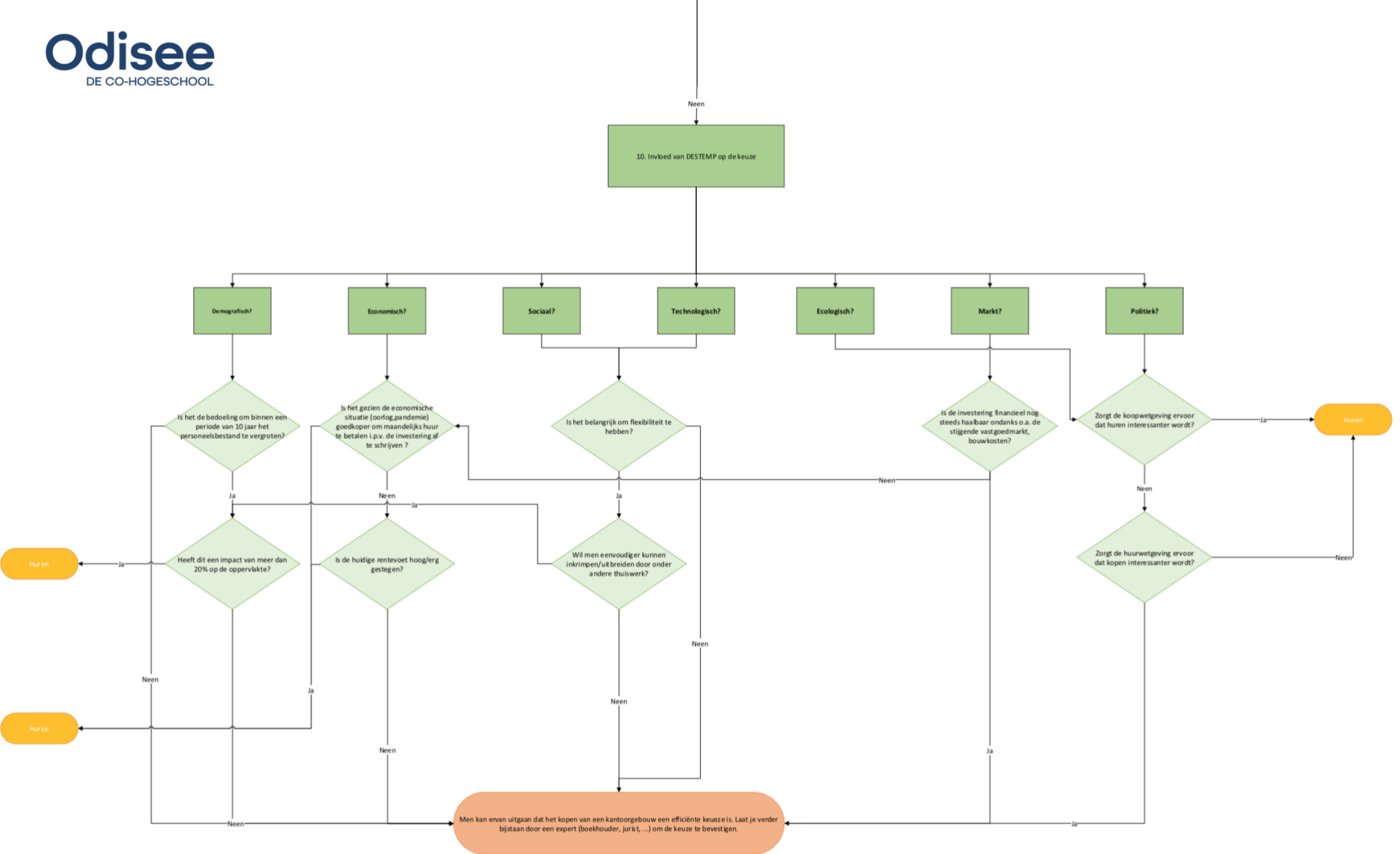
Bedrijf	Huur/aankoop van kantoorgebouw	Reden opgegeven door het bedrijf
Goed	<ul style="list-style-type: none"> - 3x gehuurd - 4x gekocht - 3x zakelijk recht 	<p>Door een fusie werd Goed verplicht om de lopende huurcontracten over te nemen waardoor er geen inspraak in de keuze is geweest (3x zakelijk recht). Bij Goed wordt er bij het afsluiten van een nieuw contract voor kantoorgebouwen doorgaans gekozen voor het huren van kantoorgebouwen omdat de bedrijfscultuur belang hecht aan nieuwe gebouwen (3x gehuurd). De kantoorgebouwen waaraan een logistieke ruimte is gekoppeld worden wél aangekocht (3x gekocht). De reden hiervoor werd niet meegegeven.</p>
Core FM = Spacewell Nederland	2x gehuurd	De reden werd niet meegegeven.
Arcadis	6x gehuurd	Er wordt standaard gekozen voor huren aangezien Arcadis geen personeel heeft, wil aanwerven of uitbesteden om het gebouw te onderhouden.
Schoonians Steven	1x gehuurd	Het is een standaard keuze om niet te huren doordat de investering op 10 jaar terugverdiend is. Het personeelsbestand zal niet meer drastisch toenemen aangezien het om een kleinere zelfstandige onderneming gaat.
ABB Robotics	<ul style="list-style-type: none"> - 25x geleased -1x aangekocht 	Voornamelijk leasing zodat men volledig ontzorgd wordt.
AXA-bank	<ul style="list-style-type: none"> -3x gehuurd -1x aangekocht 	Bij AXA wordt er voornamelijk gehuurd vanwege de flexibiliteit. Er is ook een kantoor aangekocht dat een deel van de kapitaalbuffer vormt. Dit biedt namelijk een financiële zekerheid aan klanten.
Panorama	Verkopen en verhuren bedrijfstvastgoed.	

Tabel 12: samenvatting interviews

1.3. Flowchart: welke keuze is het meest efficiënt voor mijn bedrijf?







1.4. Achtergrond flowchart

Het antwoord op de onderzoeksvraag werd hierboven weergegeven onder de vorm van een flowchart. Aangezien er geen eenduidig antwoord is voor alle bedrijven, zijn er enkele indicatoren opgesteld om de meest efficiënte keuze af te stemmen op het soort bedrijf.

In dit hoofdstuk wordt de flowchart toegelicht zodat het eenduidig en duidelijk wordt waarom bepaalde keuzes gemaakt zijn.

1. Het is vanzelfsprekend dat het huidige kapitaal een belangrijk rol speelt in de aankoop van een onroerend goed. Om die reden is deze indicator als eerste geplaatst, er kan namelijk geen aankoop plaatsvinden indien er geen of niet genoeg geld beschikbaar is. De banken vragen vaker om een deel van de investering te financieren met eigen middelen en tegenwoordig gaat dit om minstens 10%. Supplementair worden er registratiekosten van 12% van de aankoopprijs bijgerekend. Tot slot worden er ook nog notariskosten aangerekend wat ongeveer neerkomt op 2,5%. Kortom wil dit zeggen dat een kantoorgebouw met een aankoopprijs van € 100.000 eigenlijk € 114.500 kost.

De indicator is opgedeeld in drie delen aangezien er meerdere mogelijkheden zijn om aan geld te komen wanneer het bedrijf zelf niet over genoeg financiële middelen beschikt.

a. Een lening geeft een bedrijf de mogelijkheid om de investering alsnog te financieren ook al heeft men zelf niet genoeg middelen. Het is wel belangrijk om rekening te houden met het feit dat de investering dan meer geld zal kosten gezien de rentevoet. De huidige rentevoet staat sinds mei 2022 ongeveer op 1,83% (*Immotheker finotheker, 2022*). Dit wil zeggen dat er bij een geleend bedrag van €1.000.000 nog €18.300 meer betaald zal moeten worden.

b. Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde aandeelhouders of stakeholders de investering gedeeltelijk of volledig willen financieren. Als een aandeelhouder bijvoorbeeld een bouwonderneming heeft voor wie het interessanter is om zelf een kantoorgebouw te zetten, dan is het voor die aandeelhouder beter om het vastgoed in te brengen in de onderneming in plaats van geld.

c. Tot slot kan er ook beroep gedaan worden op enkele zakelijke rechten zoals recht van opstal, erfpacht en vruchtgebruik. In het geval van recht van opstal moet men bijvoorbeeld geen bouwgrond meer aankopen wat ervoor kan zorgen dat de investering lichter wordt en het interessanter kan zijn voor het bedrijf om te bouwen. Hier wordt verder niet dieper op ingegaan om binnen de scope te blijven van dit onderzoek. Als het bedrijf dit financieel niet kan dragen, moet men overgaan tot het huren van kantoorgebouwen.

2. Aangezien een gebouw dat zich in goede staat bevindt geen budget nodig heeft voor renovaties en herstellingen, wordt er een onderscheid gemaakt in de staat van het gebouw. Wanneer er geen aanpassingen of renovaties meer moeten gebeuren en het gebouw kortom instapklaar is, is er geen budget meer nodig. Vaak moet het gebouw nog aangepast worden à la tête du client of er moeten nog (energetische) renovaties gebeuren waarvoor opnieuw financiële middelen nodig zijn.

3. Door de nieuwe energetische wetgeving zijn eigenaars van een gebouw verplicht om aan bepaalde energie-eisen te voldoen. Dit wil zeggen dat kantoorgebouwen die hier niet aan voldoen gerenoveerd moeten worden cfr. Supra §3.2.1 & 3.2.2. Men mag ook niet vergeten dat het kantoorgebouw hierdoor in sommige gevallen tijdelijk niet beschikbaar is door de renovaties wat op zijn beurt ook weer huurkosten met zich meebrengt.

4. De kostprijs voor de renovatie van een gebouw kost gemiddeld 750 €/m² al vindt men ook waarden zo hoog als 1500 €/m² (*Renoffice, z.d.*). Ook dat geld moet beschikbaar zijn of men moet de mogelijkheid hebben om hiervoor te gaan lenen.

Het voordeel van de energetische renovaties is dat er bespaard kan worden op energie en kosten. Bovendien wordt er verwacht dat men in de toekomst belast zal worden op basis van de CO₂-uitstoot. Door de energetische renovaties kan de CO₂-uitstoot al verminderd worden (*Rotman E. 2020*). Kortom zal de investering op lange termijn renderen. Dit heeft op zijn beurt weer een invloed op beslissingsveld 6 waarbij er gekeken wordt of er genoeg werkingsbudget aanwezig is voor het onderhoud.

5. Zoals eerder aangehaald kan een bedrijf er ook voor kiezen om geld te lenen bij de bank wanneer er niet genoeg financiële middelen zijn binnen het bedrijf. In het kader van de energetische wetgeving is het mogelijk om beroep te doen op onder andere premies om de renovatie te financieren (*Orde van Architecten, 2021*).

6. Elk gebouw vraagt ook onderhoud waar ook geld voor beschikbaar moet zijn. Denk maar aan het vervangen van de oude verwarmingsinstallatie, onderhoud van de technische installaties, schilderwerken, ... Als gebouweigenaar dient men rekening te houden met deze kosten. Bij het verhuren van het gebouw zal de huurder ook verantwoordelijk worden gesteld voor enkele onderhoudskosten. In het kader van het gemeen huurrecht hoort het onderhoud bij de verantwoordelijkheid van de huurder, afhankelijk van wat er in het contract werd afgesproken tussen beide partijen (*Meese, 2022*).

7. Sommige bedrijven zoals Arcadis kiezen er bewust voor om te huren omdat er binnen het bedrijf geen personeel aanwezig is dat kan instaan voor het gebouwenbeheer en dit ook niet wensen uit te besteden, zie puntje 8.

8. Indien de kennis er niet is kan het bedrijf er wel voor kiezen om extra personeel aan te werven of het gebouwenbeheer uit te besteden.

9. Om het juiste pand te vinden is er tijd nodig om de juiste keuze te maken. Men mag geen overhaaste beslissing nemen om een kantoorgebouw te kopen omdat er geen tijd is om te wachten. In dit geval is het beter dat er tussentijds gehuurd wordt en tegelijkertijd gezocht wordt naar een geschikt pand. Het bedrijf kan ook ondervinden dat het huren toch efficiënter is dan kopen en dan kan men de keuze maken om verder te huren.

10. De invloed van DESTEMP werd al eerder aangehaald in de literatuurstudie cfr. Supra §6. en werd hier toegepast. Hieronder worden kort de belangrijkste zaken aangehaald die minder specifiek werden toegelicht in de literatuurstudie.

- **Demografisch:**

Wanneer een bedrijf binnen een periode van 10 jaar wil groeien en meer medewerkers wil aannemen, is het nuttig om te kijken hoe groot het effect is van deze groei op de oppervlakte van het kantoorgebouw. Als men spreekt van een groei die groter is dan 20% (bv. 20 extra werknemers bij een bedrijf met 20 FTE's = groei van 100%) is het efficiënter om te gaan huren om deze groei te kunnen opvangen vanwege de flexibiliteit. Het bedrijf kan toch opteren om een kantoorruimte te kopen met een buffer van 20 plaatsen extra, maar dan spreekt men niet over de meest efficiënte keuze doordat de lege ruimte onder andere onnodig verwarmd wordt. Om die reden wordt er met deze scope gekozen voor de meest efficiënte keuze waardoor er in dit geval bij uitbreiding voor huur wordt geselecteerd. Bij een groei die kleiner is dan 20% (bv. 20 extra werknemers bij een bedrijf met 1.000 FTE's = groei van 2%) kan men wel kopen aangezien deze impact relatief klein is op het aantal m². Men gaat in dit onderzoek uit van het meest efficiënte aantal m² per medewerker. In een volgend onderzoek kan onderzocht worden hoeveel m² er best per werknemer voorzien wordt.

Tot slot kan men deze oefening na enkele jaren herhalen aangezien de indicatoren tijdsafhankelijk zijn. Het is mogelijk dat een bedrijf 10 jaar lang heeft ingezet op het aanwerven van nieuwe personeelsleden, maar heeft beslist om na 10 jaar niet meer te groeien. In dit geval is de strategie of het idee gewijzigd waardoor dit een belangrijke invloed kan hebben op de eindbeslissing.

- **Sociaal + technologisch:**

Sinds 2020 is flexibiliteit door Corona belangrijker geworden dan ooit tevoren. Door meer thuiswerk en nieuwe technologieën kan het zijn dat bedrijven willen inkrimpen in het aantal m². Uit de interviews bleek dat de ondervraagde bedrijven de beslissing om te kopen of huren al voor Corona hadden gemaakt waardoor dit geen invloed had op de huidige kantoorgebouwen. De meeste bedrijven gaven aan dat Corona en thuiswerk vanaf nu wel belangrijke factoren zijn en worden meegenomen in de toekomstige beslissingen.

Uit alle interviews, op het interview van Steven Schoonians na, bleek flexibiliteit een doorslaggevende factor om te huren. Zoals de vorige factor al aangaf kunnen bedrijven op enkele jaren van grootte veranderen door meer medewerkers aan te werven. Schoonians Steven is een zelfstandige onderneming die niet meer zal groeien in het aantal medewerkers, waardoor dit voor hen niet van toepassing is.

Schoonians Steven is het enige bedrijf dat er altijd voor zal kiezen om kantoorgebouwen aan te kopen. Het bedrijf is niet in een grootstad gelegen, maar in een klein dorpje (geen aansluiting met het openbaar vervoer, geen goede verbindingswegen, ...). Dit kan ook een reden zijn waarom er gekozen wordt voor de aankoop van het kantoorgebouw. De vastgoedprijzen in steden en A-locaties zijn duurder cfr. Supra §2.3.1. AXA-bank en ABB Robotics hebben ook één aangekocht gebouw, maar de meerderheid wordt gehuurd of geleased. De andere bedrijven doen ook grotendeels beroep op het huren of leasen van kantoorgebouwen of op zakelijke rechten. De geïnterviewde bedrijven zullen door Corona dus niet opteren om te kopen in plaats van te huren vanwege de flexibiliteit. Vanaf nu wordt er wel nauwkeurig omgegaan met het aantal m² en wordt er bij het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst gekeken of er ingekrompen kan worden.

1.5. Kritische analyse flowchart

De flowchart bevat ook enkele valkuilen:

→ **De flowchart is gebaseerd op de huidige DESTEMP:**

In de flowchart is er rekening gehouden met de invloeden en gebeurtenissen in 2022. Het is jammer genoeg niet mogelijk om in de toekomst te kijken waardoor er belangrijke gebeurtenissen kunnen plaatsvinden die een invloed kunnen hebben op de flowchart. Deze zijn dan niet opgenomen in de flowchart waardoor men niet kan garanderen dat de uitkomst de meest efficiënte keuze is.

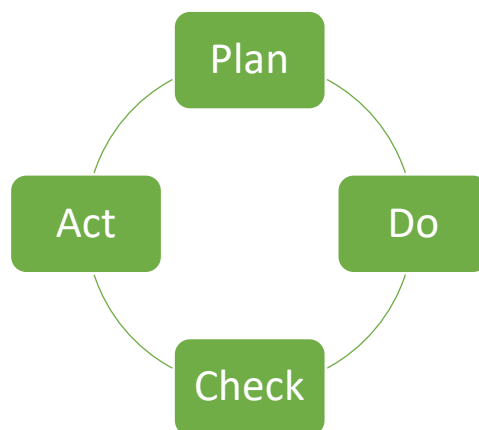
Zo kan het zijn dat de technologie zich steeds verdergaat evolueren waardoor mensen bijvoorbeeld vervangen worden door machines en er misschien geen kantoorgebouwen meer nodig zijn.

→ **Onbewust zaken vergeten:**

Tijdens het onderzoek is het onderste uit de kan gehaald om de juiste informatie te zoeken en vervolgens te verwerken. Het is mogelijk dat er zonder dat men zich daar bewust van is, zaken worden vergeten. Hoe meer men bezig is met het onderwerp, hoe meer informatie er verzameld wordt. Hoe langer de duurtijd van het project, hoe meer men zich verder in de materie kan verdiepen.

→ **PDCA-cyclus:**

Tot slot heeft men tijdens de voorziene periode van het onderzoek ernaar gestreefd om zo veel mogelijk te verbeteren. Men kan concluderen dat de verbetercyclus nooit stopt en dat er steeds ruimte is voor verbetering. Het kan gezien worden als een opportuniteit, maar ook als valkuil aangezien het nooit perfect zal zijn.



Figuur 11: PDCA-cyclus

Suggestie tot oplossing: deze valkuilen kunnen opgevangen worden door het onderzoek opnieuw uit te voeren wanneer de DESTEMP sterkt veranderd is. Dit vangt meteen alle drie de valkuilen op. De flowchart zal dan wel gebaseerd zijn op de huidige DESTEMP, er is een tweede opinie op dit geschreven werk waardoor de vergeten zaken misschien opgemerkt worden en men past op deze manier ook de PDCA-cyclus toe.

1.6. Conclusie

Uit de literatuurstudie werd er reeds geconcludeerd dat de keuze voor het kopen of huren van een kantoorgebouw sterk afhankelijk is van het soort bedrijf, maar dat er vier belangrijke indicatoren zijn waarmee er rekening gehouden moet worden bij het maken van de juiste keuze:

1. In kaart brengen hoeveel m² kantoorruimte er nog is.
2. Wat zijn de groeimogelijkheden op lange termijn?
3. Hoe staat het bedrijf er financieel voor?
4. Welke externe factoren zijn van toepassing voor mijn bedrijf?

Aan de hand van de casestudie kan er bevestigd worden dat er geen eenduidig antwoord kan gegeven worden of het beter is om te kopen of te huren aangezien het antwoord per bedrijf sterk zal verschillen.

“There is no one size fits all”

Het is wél mogelijk om een antwoord op de onderzoeksvraag te geven aan de hand van de gemaakte flowchart. In de flowchart zitten de indicatoren verwerkt die uit de literatuurstudie zijn afgeleid samen met de nieuwe verworven kennis uit de interviews. De flowchart zal elk bedrijf afzonderlijk leiden naar de meest efficiënte keuze. Afhankelijk van de grootte van het bedrijf, de toekomstvisie, de waarde en normen, de huidige marktsituatie en zoveel meer zal de keuze van bedrijf tot bedrijf verschillen.

1.7. Zelfevaluatie

Uit deze literatuurstudie heb ik geleerd dat het noodzakelijk is om meerdere bronnen te raadplegen omtrent hetzelfde onderwerp. Op die manier kan er kritisch met de informatie worden omgegaan en is het ook gemakkelijker om alle informatie te begrijpen.

Aangezien de wetgever niet stilzet ben ik me er ook enorm bewust van geworden dat het noodzakelijk is om de publicatiedatum van een bron goed voor ogen te houden zodat de informatie wel degelijk actueel is. Daarnaast heb ik voor de wetgeving ook zo veel mogelijk Nederlandse bronnen proberen te vermijden omdat de wetgeving in België en Nederland niet altijd overeenkomen.

Voor het schrijven van de literatuurstudie was het niet gemakkelijk om bedrijven te vinden die enthousiast waren om mee te werken aan de interviews. De reden hiervoor is dat de beslissing om te huren of kopen vaak op strategisch niveau genomen wordt en de betrokken mensen hier vaak geen tijd voor hebben.

Gelukkig had ik hier vooraf tijdig rekening mee gehouden in mijn planning en een marge voor voorzien. Hierdoor had ik nog voldoende tijd om nieuwe bedrijven te contacteren en is het me zelfs gelukt om 7 bedrijven te vinden in plaats van 5.

Het was vanzelfsprekend dat de mensen in mijn huidig netwerk me sneller wilden helpen dan andere bedrijven. Toch heb ik ervoor gezorgd dat ik zo veel mogelijk nieuwe contacten kon leggen om zo mijn netwerk verder uit te bouwen.

Uiteindelijk merkte ik na het laatste interview dat de belangrijkste indicatoren aangegeven waren en dat dezelfde dingen vaker terugkwamen. Persoonlijk heb ik niet het gevoel dat het interessanter had geweest om nog meerdere bedrijven te interviewen. Ik heb ook geleerd om vooraf niet te snel te oordelen aangezien ik ondervonden heb dat de interviews waarvan ik initieel het meeste van verwachtte soms het minst interessant waren.

Tijdens de proefverdedigingen kreeg ik de interessante tip om mijn flowchart terug te koppelen naar de geïnterviewde bedrijven. Bij nader inzien had dit niet zo veel zin aangezien alle bedrijven een vaste keuze hebben en daar slechts in uitzonderlijke gevallen van afwijken.

Kortom, ook de moeilijkheden waarop ik botste, hebben me veel bijgeleerd. Uit dit onderzoek zal ik zeker de lessons learned meenemen naar de toekomst.

Bronnenlijst

- (A. Van Hoeke, persoonlijke communicatie, 5 mei 2022)
- (D. Descheemaeker, persoonlijke communicatie, 20 april 2022)
- (D. Van Den Meerssche, persoonlijke communicatie, 14 april 2022)
- (G. Paulussen, persoonlijke communicatie, 4 mei 2022)
- (H. Meese, persoonlijke communicatie, 22 april 2022)
- (I. Heyvaert, persoonlijke communicatie, 5 mei 2022)
- (R. Boterdaele, persoonlijke communicatie, 5 mei 2022)
- (S. Everaert, persoonlijke communicatie, 13 april 2022)
- (S. Schoonians, persoonlijke communicatie, 30 april 2022)
- Acerta. (2021, 29 juni). *Een nieuwe locatie voor mijn bedrijf, maar moet ik gaan kopen of huren?* Geraadpleegd op 16 maart 2022, van <https://www.acerta.be/nl/blog/starters/een-nieuwe-locatie-voor-mijn-bedrijf-maar-moet-ik-gaan-kopen-of-huren>
- Attout, X. (2022, 28 januari). *De huurders hebben het niet meer voor het zeggen op de kantoormarkt.* Site-Trends-NL. Geraadpleegd op 25 april 2022, van https://trends.knack.be/economie/immo/de-huurders-hebben-het-niet-meer-voor-het-zeggen-op-de-kantoormarkt/article-normal-1824235.html?cookie_check=1650880748
- Axa (2017, 13 februari). *Bedrijfspand kopen of huren: wat zijn de voor- en nadelen?* AXAbank. Geraadpleegd op 24 april 2022, van <https://www.axabank.be/nl/blog/bedrijfspand-kopen-of-huren-wat-zijn-de-voor-en-nadelen>
- AXA-bank. (2022, 23 maart). *De Vlaamse renovatieverplichting voor niet-residentieel vastgoed.* AXAbank. Geraadpleegd op 21 april 2022, van <https://www.axabank.be/nl/blog/vlaamse-renovatieverplichting-niet-residentieel-vastgoed>
- Bedrijfspand. (z.d.). *A-locaties.* Geraadpleegd op 25 april 2022, van <https://www.bedrijfspand.com/vastgoed-begrip/a-locatie/>
- BelSquare. (z.d.). *Kantoorgebouw te huur € 3.275/maand.* Immoweb. Geraadpleegd op 26 april 2022, van <https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/kantoorgebouw/te-huur/elsene/1050/8631862?searchId=6264f7ab3f8ee>
- BelSquare. (z.d.). *Kantoren te huur € 40.710/maand.* Immoweb. Geraadpleegd op 26 april 2022, van <https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/kantoren/te-huur/gent/9000/9690479?searchId=6264febb4f7f6>
- Berlamont, G. (2019, 13 maart). *Een bedrijfspand kopen of huren, waar kies je voor?* Turner. Geraadpleegd op 4 april 2022, van <https://www.turner.immo/nl/blog/een-bedrijfspand-kopen-of-huren-waar-kies-je-voor>

- CBRE. (2021, 1 december). *Kantoor met duurzaamheidscertificaat zorgt voor hogere huuropbrengsten en lagere leegstand*. Duurzaam Ondernemen. Geraadpleegd op 25 april 2022, van <https://www.duurzaam-ondernemen.nl/kantoor-met-duurzaamheidscertificaat-zorgt-voor-hogere-huuropbrengsten-en-lagere-leegstand/>
- CIB Vlaanderen. (2022, 18 maart). *Vastgoedmakelaars bezorgd over impact hoge inflatie op huurmarkt*. CIB. Geraadpleegd op 24 april 2022, van <https://www.cib.be/actua/33fe3b8f-0011-44ac-b108-f36ca115ec74/vastgoedmakelaars-bezorgd-over-impact-hoge-inflatie-op-huurmarkt>
- Circubuild. (z.d.). *Is circulair bouwen duurder dan traditioneel bouwen?* Geraadpleegd op 29 mei 2022, van <https://circubuild.be/nl/faq/is-circulair-bouwen-duurder-dan-traditioneel-bouwen/#:%7E:text=Op%20lange%20termijn%20is%20circulair,impact%20op%20budget%20en%20bouwkwaliteit.>
- Coddé, E. (2021). Onvoorwaardelijke onafhankelijkheid in dienst van de huurder. *Profacility Workplace*, 46–47.
- Coltof, D. (2021, september). *Huurders van kantoorruimte verdienen beter*. FM-Magazine. Geraadpleegd op 20 april 2022, van <https://www.fm-magazine.be/nl/artikels/item/410/huurders-van-kantoorruimte-verdienen-beter>
- CSU (2022). *Nationale facilitaire innovatie benchmark* [onderzoeksrapport].
- Cultuurloket. (2020, 22 januari). *Gemene huur*. Geraadpleegd op 18 maart 2022, van <https://www.cultuurloket.be/kennisbank/huren/gemene-huur>
- De Smedt, V. (2020). *Bedrijfsorganisatie 2MO1–1FM* [PowerPoint-dia's]. Odisee Hogeschool, Facility Management.
- De Smedt, V. (2022). *Bedrijfsstrategie 9MO3–3FM* [PowerPoint-dia's]. Odisee Hogeschool, Facility Management.
- Dewaele. (z.d.-a). *Hoeveel notariskosten moet ik betalen?* Geraadpleegd op 24 april 2022, van <https://www.dewaele.com/nl/advies/notariskosten-hoeveel>
- Dewaele. (z.d.). *Verplichtingen van de verhuurder*. Geraadpleegd op 22 maart 2022, van <https://www.dewaele.com/nl/advies/verplichtingen-verhuurder>
- DNHS. (z.d.). *DESTEMP*. Geraadpleegd op 25 april 2022, van <https://dnhs.nl/modellen/destemp/>
- Encyclo. (z.d.). *Huurindex - definitie - Encyclo*. Geraadpleegd op 24 maart 2022, van <https://www.encyclo.nl/begrip/huurindex>
- Examenoverzicht. (z.d.). *Alles over vraag en aanbod*. Geraadpleegd op 23 april 2022, van <https://www.examenoverzicht.nl/economie/vraag-en-aanbod>
- Flexas.com. (2021, 21 maart). *Huurindexatie van kantoorruimte: Wat is het en hoe wordt het toegepast?* Geraadpleegd op 24 maart 2022, van <https://www.flexas.com/nl/blog/huurindexatie-van-kantoorruimte-wat-is-het-en-hoe-wordt-het-toegepast>

- Futurn. (z.d.). *Bijkomende kosten bij aankoop van bedrijfsgebouw*. Futurn nv. Geraadpleegd op 24 april 2022, van <https://www.futurn.com/nl/factory/financieel/bijkomende-kosten-bij-aankoop-van-bedrijfsgebouw>
- GeoTherma. (z.d.). *De warmtepomp met het laagste GWP ter wereld*. GeoTherma. Geraadpleegd op 21 april 2022, van <https://www.geotherma.be/de-warmtepomp-met-het-laagste-gwp-ter-wereld/#:%7E:text=Wat%20is%20de%20GWP%2Dwaarde,de%20opwarming%20van%20de%20Aarde>.
- Geuze, M. (z.d.). *Verplichtingen van de huurder?* Juridische Supermarkt. Geraadpleegd op 20 maart 2022, van <https://www.juridische-supermarkt.nl/verplichtingen-van-de-huurder/>
- Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap. (2021, 16 november). *Verplicht energielabel voor grote niet-residentiële gebouwen*. Geraadpleegd op 25 maart 2022, van <https://www.energiesparen.be/nr/verplicht-energielabel>
- HRglas-info. (z.d.). *Hoogrendementsglas: alle informatie*. Geraadpleegd op 21 april 2022, van <https://www.hrglas-info.be/>
- *Huur en verhuur - 2 definities - Encyclo*. (z.d.). Encyclo. Geraadpleegd op 1 maart 2022, van https://www.encyclo.nl/begrip/huur_en_verhuur
- IFMA. (2014). *Handleiding schoonmaakbeheer*. <https://www.belfa.be/nl-fm-rapporten/schoonmaakbeheer-sept-2014>
- Immotheker Finotheker. (2022, 9 april). *Rentebaarometer*. Geraadpleegd op 24 april 2022, van <https://www.immothekerfinotheker.be/N/rentebaarometer>
- Juridisch. (z.d.). *De regels voor het huren van een bedrijfsruimte*. Geraadpleegd op 19 april 2022, van <https://www.juridisch.nl/ondernemers/bedrijfsruimte/bedrijfsruimte-huren>
- Juridische supermarkt. (z.d.). *Huurovereenkomst bedrijfsruimte opstellen*. Geraadpleegd op 20 maart 2022, van <https://www.juridische-supermarkt.nl/huurovereenkomst-bedrijfsruimte-opstellen/>
- *Kantoorgebouw - 3 definities - Encyclo*. (z.d.). Encyclo. Geraadpleegd op 1 maart 2022, van <https://www.encyclo.nl/begrip/kantoorgebouw>
- KMO Vastgoed. (z.d.). *Kantoorgebouw te huur € 6.330/maand*. Immoweb. Geraadpleegd op 30 april 2022, van <https://www.immoweb.be/nl/zoekertje/kantoorgebouw/te-huur/gent/9000/9857126?searchId=6264f9bcd3727>
- Koerts, A. (2021, 9 november). *Bedrijfsruimte huren: hoe zit dat?* KVK. Geraadpleegd op 21 april 2022, van <https://www.kvk.nl/advies-en-informatie/bedrijf-starten/bedrijfsruimte-huren-hoe-zit-dat/>
- Koerts, A. K. (2021, 9 november). *Bedrijfsruimte huren: hoe zit dat?* KVK. Geraadpleegd op 21 april 2022, van <https://www.kvk.nl/advies-en-informatie/bedrijf-starten/bedrijfsruimte-huren-hoe-zit-dat/>

- Liantis. (z.d.). *VOF oprichten: betekenis, voorwaarden en aansprakelijkheid*. Geraadpleegd op 24 april 2022, van <https://www.liantis.be/nl/zelfstandig-worden/ondernemingsvorm-kiezen/vof>
- Luminus. (2022, 1 maart). *Bedrijven: zijn de stijgende energieprijzen onvermijdelijk?* Lumiworld Business. Geraadpleegd op 23 april 2022, van <https://luminus-business-blog.be/up-to-date/wat-te-doen-tegen-stijgende-energieprijzen/>
- Lumiworld. (2021, 15 februari). *Je rechten en plichten als huurder*. Geraadpleegd op 23 maart 2022, van <https://lumiworld.luminus.be/up-to-date/rechten-en-plichten-als-huurder/>
- Meese, H. (2022). *Sociaal en economisch recht* [PowerPoint-dia's]. Odisee Hogeschool, Facility Management.
- Meese, H. (2022). *Vastgoedrecht* [PowerPoint-dia's]. Odisee Hogeschool, Facility Management.
- Notaris. (z.d.). *Ondernemen*. Geraadpleegd op 24 april 2022, van <https://www.notaris.be/ondernemen/de-verschillende-manieren-om-te-ondernemen-en-regels/de-patrimoniumvennootschap>
- NVM. (2021). *Kantoren in cijfers 2021*. <https://www.nvm.nl/media/dnin504s/20210630-web-spread-nvm-kantoren-in-cijfers-2021.pdf>
- Orde van architecten. (2021, 27 december). *Nieuw op 1 januari: renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen*. Geraadpleegd op 21 april 2022, van <https://ap.lc/yGQ1O>
- P&V. (z.d.). *Brandverzekering huurder verplicht?* Geraadpleegd op 23 april 2022, van <https://www.pv.be/dossiers/woning/woning-verzekeren/brandverzekering-huurder>
- Rabobank. (2019, 7 juni). *Bedrijfsruimte kopen of huren: de voor- en nadelen*. IkGaStarten. Geraadpleegd op 20 maart 2022, van <https://www.ikgastarten.nl/bedrijf-starten/huisvesting/bedrijfsruimte-kopen-huren-de-voor-en-nadelen>
- Redactieteam-elfri (2021, 23 maart). *Huur van kantoorruimte en bedrijfsruimte*. Elfri. Geraadpleegd op 14 maart 2022, van <https://www.elfri.be/artikel/huur-van-kantoorruimte-en-bedrijfsruimte>
- Redactieteam-elfri. (2021, 24 januari). *Zakelijk recht*. Elfri. Geraadpleegd op 22 april 2022, van <https://www.elfri.be/artikel/zakelijk-recht>
- Renoffice. (z.d.). *Wat kost een totaalrenovatie ?* Geraadpleegd op 27 mei 2022, van <https://www.renoffice.be/nieuws/wat-kost-een-totaalrenovatie>
- Rotman, E. (2020, 13 september). *Voorkom dat jouw kantoor in 2023 de deuren moet sluiten; in vijf stappen naar energielabel C*. Change Inc. Geraadpleegd op 18 mei 2022, van <https://www.change.inc/energie/voorkom-dat-jouw-kantoor-in-2023-de-deuren-moet-sluiten-in-vijf-stappen-naar-energielabel-c-34605>
- Ruimte in de toekomst. (2013, 26 november). *Ruimte met Toekomst - Locatiebeleid voor verstedelijking en infrastructuur*. Geraadpleegd op 20 april 2022, van <http://www.ruimtexmilieu.nl/wiki/ontwikkelconcepten/locatiebeleid>

- RVO. (2020, januari 31). *BENG 2: Primair fossiel energiegebruik*. Geraadpleegd op 24 maart 2022, van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/beng/primair-fossiel-energiegebruik>
- RVO. (2022, 12 april). *Energielabel C kantoren*. Geraadpleegd op 25 april 2022, van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-regels/energielabel-c-kantoren>
- SBB. (2022, maart). *SBB Wegwijzer Onroerend Vastgoed*. <https://www.sbb.be/nl/publicaties/wegwijzers/een-onroerend-goed-kopen-als-privepersoon-met-je-vennootschap>
- Stad Antwerpen. (z.d.). *Havenhuis*. Visit Antwerpen. Geraadpleegd op 14 mei 2022, van <https://www.visitantwerpen.be/nl/havenhuis-nl>
- Statbel. (2022, 20 april). *Wekelijkse faillissementen*. Geraadpleegd op 25 april 2022, van <https://ap.lc/hHrCt>
- Statbel. (z.d.). *Huurindexatie*. Geraadpleegd op 23 april 2022, van <https://statbel.fgov.be/nl/themas/consumptieprijnsindex/huurindexatie#figures>
- *Terugverdientijd zonnepanelen*. (z.d.). Zonnepanelen-info.be. Geraadpleegd op 26 mei 2022, van <https://ap.lc/3k1GV>
- UC Leuven-Limburg. (2020). *Thema 5 samenvatting Management*. <https://www.studocu.com/nl-be/document/uc-leuven-limburg/management/thema-5-samenvatting-management/6733828>
- Unizo. (2021, 24 augustus). *Plan jij de aankoop van bedrijfsruimte of kantoorruimte in 2022?* Geraadpleegd op 24 april 2022, van <https://www.unizo.be/advies/plan-jij-de-aankoop-van-bedrijfsruimte-kantoorruimte-2022>
- Valkeniers, T. (2021). *Investeren in vastgoed*. Borgerhoff & Lamberigts.
- Vanacker, L. (2022, 25 maart). *Domino-effect op prijzen treft bouwsector*. De Tijd. Geraadpleegd op 23 april 2022, van <https://www.tijd.be/dossiers/de-verdieping/domino-effect-op-prijzen-treft-bouwsector/10376113.html?>
- Vander Beken, H., & Pauwels, L. (2022, 12 januari). *Energiefacturen blijven fors stijgen: contracten gemiddeld 36 procent duurder dan in december*. vrtnews.be. Geraadpleegd op 23 april 2022, van <https://www.vrt.be/vrtnews/nl/2022/01/11/energieprijzen-stijgen-40-procent/>
- Vesta. (z.d.). *Bedrijfsruimte of kantoor kopen of huren? Dit zijn onze 5 tips!* Geraadpleegd op 23 april 2022, van <https://www.vestadevelopment.be/nl/nieuws--events/bedrijfsruimte-of-kantoor-kopen-of-huren-dit-zijn-onze-5-tips1/>
- Waelkens, J. (2021, 16 juli). *Vastgoed aankopen met je vennootschap in vier stappen*. SBB. Geraadpleegd op 24 april 2022, van <https://www.sbb.be/nl/magazine/vastgoed-aankopen-vennootschap-vier-stappen>
- Wereldwijdleven. (z.d.). *Investeren in premium locaties: Voordelen van vastgoed op A-locaties*. Geraadpleegd op 27 mei 2022, van <https://ap.lc/th9UM>
- Wonen in Brussel. (z.d.). *Huurprijzen in Brussel*. Geraadpleegd op 23 maart 2022, van <https://www.woneninbrussel.be/huren-brussel/huren-financieel/huurprijzen-brussel>

Bijlagen

Bijlage 1: beslisboom energielabel C kantoren



Bijlage 2: vragen interviews

Vragen voor bedrijven die kantoorruimtes huren/kopen om te werken.

1. Hoeveel kantoorgebouwen gebruiken jullie? Met hoeveel FTE's werken jullie?
2. Tot welke sector behoort uw organisatie?
3. Zijn de kantoorgebouwen aangekocht of worden ze gehuurd? Indien ze gehuurd zijn, heb je een idee van het aantal m² en de kostprijs per m²? Indien er meerdere gebouwen zijn hoeveel verschilt de huurprijs met de gebouwen onderling?
4. Waarom is de keuze gemaakt om te huren/kopen? (Financieel /juridisch/ onderhoudsmatig, ...)
5. Wordt er bij uitbreiding van het bedrijf en bij de nood aan een nieuw kantoorgebouw opnieuw gekeken naar de meest interessante keuze of is dit een bewuste bedrijfskeuze?
6. Zijn er bepaalde gebeurtenissen/zaken die een invloed hebben gehad op het maken van de keuze of die de keuze in de toekomst zullen beïnvloeden? (Bv. minder m² door thuiswerk, ...)
7. Kan je kort schetsen welke stappen er genomen zijn om de keuze te maken? Hoe lang heeft dit proces geduurd? Wordt deze keuze regelmatig nog beoordeeld?
8. Welke voor-en nadelen heeft het huren/kopen van een kantoorgebouw voor jullie bedrijf?
9. Met welke zaken werden vooraf geen rekening gehouden toen je de keuze gemaakt hebt?
10. Wie is er intern in jullie bedrijf verantwoordelijk voor deze beslissing?
11. Wat is de rol van de facility manager bij de keuze?
12. Enkel voor huur:
 - Hoe is de verdeling met verhuurder omtrent het onderhoud?
 - Wordt de keuze soms opnieuw gemaakt om dan misschien toch te gaan kopen?
 - Hoe lang loopt het huurcontact?
13. Enkel voor verkoop:
 - Ondervinden jullie een waardeinstijging in de kantoorgebouwen?
14. Zijn er enkele tips die je nog zo kunnen meegeven aan bedrijven die voor de keuze staan?
15. Zijn er nog enkele zaken die je zelf zou willen aanvullen?

Vragen voor adviserende bedrijven die advies geven aan bedrijven die de keuze moeten maken

1. Jullie job is om mensen te helpen bij het maken van de keuze tussen huren en kopen van een kantoorgebouw?
2. Waarom zouden jullie een bedrijf aanraden om de keuze te maken om te huren/kopen? (Financieel /juridisch/ onderhoudsmatig, ...)
3. Wat is het verschil tussen A-locaties en B-locaties en C-locaties in prijs? Kan je enkele concrete voorbeelden geven?
4. Zijn er bepaalde gebeurtenissen/zaken die een invloed hebben gehad op het maken van de keuze of die de keuze in de toekomst zullen beïnvloeden? (Bv. minder m² door thuiswerk, ...)
5. Kan je kort schetsen welke stappen er genomen zijn om de keuze te maken? Hoe lang heeft dit proces geduurd? Wordt deze keuze regelmatig nog beoordeeld?
6. Welke voor-en nadelen heeft het huren/kopen van een kantoorgebouw?
7. Met welke zaken werd er vooraf soms geen rekening gehouden toen je de keuze gemaakt hebt?
8. Wie is er intern in het bedrijf verantwoordelijk voor deze beslissing?
9. Wat is de rol van de facility manager bij de keuze?
10. Enkel voor huur:
 - Hoe is de verdeling met verhuurder omtrent het onderhoud?
 - Wordt de keuze soms opnieuw gemaakt om dan misschien toch te gaan kopen?
 - Hoe lang loopt het huurcontact?
11. Enkel voor verkoop:
 - Ondervinden jullie een waardestijging in de kantoorgebouwen?
12. Indicatoren! Hoe helpen jullie bedrijven om de keuze te maken?
13. Zijn er enkele tips die je nog zo kunnen meegeven aan bedrijven die voor de keuze staan?
14. Zijn er nog enkele zaken die je zelf zou willen aanvullen?

Bijlage 3: interview Goed

Goed is een bedrijf dat actief is in de zorgsector met als hoofdactiviteit het uitbaten van thuiszorgwinkels, hoorcentra en apotheken. In totaal zijn er 1350 FTE's (Fulltime-equivalent) waarvan er 450 FTE's administratieve medewerkers tewerkgesteld zijn.

Goed maakt momenteel gebruik van 10 kantoorgebouwen. De kantoorgebouwen worden niet allemaal gehuurd of gekocht maar er zijn 4 verschillende soorten eigendomsstructuren.

De verdeling is als volgt:

Soorten

Gehuurd	3 kantoorgebouwen <ul style="list-style-type: none"> • Hoofdkantoor in Schaarbeek, 680 m² aan 147 €/m² per jaar. • Leuven wordt er gehuurd van een gelieerde CM vennootschap waardoor er voordeliger gehuurd kan worden. Het kantoor is 200 m² aan 42 €/m² per jaar. • In Berchem worden er 8 flexwerkplekken gehuurd van CM. Hiervoor wordt er 2000 €/maand betaald.
Gekocht	4 kantoorgebouwen
Zakelijke rechten	
<ul style="list-style-type: none"> • Recht van opstal • Vruchtgebruik • Vruchtgebruik + recht van opstal 	1 kantoorgebouw 1 kantoorgebouw 1 kantoorgebouw

Tabel 13: overzicht huur/aankoop Goed

In 2019 is Goed gefusioneerd van 13 provinciale vennootschappen naar één vennootschap, die voorheen elk hun eigen beleid hadden. Hierdoor zijn alle lopende contracten mee overgenomen.

De contracten voor vruchtgebruik lopen gemiddeld 27 tot 30 jaar en het contract met het recht van opstal loopt langer waardoor deze niet zomaar opgezegd kunnen worden. Tenzij er afkoopsommen worden betaald, maar deze zijn financieel niet interessant. De gebouwen die in eigendom zijn, hebben een kantoorruimte met een logistiek centrum.

Indien Goed met het beleid van vandaag, opnieuw de keuze mag maken dan zouden de kantorengebouwen die gelinkt zijn met de logistieke ruimtes ook aangekocht worden. De kantoorruimtes waar geen andere ruimtes aan gelinkt zijn, zullen hoogstwaarschijnlijk gehuurd worden. De reden hiervoor is omdat je als huurder zeker bent van de kwaliteit van het product en nieuwe kantoorgebouwen niet veel verschillen in prijs in vergelijking met oudere kantoren. Goed opteert dan bij voorkeur voor een hedendaagse kantooromgeving omdat medewerkers dit ook aangenamer vinden om te werken (focus op people).

In Herentals werd er eind 2021 een logistiek centrum opgeleverd met 500 m² kantoorruimte. Wanneer gebouwen aangekocht worden zal er geïnvesteerd worden in nieuwbouwen en niet in oude gebouwen die nog moeten gerenoveerd worden.

Medewerkers mogen drie dagen in de week thuiswerken en dat is nodig aangezien er door de fusie een exponentiële groei geweest is in het aantal medewerkers en er dus eigenlijk kantoorruimte te kort is. Het thuiswerken zorgt hier mits de juiste planning dat er geen extra kantoorruimte nodig is. Daarnaast is er wel nog een opvangnet voorzien bij plaatstekort aangezien de CM ruimte over heeft, die door Goed gehuurd mag worden.

Het is niet eenvoudig om de processtappen te verwoorden die aan de keuze voorafgaan omdat de stappen nog niet gezet zijn door Goed. Er is wel al een kantoorgebouw dat in 2021 pas gehuurd geweest is (post X in Berchem) en daar is er eerst en vooral rekening gehouden met de locatie. Er werd in eerste instantie gekeken naar het profiel van de werknemers die in het gebouw tewerkgesteld zijn. De afstand met de woonplaats van de werknemers en de huidige werkplek werden in kaart gebracht, om de medewerkers tevreden te houden. Ook werd er eerst gekeken of er geen ruimte meer over was in eigen beheer zodat de investering, economisch verantwoord is.

Als huurder is het voordeel dat lekkages en problemen opgelost worden door de eigenaar, maar aan de andere kant kan dat ook vervelend zijn wanneer de verhuurder dit niet in orde maakt. De huurder is hierdoor afhankelijk van het type verhuurder. Bij het huren zit je ook vast aan een standaard 3-6-9 contract maar er wordt wel getracht de huurcontracten zo flexibel mogelijk te houden. Het gaat hier om gemeen huurrecht dus in principe kunnen de termijnen wat aangepast worden. Vaak is het niet eenvoudig om te weten over welke periode er gehuurd gaat worden huren, maar dit is wel relevant aangezien de meeste kantoren casco kantoren zijn en dus nog heel wat investeringen vragen op vlak van inrichting. Deze investering wordt pas interessant wanneer er langer dan drie jaar gehuurd wordt. Bij een 3-6-9 contract is er minder flexibiliteit en als er dan minder ruimte nodig is en er ook vastgoed in eigen beheer is, wordt er dubbel betaald. In deze optiek is eigendom interessanter.

De keuze om te huren of te kopen, wordt binnen Goed altijd gemaakt op directieniveau. Op operationeel niveau doet Everaert S. voorstellen omtrent de panden die in aanmerking komen en wordt er onderhandeld de over de huur- en aankooprijzen. Als er een geschikt pand gevonden is dan gaat het voorstel naar het managementcomité Goed Immo dat bestaat uit een directeur van de afdeling Immo, een directeur van de afdeling retail en relaties, CRO en de financieel manager. Hier wordt het voorstel eerst besproken en als vervolgens de goedkeuring wordt gegeven dan gaat het voorstel naar het directiecomité van Goed exploitatie. Hier zitten alle directeurs van Goed exploitatie samen, een CFO en een directeur van de afdeling retail en relaties. Bij goedkeuring van de investering zal Goed Immo de casco-ruimte kopen en vervolgens wordt de inrichting gefinancierd door de exploitatie vennootschap. De facility verantwoordelijke zal ook ter plaatste gaan voordat het dossier naar managementcomité Goed Immo gaat om het pand goed te keuren.

Waardestijging? Enerzijds marktwaarde en anderzijds een boekhoudkundige waarde. De waarde van je gebouw daalt ieder jaar maar de marktwaarde stijgt sowieso. De gebouwen die al langer in eigendom zijn leverde een mooie meerwaarde op.

De gebouwen die slechts één jaar oud zijn en waar er veel investeringen in gedaan zijn voor de inrichtingen zullen niet rendabel zijn indien deze morgen worden verkocht. Er is wel een waardestijging bij de gebouwen die al langer in beheer zijn.

De verplichtingen omtrent het onderhoud zijn afhankelijk van het huurcontract. Post X in Berchem is bijvoorbeeld een all-in contract. Goed moest enkel nog een data-kabel trekken voor het ICT-netwerk. Hetzelfde goldde voor de site in Leuven. In Schaarbeek heeft Goed de inrichting zelf gedaan (valse plafonds, verlichting). Dit heeft als gevolg dat ze zelf moeten instaan voor het onderhoud en de herstellingen aan de inrichting.

Binnen Goed wordt er sceptisch gekeken tegenover de aankoop van kantoorgebouwen indien er geen andere ruimtes zoals logistieke ruimtes aan verbonden zijn. De snel veranderende trends hebben een grote invloed op het gebouw, tot 2020 werd er vooral ingezet op landscape kantoren maar sinds de medewerkers na Corona in 2022 weer naar kantoor komen en nog steeds gebruik maken van Teams, wordt er weer meer ingezet op aparte celletjes.

Anno 2022 zal Goed eerder huren wanneer het louter om kantoorgebouwen gaat. Dit geeft de ruimte voor de nodige flexibiliteit.

(S. Everaert, persoonlijke communicatie, 13 april 2022)

Bijlage 4: interview Core FM

D. Van Den Meerssche begeleidt bedrijven en organisaties die een handelspand of kantoorgebouw willen kopen of huren. Aangezien dit de dagelijkse business is van Dhr. Van Den Meerssche, is er een recente case van één van zijn klanten uitgekozen. De case heeft betrekking op Spacewell Nederland die in 2021 een kantoorgebouw hebben gehuurd van 1200 m². Er zijn 120 FTE medewerkers die gebruik maken van het kantoorgebouw. Spacewell maakte voordien gebruik van drie gebouwen, maar wou door het nieuwe gebouw te huren reduceren naar twee gebouwen zodat er meer zou worden samengewerkt. Er wordt gestreefd naar een bedrijf met meer connectie.

Het financiële aspect is de grootste doorslaggevende factor aangezien Spacewell hun kantoorgebouwen niet in hun balans willen opnemen. Als de gehuurde 1200 m² aangekocht moet worden, spreekt men al snel van een budget van 1 à 2,5 miljoen. De huur wordt in kost genomen, een maandelijkse kost. Ze hebben zelf 1 miljoen euro geïnvesteerd in de inrichting van het gebouw, maar toch opteren ze voor het huren om de flexibiliteit te garanderen. Je kan wel terug verkopen maar dit is niet eenvoudig. Het huurcontract bedraagt 5 jaar en kan mogelijks nog met 2 jaar verlengd worden.

Kanttekening: het pand dat nu gehuurd wordt is in Arne, één van de beste kantoorgebouwen. Het andere kantoorgebouwen is in Eindhoven en daar is er een veel kleinere markt, éénvoudiger kantoorgebouw.

Bij Spacewell wordt er niet over kopen gepraat, de standaardprocedure is sowieso huren.

Voordelen	Nadelen
<ul style="list-style-type: none"> • Geen zware investering. • Flexibeler, ben je het beu kan je gemakkelijker veranderen. (Grote bedrijven gaan soms wel langere huurtermijnen opstellen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Alles wat je doet moet je vragen aan de verhuurder. • Veel discussie over wie wat gaat betalen (elektrische keuring, brandblussers, ...) die in de wetgeving een grijze zone is. Glazenwasser, security

Tabel 14: voor-en nadelen huur Spacewell

Vastgoedtaxen in welke proportie worden ze doorgerekend, elektriciteit (wordt die in werkelijkheid aangerekend? Een forfait? Gesplitste meter of?) onderhandelen case per case. Voorgelogen soms bij kosten.

Er is een projectgroep samengesteld bestaande uit een officemanager, een COO, CEO, ICT-medewerker, countrymanager en Van Den Meerssche als projectmanager en adviseur. De COO en CEO hebben uiteindelijk de knoop doorgehakt. Van Den Meerssche nam ook de rol van de facility manager op zich.

Dit interview liet ook blijken dat de keuze om te huren of te kopen maatwerk is en sterk afhankelijk is van bedrijf tot bedrijf. Toch zijn er enkele indicatoren waarmee er rekening kan gehouden worden:

- Heb je de financiële middelen? 30% eigen middelen + kosten betalen (12% registratierechten + 2,5% ongeveer notaris). Als dat al niet kan = kopen geen optie. Of investeerders kunnen soms ook kopen om te verhuren aan de klant.
- Wat is de corebusiness, in dit geval facility management en software en niet vastgoed in portefeuille houden. Waarom vastgoed kopen en op de balans zetten en verhuren aan een andere vennootschap van hunzelf om fiscale reden? Is niet de corebusiness. Ook beursgenoteerd dus moeten gaan rapporteren.
- Personeel, expertise in beheer? Of externe mensen inschakelen of geen zorgen over hebben.
- Toekomstgericht denken.
- Hoe stabiel is je personeelsbestand. Van 10 – 25, is huren beter. Dan kan je onderhandelen en meer huren. Bij kopen zit je dan vast.
- Geld niet nodig voor andere investeringen? Geld zit vast.
- Heb je kennis van vastgoed en interesse?
- Mede-eigendom beslist om alle ramen te vervangen moet je de fondsen en de gelden hebben om dit te betalen.
- Energetische renovaties

Bv. Zijn aangekocht handelspand had een aankoopprijs van €180.000 (zonder kosten) en er zijn €16.000 kosten gemaakt voor de energetische renovatie, is bijna 10%.

(D. Van Den Meerssche, persoonlijke communicatie, 14 april 2022)

Bijlage 5: interview Arcadis

Het bedrijf Arcadis geeft advies aan overheden en ondernemingen op vlak van mobiliteit. Arcadis heeft 6 kantoorgebouwen in België onder andere in Brussel, Antwerpen, Gent, Luik, Charleroi en Hasselt. In België zijn er ongeveer 1000 medewerkers tewerkgesteld. Hiervan zijn er ongeveer 340 medewerkers op de baan en een 660-tal op kantoor.

Arcadis kiest er bewust voor om geen gebouwen in eigendom te beheren. Uit het interview bleek dat dit een bewuste keuze is voor beursgenoteerde bedrijven. De kernactiviteit staat bij Arcadis centraal en het personeel heeft geen tijd of kennis om zich bezig te houden met het beheer van de gebouwen. Daarnaast is het de bedoeling om kapitaal beschikbaar te houden om te kunnen investeren in andere zaken door bedrijven over te nemen of te investeren in opleidingen. Een beursgenoteerd bedrijf heeft aandeelhouders die een rendement willen krijgen op hun investering, een Return On Investment (ROI) en dat zit niet in een gebouw.

Het bedrijf weet daarnaast ook altijd in begin van het jaar hoeveel kosten er zullen zijn om een kantoorgebouw te gebruiken en kan dit vervolgens gebudgetteerd worden. In tegenstelling tot de aankoop zullen er vaak onverwachte kosten zijn die gemaakt moeten worden.

De prijs is afhankelijk van verschillende factoren. Er wordt getracht om te kiezen voor A-locaties. Het prijsverschil is ook afhankelijk van het soort gebouw, een recent gebouw dat energie-neutraal is zal duurder zijn dan een gebouw met enkel glas.

Locatie	Prijs per m ²
Antwerpen	143 €/m ² per jaar
Brussel	205 €/m ² per jaar
Charleroi	146 €/m ² per jaar *
Gent	117 €/m ² per jaar
Hasselt	146 €/m ² per jaar
Luik	230€/m ² per jaar **

Tabel 15: overzicht huur Arcadis

*Het gaat hier om een contract dat om de 6 maanden kan worden opgezegd waardoor deze huurprijs relatief duur is voor Charleroi (= contract zonder opgegeinde). De andere huurcontracten zijn 3-6-9 contracten.

**In Luik was men verplicht om via de verhuurfirma ook de infrastructuur en het meubilair mee te huren. De andere contracten zijn casco-contracten.

Arcadis zal altijd huren, de keuze zal nooit herbekeken worden om eventueel te gaan kopen.

Het kantoor in Gent bedroeg in 2016, 2500 m² en in 2022 is hetzelfde aantal medewerkers verhuisd naar een ander kantoorgebouw van slechts 1500 m² in Gent. Hiervoor is er gebruik gemaakt van het open-up systeem. Dit wil zeggen dat er per 10 medewerkers, 7 werkplekken worden voorzien.

Alle medewerkers kregen maandelijks een corona-vergoeding voor de aankoop van kantormateriaal voor thuis. Nu merken ze dat de medewerkers terug mogen komen, maar het niet doen.

In Gent loopt het contract eind 2022 af en wordt er nu gekeken om het anders in te richten. Dit heet Remote First Hybride. Dit is een principe waarbij er van thuis wordt gewerkt en er een reden moet zijn om naar het kantoor te komen. Bijvoorbeeld voor een geplande vergadering.

Het nadeel bij huren zit vooral bij de focus op duurzaamheid. De focus van Arcadis ligt sterk op duurzaamheid maar daar kan er in het gebouw weinig invloed in geven worden. Zo kan er bijvoorbeeld niet gekozen worden voor de meest duurzame lichtarmaturen. Ook is het als huurder moeilijk om een gedetailleerd inzicht te hebben in het gebruik. De verhuurder zal dit niet altijd willen vrijgeven. Tot slot is het ook duur om te huren. Het voordeel van huren is de flexibiliteit in het aantal m².

Er zijn wel een aantal criteria waaraan het gebouw moet voldoen. De keuze zal eerder uitgaan naar een duurder duurzaam of goed gelegen gebouw dan een goedkoper gebouw met een stookolieketel. De uitstraling van het gebouw is ook belangrijk voor de medewerkers en het imago.

De afdeling “housing” staat in voor het selecteren van kantoorgebouwen en ook de facility managers worden hierbij betrokken.

Bij Arcadis wordt er gewerkt met all-in huurcontracten waarbij het gebouw wordt verwarmd en gekoeld, ... Het onderhoud wordt gedaan door de verhuurder en Arcadis moet zich hier niets van aantrekken. De schoonmaakt dient wel zelf georganiseerd worden.

Tips:

- Dicht bij een station
- State of the art, maw mooi gebouw

(D. Descheemaeker, persoonlijke communicatie, 20 april 2022)

Bijlage 6: interview Schoonians Steven

Schoonians Steven is een zelfstandige verwarmingsinstallateur met 10 techniekers in dienst en 4,5 FTE administratieve medewerkers. In 2020 is er een nieuw kantoorgebouw aangekocht waar het bedrijf zich momenteel bevindt. Voordien werd de zaak gestuurd van thuis uit maar wegens plaatsgebrek is er een kantoorgebouw aangekocht.

Het is een bewuste keuze om nooit te huren en enkel vastgoed aan te kopen omdat het financieel interessanter is aangezien het pand op 10 jaar is afbetaald als het pand aangekocht wordt. Indien er gehuurd wordt, ben je het huurgeld kwijt aan een derde partij.

Het heeft wel een tijdje geduurd voordat er een geschikt gebouw gevonden was.

Voordelen kopen	Nadelen kopen
Je bent zelf eigenaar, je kan kiezen wanneer en wat je wil verbouwen. De waarde stijging brengt dan voor jezelf geld op.	Strengere normeringen die als gebouweigenaar opgevolgd moeten worden.

Tabel 16: voor-en nadelen aankoop Steven Schoonians

Na de aankoop van het pand, werd het volledig gerenoveerd en voorzien van een aantrekkelijk interieur. Hierdoor is de waarde van het pand nu na twee jaar gestegen met ongeveer 40%.

(S. Schoonians, persoonlijke communicatie, 30 april 2022)

Bijlage 7: interview ABB Robotics

ABB Robotics heeft in totaal 26 gebouwen waarvan er 25 gebouwen worden geleased en slechts één gebouw is aangekocht. Het aangekochte gebouw is een nieuwbouwproject in Huizingen dat door Intrion, het bedrijf van meneer Paulussen is gebouwd. In 2018 heeft ABB dit gebouw van Paulussen overgekocht. Dit was financieel interessanter voor ABB dan het zelf te bouwen waardoor het ook het enige aangekochte pand is.

Tijdens het interview werd het voorbeeld van parking 3 in Zaventem aangehaald dat de bouw van de parking stopgezet is vanwege corona. De omliggende bedrijven waren plots niet meer geïnteresseerd in zoveel parkeergelegenheid en de bouwkosten liepen hoger op dan verwacht. (=DESTEMP)

Hiermee wou men aantonen dat de keuze om al dan niet te gaan kopen of huren ook afhankelijk is van de huidige samenleving en technologische vooruitgang. Indien men nog onzeker is van de toekomst zoals elektrische wagens dan kan ben beter opteren om te leasen dan te kopen.

Er werd meerdere malen aangehaald dat het financiële aspect het belangrijkste is. Als er geen geld is dan kan de investering gewoonweg niet doorgaan. Daarnaast moet er ook nog budget beschikbaar zijn indien het de bedoeling is om te investeren in andere zaken. In dit geval is het ook beter om te gaan huren of leasen.

Voordelen kopen	Voordelen leasing
Het is goedkoper	Als bedrijf wordt men volledig ontzorgd maar men betaalt hier wel veel geld voor. Bij een defecte centrale verwarming moet men zich geen zorgen maken.

Tabel 17: voordelen ABB Robotics

Vaak is een bouwgrond meer waard dan wanneer er al een gebouw op staat.

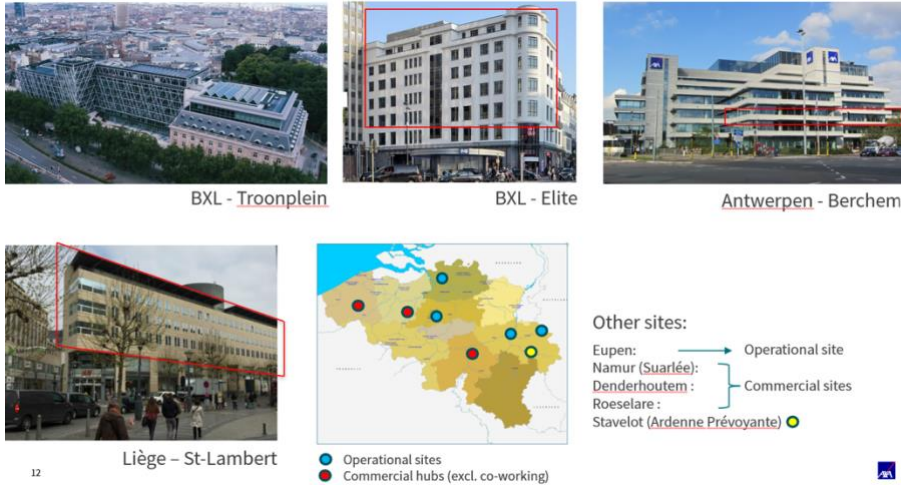
Kopen = investeren en afschrijven

Leasing = afschrijven

(G. Paulussen, persoonlijke communicatie, 4 mei 2022)

Bijlage 8: interview AXA-bank

AXA heeft in België ongeveer 3500 FTE tewerkgesteld. Het hoofdgebouw bevindt zich in Brussel, het Troongebouw. Dit is dan ook meteen het enige gebouw in eigen beheer. De drie overige gebouwen worden allemaal gehuurd. AXA behoort tot de sector financiën en verzekeringen.



Afbeelding 11: gebouwenoverzicht AXA

Oppervlaktes (verhuurbare oppervlakte, exclusief technische zones, parkings enz):

Locatie	Oppervlakte	Prijs
Brussel – Troon	+/- 34.000 m ²	+/- 240 à 260 euro per m ² per jaar
Brussel – Elite	+/- 3.000 m ²	+/- 240 à 260 euro per m ² per jaar
Berchem	+/- 2.500 m ² (huur deel van 2 ^{de} verdieping)	+/- 150 euro per m ² per jaar
Luik	+/- 3.600 m ²	+/- 150 euro per m ² per jaar

Tabel 18: gebouwoverzicht AXA

Er zijn ook nog enkele kleinere sites van minder dan 500 m² maar deze worden hier niet verder besproken.

Hierbij moeten nog volgende kosten geteld worden:

- Verschillende Taxen:
 - (1) onroerende voorheffing = kadaster ca. 30 euro/m²/jaar
 - (2) regionale bureeltax : enkel in Brussel
 - (3) gemeentelijke bureeltax
 - (4) parkingtax

Taxen zijn veel hoger in het Brussels Gewest (+/- 20 euro per m² per jaar extra) dan in Vlaanderen en Wallonië

Tevens is er de operationele kost van het gebouw:

- technisch onderhoud, keuringen, liften: grootte orde: 30 euro/m²/jaar
- andere operationele kosten die sterk afhankelijk zijn van de dienstverlening in het gebouw: schoonmaak, receptie, bewaking, catering, tuinonderhoud, ...
- energiekosten

Bij high end gebouwen met veel diensten is de totale operationele kost rond de 80 à 100 euro/m²/jaar

Als je totale gebouwkost samentelt:

- o Gebouw in Brussel: > 400 euro/m² per jaar
- o Regionaal gebouw (Luik, Antwerpen): 250 à 280 euro/m² per jaar

Voor een gebouw in eigendom betaal je geen huur maar moet je wel de afschrijvingskost van de initiële investering in rekening brengen. De kost is dan vergelijkbaar (of iets hoger) met een gehuurd gebouw maar je bent dan wel eigenaar en kan indien nodig op termijn het gebouw verkopen.

Huren is gelijk aan flexibiliteit. Je kan het huurcontract stopzetten op bepaalde momenten (dikwijls formule 3/6/9 → opzegbaar om de 3 jaar). Dit is belangrijk omdat organisatiestructuren veranderen (minder/meer mensen of centralisatie van diensten naar andere gebouwen)

Grote financiële en verzekeringsinstellingen zijn ook eigenaar van veel gebouwen. Dit vormt een deel van hun kapitaalbuffer om financiële zekerheid te bieden naar hun klanten. Alle financiële instellingen hebben een apart Real Estate bedrijf om het gebouwportfolio te beheren (asset management) De gebouwen in eigendom worden verhuurd aan andere bedrijven maar ook zelf gebruikt voor eigen personeel (bv. Troon gebouw van AXA in Brussel).

Voordeel van kopen is dat het kapitaal binnen de firma blijft en je de mogelijkheid hebt om het gebouw in de toekomst (met winst) te verkopen.

Nadeel is dat je moet beschikken over de financiële middelen (cash) om een gebouw te kopen en/of te (ver)bouwen.

Tevens ben je dan ook verantwoordelijk voor alle wettelijke verplichtingen en het onderhouden/vernieuwen van het gebouw (bv. dak dat lekt) en de technische installaties (bv. verwarming, koeling).

Het gebruik van co-working sites wordt bij AXA Belgium slecht sporadisch toegepast (enkel voor commerciële functies). Het voordeel hiervan is flexibiliteit (zeer korte huurperiodes, soms per halve dag). Nadeel is dat voor financiële/verzekeringsactiviteiten zeer hoge security eisen worden toegepast inzake toegangscontrole, IT-security, enz. ... dikwijls ligt de standaard inzake werkomgeving ook hoger dan wat co-working omgevingen standaard aanbieden.

Voornaamste beslissingscriterium is de gewenste locatie, de flexibiliteit van een gehuurd pand en de kwaliteit van het gebouw (bv. energiezuinigheid)

Corona heeft ook bij AXA een invloed gehad. Als facilitair manager moeten wij flexibel kunnen inspelen op de nieuwe noden: Meer thuiswerk = minder nood aan m².

De noden inzake benodigde oppervlakte worden continu gemonitord en periodiek geëvalueerd. Als er bepaalde huurperiodes aan hun einde komen wordt er geëvalueerd of optimalisaties mogelijk zijn.

Departement Building & Facilities is verantwoordelijk voor optimaal spacemanagement en geeft aanbevelingen op basis van de analyses (bedrijfsnoden, lopende huurcontracten, aangepaste werkmethoden zoals hybride working, ...). Het is het directiecomité dat uiteindelijk beslist.

Gebouweigenaar is verantwoordelijk voor technische installaties die dikwijls gemeenschappelijk zijn met andere huurders (bv. liften, verwarming, ventilatie, koeling, wettelijke controles, toegangscontrole gemeenschappelijke delen, ...)

Deze onderhoudskosten en ook energiekosten worden aan de huurder/gebruiker doorgerekend. De huurder is verantwoordelijk voor schoonmaak, koffiemachines, inrichting burelen, IT-infrastructuur enz. die hij zelf moet organiseren.

In principe stijgt de waarde van het vastgoed. Door de druk op de kantoormarkt is er meer leegstand en stapt men steeds vaker over op conversieprojecten (ombouw van kantoren naar retail (winkels) en residentieel (appartementen), ...)

Laat je steeds goed omringen door experts om de juiste beslissing te nemen op maat van je bedrijf.

(R. Boterdaele, persoonlijke communicatie, 5 mei 2022)

Bijlage 9: interview Panorama

Aangezien Panorama zelf bedrijfsvastgoed aanbiedt waren de vragen voor Panorama wat aangepast en niet opgesteld vanuit het perspectief van de klant. Panorama biedt vooral vastgoed aan, maar zal in sommige gevallen ook advies geven aan bedrijven om een kantoorgebouw aan te kopen of te huren. Hoe groter het bedrijf, hoe kleiner de kans dat ze advies zullen verlenen. Volgens Panorama wordt de keuze vaak genomen in functie van de strategie van een bedrijf en wordt er advies gevraagd aan een boekhouder.

Ook hier werd opnieuw aangehaald dat een sterk groeiend bedrijf het beste kiest voor het huren van kantoorgebouwen om niet vast te zitten aan een specifiek aantal m². Daarnaast werd het financiële aspect hier ook aangehaald. Wanneer een bedrijf veel winst maakt en veel middelen over heeft dan is de kans groter dat een gebouw wordt aangekocht.

De huurprijs van nieuwe energetische gebouwen zal doorgaans duurder zijn, maar zullen ook een positief effect hebben op de energiefactuur waardoor de hoge huurprijs wat gecompenseerd wordt met een verlaagde huurprijs. De huurprijs is ook sterk afhankelijk van de ligging. Een kantoor gelegen op de Kortrijkse steenweg in Gent (dicht bij de snelweg en de R4) zal veel duurder zijn dan een kantoor in een zijstraat van een achterbuurt.

Een bedrijf met twee medewerkers dat nooit de intentie heeft om uit te breiden zal meer geneigd zijn om iets te kopen. Startup bedrijven, die net begonnen zijn zullen beter iets huren vanwege de onzekerheid over de toekomst.

	Kopen	Huren
Voordelen	De investeringen die in het gebouw gedaan zijn, brengen nog iets op bij verkoop.	<ul style="list-style-type: none"> • Flexibiliteit • Geen zorgen over het regelen van het gebouwbeheer.
Nadelen	Meer verantwoordelijkheid	<ul style="list-style-type: none"> • Het geld dat werd uitgegeven aan de huur, is weg. • Geen zekerheid over de blijvende beschikbaarheid van het gebouw. • Aangebrachte aanpassingen zoals bijvoorbeeld een bedrukking van de muur zullen vaak moeten verwijderd worden aan het einde van de huurperiode.

Tabel 19: voor-en nadelen Panorama

Tijdens het interview werden volgende tips meegegeven:

- Met een boekhouder alle mogelijkheden in kaart te brengen en te kijken wat mogelijk is.
- Eens luisteren bij de bank wat er geleend kan worden.
- Kijken waar het bedrijf binnen 5,10 of 15 jaar zou kunnen of willen staan.

Volgens Panorama staan nu in 2022 meer bedrijfspanden te huur dan te koop omdat er veel projectontwikkelaars en investeerders zijn die vastgoed opkopen en niet meer willen verkopen maar verhuren. Op die manier wordt hun lening automatisch afbetaald.

Tot slot werd er ook nog aangegeven dat het ervan afhangt hoe veel tijd en geduld de kandidaat heeft. Indien men bijvoorbeeld vijf jaar tijd heeft om te verhuizen dan is er meer tijd om de markt te verkennen en een gebouw aan te kopen. Omgekeerd wanneer de kandidaat geen tijd heeft, zal het beter zijn om bijvoorbeeld tussentijds of permanent iets te huren.

De huurprijzen stijgen ook doordat het leven in het algemeen duurder wordt en de indexatie ook duurder is. De vastgoedprijzen voor residentiële vastgoed hebben een enorme stijging gekend, maar de niet-residentiële vastgoed is niet zo extreem gestegen. Waar het in 2021 bijvoorbeeld 110€/m² was zal het nu in 2022 bijvoorbeeld 115€/m² of 120€/m² zijn.

(I. Heyvaert, persoonlijke communicatie, 5 mei 2022), (A. Van Hoeke, persoonlijke communicatie, 5 mei 2022)