

# KANTOREN MET EEN 'UITDAGING' VAN NIEUWE DYNAMIEK VOORZIEN IS USP VAN OFFICE IMPROVERS

Kantorendokters? Founder en mede-eigenaar **Remco Boelens** vindt de omschrijving van zijn **Office Improvers** mooi gevonden, maar gaat er toch niet in mee. 'Bij een dokter denk ik aan 'ziek en zeer' of nog erger. De kantoren die wij nieuw leven inblazen zijn niet ziek of kansloos, maar beschikken juist over veel potentie en daarmee waarde. Wij kunnen die als geen ander optimaal activeren, met maximalisatie van de huuropbrengsten en de waarde van het kantoorpand als resultaat.'



Belvédère



Orion Campus



Tetrade

Belvédère – Earthly Delights en Het Kabinet in 's-Hertogenbosch. De Westerlaantoren in Rotterdam. Orion Campus in Hoofddorp. Tetrade in Breda. Stuk voor stuk waren het om een uiteenlopende kantoren met een eigen 'uitdaging', zoals Boelens het enigszins eufemistisch omschrijft. 'In vrijwel alle gevallen was er sprake van geplande of ongeplande leegstand, die vaak niet los kan worden gezien van de coronapandemie. Thuiswerken heeft in die periode een blijvende impuls gekregen, waardoor veel huurders van kantoorruimte te ruim in hun jasje kwamen te zitten. Die ontwikkeling is nog steeds volop gaande. Zodra de kans zich voordoet, en dat is zodra de lopende huurovereenkomst eindigt, willen ze óf niet verlengen óf alleen verlengen voor een kleiner oppervlak.'

Een trend die evenmin los kan worden gezien van de coronapandemie, is de substantiële verandering van de functie van het kantoor: als alternatief voor thuiswerken is het een plek geworden waar werknemers niet móeten zijn maar graag willen zijn, om hun

collega's te ontmoeten, te sparren en te overleggen. Boelens: 'Een derde en laatste ontwikkeling op het gebied van commercieel vastgoed die ik wil noemen is de transformatie van steeds meer single-tenant kantoren in multi-tenant kantoren. Die trend biedt Office Improvers niet alleen veel kansen, maar wordt door ons ook volledig gefaciliteerd.'

## WIL JE JULLIE WERKWIJZE EENS TOELICHTEN AAN DE HAND VAN EEN RECENT VOORBEELD?

'Zeker. Ik kies voor Het Kabinet in 's-Hertogenbosch. Een uitgever van schoolboeken was jarenlang de enige huurder in dat kantoorpand met een oppervlak van circa 8.000 m<sup>2</sup>. Door een andere, *activity based* manier van werken had het bedrijf na de coronapandemie nog maar 4.000 m<sup>2</sup> nodig. Op verzoek van de eigenaar hebben wij samen met onze *preferred partners*, waaronder (binnenhuis)architecten en cateraars, gekeken wat er nodig was om er een multi-tenant kantoor van te maken. Dat begint op de begane grond. Sterker

nog: dat is bij uitstek de plek om het verschil te maken. Ook in dit geval was het een tamelijk ziel- en functieloze plek, die door ons is getransformeerd in een *community area*. Met onder andere een koffiebar annex receptie en ruimte om te flexwerken, te ontmoeten en te lunchen, is de begane grond nu het kloppend hart van Het Kabinet. Op die manier is voor zowel de zittende huurder, de uitgever van schoolboeken, als de nieuwe huurders een win/win-situatie gecreëerd. Ze huren allemaal zo efficiënt mogelijk op hun eigen vloer(en) en kunnen optimaal gebruik maken van de gedeelde functies die wij in dit soort kantoorpanden aanbieden en langjarig exploiteren, zoals de receptie annex koffiebar, de flexplekken, de vergaderzalen en, als het renderend is in het gebied in kwestie, serviced offices.'

## MET, ZOALS OFFICE IMPROVERS BELOOFT, MAXIMALISATIE VAN DE HUROPBRENGSTEN ALS RESULTAAT?

'Absoluut. Het mooie van zo'n *community area* annex centrale

service-vloer en de efficiëntie die eruit voortvloeit, is dat de huurders bereid zijn een fors hogere huur per m<sup>2</sup> te betalen. Dat kan oplopen tot een 25 procent hogere huuropbrengst voor de pandeigenaar. Prettig, zeker ook voor de (taxatie)waarde van het pand. *Maximizing value* dus, precies wat we beloven.'

## WANNEER KOMEN JULLIE HET LIEFST IN BEELD?

'We kunnen de meeste waarde toevoegen als een kantoor veel leegstand kent of de omslag moet maken van 'single tenant' naar 'multi tenant'. We kunnen dan op nul beginnen en met een *community area* voorop een scala aan gedeelde services opzetten voor de toekomstige huurders. Voor asset managers is het daarbij prettig dat Office Improvers als een *white label* fungeert, zodat ieder kantoor zijn eigen naam, logo, uitstraling, charme en aantrekkingskracht krijgt. Ons eigen logo tref je dus nergens aan.

De *digital member portal* die we hebben ontwikkeld mag in dat verband niet onvermeld blijven. Het is een platform met bijbehorende app die alle huurders en bezoekers van het kantoor kunnen gebruiken om bijvoorbeeld vergaderzalen, flexwerkplekken of een elektrische deelauto of deelfiets te reserveren of om storingsmeldingen te doen. Het bijzondere van onze opzet is dat ook de *digital member portal* volledig *white label* is, net als alle fysieke services die we in kantoren aanbieden. Huurders kunnen de app van een specifiek kantoorpand downloaden in de AppStore of Google Play Store door simpelweg te zoeken op de naam van het desbetreffende kantoorpand. Daarmee heeft Office Improvers een unieke propositie in de markt.'

## IN 2023 WAS ER WEINIG DYNAMIEK OP DE KANTORENMARKT. GAAT DAT IN 2024 VERANDEREN?

'Ja. Vorig jaar zagen we dat beleggers nog huiverig waren om (bijna) leegstaande te kantoren te kopen, omdat ze mede door de hoge rente de risico's te groot vonden. We merken dat die koudwatervrees begint af te nemen en dat is terecht. Onze boodschap is: kom maar op, die risico's vallen reuze mee, zeker als een kantoor op de goede plek staat en wij de kans krijgen om onze kennis en expertise in de praktijk te brengen.'



## REMCO BOELENS

### WELKE LEVENSLES HEB JE GELEERD EN VAN WIE?

Ik heb het geluk gedurende mijn leven tot nu toe veel verschillende lessen te hebben mogen leren van veel verschillende mensen. Ik zie dat als een enorme verrijking

### WAT WIL JIJ MENSEN MEE GEVEN?

Werk eerlijk, werk hard. Streef je doelen na maar geniet ook van 'het moment'

### WAT WAS VOOR JOU EEN BESLISSEND MOMENT IN JE LEVEN?

De keuze om daadwerkelijk zelf te gaan ondernemen

### WELKE WAARDEN WIL JE UITSTRALLEN?

Betrouwbaar, waardevol en respectvol (zaken)partner

### WAT MAAKT JOU NIEUWSGIERIG?

De 'vraag achter de vraag' WAAR KOM JIJ 'S OCHTENDS JE BED VOOR UIT?

Nieuwe dag, nieuwe kansen om interessante mensen te ontmoeten en het bedrijf verder te ontwikkelen

### HOE GA JIJ OM MET UITDAGINGEN?

Die probeer ik meteen te tackelen en niet te laten voort sluimeren

### WAT MOTIVEERT JOU? GROEI!

WAT IS JE DIEPSTE

### DRIJFVEER?

Ik heb (altijd al gehad) een diepgewortelde drang om zaken op te pakken, te laten groeien, te laten renderen

### WAT WIL JIJ BIJDAGEN?

Ik wil een bijdrage leveren aan de structurele verankering van de waarde van hospitality binnen commercieel vastgoed

### WAAR SPREEK JE AF MET VRIENDEN EN WAAROM?

Thuis (al was het vroeger vooral in de kroeg); échte vriendschappen worden beklonken met een goed glas in een ongedwongen sfeer

### WELKE VITAMINES SLIK JE DAGELIJKS?

Geen. De zon op mijn gezicht doet al veel goed

### WAAR KOM JE TOT RUST?

Ik kom makkelijk tot rust; dat hoeft niet op een specifieke plek te zijn

### WAT IS JE FAVORIETE UITWAAI-PLEK?

In de bergen in Oostenrijk

### HOE COMBINEER JIJ HART EN VERSTAND?

Die twee zijn bij mij sterk verbonden. Dat komt wellicht omdat ik in de gelukkige omstandigheid ben dagelijks te doen waar ik passie voor heb

### HOE BEWAAR JIJ DE BALANS TUSSEN HOOFD EN GEVOEL?

Oef, nou wordt het wat abstract...

### WELKE BEZIELING ERVAAR JE IN JE WERK EN JE LEVEN?

Ertoe doen; een betekenisvolle bijdrage te leveren door hetgeen je dagelijks doet

### HOE KOM JIJ TOT

HOE KOM JIJ TOT

### JEZELF NA EEN DRUKKE WERKWEEK?

Rondje kickboksen

### HOEVEEL UUR SPORT JE PER WEEK?

3

### HOE BLIJF JIJ TROUW AAN JEZELF?

Ben gedisciplineerd

### HOE GA JE OM MET ERGERNISSEN?

'Afschudden' en doorgaan

### HOE KRIJG JIJ ZAKEN IN BEWEGING?

Door zelf de eerste zet aan het rad te geven en een nieuwe slinger te geven indien dat nodig is

### WAT ZOU JE NOG EEN KEER OVER WILLEN DOEN?

Niets; ik leef mijn leven (tot nu toe) vol energie met de ups en downs die bij het leven horen

### DURF JIJ GROOT TE DROMEN? EN WAAROVER?

Ik ben geen dromer maar een realist. Ik kijk dus ook geen 'tig jaar vooruit'.

### DAARDOOR LEEF IK IN HET MOMENT EN GENIET DAAR OOK VAN

### IN WELKE STAD ZOU JE GRAAG WILLEN WONEN?

Dat ligt aan het jaargetijde. Ik houd van 'echte seizoenen'.

### EEN BAK SNEEUW IN DE WINTER EN ONEINDIGE ZOMERAVONDEN IN HET ZOMERSEIZOEN. HELAAS

heb ik nog niet die ene plek weten te vinden waar dit samenkomt

### NAAR WELKE PODCAST LUISTER JE GRAAG?

Geen specifieke. De ene keer vak gerelateerd, een volgende keer weer 'Patrol Heads' op BNR

### WELK BOEK LEES JE NU?

Ik lees op dit moment geen boek en er ligt er ook geen klaar op mijn nachtkastje