

D&B THE FACILITY GROUP

SANDER BON, *commercieel directeur*

BOUWINVEST

JOANNE ROOZENBURG, *senior asset manager*

HOE D&B DE DUURZAME MISSIE VAN ZOWEL KANTOOREIGENAAR ALS HUURDERS VERSTERKT

Anno 2024 geeft de gemiddelde corporate en multinational de voorkeur aan groene, slimme en gezonde kantoorruimte met gedeelde voorzieningen en services op maat, constateren D&B-commercieel directeur Sander Bon en Bouwinvest-senior asset manager Joanne Roozenburg. Zowel Bouwinvest als D&B spelen in op deze nieuwe kantorenvraag. 'Per kantoor ontwikkelt D&B The Facility Group een tailormade facilitair concept.'

Central Park Utrecht is een van de kantoren die volgens institutioneel vastgoedbelegger Bouwinvest symbool staat voor de nieuwe kantorenvraag. Tussen het groen van het op 45 meter hoogte gelegen stadspark, met uitzicht op het bruisende stationsgebied en voorzien van een schuimende cappuccino, is het voor de werknemers van de hurende bedrijven goed toeven. Bouwinvest is eigenaar van dit in oktober 2021 opgeleverde kantoor van bijna 30.000 m² met 500 m² horeca en een stadspark van 500 m² op de elfde etage. Met vijftien huurders waaronder McDonalds, Pepsico, Arla & Primevest is Central Park sinds kort volledig verhuurd.

MINDER MAAR BETER

Central Park Utrecht voldoet aan alle voorwaarden van de top van het bedrijfsleven, stelt Bouwinvest-seniorasset manager Joanne Roozenburg dan ook. ‘Bedrijven willen graag huren in mixed-use en multi-tenant kantoorgebouwen op de beste stationslocaties in de G5-steden. Central Park ligt aan de drukste stationslocatie van Nederland en is omringd door een veelvoud aan voorzieningen. Wij zien dat bedrijven weliswaar minder kantoorruimte willen, maar wel van de beste kwaliteit en op maat gemaakt. Dat is waarom het multi-tenantconcept precies is toegesneden op de huidige kantoorvraag.’

MULTISERVICE-STRATEGIE

D&B The Facility Group neemt in Central Park de receptie en beveiliging voor zijn rekening. In andere Bouwinvest-kantoren op high end locaties als WTC Rotterdam en WTC The Hague verzorgt de dienstverlener ook hospitality services. Het bedrijf dat in ruim dertig jaar is uitgegroeid van studentenchauffeursbedrijf tot multi-service facilitair dienstverlener op de high-end kantorenmarkt ziet dagelijks in welke richting de gebruikersvraag zich ontwikkelt. D&B stemt zijn dienstverleningsconcept dan ook altijd volledig af op de meest actuele vraag en behoefte van kantooreigenaar en huurders, verklaart D&B-commercieel Bon. De huidige vraag kan volgens hem het best vanuit een multiservice strategie worden opgepakt.

‘Wij brengen de hotelbeleving naar kantoor, zonder dat we per se mikken op een vijfsterrenervaring. De vraag verandert namelijk en wij spelen daar gelijk op in. Ter illustratie: waar advocaten eerst strak in pak op kantoor verschenen, zie ik ze nu vaak in spijkerbroek en gympen binnenkomen. D&B ontwikkelt voor zijn mensen daarom een meer trendy kledinglijn. Vastgoedeigenaren en hun huurders vragen om dit soort flexibiliteit en maatwerk. Onze multiservice-strategie is hierop volledig geënt. Hoe meer diensten een verhuurder van ons afneemt, des te groter de samenhang, synergie en beleving van ons serviceconcept.’

‘VAN MEER EFFICIENCY PROFITEREN ZWEL ONZE OPDRACHTGEVER, DE HUURDERS EN ONZE WERKNEMERS’

FLEXIBILITEIT

Geoliede D&B-teams kunnen hierbij zowel hospitality, catering, schoonmaak, beveiliging als mobiliteit en facility management verzorgen. Bon: ‘Maar dan wel op een efficiënte manier. Zie ons baristaconcept Loaf, waar de barista zowel koffie zet als kantoerbezoekers ontvangt. Dat geldt ook voor een beveiliging die onze receptionist altijd kan vervangen of een schoonmaker die bijspringt in de spoelkeuken. Van die flexibiliteit profiteert iedereen. We kunnen snel afschalen en onze mensen elders inzetten. Anderzijds wordt ons ook regelmatig gevraagd langer te blijven, omdat werknemers ‘s avond moeten doorwerken. Dankzij techniek en gebruikersdata kunnen we die efficiëntie in onze hele bedrijfsvoering doortrekken.’

ESG CENTRAAL

Vanwege een groeiend milieubewustzijn en strengere ESG-normen hameren bijna alle multinationals en corporates op meer efficiëntie en duurzaamheid, ziet de Bouwinvest-manager. ‘Overvloed is niet meer van deze tijd. Wij constateren dat bedrijven graag gebruik willen maken van allerlei voorzieningen en diensten. Zo kunnen bedrijven in Central Park gebruik maken van gedeelde vergaderruimten, zodat ze er in hun eigen kantoor geen ruimte voor hoeven vrij te maken. Gebruikers willen bovenal een Paris-proof kantoor en dat is precies waarin Central Park voorziet. Dat is namelijk conform onze eigen duurzame doelstellingen als koploper op het gebied van duurzaamheid en ESG. Onze slogan is dan ook real value for life: een focus op financieel en maatschappelijk rendement. Onze investeringen moet bijdragen aan een duurzame, leefbare, toegankelijke stad én het verbeteren van pensioenuitkeringen.’

BLIJE EN BETROKKEN WERKNEMERS

Bouwinvest wil bovendien dat de werkomgeving bijdraagt aan de kwaliteit van leven van de werknemers, verklaart Roozenburg. ‘Een kantooromgeving waar je elkaar ook kan ontmoeten en genieten van terrasjes, restaurants, theater en bioscoop op bruisende stationslocaties als Utrecht Centraal. Voor onze kantoren hebben we bovendien een app laten ontwikkelen, waarmee we de onderlinge sociale interactie vergroten. Zo kondigen we daar allerlei evenementen aan. In Central Park vierden we in maart ons openingsfeest en ons bomenbal in april; namens Central Park hebben we een groot aantal bomen gekocht, die eerst op het Jaarbeursplein gaan staan en later in Utrecht-stad worden geplant. De app slaat goed aan, omdat de behoefte aan sociaal contact groot is. De mens is en blijft nu eenmaal een sociaal dier.’



JOANNE ROOZENBURG

senior asset manager
Bouwinvest

WELKE LEVENSLES HEB JE GELEERD EN VAN WIE?

‘Een mens lijdt dikwijls het meest door het lijden dat hij vreest, doch dat nooit op zal dagen’. Een wijze les die mij heeft geholpen tijdens een aantal uitdagingen in mijn leven
WAT WIL JIJ MENSEN MEEGEVEN?

Wees vooral lekker jezelf en Leef. Klinkt cliché, maar toch is dat voor velen nog een uitdaging. Mensen kunnen heel druk zijn met, in mijn ogen, onbelangrijke

dingen, terwijl als je meer loslaat en leeft er altijd iets moois ontstaat

WAT WAS VOOR JOU EEN BESLISSEND MOMENT IN JE LEVEN?

De geboortes van mijn kinderen. Ineens draait je leven een stuk minder om jezelf en heb je een gezin om voor te zorgen. Prachtig om te zien hoe dit (bijna) helemaal vanzelf gaat
WELKE WAARDEN WIL JE UITSTRALEN?

Eerlijkheid, creativiteit & samenwerken. Ik heb graag talentvolle mensen om me heen die vooral dat doen waar zij goed in zijn, dat probeer ik zelf ook uit te stralen

WAT MAAKT JOU NIEUWSGIERIG? Nieuwe dingen leren en ontdekken

WAAR KOM JIJ ‘S OCHTENDS JE BED VOOR UIT?

Een Chai Latte, het liefst in combinatie met een lekker zonnetje in mijn tuin
HOE GA JIJ OM MET UITDAGINGEN?

Door ze aan te gaan. Soms lijkt het alsof je er niets aan kunt veranderen, maar juist daarna des te leuker als het toch gelukt is
WAT MOTIVEERT JOU?

Een voorbeeld zijn voor mijn kinderen, laten zien dat hard werken beloond wordt met mooie herinneringen maken
WAAR SPREEK JE AF MET VRIENDEN EN WAAROM?

Op de Loosdrechtse plassen, rondje varen over de Vecht en afsluiten met een barbecue en een wijntje. De hele familie gaat uiteraard mee

WAAR KOM JE TOT RUST? Thuis, aan de keukentafel of in de tuin, liefst onder genot van een goed boek

WAT IS JE FAVORIETE UITWAALPLEK?

Bij onze caravan op Loosdrecht, heerlijk genieten aan het water
HOE COMBINEER JIJ HART EN VERSTAND?

Ik vertrouw op mijn gevoel, dat laat me bijna nooit in de steek gooi er een beetje verstand tegenaan en je komt heel ver ;) **HOE BEWAAR JIJ DE BALANS TUSSEN HOOFD EN GEVOEL?** Door na een drukke werkdag heel hard mee te zingen met de muziek in de auto

HOE INTEGREER JE HET STREVEN NAAR ZAKELIJK SUCCES MET HET BEHOUD VAN EEN GOEDE KWALITEIT VAN LEVEN? Grenzen stellen en bij blijven

(als het lukt)
HOEVEEL UUR SPORT JE PER WEEK?

Ik ben regelmatig op de tennisbaan te vinden. Minimaal 2 uur per week
HOE BLIJF JIJ TROUW AAN JEZELF?

Door zo dicht mogelijk bij mezelf te blijven. In werk of privé kom je altijd voor uitdagingen te staan die soms niet passen bij waar je voor staat. Erken ze en leg ze vooral naast je neer als het niet bij je past

HOE GA JE OM MET ERGERNISSEN?

Die horen er af en toe bij. Ik probeer me daar vooral bewust van te zijn en ze niet te veel aandacht te geven
HOE KRIJG JIJ ZAKEN IN BEWEGING?

Soms kunnen dingen erg ingewikkeld lijken, door ergens te beginnen, ook al is het maar klein, lijkt de weg naar het grotere geheel vaak een stuk minder lastig

WAT ZOU JE NOG EEN KEER OVER WILLEN DOEN?

Mijn studentenleven in Groningen
DURF JIJ GROOT TE DROMEN? Dromen zijn er om uit te komen, dus waarom zou je de lat niet hoog leggen?

IN WELKE STAD ZOU JE GRAAG WILLEN WONEN?

Barcelona heb ik altijd prachtig gevonden, de mensen, de gezelligheid en de heerlijke tapas
NAAR WELKE PODCAST LUISTER JE GRAAG?

Geen, ik zet liever een goed nummer op
WELK BOEK LEES JE NU? Angelique van Angelique Woudenberg. Een prachtig inspirerend verhaal over een krachtige vrouw



SANDER BON

commercieel directeur D&B
THE FACILITY GROUP

WAAR WOON JE?

Abcoude, mooi dorp onder de rook van Amsterdam

WAAR GROEIDE JE OP?

Ook in Abcoude. Middelbare school en studie in Amsterdam, maar nooit de behoefte gehad daar op kamers te gaan. Als ik er wilde zijn, was ik er toch in een half uur

HOE LAAT STA JE S 'MORGENS OP?

Dat varieert enorm. Ik kan op een werkdag om 06:30u klaarwakker zijn en direct naar kantoor rijden, maar soms lig ik er 08:30u nog in. Beetje hoe m'n pet staat...

NAAR WELKE PODCAST LUISTER JE GRAAG?

Met name sport gerelateerd. Kieft & VD Gijp bijvoorbeeld. Veel flauwekul 1,5 uur lang

WELK BOEK LEES JE NU?

'Mindset' van ex-militair Sander Aarts. Hij is instructeur in de serie Special Forces VIPS. In het boek geeft hij praktische adviezen om optimaal te kunnen presteren, onder alle omstandigheden. Hij zet uiteen hoe je elke 'missie' in je leven kunt voorbereiden en uitvoeren, wat die missie ook is

WELKE VITAMINES SLIK JE DAGELIJKS? EN WELKE?

Magnesium en L-Lysine. Maar merk dat ik door veel sporten en gezond eten weinig extra nodig heb

HOEVEEL UUR SPORT JE PER WEEK? EN WAT DOE JE?

6 dagen per week 1,5 krachttraining en zondag voetbal bij FC Abcoude. Ja echt, dat is prima te combineren met werk. In mijn functie en de organisatie & services die ik vertegenwoordig, vind ik een gezonde en fitte uitstraling belangrijk richting mijn opdrachtgevers. Daarnaast geeft het mij de energie die ik wil uitstralen op anderen. Als ik een blessure heb, ben ik niet te genieten

HOE BEWAAR JIJ DE BALANS TUSSEN HOOFD EN GEVOEL?

Door situaties die je al een keer hebt meegemaakt eerder te herkennen en dan meer tijd te nemen voor je in de actie schiet. Ik ben vaak geneigd het gevoel voorrang te geven, terwijl de feiten juist iets anders aangeven

IN WELKE STAD ZOU JE GRAAG WILLEN WONEN?

Los Angeles

WAT IS JE FAVORIETE WINKEL?

Crème Fresh in Haarlem. 3x per jaar als een dolle bizon door die winkel heen en dan ben ik voor het hele jaar klaar

WAT IS HET BESTE HOTEL WAAR JE OOIIT HEBT GESLAPEN?

Hotel Carmel in het Amerikaanse plaatsje Carmel by the Sea (Californië). Hier is acteur Clint Eastwood nog twee jaar burgemeester geweest. Wat het zo speciaal maakte? De mensen die het hotel runde. Vanuit passie en ondernemerschap. Mensen maken voor mij altijd het verschil. Duizend keer liever dan een 5 sterrenhotel met een kille service. Authenticiteit vind ik helaas steeds minder terug in onze service industrie

HOE INTEGREER JE HET STREVEN NAAR ZAKELIJK SUCCES MET HET BEHOUD VAN EEN GOEDE KWALITEIT VAN LEVEN?

Door te proberen zowel privé als zakelijk redelijk dezelfde persoon te zijn. Dus open en transparant naar alles en iedereen en duidelijk je grenzen aangeven. Zakelijk succes hoeft niet per definitie te betekenen dat je hierdoor kwaliteit van leven inlevert. Tenminste, dat is mijn ervaring

WIE BEL JE BIJNA ELKE DAG?

Mijn ouders als ik terug naar huis rijd na een werkdag.

Hoe ouder ze worden, hoe belangrijker ze dit vinden (en ik ook)

WAT IS JE FAVORIETE KANTOORMOMENT?

In de vroege ochtend als er nog bijna niemand is. Dan ben ik het meest productief



'D&B STEMT ZIJN DIENSTVERLENINGS-CONCEPT VOLLEDIG AF OP DE ACTUELE VRAAG EN BEHOEFTE VAN DE KANTOOREIGENAAR EN ZIJN HUURDERS'

WAT IS DE BESTE SPEECH DIE JE HEBT GEHOORD/GEZIEN?

President Ronald Reagan bij Brandenburg Gate in West Berlin, Germany, June 12, 1987. Mr. Gorbachev, tear down this wall!

WELKE DOCUMENTAIRE RAAD JE IEDEREEN AAN?

Arnold Schwarzenegger. Als Oostenrijkse immigrant naar Amerika en daar, met vallen en opstaan, succesvol geworden als zowel Bodybuilder, acteur én politicus. Zeer inspiratief

WELKE MOMENT IN EEN FAVORIETE FILM IS JE ALTIJD BIJGEBLEVEN?

De ontsnapping van Andy Dufresne (Tim Robbins) uit Alcatraz in The Shawshank Redemption. De ultieme ontkenning

WANNEER ONTSTAAN BIJ JOU DE BESTE IDEEËN?

Als de druk erop staat

WAT IS JE VISIE VOOR DE TOEKOMST?
Er gebeurt momenteel zoveel in de wereld, dat dit best een

beladen vraag is. Momenteel leef ik van dag tot dag en dat bevalt me wel. Ik ben gestopt om te proberen de wereldleiders te snappen, want ik heb er geen invloed op

WAT IS VOLGENS JOU DE GROOTSTE UITDAGING IN DE MARKT?

De massale terugkomst naar kantoor gaat niet meer gebeuren, dus is het aanbieden van een flexibel service-aanbod essentieel. Daarom zetten wij met D&B nu vol in op onze multi-service propositie, zodat kosten voor vastgoedeigenaar en huurders beheersbaar blijven. Ook de arbeidsmarkt blijft een grote uitdaging. De Generatie Z gaat komende jaren steeds meer invloed hebben. Het is voor ons van belang ons goed te verdiepen in wat hen drijft, zodat we erop kunnen anticiperen met de inrichting van onze services en de toekomst van kantoren

WAAR BEN JE DE HELE DAG MEE BEZIG?
Faciliteren van anderen. Vind het heerlijk om zakelijk én privé er voor mensen te zijn. Soms ook wel vermoeiend waardoor een dag helemaal alleen zijn soms een verademing voor me is

WAT IS DE BELANGRIJKSTE TREND VAN DIT MOMENT?

Binnen onze facilitaire branche met name technologie dat steeds meer de mens gaat vervangen.

Te denken aan robots in de schoonmaak en state of the art camerasystemen i.p.v. manbewaking. Breder getrokken uiteraard het AI model Chat GPT.

Ontzettend benieuwd hoe dit er over een jaar uitziet en wat het ons gaat brengen. Ik ben zelf door het gebruik ervan al wat productiever geworden

WAT WIL JE ZAKELIJK BEREIKEN?

Die vraag stel ik mezelf nooit. Juist door er geen druk op te leggen, heb ik dit bereikt. Dus houden we het lekker zo

WAT WIL JE PERSOONLIJK BEREIKEN?

Ik ben nog gezond. Als ik dat blijf, ben ik gelukkig



GENERATIE-Z

Als D&B met zijn tailormade-concept vastgoedeigenaren beter in staat stelt huurders langer aan zich te binden en werknemers met meer plezier naar kantoor komen, is de missie van Bon geslaagd. 'We stellen er eer in onze opdrachtgevers net een stapje voor te zijn, zodat we inspelen op hun wensen. Ons concept is ook afgestemd op de Generatie-Z, die een steeds groter aandeel op de arbeidsmarkt krijgt. We moeten er maar aan wennen dat zij hooguit drie dagen naar kantoor komen. Mijn ervaring leert dat dit geen gebrek is aan loyaliteit of commitment. Jonge werknemers denken en werken nu eenmaal heel efficiënt. Met flexibele facilitaire dienstverlening van D&B en moderne kantoren als van Bouwinvest kunnen wij hen in hun kracht zetten en bedrijven helpen toekomstbestendig te blijven.'

MORE THAN WELCOME

De nieuwe strategie legt D&B geen windeieren, constateert de commercieel directeur tot slot. 'Ook al heeft de kantorenmarkt het lastig, D&B groeit elk jaar nog steeds met 15 procent. Eigenlijk groeien we mee met onze opdrachtgevers. Zo blijft het aantal chapters van het high-end kantoorconcept The Collection groeien en gaan wij mee in de torenhoge ambities van ASML in Eindhoven Brainport. Maar we heten ook nieuwe opdrachtgevers welkom. Zo rollen wij binnenkort ons multi-service concept uit bij Sabic in Tower Ten in WTC Amsterdam op de Zuidas en zijn we sinds een half jaar de trotse facility partner van Total Energies in een nieuw kantoor in Den Haag Ypenburg. Die groei is niet zozeer de verdienste van een commercieel directeur. Dat vastgoedeigenaren en bedrijven graag met ons in zee gaan, is met name te danken aan onze mensen. D&B-werknemers weten wat service en gastvrijheid zijn en stellen altijd de mensbeleving centraal. Dat wordt gevoeld en gewaardeerd door onze opdrachtgevers. More than welcome, noemen we dat.'

**'D&B-
WERKNEMERS
WETEN WAT
SERVICE EN
GASTVRIJHEID
IS EN STELLEN
ALTIJD DE
MENSBELEVING
CENTRAAL'**

