

Bridges Real Estate: 'Flexhuurders willen vaak helemaal niet meer weg'

31-05-2018 14:26

Martijn Bremmer, directeur van de Utrechtse belegger en ontwikkelaar Bridges Real Estate, geeft in dit interview antwoord op enkele vragen die onderdeel uitmaken van het onderzoek dat Vastgoedjournaal in samenwerking met USP Marketing Consultancy doet naar kantorenavastgoed. De enquête kunt u zelf ook via [deze link](#) invullen.

Wat voor soort belegger is Bridges Real Estate?

"Bridges Real Estate is een ondernemende vastgoedbelegger en -ontwikkelaar uit Utrecht. Bridges is actief in vastgoed bestemd voor wonen en ondernemen. Ons ondernemende karakter is goed zichtbaar in onze projecten, zoals de grootschalige renovatie van kantoorgebouw de Huidekoper in het centrum van Amsterdam en de transformatie van een voormalig kantoorpand naar dertig huurappartementen in het centrum van Utrecht. Ook exploiteren we ons eigen flexkantoorconcept 'Complex Offices'. Dit concept hebben we ontwikkeld vanuit een passie voor vastgoed, hospitality en ondernemen. Onlangs hebben we in Naarden de derde locatie van Complex Offices geopend. Complex Offices biedt ondernemende professionals en bedrijven een moderne werkomgeving inclusief gedeelde faciliteiten, zoals vergaderen en goede koffie."

In welke mate staat Bridges open voor flexibele contractvormen en zo ja, wat voor vormen?

"Met ons flexkantoorconcept Complex Offices bieden we kantoorgebruikers verschillende vormen van flexibiliteit. We begrijpen dat de vraag van ondernemers naar kantoorruimte verandert, met hen maken we graag maatwerkafspraken over de huurperiode, opzegtermijn en hoeveelheid ruimte. Wij kiezen op dit moment wel nog voor huurcontracten, omdat alternatieve contractvormen voor de wet kwalificeren als huur. Bij aanvang van een huurcontract zien we vaak dat huurders flexibel willen zijn, in de praktijk blijkt dat onze huurders na het verlopen van de huurtermijn helemaal niet weg willen. Dat resulteert in een hoge bezettingsgraad en laag verloop. Niet omdat de huurcontracten een lange looptijd hebben, maar juist omdat we hoog scoren op huurderstevredenheid."

Waar denkt Bridges dat kantoorruimten het best gevestigd kunnen zijn?

"Bereikbaarheid met verschillende typen vervoer is van groot belang. Natuurlijk zien we de trend dat met name locaties nabij (intercity)stations een gunstige vestigingsplek voor kantoorruimten is met een hoog voorzieningenniveau. Onze eigen ervaring leert dat succesvolle kantoorruimten ook op andere locaties gelegen kunnen zijn mits goed bereikbaar met OV en een ruime parkeernorm. De Complex Offices locaties zijn hier een voorbeeld van. Door te investeren in deze gebouwen en daar ons flexconcept Complex Offices toe te passen zien we mooie bezettingsgraden. Naarden, onze meest recente Complex locatie, is voor oplevering voor meer dan 70% verhuurd. Het draait niet om de locatie alleen. Het concept-denken in de kantorenmarkt wint terrein. Daarom bieden we niet alleen een product, we bieden een beleving."

Welke aspecten zijn het belangrijkste voor uw klanten bij het huren van kantoorruimte?

"Kantoorgebruikers van Complex Offices moeten zich in al onze panden welkom voelen vanaf het eerste moment. Wij merken dat zij veel waarde hechten aan een aantrekkelijk ingerichte werkomgeving die wordt gekenmerkt door goede bereikbaarheid, flexibiliteit, persoonlijk contact en gedeelde faciliteiten. Een totaalprijs voor een eigen kantoorruimte met goede koffie- en theefaciliteiten én vrij gebruik van de modern ingerichte

vergaderkamers, zodat zij nooit achteraf voor verrassingen komen te staan. Wij onderscheiden ons van de concurrentie door veelvuldig klantcontact, service en bereikbaarheid tegen aantrekkelijke voorwaarden."

Welke aspecten zijn volgens Bridges het belangrijkste voor een werkplek?

"Wij zijn van mening dat het bij werkplekken in de kern draait het om de mens en zijn performance. Met de expansie van Complex Offices geven we hier steeds meer vorm aan. Naast de kwaliteit van de werkomgeving zelf, zoals luchtkwaliteit, temperatuur, licht, akoestiek en comfort, spelen ook het takenpakket en persoonlijkheid van de werkplekgebruiker een belangrijke rol. Daar passen verschillende type werkplekken bij. Daarom bieden wij in onze Complex Offices locaties niet alleen een kwalitatief goede werkomgeving, maar ook een afwisseling van ruimten bestemd voor verschillende activiteitenpatronen."

Bent u ook geprikkeld uw mening te delen? Neem via [deze link](#) deel aan het onderzoek naar kantorenvastgoed. Alvast bedankt!

Ramon Holle