

Serviced offices, een concept dat snel evolueert



Wat is de nieuwe realiteit op de 'serviced offices'-markt? We vragen aan de marktleider en enkele uitdagers hoe zij zich onderscheiden in deze groeiende industrie.

We kijken ook naar een aantal prijzen voor deze diensten.

■ Tim HARRUP

Eduard Schaepman, directeur-generaal van Regus Benelux, vertelt wat zijn onderneming doet om haar positie van marktleider te bewaren. “We hebben naar de markt geluisterd en producten ontwikkeld die aan de huidige vraag beantwoorden. De oude manier was die van vaste huur van kantoren. Maar de klanten willen nu flexibiliteit en de evolutie gaat nog steeds verder in die richting. Daarom hebben we nieuwe producten ontwikkeld, zoals onze ‘Business World Card’. Er zijn meerdere niveaus beschikbaar. Aan de top staat de ‘Platinum Card’ die 3.500 euro per jaar kost. Daarmee kunnen gebruikers ruimtes (kantoren of vergaderzalen) boeken op één van onze 1.100 locaties in 500 steden, verspreid over 85 landen. We gaan deze richting uit op vraag van onze klanten en het is voor ons ook veel gemakkelijker om met deze nieuwe, door de markt gegenereerde, producten, hogere totale bezettingsgraden te bereiken. Momenteel komt zowat tweederde van ons zakencijfer van mensen die

geen traditioneel kantoor van ons huren maar van deze meer flexibele diensten gebruikmaken. Uiteraard kunnen ook mensen die geen lid zijn van ons kaartensysteem en gewoon een kantoor of vergaderzaal willen huren voor bv. een ganse of een halve dag, dat nog steeds doen. Ze kunnen gewoon bellen naar het centrum van hun keuze en de boeking doen”.

Intermediaire oplossing

“We worden erkend voor onze transparantie in prijzen en klantenrelaties. We bieden een eigen specifieke dienst aan: een nieuwe intermediaire vastgoedoplossing, tussen een conventionele vaste 3/6/9 huur en een oplossing voor een uitgerust kantoor” verklaart Grégory Ortiz van Multiburo. “Deze bestaat uit contracten van 12, 24 of 36 maanden, waarbij de klanten ook diensten à la carte kunnen bestellen. Zo kan tot 30% ruimte bespaard worden door het gebruik van gemeenschappelijke zones als serverzalen, vergaderruimtes, e.d.

Het gebruik van kantoren en vergaderzalen voor een halve of een ganse dag per week is ook mogelijk en de reservatie gebeurt via een simpele telefoonoproep. Om aan deze behoefte te voldoen, heeft Multiburo de 'Quattro flex' in het leven geroepen. Dit is een uiterst flexibele kantooruimte met telefoon, internet en meubilair, verkrijgbaar vanaf 295 euro per maand (met vrije toegang tot de vijf locaties in België). Multiburo is lid van Locartis, een internationaal netwerk van 300 businesscentra".

Kantoor met uitzicht

De Australische onderneming Servcorp deed haar intrede op de Europese markt met drie centra in Parijs, een in Londen en een in Brussel. Servcorp streeft naar organische groei door de juiste locaties te vinden. De voorkeur gaat uit naar hoogbouw met mooie uitzichten over de stad in kwestie. In Dubai, bv., is Servcorp aanwezig in de Emirates Tower en in Parijs is het de enige mede huurder van Louis Vuitton op de Champs Elysées.

We vroegen de manager van het centrum in Brussel, Anna Di Marco, hoe Servcorp iets anders kan aanbieden in een door één speler gedomineerde markt: "Ten eerste door de kwaliteit van onze uitrusting die duidelijk opvalt wanneer je het centrum binnentreedt. Verder door de kwaliteit en de hoeveelheid personeel, en - vooral - door de geavanceerde aard van onze technologie. We delen die met onze klanten, wat een voordeel is voor hen. We zijn ongeveer zeven jaar lang toonaangevend geweest met onze IP-telefoons. Die bieden meer veiligheid dan andere systemen en stellen de klanten in staat om binnen het Servcorp netwerk overal ter wereld te bellen aan lokaal beltarief". Deze IP-telefonie gaat gepaard met een online toegangsmogelijkheid. Enkele seconden na het ontvangen van de ingevulde identificatiegegevens als e-mailadres en doorgeschakeld telefoonnummer (naar een GSM bijvoorbeeld), beantwoordt de receptionist in het geselecteerde centrum de telefoon in naam van de firma van de klant en wordt de oproep automatisch doorgeschakeld".

Servcorp voorziet in twee types diensten: gehuurde serviced offices en occasionele verhuur van virtuele kantoren. Deze laatste is bestemd voor mensen die een kantoor nodig hebben voor een dag of een week, of een vergaderlokaal voor een halve dag.

Een gat in de markt

Het geesteskind van twee zakenlui die een gat in de markt zagen, SilverSquare,

heeft twee centra: een in Brussel en een in Antwerpen. Axel Kuborn, een der oprichters, legt uit: "Alle soorten bedrijven bekijken hun vastgoedvereisten op een nieuwe manier. Zelfs voor traditionele serviced offices stijgt de maandelijkse kostprijs, die in de buurt van 1.000 euro kan liggen, tot dichtbij 1.500 euro, wanneer er extra's zijn. We beseften dat het voor een start-up zinloos was om zich van in het begin op te zadelen met 1.500 euro maandelijkse kosten. Daardoor zijn we de enige onderneming die alleen dynamische kantooromgevingen aanbiedt. We hebben geen verhuurde serviced offices, maar wel een aantal werkstations (50 in Brussel). Daaronder vind je zowel kleine kantoren als gedeelde ruimtes met van elkaar gescheiden werkplekken. Onze leden komen aan, selecteren een vacant station, gaan zitten, loggen in op internet en telefoon, waarna het werken kan beginnen. Daarvoor betalen leden een vaste vergoeding van 295 euro per maand. In ruil kunnen zij, zoveel zij wensen, gebruikmaken van onze diensten: de hele dag en elke dag dat zij die nodig hebben. Bijkomend zijn andere diensten zoals vertaalassistentie, recep-

tie, een beveiligde kluis, ontvangst en verzending van post, typen, een individueel telefoon- en faxnummer, enz. inbegrepen. De enige meerkosten zijn die voor het verbruik van papier en telefooneenheden of voor het gebruik van de vergaderlokalen. Daarmee komt onze gemiddelde maandelijkse klantentfactuur op 350 euro".

Meer dan ruimte alleen; service graag

De serviced office markt is (tenminste in Europa) ontstaan aan het einde van de vorige eeuw, toen Mark Dixon zijn eerste Regus centrum opende op de Stephanie Square in Brussel. Dit concept groeide uit tot een wereldwijde industrie met vele duizenden centra. Tegenwoordig is deze markt voor 'serviced office solutions' zelf aan het evolueren. Na de huur van een uitgerust serviced office als alternatief voor traditionele huur van kantoren, kijken veel ondernemingen nu uit naar nog meer flexibiliteit. Daarbij huren ze de diensten maar niet noodzakelijk een daarbij horend vast kantoor. Zelfs wereldleider Regus ziet nu dat zowat tweederde van zijn klanten helemaal geen kantoor heeft! ■



Enkele prijzen

	Uitgerust kantoor	Vergaderzaal
Regus	1 maand/1 pers 500 €	½ dag/pers 24 €
Multi-Buro	1 maand/kantoor vanaf 800 €	½ dag 80 €
Servcorp	1 maand/kantoor 800 €	40 €/uur €
SilverSquare	1 maand/1 pers 295 €	20 – 40 €/uur €
Burotel Brussels	1 maand/1 pers 650 €	½ dag 85 €
Officenter Hasselt	1 maand/1 pers 700 €	½ dag 40 €
Antwerp Business Center	1 maand/1 pers 625 €	½ dag 95 €