

Amper een jaar geleden opende Silversquare@Befimmo zijn vierde coworkingcentrum in Brussel: 5.000 m² aan gedeelde ruimten en ruimten voor specifieke activiteiten met een uitgesproken modernistisch design van de hand van interieurarchitect Lionel Jadot.



Coworking verstoort de vastgoedmarkt

Sinds anderhalf jaar schieten de coworkingcentra als paddenstoelen uit de grond, vooral in Brussel maar ook in Antwerpen. Deze nieuwe vastgoedmarkt groeit zelfs zo snel dat de take-up van coworking spaces in 2018 goed was voor meer dan 50.000 m², wat maar liefst 20% van de jaarlijkse take-up van de kantorenmarkt vertegenwoordigt. Van een tijdelijke hype kunnen we dus niet meer spreken: dit is een ware omwenteling in het vastgoed, waarbij het accent verschuift van eigendom naar het gebruik van 'all-in' gedeelde kantooroplossingen, inclusief faciliteiten.

Deze sterke opkomst van coworkingcentra komt tegemoet aan de grote vraag naar meer flexibiliteit op het vlak van huurcontracten (duur en oppervlakte) voor specifieke vaste werkplekken in deze centra.

Tien jaar geleden werden in België de eerste voorzichtige stappen in de coworking gezet, met kantoorruimten die zich onderscheidden van de traditionele zakencentra door vooral gedeelde kantoren, voorzieningen en faciliteiten aan te bieden in plaats van gesloten kantoren met een vast aantal vierkante meters.

Revolutionair hieraan was dat er geen huur meer gevraagd werd voor het gebruik van deze gedeelde kantoren maar een lidmaatschap, een maandabonnement, zoals in een fitnesscentrum. Dit alles ging bovendien gepaard met een ongeziene flexibiliteit: geen verbintenis op lange termijn, met vaak slechts drie maanden vooropzeg om het abonnement te beëindigen.

Marktevolutie

Silversquare was de pionier op het vlak van coworking in België. Het eerste centrum van de start-up had een oppervlakte van 1.600 m², waarvan zo'n 30% gedeelde kantoren. Het vierde coworkingcentrum, dat amper een jaar geleden de deuren

opende in Brussel, heeft een oppervlakte van 5.000 m². Samen met Befimmo – eerst als partner en ondertussen als meerderheidsaandeelhouder – zet Silversquare nu volop in op de aanstaande opening van 10.000 m² aan coworkingruimte in het Quatuor-complex en 5.000 m² in het lopende project ZIN in de Brusselse Noordwijk.

Aanvankelijk waren deze coworkingcentra vooral gericht op micro-ondernemingen, zelfstandigen, consultants, start-ups en scale-ups, met een aanbod van instaplare kantooroplossingen met geïntegreerde faciliteiten en een vestigingsadres op een prestigieuze locatie. Naast het logistieke aspect van een all-in kantoor tegen een aantrekkelijke prijs voor een micro-onderneming op een mooi adres is de grootse troef van deze coworkingcentra de bruisende gemeenschap, die bestaat uit

“ Naast het logistieke aspect van een all-in kantoor tegen een aantrekkelijke prijs voor een micro-onderneming op een mooi adres is de grootste troef van coworkingcentra de bruisende gemeenschap, die bestaat uit een mix van bedrijven uit verschillende sectoren, echte stedelijke ondernemershubs. ”

een mix van bedrijven uit verschillende sectoren, echte stedelijke ondernemershubs. Deze gemeenschap wordt gestimuleerd door de organisatie van opleidingen, 'pitches', discussiegroepen en feestelijke events.

Tegenwoordig wekt deze formule ook de interesse van middelgrote bedrijven met enkele tientallen werknemers in dienst: enerzijds door de dynamische gemeenschap en anderzijds door de mogelijkheid om de bezettingskosten te optimaliseren. Nu telewerken ook bij grotere bedrijven steeds meer ingang vindt, kan het op maandag of vrijdag al eens akelig stil zijn op kantoor. In grote bedrijven valt de bezettingsgraad van niet-gedeelde kantoren bijgevolg terug tot gemiddeld 60 à 70%, of zelfs minder. Ook de all-inclusive kantooroplossing spreekt aan. Daarbij zorgt het coworkingcentrum voor het beheer van de faciliteiten (schoonmaak, meubilair, verlichting, beveiliging inclusief toegangscontrole, kantoorautomatisering, vergaderzalen, receptie, post, water en koffie).

Deze markt groeit nog steeds doordat grote bedrijven hun kantoren liever vestigen in gebouwen die ook een goed uitgerust coworkingcentrum hebben, doorgaans op de benedenverdieping. Geen sobere receptie meer maar wel werkruimten en lounges, zoals in de lobby van een hotel. Daarnaast zijn er ook vergaderzalen voorzien, waarmee deels tegemoet gekomen wordt aan de behoefte aan vertrouwelijkheid, als het niet wenselijk is dat bezoekers van buitenaf in de kantoren van het bedrijf rondlopen. Anderzijds zijn deze coworkingruimten ook geschikt om onderdak te bieden aan tijdelijke projectteams.

Opbod in Brussel

Er wordt veel geïnvesteerd om deze opkomende vastgoedmarkt te bedienen, door internationale spelers als Regus, Spaces, WeWork, Welkin & Meraki en Tribes, maar ook door nationale spelers zoals Silversquare/Befimmo en Fosbury & Sons.



We Work

Vastgoedbedrijf Befimmo heeft geanticipeerd op deze omwenteling in de markt en op de vraag naar flexibele kantoren inclusief dienstverlening. Befimmo bezit een portefeuille van een honderdtal gebouwen, goed voor bijna 900.000 m², waarvan 67% in Brussel. Eind 2017 kreeg het bedrijf deze marktevolutie al in het vizier en koos het ervoor om een strategische alliantie te sluiten met Silversquare voor de gezamenlijke ontwikkeling van een netwerk van coworkingcentra in de gebouwen van Befimmo. De eerste mijlpaal van deze samenwerking was het centrum

Silversquare@Befimmo, dat een jaar geleden de deuren opende in het Triomf-gebouw in Elsene. Op basis van dit eerste succes kondigde Befimmo afgelopen december de overname van Silversquare aan.

Een ander zwaargewicht in het Brusselse vastgoed is de historische uitbater van bedrijventra in België, namelijk de multinational IWG (International Workplace Group, voorheen Regus), die in ons land 33 centra beheert.

“ Een all-in kantoor is aantrekkelijk, want het coworkingcentrum zorgt voor het beheer van de faciliteiten: schoonmaak, meubilair, verlichting, beveiliging inclusief toegangscontrole, kantoorautomatisering, vergaderzalen, receptie, post, water en koffie. “

Regus is de laatste jaren geleidelijk aan terrein verloren met zijn klassieke businesscenterformule. Maar vijf jaar geleden keerde het tij met de overname van het Nederlandse bedrijf Spaces. Toen was Spaces dé referentie in de Benelux en Engeland voor de oprichting en uitbating van coworkingcentra. Onder de merknaam Spaces opent IWG binnenkort vijf nieuwe centra, waarvan drie in Brussel: in Thurn & Taxis, aan het Rogierplein in het Manhattan Center, en in de Visverkopersstraat.

Ook andere spelers hebben zich recent op de Brusselse coworkingmarkt gepositioneerd met grootschalige projecten. Zo opende Fosbury & Sons eind november een coworkingcentrum van 7.000 m² in de Brusselse rand, in een gebouw met een iconische modernistische architectuur waar vroeger de hoofdzetel van CBR gevestigd was. Daarnaast is Fosbury & Sons van plan om dit jaar nog twee extra centra te openen in regio Brussel: het ene in de Noordwijk aan de Albert II-laan nr. 7, het andere aan de rand van de stad, in een voormalig magazijn in Groot-Bijgaarden.

Ook WeWork, de wereldgigant van de coworkingruimten, strijkt dit jaar neer in Brussel met de oprichting van een eerste centrum in het hart van de Europese wijk. Het bedrijf zal er in de Handelsstraat nr. 31 het volledige gebouw 'Light On' in gebruik nemen, dat momenteel in aanbouw is. WeWork wordt een te duchten concurrent op de Belgische coworkingmarkt. Het New Yorkse bedrijf beheert 260 coworkingcentra in een vijftigtal steden in zestien landen, met 130.000 dagelijkse gebruikers en meer dan 260.000 leden. Deze start-up, die amper acht jaar geleden het daglicht zag, wordt nu al gewaardeerd op meer dan 20 miljard dollar.

Naast deze giganten hebben ook enkele kleinere spelers de sprong gewaagd. Voor hen ligt de sleutel tot succes wellicht in differentiatie. Zo positioneert Welkin & Meraki zich in het hogere segment met chique vijfsterrenkantoren, zogenaamde 'serviced offices'. Het bedrijf zet resoluut in op de Europese Wijk in Brussel, vooral in de Wetsstraat waar het vier verdiepingen zal innemen van 'The One'-toren die nog in aanbouw is.

Het klassieke kantoor evolueert steeds meer naar een open, gedeeld kantoor gericht op samenwerking, uitwisselingen en telewerk.

Didier Van den Eynde

Wereldwijd fenomeen

JLL, specialist in de makelaardij en vastgoeddiensten, heeft de evolutie van de flexwerkruimten in Europa geanalyseerd. In 2017 groeide deze markt met 30% in twintig van de grootste steden in Europa. Volgens hun voorspellingen zal deze groei van 30% per jaar nog minstens vijf jaar aanhouden. In de stadscentra kan het marktaandeel van de flexkantoren oplopen tot 15% van de totale markt.

JLL schat dat er al meer dan 700 aanbieders van coworkingruimten zijn in Europa. In de toekomst lijkt consolidatie onvermijdelijk, zeker naarmate deze markt uitkristalliseert. Om deze pijlsnel groeiende markt te veroveren, zullen de grote vastgoedeigenaren ofwel moeten samenwerken met gespecialiseerde externe operatoren, ofwel hun eigen merk en concepten moeten uitwerken. In Parijs en Londen hebben deze grote eigenaren 25% van de flexkantorenmarkt in handen. Deze grondige analyse van deze veranderende markt is beschikbaar in het Engels op <https://flexspace.jll.com/>



WE ARE REAL ESTATE

SHAPING THE FUTURE OF REAL ESTATE

REGISTER IN ADVANCE ON WEAREREALESTATE.BE

2 DAY CONFERENCE ■ LEARNING ■ INVESTING ■ NETWORKING ■ ENDLESS VISION

BRUSSELS EXPO
22-23 MAY 2019
10AM - 8PM

[in](#) We Are Real Estate
[f](#) WeAreRealEstateBE
[t](#) WAREbrussels
info@wearerealestate.be
WWW.WEAREREALESTATE.BE

WELL