

Evolutie Belgische kantoorkost

Naar goede jaarlijkse gewoonte stelde Colliers International eind november 2016 de 'Occupiers Cost Index' (OCI), of de mediane kantoorkost per voltijds equivalent medewerker per jaar voor. Deze wordt berekend aan de hand van gegevens verzameld uit ruim 3.650 gebouwen in 29 Europese landen, die samen ongeveer 33 miljoen m² vertegenwoordigen. De OCI slaat op meer dan 1,7 miljoen medewerkers en wordt beschouwd als de 'vastgoedkostbarometer' voor wat bedrijfsvastgoed betreft.

Jeroen Govers, Senior Director Real Estate Services bij Colliers International Belgium
 "België eindigt nog steeds flink boven het Europese gemiddelde en er valt nog winst te halen, in het bijzonder door het opnieuw onderhandelen van bestaande huurcontracten, het optimaliseren van het ruimtegebruik en het beter afstemmen van de services op de noden."



significante stijgingen opgetekend werden. In Frankrijk zijn steeds minder kwalitatieve 'grote' kantoorruimten beschikbaar wat de huurprijzen deed stijgen. Frankrijk werd aldus in 2016 het op vier na duurste land in Europa. Maar België eindigt nog steeds flink boven het Europese gemiddelde. Er valt nog steeds winst te halen, in het bijzonder door het opnieuw onderhandelen van bestaande huurcontracten, het optimaliseren van het ruimtegebruik en het beter afstemmen van de services op de noden. Het heronderhandelen is helaas niet op elk ogenblik van een lopend huurcontract mogelijk, waardoor dit een langzame beweging is".

Jeroen Govers herhaalt hiermee zijn aanbeveling van verleden jaar: "Er is veel besparingspotentieel weggelegd voor een kritisch contract management". De boosdoener voor de Belgische OCI blijft echter nog steeds de zware loonkosten (bedrijfsbeheer en facilities).

Voor België bedraagt de kantoorkost 11.263 euro per VTE, een daling met 4% of 500 euro per werknemer t.o.v. het jaar voordien. Ook toen was de OCI voor Belgische kantoren gedaald (-2%). Opvallend is dat onze noorderburen 24% goedkoper zijn terwijl onze zuiderburen 30% duurder uitkomen.

Het Europese gemiddelde bedraagt 8.972 euro in vergelijking tot 8 443 euro voor 2015, of een stijging met +6,26%. De Belgische kantoorkost ligt bijna 20% boven het Europese gemiddelde, of de helft minder dan vorig jaar toen dat percentage nog 39% bedroeg. België zit op het goede spoor voor wat het versterken van zijn concurrentiepositie betreft, maar er ligt nog heel wat potentieel.

Marge voor verbetering

"De kantoorkost kan potentieel nog met 10% dalen" stelt Jeroen Govers, Senior Director Real Estate Services bij Colliers International. "We doen aanzienlijk beter dan ons buurland Frankrijk en tal van Europese landen waar

De daling van de Belgische OCI is vooral toe te schrijven aan de daling van de categorieën Mensen & Organisatie (-9,9%) en Centrale Functies (-9,6%). Opvallend zijn de dalende uitgaven voor catering, het gevolg van het aanbieden van minder (keuze)opties.

Jeroen Govers: "Dat betekent niet dat toegevingen gedaan worden aan de kwaliteit. Het voorzien van catering tijdens meetings wordt teruggeschroefd. Gezien de 'war for talent', worden weliswaar geen blinde kostenbesparingen doorgevoerd die hierop een negatieve weerslag zouden kunnen hebben".

Vastgoed verkopen

Ondanks een lichte stijging eind 2016, blijven de interesten nog altijd bijzonder laag. Dat laat toe om goedkoop vreemd kapitaal aan te trekken. Jeroen Govers: "Het rendement van de eigen corebusiness ligt voor organisaties hoger dan dat van vastgoed in eigendom. Daarom is kiezen voor het afstoten van vastgoed naar investeerders een optie, al dan niet volgens de 'sale & lease back' formule".

breekt met trend Europees gemiddelde

Het vrijmaken van middelen om ze te investeren in de eigen corebusiness biedt meer rendement. Hoewel de huurprijs geïndexeerd is, blijven de stijgingen van huurprijzen minimaal.

Europese situatie

België plaatst zich op een negende plaats voor wat de duurste kantoorruimte betreft. Zwitserland staat net als vorig jaar bovenaan de lijst met een OCI van 18.484 euro, een stijging met 3,5%. Bulgarije sluit net als verleden jaar de lijst met slechts 2.556 euro (+1,71%). In Duitsland ligt de OCI lager dan bij ons: 9.482 euro. Luxemburg zit samen met Frankrijk nog steeds bovenaan de rangschikking van de duurste kantoorruimte met 14.305 euro per jaar. Luxemburg plaatst zich daarmee liefst 27% duurder dan ons land.

Nederland maakt ook dit jaar een significant verschil met een OCI die per VTE slechts 8.564 euro bedraagt, of 3% lager uitkomt dan in 2015. Dat is ruim 2.500 euro minder per werknemer dan in België en zelfs lager dan het Europees gemiddelde. Jeroen Govers: *“De lage kantoorruimte per VTE in Nederland is vooral het gevolg van de verlaagde huurprijs van kantoorruimte. De Nederlandse vastgoedcrisis met veel kantoorleegstand nu enkele jaren geleden, heeft zijn tol geëist.*

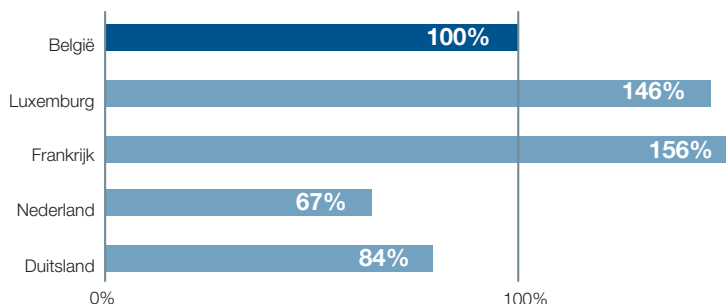
Mogelijk is het dieptepunt nu bijna bereikt: de 3% daling dit jaar is aanzienlijk kleiner dan vorig jaar, toen die nog 10% bedroeg. Een andere verklaring zijn de beduidend lagere loonkosten in Nederland. Dat maakte voordien al het verschil”.

De kostendaling voor Nederland is terug te vinden in de categorie ‘Personeel & Organisatie’ en meer specifiek in de onderdelen ‘Document Management’ - digitaliseren gaat gepaard met geringere kosten t.o.v. fysiek archiveren - en ‘Beveiliging’. Dit laatste is gezien de algemene terreurdreiging in Europa opmerkelijk.

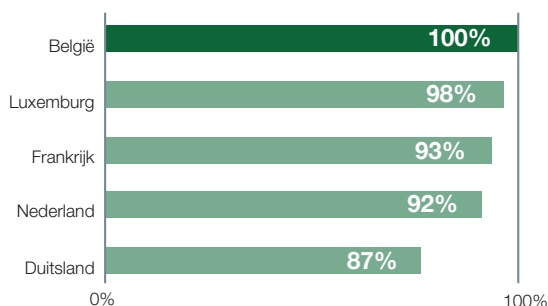
Jeroen Govers besluit: *“Ook in 2017 mag een verdere daling van de OCI verwacht worden, evenals het dichtert van de kloof met de vandaag goedkoopste landen, waar vooral de service gerelateerde kosten de hoogte zullen inschieten. De focus op besparen of efficiënt met financiële middelen omgaan blijft, wat los staat van de loonkost als pijnpunt”.*

Eduard CODDÉ ↗

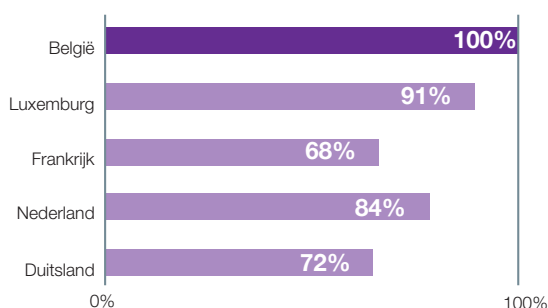
Ruimte & infrastructuur



Mensen & organisatie



Centrale functies



Totaal

