

Overaanbod aan regeltjes in Nederland”

De Limburgse groep van bedrijvencentra Officenter is sinds maart ook in Maastricht aanwezig. Net als op de andere sites in Hasselt, Aartselaar en Turnhout kocht de firma rond Christa Jouck en Koen Batsleer een pand dat ze vervolgens grondig renoveerden. “Wij doen het in Vlaanderen nog niet zo slecht als je ziet hoeveel administratie er bij ons Nederlands project is komen kijken.” Met de renovatie was een bedrag van 1.650.000 euro gemoeid.

Het minste wat je van het initiatief kunt zeggen, is dat het gedurfd is. De Nederlandse vastgoedmarkt zit al geruime tijd in een neerwaartse spiraal en kantoorgebouwen liggen er voor het oprapen. Maastricht telt 600.000 m² aan kantoorruimte waarvan er 200.000 m² leeg staat. “Het probleem is dat het bijna allemaal om heel grote oppervlakten gaat. Wij verhuren enkel maar werkplekken, waarvan je de grootte flexibel kunt aanpassen aan de noden van het bedrijf. Het laat je toe om op je eigen tempo te groeien en uit te breiden of in het slechtste geval in te krimpen. Dat allemaal in één en hetzelfde gebouw. Wij bieden een full-service en flexibel kantorencomplex aan. Belangrijk is dat je bij ons niet gekluisterd zit aan een contract van minstens drie jaar. Voor één dag of zelfs enkele uren kan je bij ons aankloppen”, vertelt Christa Jouck. Dat het werkt, bewijst de snelle groei van Officenter. Waar in 2010 alles begon in Hasselt, zijn er nauwelijks drie jaar later al evenveel kantoren bijgekomen. “Ook zijn we nog op zoek om een pand van minimaal 2.000 m² met parking te kopen in het Leuvense. Verkopers mogen zich altijd bij ons melden.”

Ligging

Officenter Maastricht ligt recht tegenover het provinciehuis, op een steenworp van de Sint-Pietersberg en met het Vrijthof in de nabijheid. Een mooie locatie, maar toch stond het gebouw al vier jaar te koop. “Er was zelfs sprake om het te slopen. Zonde, want veel Maastrichtenaars hebben een band met de plek omdat ze zijn hier vroeger geweest zijn toen de Gemeentelijke Gezondheidsdienst er nog zat. Hierdoor was het gebouw opgedeeld in kleine kabinetten. Niemand wist wat er mee te doen. Terwijl het voor ons net interessant was omdat we plekken met een minieme oppervlakte kunnen verhuren,” luidt het zeer enthousiast.



➔ Get the look

Officenter in zee met Belisia en vice versa

Voor het kantoormeubilair is Officenter in Maastricht in zee gegaan met Belisia uit Bilzen.

Bij de vorige renovaties is er veel tijd gestoken in het kiezen van een meubelleverancier. Daarom zochten wij deze keer een partner en dat is heel snel Belisia geworden. Ze zijn echt een meerwaarde.

Bovendien hebben zij hier nu ook een uitvalsbasis om de Nederlandse markt te bewerken. Je kan stellen dat Officenter hun mooiste showroom is,” lacht Christa Jouck. Belisia stapte ook mee in de investeerdersgroep rond het kantorencomplex en is nu een medevenoot in de Maastrichtse vestiging. “Aan de leiding hier in Nederland staat Merlijn van Kan. Hij is een Maastrichtenaar en een meermaals bekroonde interieurarchitect. Het feit dat hij van hier is, is sowieso een groot voordeel. In al onze vestigingen willen wij mensen uit de buurt meenemen om een sterk lokaal netwerk uit te bouwen. Op die manier kunnen wij ons er stevig verankeren. In Maastricht is dat niet anders”.

foto 1 : Het gebouw stond vier jaar leeg totdat Officenter het nieuw leven wist in te blazen.



Bouwheer:

Officenter, Hasselt

Verwarming:

Penxten, Alken

Gordijnen:

De Roos, Genk

Interieur ontwerp:

Belisia Interior Concepts, Bilzen

Bestrating en aanleg parking:

Van de Kreeke, Halen

Electriciteitswerken:

Timax, Heusden-Zolder

IT & Telefonie:

Ict4me, Hasselt

Hygiënische artikelen:

AC, Genk

Tapijttegels:

Desso, Waalwijk NL

Toiletinrichting:

CWS, Berchem

Reclameborden:

Letro, Susteren NL

Schilders:

Bert Smoorenburg, BC Geulle

Recycling Services:

SITA, Maastricht NL

Electriciteitswerken:

ENW, Rillaar

**Kantoorinrichter
Belisia stond in
voor het stijlvolle meubilair.**





Het gebouw heeft een oppervlakte van 3.800 m², waarop je een vijftigtal ruimtes aantreft die goed zijn voor zo'n 200 werkplekken, en een ruime gratis parking. "Vooral dat laatste is niet onbelangrijk in stad waar parkeerplaatsen schaars en dus duur zijn."

Nauwelijks problemen

De metamorfose van een oud verlaten gebouw tot een hip kantoorcomplex is snel gegaan. Pas in oktober 2012 is het pand uit 1976 aangekocht. Minder dan een half jaar en meerdere feestdagen later is Officenter Maastricht een feit. "Nochtans zag het gebouw er niet uit," blikt architecte Saskia Mussels terug. "Het interieur bestond uit lelijke rode bakstenen, er was veel groen en oranje en een afgeleefde vloer uit balatum. Nu hebben we alles mooi opgefrist met tapijttegels, wit geverfde muren, stijlvol meubilair ... Alles volgens het concept van de andere vestigingen, maar telkens willen we toch een tikkeltje beter doen. Met uitzondering van een klein lek in een plat dak zijn er nauwelijks problemen geweest in dit pand dat al zolang stond te verkommeren."

Regelgeverij

De renovatiewerken mogen dan al vlot verlopen zijn, de administratieve mallemeden draaide soms in de soep. "Pure regelgeverij", zucht Christa Jouck. "In Vlaanderen doen we het zo slecht nog niet. Meerdere keren zijn we voor de welstandscommissie moeten verschijnen. Vooral dat we de lelijke rode bakstenen gevel wilden verven, ging niet zomaar. Verschillende ambtenaren wilden er hun zegje over doen. Ik vind het niet kunnen dat wij twee miljoen euro in een gebouw steken en dan nog niet mogen bepalen in welk soort wit wij het willen verven. Zo zijn er nog tal van regeltjes. Nog een voorbeeld. Een verslag van een Belgische schatter kostte ons 750 euro. Alleen wou de bank dat wij dat door een Nederlander lieten doen. Gevolg: een prijs van 5.000 euro. Nog een geluk dat hun geschatte bedragen dicht bij elkaar lagen. Hoeveel de bouw gekost heeft? Twee miljoen euro voor de aankoop en 1.650.000 miljoen voor de renovatie. Een koopje, maar het gebouw stond dan ook al vier jaar leeg."

Liever duurzaam renoveren

Net als de drie andere gebouwen in portefeuille is de Maastrichtse vestiging een renovatiepand. "Wij kopen alleen maar bestaande gebouwen aan. Door ze te hergebruiken, werken we aan de duurzaamheid van oude panden. Deze reden en het feit dat de kosten lager liggen, spelen hierbij mee. Voor een renovatie inclusief aankoop van het gebouw rekenen we op zo'n 1.000 euro per m², terwijl een nieuwbouw met aankoop van de grond al snel het dubbele kost. De manier van aankopen en renoveren bepaalt ook onze prijszetting", besluit Officenter.

© tekst: Geert Houben - foto's: Marc Scheepers

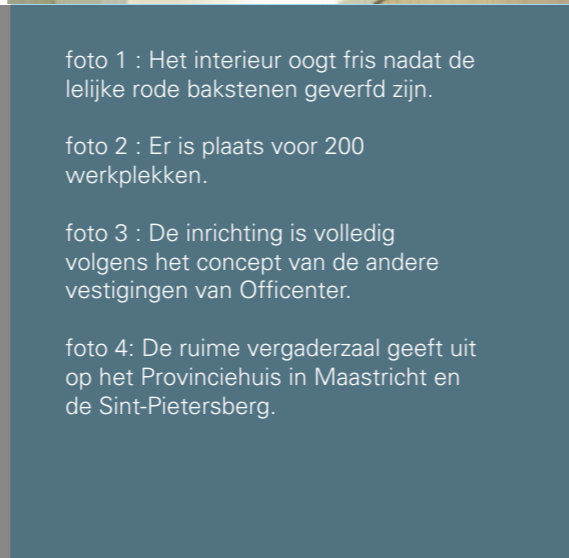


foto 1 : Het interieur oogt fris nadat de lelijke rode bakstenen geverfd zijn.

foto 2 : Er is plaats voor 200 werkplekken.

foto 3 : De inrichting is volledig volgens het concept van de andere vestigingen van Officenter.

foto 4 : De ruime vergaderzaal geeft uit op het Provinciehuis in Maastricht en de Sint-Pietersberg.



we create your workspace








• minimaal 20 % besparen op uw huisvestigingskosten • gratis gebruik maken van de faciliteiten in ALLE Officenters
• flexibele contracten, flexibele termijnen in een all-inclusive formule

Officenter Hasselt
H. van Veldekesingel 150 - 3500 Hasselt
t +32(0)11 87 08 11
info@officenter.be

Officenter A12
Antwerpsesteenweg 124 - 2630 Aartselaar
t +32(0)3 870 46 46
info@officentera12.be

Officenter Turnhout
Rubensstraat 104 - 2300 Turnhout
t +32(0)14 47 08 47
info@officenterturnhout.be

Officenter Maastricht
Gelissendomein 8-10 - 6229 GJ Maastricht
t +31(0)43 7600100
info@officentermaastricht.eu

Office Meeting Coworking

www.officenter.eu



INTERIEUR

DE ROOS

Ruimdecoratie | Verf & Behang
Zonwering | Tapijten | Verlichting
Eigen Meubelmaker

Nieuwe locaal met Steenbeelden

Havenweg 29 3600 Genk
089 38 20 08 www.deroos-interieur.be



Leemans Expertises Consulting Architectuur

Gespecialiseerd in de bouw- en infrastructuursector

- bouwmanagement
- cost- en quality control
- bouwgerelateerde expertises
- deskundig advies en ondersteuning

Leemans Guido
Ingenieur - Architect
de Cottreaustraart 11 3500 Hasselt
gsm. 0499 73 89 04
guido.leemans@telenet.be