

Den Bosch gaat voor meer, maar vooral hipper kantoren: 'Werken moet fun zijn'

DEN BOSCH - Den Bosch wil als tweede kantorenstad van Brabant op de rem trappen met het verbouwen van kantoorpanden tot woningen. En juist weer ruimte maken voor nieuwe kantoren, maar dan wel moderner. „Ze noemen dat een clubhuiskantoor.”

Robèrt van Lith 01-08-23, 07:09 Bron: BD

Een kleine bioscoop met luxe stoelen, een fitnessruimte met kleedkamer en douches, volledig uitgeruste boardrooms en een coffeecorner. Zie hier wat The Lobby aan de Reitscheweg, tegenover de Bossche Woonboulevard, zoal te bieden heeft.

Dit grote kantorencomplex met een oppervlakte van bijna 11.000 vierkante meter staat model voor toekomstige bedrijfsgebouwen, zoals het gemeentebestuur van Den Bosch dat graag ziet.

'Mensen een thuisgevoel geven'

„We willen mensen hier vooral een thuisgevoel geven”, begint Brigit van Zoggel. De locatiemanager van The Lobby heet bezoekers welkom in een grote, sfeervolle ontvangsthal. „Werken moet fun zijn. Het moet leuk zijn om naar kantoor te gaan. Dat geldt vooral sinds de coronacrisis. Toen werkten veel mensen thuis, maar veel bedrijven vinden het fijn als hun medewerkers op kantoor zijn. Dat leidt tot nieuwe ideeën en creativiteit.”

Na de coronajaren is er sprake van een nieuwe werkelijkheid in kantorenland, constateert ook de gemeente Den Bosch in de nieuwe kantorenvisie. 'Hybride werken is het nieuwe normaal', stelt het college van B en W. Veel bedrijven hebben behoefte aan flexibel kantoorgebruik, waarbij medewerkers zowel op

kantoor als op afstand kunnen werken. Bedrijven kiezen ook steeds vaker voor een hoogwaardige inrichting van gebouwen.

Je hebt een hippe werkplek nodig om mensen te binden. Vooral jongeren vinden dat belangrijk

Rob Greijmans , HRS Makelaars

Rob Greijmans van HRS Makelaars in Den Bosch weet waarom dat is. Deze bedrijfsmakelaar begeleidt al zo'n tien jaar kleine en grote bedrijven naar nieuwe locaties in Den Bosch en omgeving. „In de huidige krappe arbeidsmarkt is het van groot belang om aantrekkelijk te zijn voor nieuwe medewerkers. Huisvesting is een middel om mensen te binden. Je hebt een hippe werkplek nodig. Vooral jongeren vinden dat belangrijk.”

Basketbalveldje en buitenterras

Greijmans noemt een voorbeeld: „Ricoh is onlangs verhuisd vanaf het Paleiskwartier naar een oud gebouw op het High Techpark aan de Hambakenwetering. Ze hebben het daar weer helemaal hip gemaakt. Zo hebben ze een basketbalveldje en een buitenterras aangelegd voor het personeel. Het is weer fijn om daar te zijn. Ze noemen dat een clubhuiskantoor. Ondernemers zeggen bijvoorbeeld: 'Onze mensen werken twee dagen thuis en op kantoor willen we ze een fijne plek bieden om te zijn, te werken en te overleggen'.”

Ook nieuw is dat de gemeente Den Bosch vanaf nu op de rem wil trappen met het ombouwen van kantoren tot woningen. Vooral na de bankencrisis in 2008 was er veel minder behoefte aan kantorenruimte, dat gold ook voor Den Bosch. De afgelopen tien jaar werd gemiddeld 12.500 vierkante meter kantoorruimte 'uit de markt' gehaald.



Bedrijfsmakelaar Rob Greijmans van RHS in Den Bosch. © Robèrt van Lith

Greijmans noemt enkele voorbeelden: „Het oude Belastingkantoor aan de Kooikersweg is verbouwd tot wooncomplex, hetzelfde geldt onder meer voor het oude pand van het *Brabants Dagblad* aan het Emmaplein, Rijkswaterstaat aan de Schubertsingel en het KPN-gebouw aan de Prins Bernhardstraat.”

Den Bosch is geen Eindhoven

Den Bosch verwacht de komende tien jaar zo'n 30.000 nieuwe vierkante meters kantoorruimte nodig te hebben binnen de gemeente, 3000 vierkante meter per jaar dus. Het college verwacht veel vraag vanuit de data- en ict-sector. Die bedrijven moeten vooral 'landen' in het Innovatie Kwartier, op en nabij het EKP-terrein bij het spoor.

Bedrijfsmakelaar Greijmans ziet daar ook nadelen in. „Den Bosch is vooral een vervangingsmarkt. Het gaat meestal om bedrijven die binnen Den Bosch verkassen. Den Bosch is geen Eindhoven, dat veel bedrijven van buiten de gemeente trekt. En als Bossche bedrijven verhuizen naar bijvoorbeeld de spoorzone, leidt dat elders weer tot leegstand. Bijvoorbeeld op bedrijvenparken, zoals De Herven of het Pettelaar Park.”

Volgens B en W valt het met die leegstand juist reuze mee. De kantorenleegstand in Den Bosch zit nu op 3,5 procent, wat laag is als je kijkt

naar landelijke cijfers. Pettelaarpark vormt een uitzondering met 12 procent leegstand, maar hier komt waarschijnlijk snel een einde aan. Dat heeft weer alles te maken met de komst van Bond Concepts in het enorme Volksbankgebouw.



Yolanda Verberne, manager van Bond Concepts, op een van de etages in het kantoorpand van Bond Den Bosch op Pettelaarpark. © Robèrt van Lith/BD

Zeer toekomstgericht

„Wij hebben dit complex in 2021 gekocht”, zegt officemanager Yolanda Verberne van Bond Concepts. Deze onderneming runt ook kantoorpanden in Breda en Eindhoven. In Den Bosch gaat om een hoog gebouw van twaalf etages en een lager gebouw met vijf verdiepingen, ieder pand is zo’n 6.000 vierkante meter groot.

De laagbouw huurt de Volksbank nu van Bond Concepts voor de SNS-bank, de hoogbouw wordt langzaam maar zeker gevuld. Er is plaats voor tien tot vijftien bedrijven in totaal.

Ook Bond Den Bosch is zeer toekomstgericht, net als The Lobby. „We ontzorgen bedrijven volledig”, zegt Verberne. „We hebben een gezamenlijke balie, waar we bijvoorbeeld gasten en post ontvangen. Ook hebben we onder meer een gezamenlijk restaurant, parkeergarage, vergaderzalen en laadpalen

voor elektrische auto's. En wij kunnen zorgen voor de verbouwing, inrichting en beheer van de kantoorpanden.”

Dan zijn er ook nog tal van andere voordelen. „We organiseren gezamenlijke evenementen, zoals een barbecue of kerstborrel, en binnenkort openen we een ontspanningsruimte met onder meer biljart, tafelvoetbal en games.”

Tweede kantorenstad van Brabant

Den Bosch is na Eindhoven de tweede kantorenstad in omvang van Brabant, zo blijkt uit onderzoek.

- Eindhoven: 1.486.000 m²
- Den Bosch: 848.000 m²
- Breda: 711.000 m²
- Tilburg: 495.000 m²



Het grote kantoorgebouw van Bond Den Bosch op Pettelaarpark was voorheen van de Volksbank. © Zibber/Bond Concepts



Midgetgolf, ook dat kan in het moderne kantorengedouw van The Lobby in Den Bosch. Dit is op de etage waar meerdere kantoren zijn gevestigd voor startende ondernemers. © Marc Bolsius



Het kantorengedouw van The Lobby aan de Reitscheweg in Den Bosch. © Robert van Lith/BD