In 4 stappen naar de **perfecte bedrijfsruimte** voor je **groeiende bedrijf**

In onderstaand stappenplan bieden we jou praktische tips om jouw doel te behalen. Wij updaten deze stappenplannen regelmatig, dus check wanneer je het download en later aan de slag gaat altijd even of het plan nog up to date is.

Je bedrijf barst uit zijn voegen. De lunchtafel is inmiddels een vaste werkplek en nieuwe medewerkers werken noodgedwongen vanuit de koffietent om de hoek. Herkenbaar? Dan is het tijd voor de volgende stap: een nieuw bedrijfspand.

Maar waar begin je? Veel ondernemers onderschatten het belang van waar je bedrijf gevestigd is. Vooral voor groeiende bedrijven is het belangrijk om een goede plek uit te kiezen.

Met de juiste aanpak vind jij jouw nieuwe bedrijfspand zonder maandenlang te zoeken of je budget te overschrijden.

In dit stappenplan helpen we je op weg met concrete tips en punten om over na te denken.

1 Stap 1: Bereken je échte ruimtebehoefte en voorkom dure fouten

Van wens naar werkelijkheid
Het grootste gevaar bij je eerste bedrijfspand? Te groot dromen of juist te klein denken. Beide kunnen je op termijn duizenden euro's aan onnodige kosten of gemiste groei kosten.

Breng eerst je ruimtebehoefte goed in kaart:

- **De gouden regel:** hanteer voor iedere medewerker rond de 10-15 vierkante meter. Je moet rekening houden met hun werkplek, maar ook vergader-, opslag- en lunchruimte.
- **Groeiruimte inbouwen:** waar sta je over 2-3 jaar? Veel ondernemers proberen 5 jaar vooruit te kijken, maar dit is te ver. Probeer een realistisch beeld van de komende 2-3 jaar te schetsen.
- **Denk flexibel:** kan de ruimte meegroeien? Kun je een gedeelte verhuren, of uitbreiden als dat nodig is?
- **Thuiswerk-factor:** veel mensen werken thuis tegenwoordig. Werkt 40% thuis? Dan heb je geen 10 maar 6 werkplekken nodig. Dat is een flinke besparing.

Budget check: In de Randstad betaal je € 150-250/m²/jaar voor kantoorruimte, daarbuiten € 80-150. Een 200m² kantoor kost je dus € 1.300-4.200/maand.

Functionaliteit bepaalt alles
Voordat je überhaupt gaat zoeken, moet je glashelder hebben welke functies je ruimte moet vervullen.

Dit gaat over de praktische, dagelijkse werkbaarheid:

1. **Type werkruimtes:** hoeveel privékantoren, flexplekken en vergaderruimtes heb je nodig?
2. **Technische eisen:** is een serverruimte nodig? Zware stroomvoorziening? Klimaatbeheersing?
3. **Productie/opslag:** heb je specifieke eisen aan vloerbelasting, plafondhoogte of is een laad/losdok nodig?
4. **Beveiliging:** toegangscontrole, kluisruimte, alarmsysteem nodig?
5. **Specifieke voorzieningen:** douches voor fietsers? Kantine? Stilteruimtes?

Tip: organiseer een "ruimte-brainstorm" met je team. Laat iedereen hun ideale werkdag beschrijven. Welke ruimtes missen ze nu? Waar lopen ze tegenaan? De beste inzichten komen van de mensen die er straks elke dag werken.

2 Stap 2: Vind de locatie die je bedrijf een boost geeft

Locatie als groeiversneller
Zorg dat je doelgroep je weet te bereiken; locatie is meer dan een adres. Het bepaalt wie je aantrekt (klanten én personeel), wat je uitstraalt en hoeveel je betaalt.

De perfecte locatie ontdekken:

- **Klantenmagneet:** wie is je klantengroep? B2B, Retail of vooral online? O.b.v. je belangrijkste klant verschilt je perfecte locatie drastisch.
- **Talent aantrekken:** goed personeel is moeilijk te vinden, zorg dus dat er in de regio specialisten zitten die jij nodig hebt.
- **Imago:** een hippe startup en een zakelijke dienstverlener willen waarschijnlijk niet op dezelfde plek zitten. Denk hierover na.
- **Bereikbaarheid:** is er een OV aansluiting binnen 10 min lopen? Voldoende parkeerplaatsen?
- **De buurt:** welke bedrijven zitten er al? Potentiële klanten? Samenwerkingspartners?

Smart zoeken in heel Nederland
De online zoektocht kun je zo uitgebreid maken als je zelf wilt. Je kunt op Funda Business zoeken, maar er zijn nog extra stappen om te overwegen om extra resultaten te vinden.

Dus hoe pak je jouw zoektocht aan? Start met het eerdergenoemde Funda Business, net als met de zoektocht naar een normaal huis wordt hier nou eenmaal veel aangeboden. Maar vergeet ook niet te kijken bij bijvoorbeeld websites van de gemeentes of lokale ondernemersverenigingen. De gemeente biedt soms met korting plaatsen aan op bedrijventerreinen en ondernemersverenigingen hebben insider kennis over wie waar weggaat. Ook vastgoedmakelaars zijn een goede optie.

Belangrijke tip: bel de gemeente waar je interesse in hebt. Vraag naar de "bedrijvenContactfunctionaris". Zij weten vaak van plannen/mogelijkheden die nog niet openbaar zijn.

Hulp nodig bij bovenstaande acties?
Artikel 1: Toe aan een nieuw bedrijfspand? Zo maak je de juiste keuze

3 Stap 3: Maak de financiële puzzel compleet

Financiën - niet geheel onbelangrijk. Wij helpen je met enkele praktische tips qua financiering en type pand.

De huur vs. koop afweging
Dit is de vraag waar veel ondernemers mee worstelen. Het antwoord? Het hangt af van je situatie, maar hier zijn de feiten:

Huren, de voordelen:

- Kapitaal behouden: je hoeft geen investering te doen dus je houdt cash in kas en blijft flexibeler
- Onzekere groei: binnen 3 jaar te klein? Huren voorkomt vastzitten
- Focus op core business: geen gedoe met onderhoud, focus op ondernemen
- Test-fase: eerste pand? Als je start met huren kun je zien wat je wel en niet fijn vindt

Kopen - de voordelen:

- Vermogensopbouw: elke euro aflossing is eigen vermogen
- Volledige controle: verbouwen zonder toestemming vragen
- Stabiele lasten: geen huurverhogingen
- Belastingvoordelen: afschrijven, investeringsaftrek
- Pensioenopbouw: veel ondernemers zien het als opbouw van het pensioen

Bij een zakelijke hypotheek financieren wij tot 90% van de taxatiewaarde. Houd dus rekening met 10% eigen inbreng bij de aankoop van je nieuwe pand.

Financieringsopties voor je nieuwe pand
Er zijn meerdere wegen naar Rome, en ook naar de ideale financiering voor jouw nieuwe pand.

Hier zijn enkele opties:

1. **De zakelijke lening:** deze start bij € 250.000 en de looptijd is tussen de 1-20 jaar.
2. **De zakelijke hypotheek:** De maximale financiering is 1 miljoen en de looptijd is 10 jaar.

Alternatieve opties:

- Leaseback constructie: koop en verhuur terug aan je BV.
- Crowdfunding: voor unieke projecten/locaties.
- Vendor finance: verkoper financiert mee, vooral sprake van bij bedrijfsovername met pand

Ga je huren? Hier nog enkele onderhandelingstips:

- Vraag bijv. de eerste 3 maanden huurvrij voor voorbereiding, verhuizing en inrichting
- Onderhandel vaste huur voor 3 jaar (geen indexering)
- Een all-in huur inclusief service zorgt ervoor dat je niet voor verrassingen komt te staan

Hulp nodig bij bovenstaande acties?
Artikel 2: Jouw nieuwe bedrijfspand financieren - een complete gids

4 Stap 4: Afronden en verhuizen!

Een verhuizing kan je bedrijf weken platleggen, maar dat hoeft niet! Hier zijn nog enkele tips om goed te verhuizen.

Van bezichtiging naar handtekening
Je hebt 'm gevonden, het perfecte pand. Nu komt het belangrijkste gedeelte. De deal sluiten en de puntjes op i zetten.

De bezichtigingschecklist:

- Ga vaker langs: ochtend, middag, avond. Hoe is de sfeer op verschillende tijden? Hoe is het qua parkeerplekken 's ochtends?
- Neem een bouwkundige mee: Een kleine investering nu bespaart je een flinke rekening over een aantal jaar.
- Check de kleine letters: servicekosten, energielabel, onderhoudsstaat. Wees grondig.
- Meet alles na: verhuurders zijn soms ietwat "optimistisch" met vierkante meters.
- Praat met buren: Kijk wat voor ondernemers er in de buurt zitten en vraag wat zij ervan vinden.

Tips voor een goede onderhandeling:

- Timing is alles: waar zit je in t jaar? Verhuurders hebben ook targets en deadlines. Houd hier rekening mee.
- Bulkkorting: Des te langer je huurt des te meer korting je kan regelen. Vraag een lagere prijs.
- Gebreken?: achterstallig onderhoud? Reken het af van de huur.

Laat ook altijd een jurist meelezen. Net als de bouwkundige: een kleine investering nu kan je een hoop geld besparen en geeft je een goed beeld van wat je wel en niet kan doen.

Hoe plan je een soepele verhuizing?
Veel ondernemers zien op tegen een verhuizing. Net als in privésfeer is het vaak aardig wat werk. Een goed plan helpt hierbij.

Het 90-dagen verhuisplan:

- **Dag -90: Teamaankondiging:** betrek iedereen, creëer excitement. Zorg dat iedereen enthousiast is.
- **Dag -60: Leveranciers/klanten info:** nieuwe adreskaartjes, Google Maps update, dit wil je tijdig aankondigen en kort voor de verhuizing herhalen.
- **Dag -45: ICT-migratie plannen:** internet/telefonie moet DAG 1 werken. Neem je IT'er mee.
- **Dag -30: Inpakschema:** wie, wat, wanneer. Als je met dozen werkt, label de dozen goed per ruimte/afdeling.
- **Dag -14: Testdag:** laat een klein groepje, bijv. je IT'er en één iemand van iedere afdeling alvast systemen testen.
- **Dag -7:** Laatste week oude pand: opruimen en overdracht.
- **Dag 0:** De verhuisdag: laat de verhuizing voor zover mogelijk door verhuizers doen. Je team kan helpen met inrichten.

Verhuisbudget reality:
Een indicatie voor de verhuiskosten. Reken op:

- € 50-100 per medewerker aan verhuiskosten
- € 2.000-5.000 voor ICT-migratie.
- Nieuwe inrichting? € 500-1.500 per werkplek.

Onboarding in je nieuwe pand:

- Week 1: Basis operationeel, geduld met kinderziektes
- Week 2-4: Finetunen, teamfeedback verzamelen
- Maand 2: Officiële opening/borrel
- Maand 3: Evaluatie - wat werkt, wat niet?

Van zoekstress naar groei-succes: jouw nieuwe bedrijfspand wacht!

Het is een grote beslissing, maar maak de beslissing ook niet te zwaar. Door een goed plan op te stellen en de stap te durven zetten kun je ongetwijfeld een goed pand vinden.

Wees realistisch. Niet te groot (dure lege ruimte), niet te klein (binnen een jaar weer verhuizen). Die sweet spot van 2-3 jaar vooruitkijken is ideaal.

Je locatie is een magneet. Het trekt de juiste klanten en talenten aan, maar het kan ze ook afstoten.

Financiële flexibiliteit. Of je nu huurt of koopt, zorg voor ruimte in je budget. Die onverwachte servicekosten of verbouwing moet geen drama worden.

Timing. De beste panden zijn vaak snel weg. Wees voorbereid, handel snel, maar nooit overhaast.

Je nieuwe bedrijfspand is meer dan een verhuizing. Het is een statement. Je zegt tegen jezelf, je team en je klanten dat je committed bent.

Start vandaag. Print dit stappenplan, start rustig met stap 1 en bereid je goed voor op jouw verhuizing.

Meer over het groeien van jouw bedrijf ontdekken?

Bekijk onze themapagina's
Groeifinanciering
HR & Mensen
Leiderschap & Organisatiegroei
Operatie & Risico's

Meer stappenplannen bekijken?
Doe onze snelle check en krijg direct een plan voor jouw uitdagingen

Wij horen graag je mening

Dit document is, na onderzoek, samengesteld met onze interne experts.
Uiteraard horen wij graag of het document je geholpen heeft en of je nog bepaalde dingen mist.

Laat je ons weten wat je ervan vindt?

Geef feedback