

In 4 stappen naar de perfecte bedrijfsruimte voor je groeiende bedrijf



Waar gaat dit stappenplan over?

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.



Zo gaan we je helpen:

Stap 1: Bereken je échte ruimtebehoefte en voorkom dure fouten

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

Stap 3: Maak de financiële puzzel compleet

Stap 4: Afronden en verhuizen!

1

Bereken je echte 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 vaak 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 € 150-500/m²/jaar voor kantoorruimte, daarbuiten € 80-200/m².

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
5. **Specifieke voorzieningen:** denk bijv. aan douches voor fietsers, een kantine of stilteruimtes of gebedsruimtes.

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 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 klanten 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. Ook hier moet je rekening mee houden.
- **Bereikbaarheid:** is er een OV aansluiting binnen 10 min lopen? Voldoende parkeerplaatsen?
- **De buurt:** welke bedrijven zitten er al? Denk aan potentiële klanten, maar ook samenwerkingspartners?

Hulp nodig? Lees ons artikel:

→ Toe aan een nieuw bedrijfspand? Zo maak je de juiste keuze

Smart zoeken in heel Nederland

De online zoektocht kun je zo uitgebreid maken als je zelf wilt. Net als op de particuliere huizenmarkt is Funda Business een goed startpunt. Maar er zijn nog extra stappen om te overwegen om extra resultaten te vinden.

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 of mogelijkheden die nog niet openbaar zijn.

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 enkele punten om te onthouden:

Huren, de voordelen:

- Kapitaalbehoud: 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

Financieringsopties voor je 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.

Ga je huren? Hier nog enkele onderhandelingsstips:

- 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

Meer lezen over de financieringsmogelijkheden?

→ Jouw nieuwe bedrijfspand financieren: een complete gids

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

4

Afronden en verhuizen!

Van bezichtiging naar handtekening

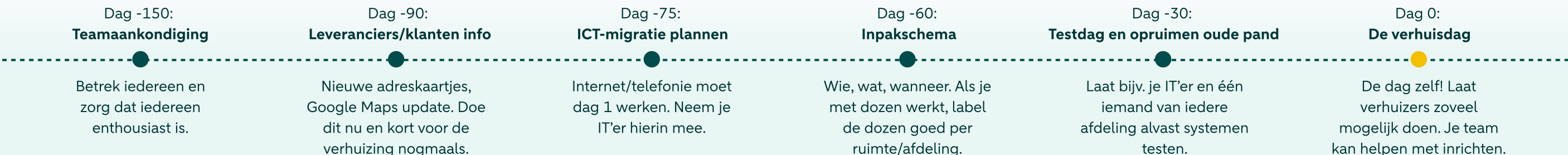
Je hebt 'm gevonden, het perfecte pand. Nu komt het belangrijkste gedeelte: de deal sluiten en de puntjes op i zetten.

Waar hou je rekening mee tijdens de bezichtiging?

Ga vaker langs op verschillende tijden. Kijk bijvoorbeeld 's ochtends hoe het met de parkeerplekken is en praat eens met andere bedrijven in de buurt of in hetzelfde pand. Ook zijn kleine investeringen nu een goede zet. Denk bijvoorbeeld aan een bouwkundige of een jurist. Een kleine investering nu kan je een hoop geld besparen en geeft je een goed beeld van wat je wel en niet kan doen.

Een voorbeeld:

Het 150-dagen verhuisplan



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.

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 stress naar succes: laatste tips voor jouw nieuwe pand

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 zeker weten een goed pand vinden.

1

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.

2

Je locatie is een magneet

Het trekt de juiste klanten en talenten aan, maar het kan ze ook afstoten.

3

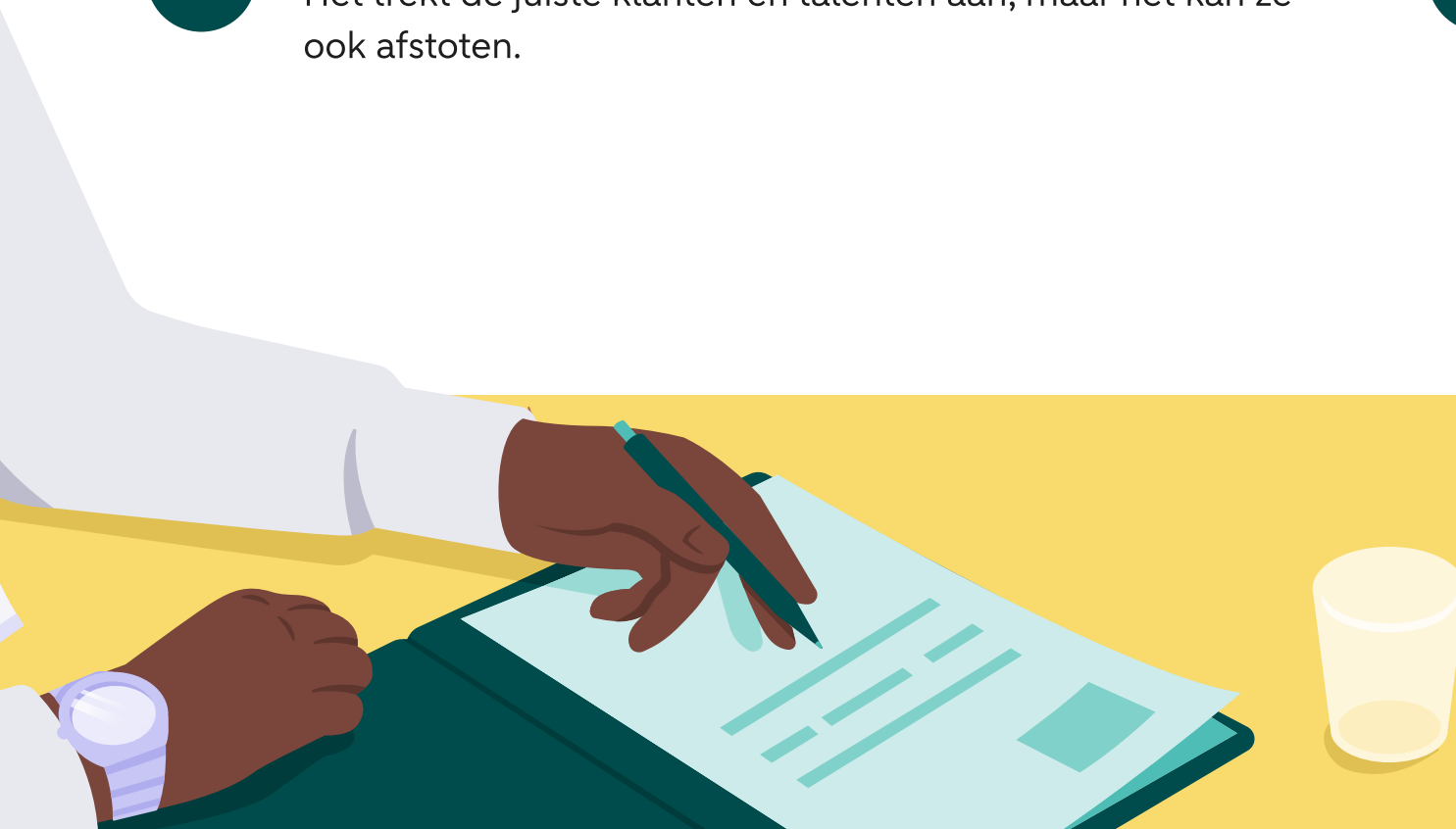
Financiële flexibiliteit

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

4

Timing

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



Meer doen met de groei van je bedrijf?



Zelf aan de slag

Bereken de kosten van een nieuwe medewerker

Uitbreidingsplannen maar nieuw personeel nodig? Ontdek wat een extra werknemer jou gaat kosten in het eerste jaar. en kom niet voor verrassingen te staan.

→ [Bereken direct](#)

Inspiratie

Toegang tot een netwerk van 500 ervaren ondernemers

Via ons mentorschap programma kun je onbeperkt sparren met ervaren ondernemers die aan het hoofd hebben gestaan van één of meerdere bedrijven. Binnen jouw sector.

→ [Bekijk het mentorschap](#)

Andere downloads

Download ons groeiplan

Handvatten voor jouw groeistrategie op verschillende onderwerpen rondom financiering, leiderschap en jouw rol als ondernemer en personeel, in een handige, invulbare download.

→ [Download het plan hier](#)

Heb je voldoende werkkapitaal voor je plannen?

Krijg direct inzicht in hoeveel extra werkkapitaal je mogelijk nodig hebt, wanneer je omzet stijgt en de verschillende omloopsnelheden gelijk blijven.

→ [Bekijk de calculator](#)

Lees onze artikelen

Samen met onze experts hebben wij verschillende artikelen geschreven waarin de belangrijkste groei uitdagingen behandeld worden. Je vindt ze allemaal op ons blog.

→ [Ga naar het blog](#)

Het Business Model Canvas voor groeiers

Werk jouw dromen uit in een concreet plan. Een Business Model Canvas helpt je om op één A4'tje een goed bedrijfsplan op te stellen.

→ [Naar het Business Model Canvas](#)