

Verborgene kansen benutten

Occupier Cost Index

December 2023



Colliers



Introductie

De Occupier Cost Index (OCI) voor 2022 bedraagt 9.529 euro per voltijd werknemer (fte), een toename van slechts 4% ten opzichte van de index over 2021. De stijging valt enigszins mee, vooral in het huidige klimaat van toenemende inflatie, stijgende kosten van levensonderhoud en hoge energieprijzen die in Europe met maar liefst 56% zijn gestegen. Bij het berekenen van de OCI bestaat 47% van het totaal uit huurkosten. Deze kosten zijn door verhuurders echter slechts beperkt verhoogd. Daarom gaan stijgende kosten van facility management vaak verborgen achter de stabiele afhankelijkheid van de OCI van huurkosten.

De beoordeling en werkelijke impact op de OCI moet bekeken worden in verhouding tot de kosten van facility management, die met 23% stegen. Dit geeft een duidelijker beeld van de kostenstijging. Samen met energieverbruik zijn de kosten van facility management zogeheten beheersbare uitgaven en ze vormen daarom de basis voor de kansen die benut kunnen worden.

De OCI geeft de kosten voor bedrijven weer om 1 fte een jaar op kantoor te laten werken, en bedragen momenteel 9.529 euro. Deze kosten zijn gebaseerd op de volledige capaciteit. Onderzoek wijst uit dat de werkelijke bezettingsgraad gemiddeld slechts 40% – of nog minder – bedraagt. Als de kosten per fte op basis van de werkelijke bezetting berekend zouden, bedraagt de OCI maar liefst 23.823 euro.

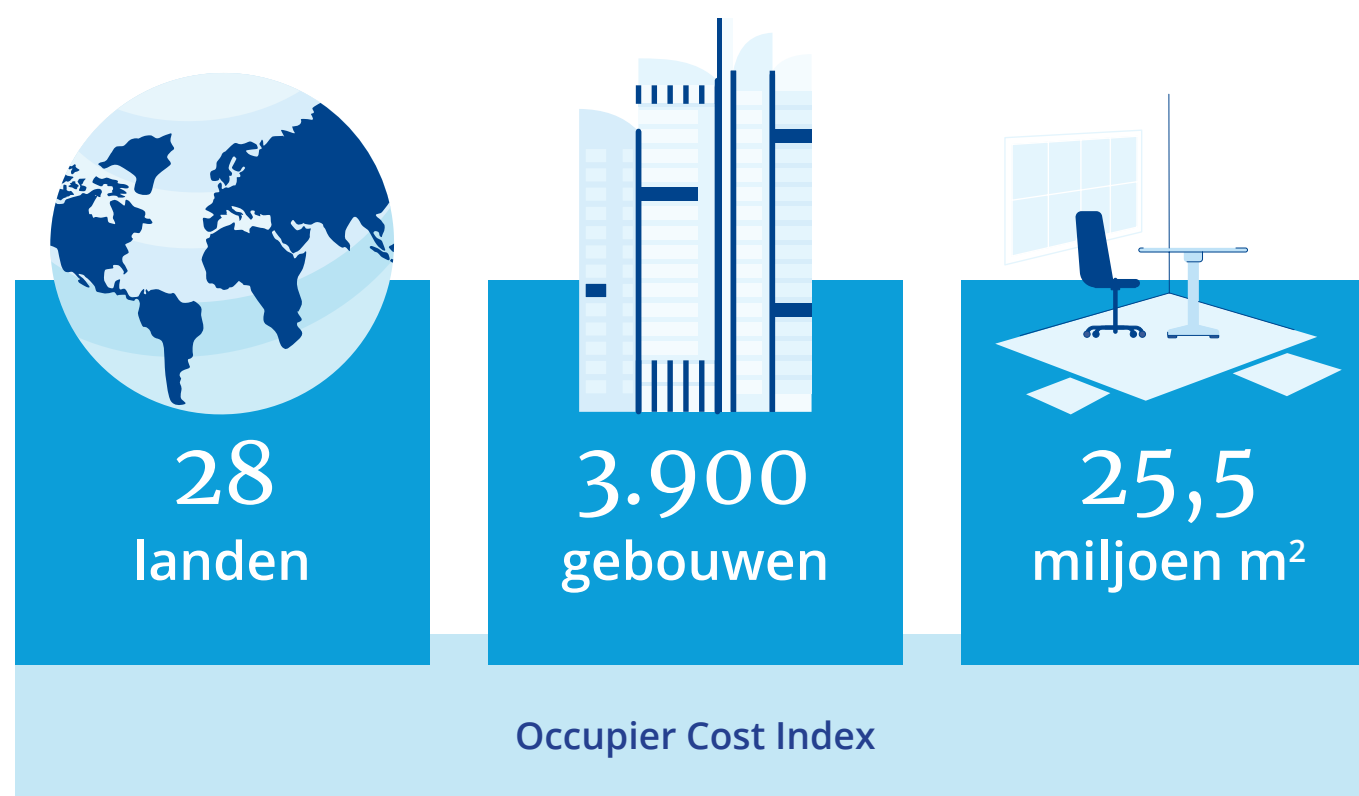
De OCI voor 2022 toont de kantoorkosten voor een fte die niet altijd op kantoor aanwezig is en dat de komende jaren waarschijnlijk ook niet zal zijn. Organisaties dienen het gebruik van hun kantoorruimte opnieuw te bekijken en de grootte van hun kantoren aan te passen op de werkzaamheden van de mensen die daadwerkelijk op kantoor aanwezig zijn. Het gebruik van kantoorruimte is echter niet het enige wat bedrijven moeten heroverwegen. Als er minder mensen op kantoor aanwezig zijn, kan de omvang van afgenomen diensten ook aangepast worden, bijvoorbeeld met dienstverlening die per dag verschilt afhankelijk van de bezetting.



“Alles wordt duurder, maar er zijn ook meer kansen om te benutten”

De OCI uitgelegd

De Occupier Cost Index (OCI) geeft de kantoorkosten per fte weer voor 28 Europese landen op basis van de Europese EN15221-4 standaard voor facility management. Met behulp van deze cijfers kunnen gelijksoortige bedrijven vergeleken worden. De OCI dient tevens om verbeterplannen op te stellen. Met cijfers uit 28 landen die betrekking hebben op ruim 3.900 gebouwen met een totale oppervlakte van meer dan 25,5 miljoen vierkante meter (m²) is de OCI gebaseerd op een omvangrijke dataset.



In 2022 stegen de totale kosten voor één fte in Europa met 4% tot € 9.529

Ruimte & Infrastructuur

Diensten en middelen voor het bieden van accommodatie. Dit omvat huurkosten, (afschrijvings)kosten voor renovaties en aanpassingen aan de werkomgeving, meubilair, belastingen, onderhoud, schoonmaak en energie.

Ruimte & Infrastructuur is met 6% toegenomen, van € 5.808 tot € 6.172



Mensen & Organisatie

Diensten om een veilige en prettige werkomgeving te creëren en in stand te houden. Dit omvat catering, documentbeheer, kantoormiddelen, receptie en beveiliging.

Mensen & Organisatie is met 1% toegenomen, van € 929 tot € 937



ICT

Diensten en producten die ervoor zorgen dat werknemers alle benodigde (digitale) middelen tot hun beschikking hebben om hun werk te kunnen doen. Dit omvat netwerkdiensten, training, hardware en software.

ICT is met 1% afgenomen, van € 1.952 tot € 1.929



Management

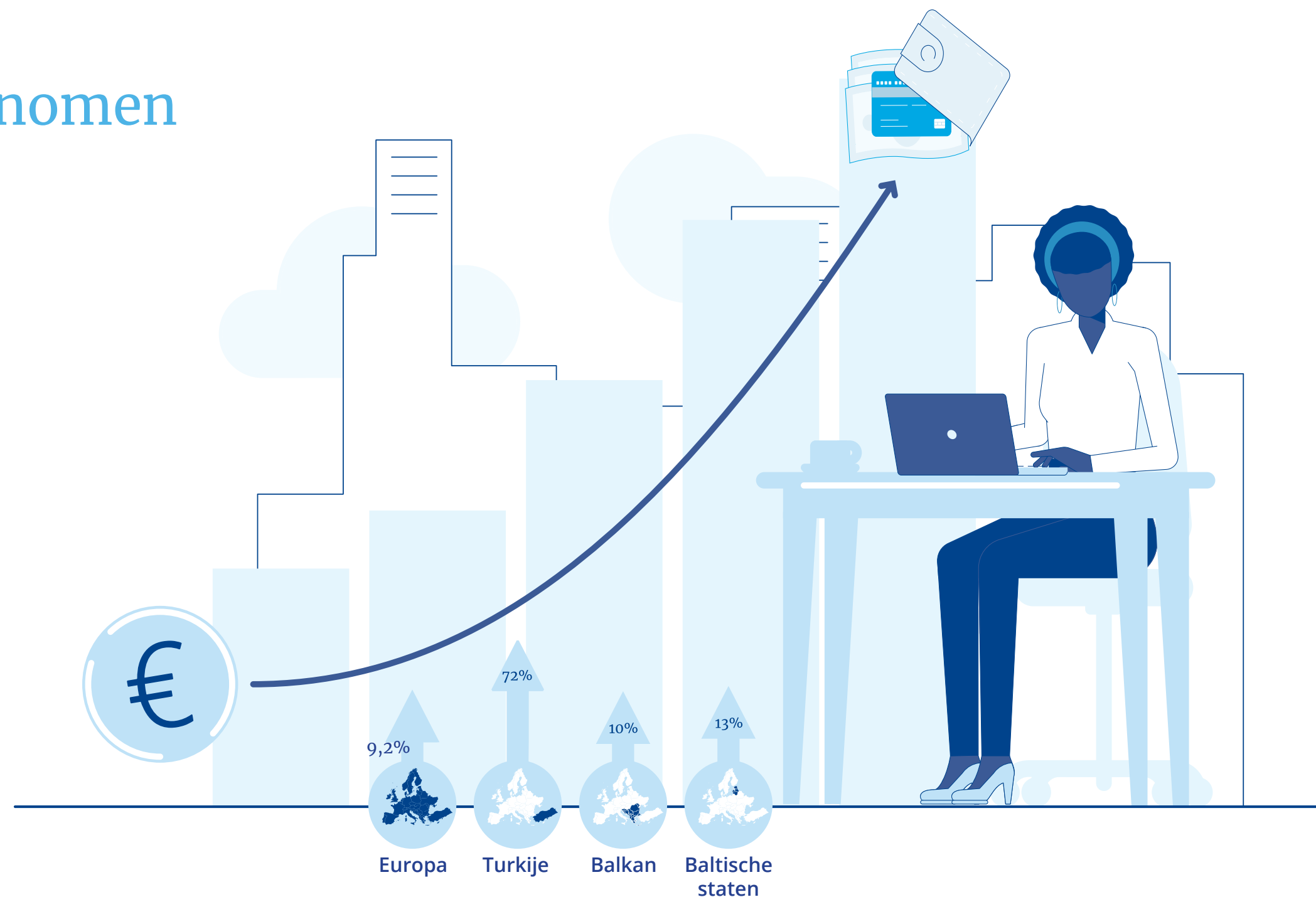
Management omvat het strategisch en tactisch beheer van de facilitaire dienstverlening. Het omvat tevens ondersteunende facilitaire diensten zoals servicedesks en inkoop.

Management is met 14% toegenomen, van € 432 tot € 492



Inflatie en toegenomen loonkosten

In 2022 bedroeg de gemiddelde inflatie in de Europese Unie 9,2%. De loonkostenindex was al met 5% gestegen in 2022; naar verwachting zal dit percentage in 2023 verder toenemen. Noorwegen, Luxemburg, Denemarken en België behouden hun positie bovenaan de lijst van landen met de hoogste loonkosten. Landen in de Balkan en de Baltische staten staan onderaan deze lijst. De loonkosten stegen explosief in Turkije, namen net als eerdere jaren gestaag toe in de Balkan (+10%) en de Baltische staten (+13%) en stegen ook hard in Luxemburg. In Griekenland, Denemarken, Italië en Zweden was de toename van de loonkostenindex het laagst.

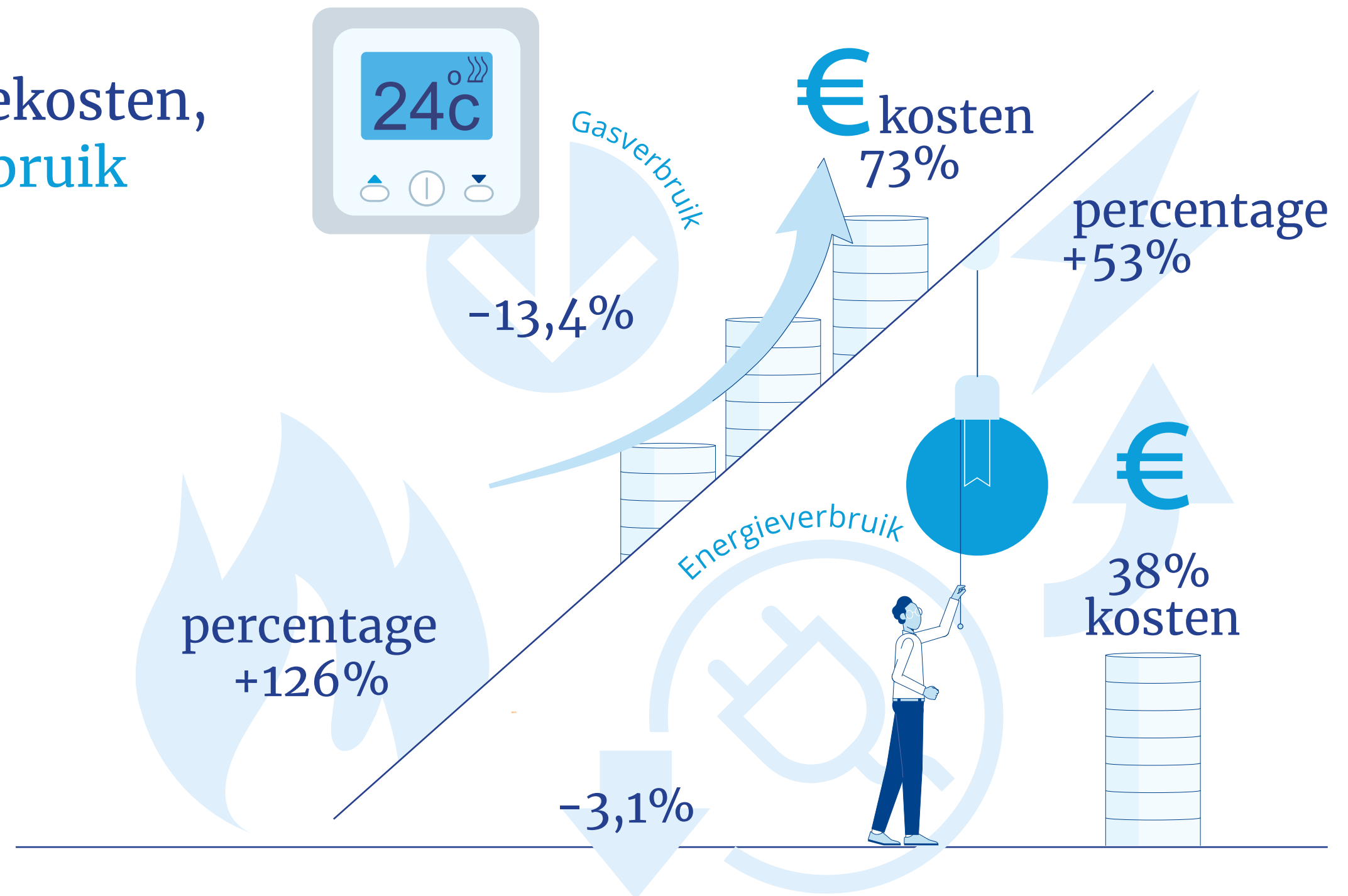


Gestegen energiekosten, lager energieverbruik

De gasprijzen zijn in Europa met gemiddeld 126% gestegen. In Frankrijk, Duitsland, Ierland en Nederland bedroeg de toename ongeveer 60%, terwijl de gasprijs met meer dan 200% steeg in Hongarije, Letland en Roemenië. De prijs voor stroom steeg in Europa met gemiddeld 53%, waarbij de stijging in Frankrijk, Duitsland en Portugal minder dan 25% bedroeg, terwijl de stroomprijzen in Litouwen, Turkije en wederom Roemenië met meer dan 100% stegen.

In Europa stegen de kosten per fte met 73% voor gas en 38% voor stroom.

Ondanks dat er vanwege energiebelasting en ruimteverhoudingen geen directe conclusie kan worden getrokken, wijzen de ontwikkelingen van energieprijzen en kostenniveaus op verminderd energieverbruik.



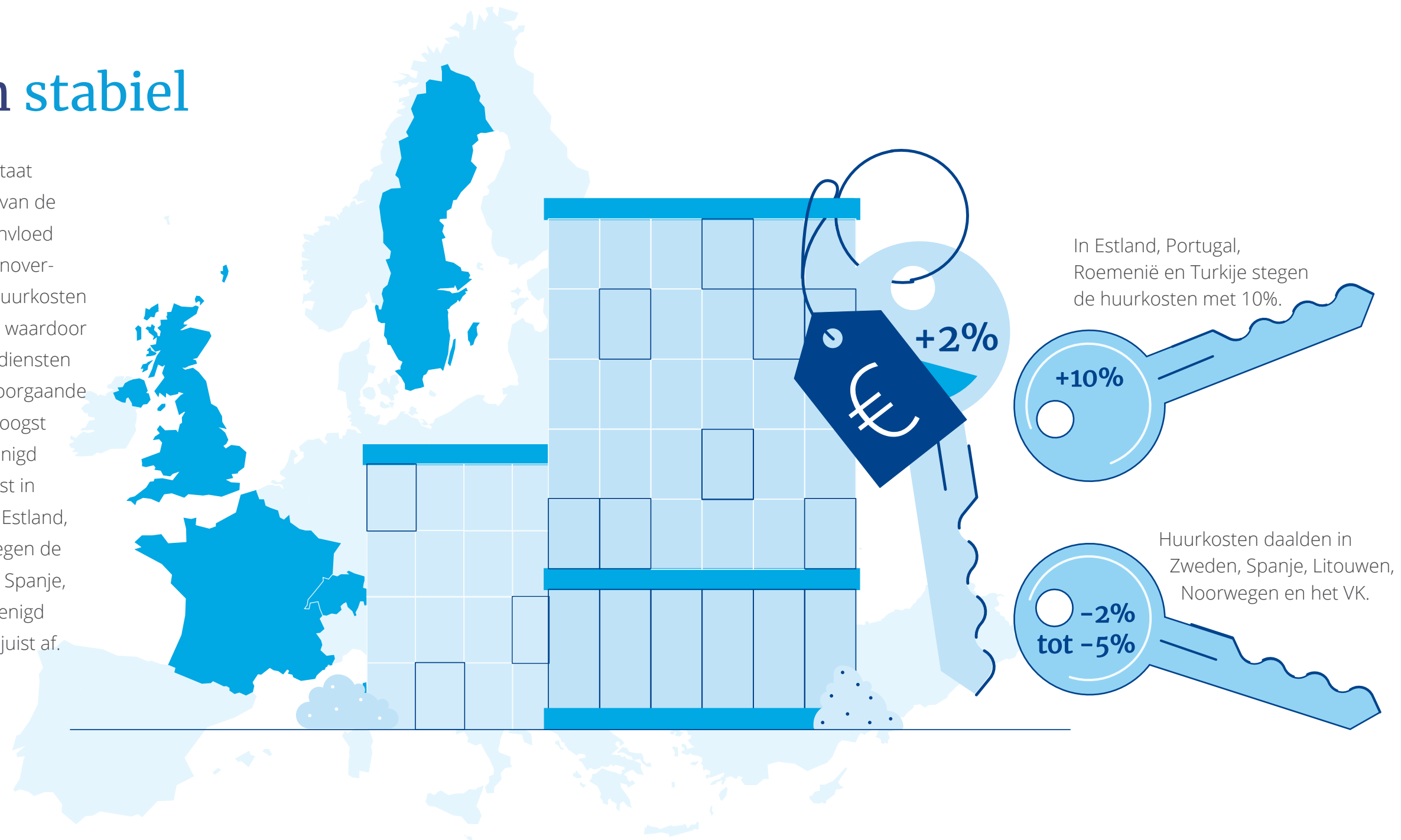
Ruimtegebruik neemt af

De Europese verhouding van vierkante meter per fte daalde met 5%. Veel Europese landen laten een vergelijkbaar patroon zien. Na het einde van de coronacrisis waren er voor meer fte's niet per se meer ruimte en diensten nodig, omdat werknemers vaker vanuit huis werken. Minder mensen op kantoor leidt tot verminderd gebruik van diensten en daarom tot lagere kosten. Meer fte's betekent echter ook een grotere deler in de kostenniveauberekening van de OCI.



Huurkosten stabiel

Het grootste deel van de OCI bestaat uit huurkosten. Elke verandering van de huurkosten heeft daarom grote invloed op de OCI van een land. Het tegenovergestelde is echter ook waar. De huurkosten stegen in Europa met slechts 2%, waardoor de kostenstijgingen voor andere diensten opgevangen werden. Net als in voorgaande jaren waren de huurprijzen het hoogst in Frankrijk, Zwitserland, het Verenigd Koninkrijk en Zweden en het laagst in Bulgarije, Slowakije en Kroatië. In Estland, Portugal, Roemenië en Turkije stegen de huurkosten met 10%. In Zweden, Spanje, Litouwen, Noorwegen en het Verenigd Koninkrijk namen de huurkosten juist af.



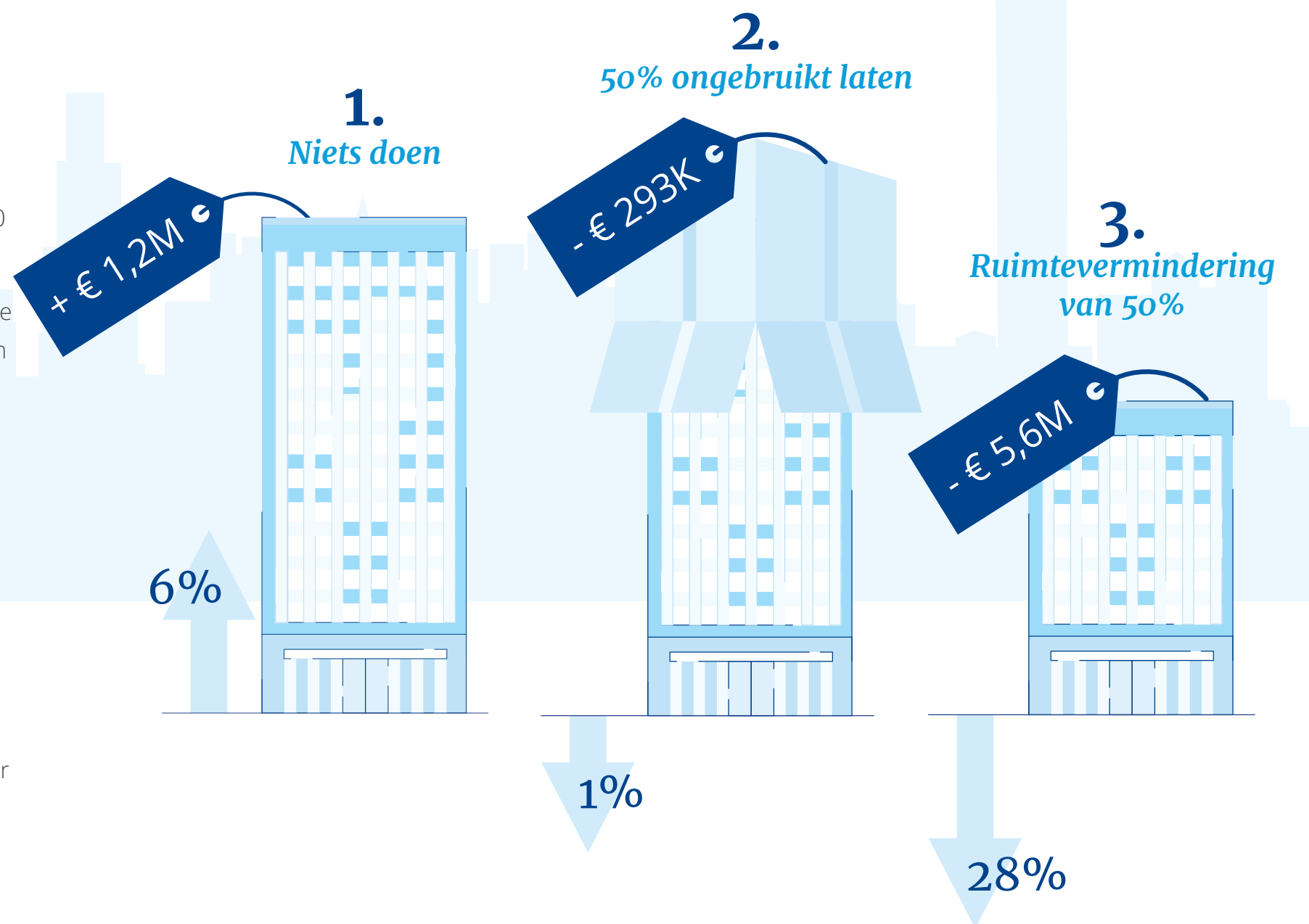
Kansen benutten

De nieuwe bezettingsgraad biedt mogelijkheden om te profiteren van verborgen waarde in de facilitaire dienstverlening. Om dit te te verduidelijken hebben we deze verborgen waarde uitgedrukt op basis van een gemiddeld Europees kantoor met een oppervlakte van 30.000 vierkante meter.

Zonder veranderingen op basis van de lagere bezetting en de facilitaire diensten, wijst de OCI op een kostenstijging van 6% oftewel 1,3 miljoen euro. Dit ondanks het lagere aantal fte's dat van de facilitaire dienstverlening gebruikmaakt.

Nu er minder behoefte is aan kantoorruimte, wordt het mogelijk om een gedeelte van het kantoor ongebruikt te laten. Op deze manier kunnen facilitaire diensten (schoonmaak, onderhoud en energie) voor de ongebruikte ruimte verminderd of geheel afgeschaft worden. Dit maakt het mogelijk om een kostenbesparing van 1% oftewel 293.000 euro te realiseren.

De grootste kans ligt in het geheel herzien van de benodigde kantoorruimte op basis van de bezettingsgraad. Dit leidt tot lagere kosten voor huur en facilitaire dienstverlening en een totale kostenbesparing van 5,6 miljoen euro.





Europese Occupier Cost Index

	Ruimte & Infrastructuur	Mensen & Organisatie	ICT	Management	Totaal	Trend
Bulgarije	€ 1.889	€ 360	€ 792	€ 114	€ 3.155	11%
Hongarije	€ 2.850	€ 425	€ 920	€ 144	€ 4.339	6%
Kroatië	€ 2.930	€ 460	€ 988	€ 190	€ 4.568	9%
Slowakije	€ 2.831	€ 583	€ 1.249	€ 234	€ 4.896	5%
Roemenië	€ 3.672	€ 371	€ 802	€ 140	€ 4.985	20%
Polen	€ 3.585	€ 452	€ 964	€ 172	€ 5.173	7%
Letland	€ 3.501	€ 505	€ 1.101	€ 193	€ 5.300	8%
Litouwen	€ 3.511	€ 507	€ 1.093	€ 199	€ 5.310	6%
Turkije	€ 3.594	€ 615	€ 1.209	€ 342	€ 5.761	22%
Estland	€ 3.819	€ 617	€ 1.326	€ 248	€ 6.010	13%
Portugal	€ 4.408	€ 601	€ 1.289	€ 250	€ 6.549	12%
Tsjechië	€ 4.523	€ 592	€ 1.262	€ 287	€ 6.664	7%
Griekenland	€ 4.888	€ 559	€ 1.204	€ 232	€ 6.882	-2%
Spanje	€ 5.397	€ 776	€ 1.622	€ 354	€ 8.149	-2%
Europa	€ 6.172	€ 937	€ 1.929	€ 492	€ 9.529	4%
Nederland	€ 5.091	€ 1.201	€ 2.434	€ 806	€ 9.532	4%
Oostenrijk	€ 5.625	€ 1.146	€ 2.334	€ 671	€ 9.777	3%
Italië	€ 7.627	€ 902	€ 1.857	€ 449	€ 10.835	0%
Ierland	€ 6.953	€ 1.149	€ 2.359	€ 590	€ 11.051	3%
Finland	€ 7.169	€ 1.127	€ 2.330	€ 678	€ 11.304	3%
België	€ 6.802	€ 1.234	€ 2.491	€ 843	€ 11.370	3%
Duitsland	€ 7.244	€ 1.156	€ 2.353	€ 670	€ 11.423	2%
Denemarken	€ 7.855	€ 1.369	€ 2.784	€ 914	€ 12.922	4%
Verenigd Koninkrijk	€ 11.301	€ 1.021	€ 2.135	€ 465	€ 14.922	-1%
Frankrijk	€ 10.854	€ 1.169	€ 2.365	€ 571	€ 14.958	2%
Zweden	€ 11.125	€ 1.216	€ 2.495	€ 770	€ 15.606	-3%
Luxemburg	€ 11.097	€ 1.439	€ 2.904	€ 987	€ 16.426	10%
Noorwegen	€ 11.656	€ 1.554	€ 3.125	€ 1.087	€ 17.423	6%
Zwitserland	€ 14.429	€ 1.203	€ 2.555	€ 614	€ 18.801	2%



Denise Hoogendoorn

Head of Consultancy
Nederland
[Bekijk mijn profiel](#)
denise.hoogendoorn@colliers.com
+31 6 36 44 46 13



Rudy Litjens

Senior Business Consultant
Nederland
[Bekijk mijn profiel](#)
rudy.litjens@colliers.com
+31 6 51 13 46 15



Nicholas Marsh

Head of Enterprise FM Advisory
EMEA Occupier Services
[Bekijk mijn profiel](#)
nicholas.marsh@colliers.com
+44 7541 612303

Over Colliers

Colliers is een beursgenoteerd vastgoedadviesbureau (NASDAQ, TSX: CIGI). Wij willen ons steentje bijdragen aan een betere samenleving door een actieve rol te spelen in het oplossen van complexe vastgoedproblemen en het versnellen van de verduurzaming van de gebouwde omgeving. In 2025 zijn wij een klimaatneutrale onderneming.

Het samenbrengen van ontwikkelingen op de wereldwijde markt, data en de wereld van gebruikers, huurders en investeerders biedt ons inzicht in de vastgoedmarkt van morgen. Hierdoor kunnen wij onze klanten toekomstbestendig advies geven.

Door gebruik te maken van deze inzichten zijn wij van toegevoegde waarde tijdens de verschillende fasen van de vastgoedcyclus en bouwen we duurzame relaties op. Wij bieden creatieve vastgoedoplossingen die niet alleen vandaag aantrekkelijk zijn, maar ook op de lange termijn relevant en duurzaam blijven.

In Nederland denkt ons team van bijna 390 professionals net even anders en delen zij de beste ideeën in een cultuur van ondernemerschap. Onze klanten kunnen rekenen op een betrouwbare partner die gedegen advies biedt en de juiste kansen laat zien in verschillende vastgoedsectoren:



Winkels



Horeca



Residentieel



Hotels



Kantoren



Industrieel
& Logistiek



Zorgvastgoed



Religieus
vastgoed

Vanzelfsprekend zijn wij aangesloten bij de belangrijkste organisaties in onze sector, zoals het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, de Royal Institution of Chartered Surveyors, Vastgoedcert en de Nederlandse Vereniging van Makelaars.



Stadionplein 14 | 1076 CM Amsterdam | Tel: +31 (0)20 540 55 55 .
amsterdam.office@colliers.com | colliers.nl