

Kinderopvang niche in waarde bedrijfsomroerendgoed

CompaNanny vergroot verhuurbaarheid en waarde van kantorencomplex

Door de groeiende vraag naar arbeidskrachten en de toenemende arbeidsparticipatie van vrouwen is de vraag naar kinderopvang erg toegenomen. Omdat kinderopvang een belangrijke arbeidsvoorwaarde is voor werknemers, zullen potentiële huurders sneller kiezen voor een locatie waar die opvang wordt aangeboden. CompaNanny heeft zich gespecialiseerd in kinderopvang binnen bedrijven en heeft nu drie vestigingen bij Schiphol Rijk, in het World Fashion Centre en in de Prinsenhof in Den Haag. Bas Beek, oprichter en directeur van CompaNanny: 'Kinderopvang in een kantorencomplex verhoogt de verhuurbaarheid en dus ook de beleggingswaarde.'

Vrouwen worden steeds meer gestimuleerd om aan het werk te gaan. Dat is ook overheidsbeleid. Vooral vrouwen met een opleiding en werkervaring behoren tot de doelgroep van werkgevers, maar als ze kinderen hebben of die willen, kunnen ze zonder kinderopvang niet aan de slag (blijven). Een mobiele telefoon, een laptop of een lease-auto, het is voor hen allemaal van ondergeschikt belang omdat ze eerst een opvangplek voor hun kind moeten regelen. Dat geldt overigens niet alleen voor de moeders, maar ook voor de vaders en de toekomstige vaders.

Een goede opvangplek is in Nederland moeilijk te vinden. Veel kindercrèches hebben een wachtlijst. Bovendien, als werknemers een plek hebben, komen ze vaak 's ochtends te laat op hun werk omdat ze eerst langs de crèche moeten. Die gaat niet altijd open om 07.00 uur. Veel werknemers moeten ook weer ruimschoots voor 17.00 uur hun werkplek verlaten om voor 18.00 uur door de files heen hun kind op te halen, omdat hun crèche dan vaak sluit.

Bas Beek, oprichter en directeur CompaNanny: 'Werkgevers in Nederland zien deze logistieke problemen alleen maar oplopen en zijn er dus bij gebaat kinderopvang aan te bieden bij hun werklocatie. Ze kunnen met kinderopvang in het bedrijf gemakkelijker mensen werven en behouden.'

Nanny in the Company

CompaNanny staat voor 'de nanny in the Company' en biedt het hele scala aan kinderopvang. Beek: 'Wij doen dus meer dan kinderopvang in de leeftijdsgroep nul tot en met vier jaar aanbieden in en bij bedrijven en kantorenparken. Wij verzorgen ook naschoolse opvang en vakantieopvang, terwijl we nog werken aan een organisatie opzetten voor het aanbieden van nannies thuis.' Volgens Beek biedt een kinderopvang bij of in het kantoor of bedrijf een groot aantal voordelen: 'Werknemers kunnen hun kind meenemen naar het werk. Dus geen gehaast en gestress meer, niet omrijden, 's ochtends op, 's avonds niet te vroeg weg en gehaast weg, en zorgeloos en geconcentreerd aan het werk zijn. Wat wil een werkgever nog meer?'

Maar ook de projectontwikkelaar of eindbelegger heeft er voordelen van. Beek: 'Een vestiging van CompaNanny verhoogt de verhuurbaarheid van het pand. Potentiële huurders zullen veel sneller kiezen voor een locatie waar kinderopvang wordt aangeboden. Projectontwikkelaars merken dat ze bij overheden gemakkelijker aan tafel komen als ze al van te voren kinderopvang in hun plannen hebben meegenomen. Hoe meer huurdertevredenheid, hoe meer huurdertevredenheid, hoe meer huur een eigenaar kan vragen per vierkante meter. Bovendien kunnen moeilijk verhuurbare ruimten juist met kinderopvang goed benut worden. En omdat kinderopvang een zekere en gemakkelijk prognosticeerbare kastroom genereert, daalt het risico en dus de rentevoet waartegen de pandwaarde wordt verdisconteerd. Hierdoor gaat de waarde omhoog. Links of rechtsom voegt kinderopvang waarde toe aan het pand.'

In de drie locaties waar een CompaNanny nu is gevestigd – Schiphol Rijk, het World Fashion Centre en in de Prinsenhof in Den Haag – is dit volgens Beek nadrukkelijk het geval. 'Onze creatieve kinderopvangoplossingen waarborgen de professionele uitstraling van het gebouw en trekken beslist huurders aan. We hebben daar zo'n tachtig kindplaatsen gerealiseerd die allemaal zijn ingevuld. We hebben voor zo'n opvang tussen de 500 en de 1500 m² nodig, maar gemiddeld kunnen we goed uit de voeten met een oppervlakte tussen de 600 en de 700 m². Bij een nieuwe ontwikkeling is dat natuurlijk makkelijker, dan kan de opvang van het begin van de plannen worden meegenomen. Maar we kunnen van de meest incurante ruimten in bestaande gebouwen nog kwalitatieve kinderopvanglocaties maken. Met waarborg van de professionele uitstraling van het pand, en rustiger dan de gemiddelde kantoorafdeling.'

Opvang op maat

Uiteindelijk bepaalt de opdrachtgever hoe de kinderopvang eruit komt te zien. Beek: 'Op basis van zijn wensen richt CompaNanny de kinderopvang 'op maat' in. Dus ook verlengde openingstijden die aansluiten op werktijden, flexibele opvang voor werknemers met onregelmatige roosters.'

Beek geeft toe, dat de ruimten die CompaNanny in kantorenpanden huurt, net iets onder marktconforme prijzen worden gehuurd. 'Dat kan ook niet anders. CompaNanny is een faciliteit, hoeft niet de mooiste ruimte te hebben, en schikt zich naar de verhuurder. Daarom voegt CompaNanny waarde toe voor werkgevers, huurders en dus ook de eigenaren van het gebouw. Het is volledig geoutsourced en verhuurders hebben er geen omkijken naar. CompaNanny als faciliteit of huurder is een financieel zekere keuze voor gebouweigenaar voor de langere termijn. Kinderopvang is door overheid en werkgevers al jaren bestempeld als érg nodig' en wordt daarom medegefinancierd door deze partijen. De afrekening/facturatie van de kinderopvang zelf verloopt via de ouders.'

Drie vestigingen

Om aan te geven hoe flexibel CompaNanny is, geeft Beek toelichting op de drie vestigingen die er nu zijn. 'De vestiging in het World Fashion Centre in Amsterdam bevindt zich op de tweede verdieping. Het buitenterrein voor de kinderen ligt daarom op het dak met vluchtwegen naar de parkeergarage. Volgens de brandweer en de gemeente is dit de meest veilige plek in het gehele stadsdeel geworden. Een ruimte die niet kon worden verhuurd, wordt hierdoor nu gebruikt en de kinderopvang biedt ook nog eens tweemaal meer vierkante meters dan vereist.

In de locatie Prinsenhof in Den Haag was eigenlijk geen ruimte beschikbaar voor een kinderdagverblijf van voldoende omvang. Evenmin was er een eigen buitenruimte beschikbaar. Beek: 'Prinsenhof is zowel een kantoor- als wooncomplex. We hebben daar een kantoor- en woonruimte samengevoegd tot één kinderdagverblijf. Dat kon, omdat de gemeente akkoord is gegaan met een bestemmingsplanwijziging en de aanpassing van de bouwvergunning. De corporate garden is verder aangepast tot multifunctionele ruimte voor zowel huurders, bewoners als kinderen. Huurders vinden het leuk en grappig om de kinderen te zien. Het geeft iets onschuldigs en vergroot het 'relaxed' gevoel aan hun werkplek.

Op de locatie in Schiphol Rijk was al een kinderdagverblijf gevestigd, maar die was verliesgevend voor de verhuurder door inefficiënte bedrijfsvoering. De verhuurder heeft toen de hulp van CompaNanny ingeroepen. Beek: 'Dat probleem hebben wij opgelost door relatief eenvoudige aanpassingen aan de ruimten zodat er efficiënter kan worden gewerkt. Wij hebben ook het overschot aan gemeenschappelijke ruimte verbouwd tot 'extra' kindergroepsruimte zodat de capaciteit werd verhoogd. Deze kinderopvang is nu weer winstgevend.'

Beek onderhandelt op dit moment met een aantal beleggers en ontwikkelaars over nieuwe vestigingen van CompaNanny, maar wil niet zeggen met wie en waar, omdat er ook in deze sector sprake is van de nodige concurrentie. 'Maar ik kan wel zeggen dat het gaat om de meest interessante A-locaties in de Randstad. Daar is ook de grootste vraag. Uiteindelijk is toch de kwaliteit en de flexibiliteit van de opvang die we bieden, doorslaggevend.