VASTGOED JOURNAAL

Waarom RJB Group in de markt van flexkantoren stapt (voorbeeld)

01-10-2018 11:00

KleinKantoor, het flexkantoor verhuurbedrijf van de jonge ondernemer Emiel Doorgeest en financieel partner RJB Group zijn recent gezamenlijk in een joint venture met coworkingformule Mindspace gestapt. VJ sprak met hen over de achtergronden van de recente samenwerking.

Het gesprek vindt plaats in het statige uit 1638 stammende Amsterdamse grachtenpand aan de Herengracht 168. Het monumentale pand met marmeren gangen, ruim 1200 m2 groot en eigendom van Swiss Life, is tot in de nok gevuld met gebruikers van KleinKantoor. Het pand zal eerdaags de nieuwe Mindspace huisstijl aangemeten krijgen.“Daar krijg ik heel veel inspiratie van”, zegt David Beesemer (foto rechts) namens RJB Group, het vastgoedbedrijf van Ronny Rosenbaum, in een exclusief gesprek met Vastgoedjournaal samen met Emiel Doorgeest, oprichter van KleinKantoor en Sara Martin Mazorra, marketingmanager van Mindspace.

Hoe kwam RJB Group nu in de markt van flexkantoren verzeild?
“De groeiende markt voor flexkantoren vinden wij zeer interessant”, vertelt Beesemer. “We zochten nog een gebruiker voor een aantal kantoorpanden waaronder dit door ons beheerde grachtenpand en twee kantoren aan de Wenckebachweg bij het Amstelstation van onszelf. Toen zijn wij via vastgoedadviseur JLL in contact gekomen met Emiel Doorgeest van KleinKantoor. Zijn minimalistische maar toch fraaie flexconcept sprak ons zeer aan en besloten wij een aantal panden aan zijn bedrijf te verhuren.”

Start zonder grote investeerders
Doorgeest (31) die KleinKantoor vier jaar geleden startte: “Inmiddels zitten we nu op negen locaties waarvan één in Utrecht en de rest in de regio Amsterdam.”

Beesemer is erg te spreken over wat Doorgeest voor elkaar heeft gekregen. “Het is heel knap hoe Emiel de afgelopen jaren erin geslaagd is om op vrijwel eigen kracht een flexkantoorformule met gezonde winstmarges op te zetten. En dat zonder kapitaalkrachtige investeerders. Dat zegt wel iets over zijn ambities en talent.”

Na een aantal jaren zocht Doorgeest financiële ruggensteun om zijn expansietempo te kunnen voortzetten. “Vandaar dat we in KleinKantoor zijn ingestapt”, zegt Beesemer. Hierbij nam RJB Group voor 50% deel in KleinKantoor BV en de rest bleef bij Doorgeest.

Ombouw naar Mindspace huisstijl
Inmiddels is de situatie weer anders geworden door de komst van Mindspace, een van oorsprong Israëlisch bedrijf dat sinds 2014 een snelle groei doormaakt. Naast de thuishaven Tel Aviv, heeft Mindspace vestigingen in 13 plaatsen in Europa en de VS.

Beesemer: “Ik kwam in contact met Mindspace International die graag de Nederlandse markt op wilde. Zij hadden inmiddels Emiel zelf ook benaderd. Het resultaat is dat KleinKantoor nu overgaat in Mindspace en de huidige vestigingen zullen worden omgebouwd naar de Mindspace huisstijl.”

Om dit mogelijk te maken is de bv Mindspace Benelux opgericht met moederbedrijf Mindspace International, RJB Group en Doorgeest als aandeelhouders. Dankzij de participatie van Mindspace International komen er additionele financiële middelen vrij om groter te kunnen groeien op de Nederlandse markt en om de huidige KleinKantoor vestigingen aan te sluiten op het internationale Mindspace netwerk.

VASTGOED JOURNAAL

Streven naar 20.000 m2
De zomer wordt aangegrepen als een transitieperiode om alle KleinKantoor om te bouwen naar het Mindspace concept. Het vlaggenschip van Mindspace komt niet aan de Herengracht maar op de Nieuwezijds Voorburgwal 172/Spuistraat 111, een 4500 m2 groot monumentaal gebouw (grote foto boven) uit 1888 dat eigendom is van Cording. Mindspace huurt alle meters van Cording en neemt nog een ander pand van 1600 m2 aan de Nieuwezijds in gebruik dat eigendom is van belegger Maarschalkerwaard.

“We zitten nu met de negen KleinKantoor vestigingen op in totaal 11.000-12.000 m2 gebruiksoppervlak, en we denken met Mindspace te kunnen doorgroeien naar 20.000 m2”, zegt Doorgeest die als managing director de expansie van Mindspace in goede banen mag gaan leiden.

Communitynetwerk
Naar verwachting zal het Mindspace ‘flagship’ in november gereed zijn. Het circa 2000 m2 grote pand aan de Herengracht 168 komt sneller gereed in de Mindspace-huisstijl. Dat heeft volgens marketingmanager Sara Martin Mazorra van Mindspace – en verantwoordelijk voor de ombouw -te maken dat er minder (wettelijke) mogelijkheden, mede door de ouderdom van het pand, om het grachtenpand te transformeren naar de gewenste indeling volgens het Mindspace concept. Waar flexconcept KleinKantoor voornamelijk basic-kantoordiensten verschaft, biedt Mindspace een groot communitynetwerk.

"Door onze betrokkenheid bij Mindspace werk ik nu vaak met jonge energieke mensen. Daar krijg ik veel inspiratie van."

Al vanaf circa €280 per maand kan men bij Mindspace op een vast bureau rekenen en gebruik maken van de Mindspace ‘community managers’. Het kan overigens nog goedkoper: voor iets meer dan de helft van die €280 kan men zelf voor de laptop een eigen plekje zoeken. En ook hier is volledige toegang tot de community. Ook al is het nog niet open, “er liggen al wel heel veel aanvragen.””In een speciale app kan iedereen die aangesloten is op het Mindspace netwerk alle vragen stellen aan mede Mindspacegebruikers maar ook aan onze community managers. Zo kondigen we in de app ook allerlei evenementen aan, variërend van workshops tot vrijdagmiddagborrels”, zo legt Martin Mazorra uit.

Inspiratie
Beesemer heeft er zin in om met het team van Mindspace samen te werken: “Ik ben al decennia een transactieman in het vastgoed en ben blij met wat creatieve verdieping. Door onze betrokkenheid bij Mindspace werk ik nu vaak met jonge energieke mensen. Daar krijg ik veel inspiratie van.

En de flexmarkt wordt de komende jaren alleen maar groter. Er zijn zelfs internationale vastgoedfondsen actief die uitsluitend in flexkantoren willen gaan beleggen. Die zijn al bij ons langs geweest.”