

Sylvia de Haas: 'Wij willen het aantal vestigingen verdubbelen'

15-07-2020 15:49

Vastgoedjournaal sprak met Sylvia de Haas, CEO van 360Europe, over het vijfjarig bestaan van het flexconcept Flexizone. In de afgelopen jaren is de assetmanager uitgegroeid naar 11 vestigingen verspreid in Nederland, maar dit is pas het begin.

Vijf jaar geleden is Flexizone ontstaan, een flexkantoorconcept dat zich onderscheidt door zich juist niet op de standaard kantoorclant te richten, maar op de creatieve ondernemers. Door juist niet alleen de traditionele kantoorruimtes aan te bieden, maar een combinatie van flexibele studio's, ateliers en opslagruimte.

Meubelmakers, dj's en webshopeigenaren

Sylvia de Haas vertelt aan Vastgoedjournaal: "Ik zit al zo'n 20 jaar in het vastgoed en heb voor verschillende flexkantooroperators gewerkt die allemaal de traditionele kantoorgebruiker bedienen. Daarnaast heb je de grote opslagketens zoals Shurgard en Allsafe. Maar er was nog geen combinatie tussen die twee." Door Flexizone op te richten wilde De Haas een thuis bieden aan de meubelmakers, dj's en webshopeigenaren die tot nu toe nergens anders terecht konden.

Waar je bij traditionele aanbieders van kantoor- en werkruimte vaak te maken hebt met lange huurcontracten en grote oppervlaktes, biedt Flexizone flexibiliteit in beiden. Huren kan al vanaf één maand en oppervlaktes zijn er vanaf 8m² tot wel 250m² of meer. Daarnaast kun je dus een combinatie van kantoor-, bedrijfs- en opslagruimte huren.

Rotterdamse wortels

Het concept bleek een gat in de markt. De Haas begon in Rotterdam met de aankoop van twee panden. "Hoe hebben we de leegstaande meters in 18 maanden vol gekregen? Niemand bood een soortgelijk product aan. Daarnaast hebben we een sterk netwerk, 90% van de nieuwe klanten genereren we zelf. We doen alles met eigen middelen, soms werken we samen met diverse investeerders. We besteden alleen het technisch en financieel management uit, maar de marketing en klantcontact, in mijn ogen het leukste deel, dat doen we zelf."

Groeispurt

De afgelopen vijf jaar is Flexizone uitgegroeid naar elf vestigingen verspreid over Nederland, namelijk in Aalsmeer, Almere, Dordrecht, Eindhoven, Houten, Leiderdorp, Rotterdam, Utrecht, Vianen. De afgelopen twee jaar is er een grote groeispurt geweest, waarbij er zes nieuwe vestigingen zijn bijgekomen. De Haas zegt hierover: "De klant verandert of wij beginnen de klant beter te begrijpen, maar we blijven groeien. Dat zie je ook terug in de afgelopen drie maanden; we hebben meer omzet gedraaid in die periode dan vorig jaar. Dit komt omdat onze doelgroep juist in deze coronatijd ruimte nodig heeft."

Wat voor impact heeft de huidige coronacrisis op Flexizone? De Haas antwoordt: "We hebben een aanzienlijke stijging gezien in het aantal aanvragen. Daarnaast hebben we ook eenpersoonskantoorruimte speciaal om in te spelen op de huidige situatie, namelijk Suite for a Week."

Flexbox

Je kan namelijk op een aantal Flexizone locaties ook kiezen voor de zogenoemde Flexbox: een kantoor, opslag, studio en/of werkruimte in een zeecontainer. Geheel in te richten naar eigen wens. De Haas: "Deze Flexbox maakt weer deel uit van een groter geheel, waardoor je als ondernemer deel uitmaakt van een indoor

containerpark. Bijvoorbeeld op onze locaties in Eindhoven, Houten, Leiderdorp en Utrecht kan je hier gebruik van maken. In principe kan iedereen erin, deze flexvariant is net zoals bij onze andere ruimtes all-inclusive."

Huurpenningen

"Daarnaast hebben we goed contact met onze huurders en bespreken we de huursituatie. Als zij kunnen aantonen het moeilijk te hebben en bijvoorbeeld geen steun hebben gekregen door middel van de overheidsregelingen, en tot nu toe trouw de huur hebt betaald dan kunnen we een regeling treffen. We willen voor onze huurders zorgen, maar aan de andere kant moet er ook brood bij ons op de plank komen."

Den Haag, Almere, Den Bosch

De groei van Flexizone blijft doorzetten, zo zal 1 september de vestiging in Den Haag open gaan, in de buurt van het Cars Jeans Stadion. "31 juli krijgen we de sleutel en dan willen we september de deuren openen. We zijn al enkele jaren bezig om in Den Haag de perfecte locatie en aantal meters te vinden, maar die denken we te hebben gevonden op de locatie op het Forepark. Het is goed bereikbaar en zit in een dynamische omgeving waar nu veel wordt ontwikkeld."

Wat maakt een locatie interessant voor Flexizone? "Volume is voor ons belangrijk. Het liefst willen we een pand van 10.000 m2, maar vanaf 3.000 m2 zijn we geïnteresseerd. Dit verschilt ook per stad of regio. Daarnaast moet het goed bereikbaar zijn en zitten we vaak op een bedrijventerrein, in plaats van midden in de stad." In de toekomst geeft De Haas te willen concentreren op de regio Almere, Rotterdam, Den Bosch en Eindhoven.

Businessclub en samenwerken

Behalve dat Flexizone in de breedte wil groeien, wil het flexkantoorconcept ook in de diepte groeien. Flexizone is een non-managed operator, dus zij hebben geen locatiemanager of receptieservice. Maar wat Flexizone wel biedt is een community, vertelt De Haas. "Onlangs zijn we met de business club gestart. Hiermee willen we onze huurders verder met elkaar in contact laten komen. We hebben een hele diverse huurdersgroep en er zijn al enkele samenwerkingen ontstaan, zoals een sportschool die samenwerkt met een webshopeigenaresse en een sportschool met een webdesigner."

"Maar we willen de kennis en het netwerk verder uitbreiden en samenwerkingen stimuleren. Zoals bijvoorbeeld marketingbureaus die nu huurders die het moeilijk hebben adviseren, hoe kunnen ze nieuwe opdrachten aantrekken? Of praktische zaken zoals hoe regel je een inschrijving bij de KVK of hoe ontwerp ik een goed logo?", aldus De Haas. In de video hierboven wordt het businessclubconcept verder toegelicht.

Hoge ambities

Hoe staat Flexizone er over 10 jaar voor? De Haas vertelt tot slot: "Het zou gaaf zijn als we ook buiten Nederland kunnen groeien. We zitten al in Duitsland, maar wie weet kunnen we verder uitbreiden. Het doel is: dat niemand om ons heen kan en dat Flexizone een bekende naam is bij iedereen. En dat we het aantal vestigingen verdubbeld hebben naar 20." De Haas lacht: "Genoeg ambitie dus!"