

## **Nieuwe FlexOffiZ directie wil aantal vestigingen snel uitbreiden**

10-11-2022 12:18

**Vorige week werd bekend dat de verhuurder en beheerder van flexibele kantoorruimte, FlexOffiZ, per 1 oktober 2022 is overgenomen door ABOG Vastgoed Wonen B.V.. Onderaan de aankondiging op Vastgoedjournaal werd ook een interview met een deel van de nieuwe directie beloofd. VJ sprak daarom onlangs met Aart Bosman en Lizetta van Coevorden over hoe hun samenwerking tot stand is gekomen, wat de toekomstplannen van FlexOffiZ zijn en hoe een bijenkolonie op kantoordaken indirect voor extra huurinkomsten kan zorgen.**

“FlexOffiZ is in 2012, tijdens de vastgoedcrisis, ontstaan onder de vlag van Annexum. CEO Huib Boissevain wilde iets doen aan de leegstand van de eigen kantoorpanden. Zo kwam hij op het idee om kantoorruimte aan te bieden met een all-inclusive en flexibel huurcontract dat zelfs al na een maand kon worden opgezegd,” begint Lizetta van Coevorden. Het plan van Boissevain bleek een succesverhaal waar ook andere vastgoedeigenaren lucht van kregen en Boissevain vroegen of hij dit ook voor hen wilde opzetten. Het duurde niet lang voordat FlexOffiZ een eigen naam en identiteit kreeg. Van Coevorden zelf kwam in 2017 bij het bedrijf en zag de portefeuille sindsdien uitgroeien tot de huidige 12 locaties.

Toen vastgoedbelegger Annexum niet lang geleden de eigen zakelijke strategie onder de loep nam, bleek dat er eigenlijk geen plek meer was voor een flexoperator. FlexOffiZ werd daarop in de etalage gezet, wachtende op een koper. Die werd gevonden in Aart Bosman. Hoewel Bosman de meeste van zijn sporen heeft verdiend in de allround installatietechniek, is hij zeker geen vreemde in de wereld van het vastgoed. Zijn bedrijf ABOG Vastgoed Wonen B.V. bezit een Amsterdamse woningportefeuille die wordt beheerd door dochter Ingeborg. Daarnaast heeft ABOG ook nog steeds het voormalige kantoorpand van het inmiddels verkochte installatiebedrijf in Amersfoort in bezit. Deze laatste is door de overname als twaalfde asset toegevoegd aan de rij FlexOffiZ vestigingen. Bosman: “Toen ik mijn installatiebedrijf verkocht, vond de koper het pand van 4.000 m2 niet mooi. Samen met mijn zonen Bjorn en Sven wilde ik er een businesscenter van maken, geschikt voor de flexibele verhuur. Er moest heel wat aan het pand gebeuren en eerlijkheid gebiedt mij te zeggen dat ik blij ben dat we vooraf geen toezeggingen hebben gedaan aan huurders over een opleverdatum, maar het einde is nu écht in zicht. Nog wat laatste puntjes op de spreekwoordelijke i en dan kan businesscenter de deuren nog wijder openzetten voor huurders die op zoek zijn naar een werkplek met een flexibel contract. Er is momenteel zo’n 360 m2 verhuurd”, vertelt Bosman.

### **Een duurzaam pand als USP voor nieuw personeel**

De familie Bosman heeft qua verbouwing en verduurzaming geen halve maatregelen genomen. “Tja, als ik iets doe dan sla ik wel eens door”, zegt de ondernemer met een guitige lach. Bosman wilde het pand in eerste instantie naar een hoger level tillen, waarbij hij van tevoren had verwacht een energielabel B te halen, maar uiteindelijk zijn alle aanpassingen en maatregelen bij elkaar goed voor een A+++ label. En die eer mag voor het grootste gedeelte worden toegeschreven aan Bosman sr. “Mijn zoons vonden de investeringen die we deden te duur, maar ik zag er meer voordelen en tevens een verdienmodel in.” Kijkend naar de huidige energietarieven heeft Bosman hier al in ieder geval één slag geslagen. Het businesscenter is inmiddels van het gas af en voorzien van zonnepanelen. “Deze investering hebben we, gezien de huidige situatie en de verwachtingen van de energieprijzen, binnen twee tot drie jaar terugverdiend.”

Een paar jaar geleden had ik hard gelachen om mijn acties nu. Maar ik zie nu dat de maatregelen écht nodig zijn.

Daar komt nog bij dat huurders steeds vaker zullen kiezen voor een duurzaam bedrijfspand. Dat heeft overigens meerdere redenen. Eén daarvan is dat het hebben van een eigen ESG-plan goed staat op het cv van

een bedrijf, dat steeds meer geldschietters gaan verlangen. En ten tweede wordt het steeds normaler om een duurzaam pand in te zetten als USP bij het aantrekken van nieuw personeel.

Bosman liet al eerder in het gesprek ontvallen dat hij soms kan doorslaan als hij zich ergens in vastbijt. Hoe komt dat naast alle verduurzamingsmaatregelen nog meer tot uiting in het businesscenter? “In mijn vrije tijd ben ik faunabeheerder bij Staatsbosbeheer. In de gangen van het businesscenter hangen daarom veel foto’s van herten en vossen. En we hebben een bijenkolonie op het dak. De honing die de bijen produceren, verdelen we onder onze huurders.” De hobby van Bosman maakt dat hij bij Staatsbosbeheer met eigen ogen ziet wat stikstof doet met de natuur. “Ik heb de afgelopen tien jaar veel zien veranderen op het gebied van flora-diversiteit.” Bosman is eerlijk: “Een paar jaar geleden had ik hard gelachen om mijn acties nu. Maar ik zie nu dat de maatregelen écht nodig zijn.” Als het financieel haalbaar is, moet je het zonder twijfel je pand verduurzamen, luidt zijn devies aan collega-ontwikkelaars.

De overige panden die FlexOffiZ voor andere vastgoedeigenaren in beheer heeft, zijn overigens niet allemaal in het bezit van hoge energielabels. Van Coevorden: “Sommige van de panden die wij beheren, maken deel uit van een transformatieproject. Maar zo lang de planning nog niet rond is en de panden nog in goede conditie zijn, kunnen wij ze in principe opnemen binnen de FlexOffiZ-portefeuille en rendement genereren voor de eigenaar. Maar wij zijn zeker geen leegstandsbeheerder. Want er zijn ook vastgoedeigenaren die meer diversiteit in hun portefeuille willen aanbrenge en er een of meerdere flexoffices in willen hebben.”

## **Toekomstplannen**

Als alles volgens plan zal verlopen zal FlexOffiZ de komende 2 a 3 jaar groeien naar 20 vestigingen. Hierbij zal men zich vooral willen richten op kantoorruimten vanaf 750 m2 in met name Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Rotterdam, Eindhoven, Den Bosch en Tilburg. VJ merkt op dat die laatste twee wel een verrassing zijn in het rijtje. “Ja dat klopt, maar wij krijgen veel vraag van makelaars uit die steden”, vertelt Van Coevorden. Misschien heeft het te maken met het feit dat we in Breda zo succesvol zijn?”

## **No-nonsens office operator**

FlexOffiZ omschrijft zichzelf als een no-nonsens office operator voor ondernemers met een dito mentaliteit. De doelgroep van FlexOffiZ wil een afsluitbaar kantoor, parkeergelegenheid en heeft geen behoefte aan verplichte borrels. Het businesscenter in Amersfoort is hier wel een uitzondering op. Hier wordt in tegenstelling tot de andere vestigingen wél een community voor de huurders opgezet om onderlinge ‘kruisbestuiving’ te stimuleren. “Als het aanslaat kunnen we dit ook aanbieden bij andere pandeigenaren”, vertelt Bosman. “Als blijkt dat je elkaar kunt versterken, zorgt dit voor verbinding en verbinding zorgt voor loyaliteit. Waarom zou je dan nog weggaan als je het ergens naar je zin hebt?”, aldus Van Coevorden.

## **Energieprijzen**

Tot slot is VJ nog benieuwd naar hoe FlexOffiZ omgaat met de huidige energieprijzen, de kantoorruimtes worden immers verhuurd tegen een all-in tarief. “De energiecontracten op de panden zijn afgesloten door de eigenaar. In Breda hebben we onlangs een huurverhoging moeten doorvoeren omdat de energiekosten verdrievoudigd waren. Het zijn lastige tijd en geen winst maken of soms zelfs je verlies nemen is natuurlijk nooit leuk, maar het is altijd beter dan leegstand. Want leegstand voor een pand betekent achteruitgang,” laat Coevorden weten. Bosman sluit het gesprek positief af: “We merken dat pandeigenaren de energiecrisis als een tijdelijke situatie zien.” Nu maar hopen dat dat inderdaad het geval is.

*Op de foto: Aart Bosman (zittend), daarnaast Sven Bosman en Lizetta van Coevorden. Bjorn Bosman ontbreekt op de foto.*