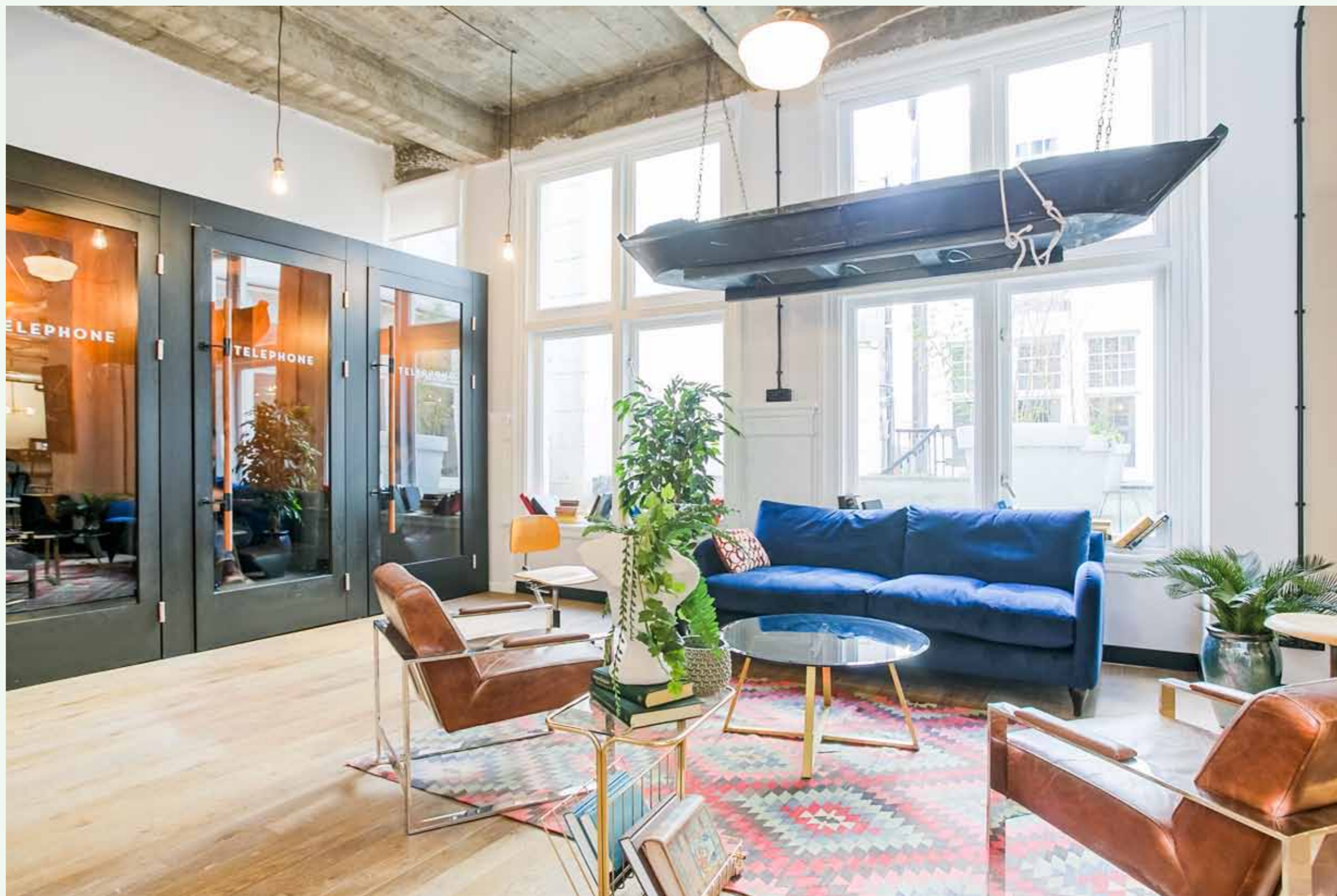


# ‘WIJ DENKEN DAT DE VRAAG NAAR FLEXIBELE CONCEPTEN ALLEEN MAAR ZAL TOENEMEN DE KOMENDE JAREN’

Mindspace is het co-working merk dat twee vrienden in 2014 begonnen in Israël. Inmiddels zijn er 28 vestigingen in de hele wereld van dit flexibele kantoorconcept waaronder drie in Amsterdam en een in Utrecht. Vice president vastgoed Itay Banayan legt uit welke ambities Mindspace heeft.



## KUN JE IETS VERTELLEN OVER HET BEGIN VAN MINDSPACE? \_

‘Zeker. Dan Zakai en Yotam Alroy bedachten samen dat er nog niet zoveel aanbod was in de markt voor flexibel werken terwijl er wel veel vraag was naar soortgelijke concepten. Na wat onderzoek concludeerden ze dat de combinatie van persoonlijke aandacht en mooi ingerichte kantoren een goede was. Ze begonnen met wat eigen geld in een ruimte van 1.000 vierkante meter op een hele goede locatie in Tel Aviv en dat was heel snel volledig bezet.

Ze kochten een tweede verdieping en voordat de bouw afwas, was het al volledig volgeboekt. Dus toen wisten ze dat er markt voor was en daarna zijn ze wat harder gaan groeien door wat geld van investeerders te gebruiken. Ik denk dat het geheim van het succes was dat niet alleen freelancers in de koffieshops behoefte hadden aan werkruimte, maar ook grote bedrijven die met flexibele mensen werken. Vandaag de dag hebben we meer dan 100.000 vierkante meter in 7 landen waar we 28 locaties hebben.’

## ER ZIJN HEEL VEEL AANBIEDERS IN JULLIE MARKT. WAARIN ONDSCHIEDEN JULLIE JE VAN DE CONCURRENTIE? \_

‘Wij houden vast aan het originele concept, dat we dus nooit een compromis sluiten qua locatie zodat we altijd op de goede plekken zitten. Daarna doen we de inrichting volledig met eigen mensen en ook daar nemen we de tijd voor. We hebben een team van vaste interieurdesigners en architecten die dat perfect doen. En we gebruiken altijd heel veel lokale

elementen zodat iedereen zich er thuis voelt. Ook daar nemen we de tijd voor. En daarna is onze service van hoog niveau; we werken met locatiemanagers die echt zorgen voor een personal touch. We doen ook heel veel events waarin relevante professionele thema’s centraal staan waarbij we altijd focussen op de business van de lokale groep gebruikers. En we hebben natuurlijk een happy hour een keer in de week om een gevoel van community te creëren, maar we focussen altijd op werk.’

## HEB JE DOOR DAT HOGE SERVICE NIVEAU VOORAL GROTE KLANTEN?

— ‘Die hebben we ook, maar het moet wel altijd een mix blijven tussen grote bedrijven en wat kleinere start of freelancers. Alleen op die manier komen mensen van grote bedrijven immers in contact met hele innovatieve creatieve mensen en dat willen ze natuurlijk. Van buitenaf lijkt dat misschien minder belangrijk, want het gaat toch om de huurders? Maar voor de lange termijn is dat heel belangrijk omdat je immers een community wil neerzetten.’

## WAT IS DAARIN DE GROTE UITDAGING?

— ‘Daar moet je gewoon heel goed op letten. Het is de taak van de community manager om dat goed in de gaten te houden. Hij of zij ziet de mogelijkheden om mensen aan elkaar te koppelen en om dat voor elkaar te krijgen moet je echt veel kwaliteiten hebben.’

## JULLIE HEBBEN DRIE KANTOREN IN AMSTERDAM EN EEN IN UTRECHT EN HEBBEN VOOR DE ENTREE OP DE NEDERLANDSE MARKT KLEINKANTOOR GEKOCHT, EEN FLEXWORKBEDRIJF IN NEDERLAND. IS HET BELANGRIJK OM MET VERSCHILLENDE PARTIJEN SAMEN TE WERKEN OM AAN DE GOEDE LOCATIES TE KOMEN?

— ‘We zagen dat de Nederlandse markt een hele sterke is omdat er hier veel goede mensen wonen die bedrijven graag binnenhalen. Maar het gaat natuurlijk allemaal iets sneller en gemakkelijker als je een partij koopt die toegang heeft tot kantoren op goede locaties hoewel zij natuurlijk geen vastgoedeigenaar zijn. Dat is ons goed bevallen dus we zoeken meer van soortgelijke partijen die ons aan locaties kunnen helpen, niet alleen nog meer in Utrecht, maar ook bijvoorbeeld in Den Haag. We kunnen ook samenwerken op basis van ondernemerschap dus dat de vastgoedeigenaar meeprofiteert van het concept.’

## IS HET LASTIG OM GOEDE LOCATIES TE VINDEN? JULLIE WILLEN NATUURLIJK IN DE BUURT VAN OV ZITTEN EN ZIJN GEFOCUST OP DE CENTRA.

— ‘Het hoeft niet altijd middenin het centrum te zijn, maar er moeten goede voorzieningen zijn zoals restaurants en inderdaad OV. Het gaat erom dat mensen daar graag komen. Ja, dat valt niet altijd mee, maar hoe lastiger het is voor ons om goede plekken te vinden des te meer vraag zal ernaar zijn. Maar wat ik al zei: wij nemen altijd de tijd om het concept perfect te maken, we hoeven er niet direct huurders in te hebben voordat het echt goed is.’

## IS DE MARKT VAN FLEXKANTOREN IN DE GROTE STEDEN TE VERGELIJKEN MET ELKAAR?

— ‘Zeker, je ziet dat de mensen overal naar de steden trekken en dat zie je terug in de toegenomen vraag naar kantoren en toegenomen prijzen. Je ziet overal die *shared economies* ontstaan. Natuurlijk heb je overal een eigen cultuur, maar de trends van jonge mensen die naar de stad terug die plekken nodig hebben om te werken zie je overal terug. Wij denken dan ook dat de vraag naar flexibele concepten alleen maar zal toenemen de komende jaren.’



### Wat zijn echte trends als het gaat om werken in de nieuwe wereld?

‘Aan de kant van de werknemer zijn drie belangrijke trends van invloed op het werk: integratie van het werkleven, flexibiliteit en de ‘gig-economy’ in combinatie met toegenomen mobiliteit. Ten eerste zijn werknemers meer dan ooit op zoek en bereid om werk en leven te integreren, en blijven de grenzen tussen werk en leven vervagen. Daarbij blijft het belang van flexibiliteit op het werk groeien. Medewerkers willen de flexibiliteit om op afstand te werken, hun uren te beheersen en meer verschillende werkplekken te hebben. Ten slotte blijven freelance en parttime werknemers groeien als een percentage van het totale personeelsbestand.’

### Hoe denk je dat de werkende stad van de toekomst eruit ziet?

‘Verstedelijking zal doorgaan, dit jaar was de eerste keer in de geschiedenis dat meer mensen in stedelijke gebieden wonen dan op het platteland, en technologie zal evolueren om de grootste uitdagingen van urbanisatie op te lossen: veel mensen in een kleine ruimte, transport, huisvesting en connectiviteit. Kantoorgebouwen zullen transformeren om hun huurders beter van dienst te zijn en zullen meer lifestyle- en huisdiensten omvatten, zoals boodschappen doen, kinderopvang, stomerij en meer.’

### Naar welke stad kijk je specifiek? Wat is de grootste uitdaging voor steden als het gaat om werken in combinatie met wonen en toegankelijkheid?

‘Betaalbaarheid is waarschijnlijk de grootste uitdaging voor steden

die het personeelsbestand in hun gebied proberen te behouden en woonoplossingen creëren die werken. Enerzijds is onroerend goed in de topgebieden duur omdat de vraag groter is en het aanbod beperkt is, terwijl bedrijven daarentegen kantoren willen openen op plaatsen waar ze makkelijk toptalent kunnen werven. Goede, slimme transportoplossingen maken de stad kleiner en laten jonge professionals en jonge gezinnen dicht genoeg bij de stad wonen.’

### Wat is het grote voorbeeld, de benchmark als het gaat om kantoren / werklocaties?

‘Voor Mindspace is locatie een van de belangrijkste factoren bij het kiezen van een nieuw kantoor. Twee voorbeelden:



ons eerste kantoor in Tel Aviv en ons eerste kantoor in Berlijn. In Tel Aviv bevindt ons eerste kantoor zich in het hart van de startup scene in Israël aan de Rothschild Boulevard. Het is een van onze meest populaire kantoren en zelfs na het toevoegen van vier verdiepingen vorig jaar, hebben we nog steeds een wachtlijst van bedrijven die daar willen werken. De locatie, het gemak om op kantoor te komen en de omgeving (het is een toeristische bestemming met een aantal van de beste restaurants en bars in Israël) maken het een aantrekkelijke locatie voor beginnende startups van nieuwe en groeiende bedrijven. Ons eerste kantoor in Berlijn, de Q, heeft vergelijkbare kenmerken en succes - geweldige locatie en een aantrekkelijk adres,

fantastische vervoersmogelijkheden en een omgeving met restaurants, winkels en uitgaansgelegenheden.’

### Welke kantoorlocaties/projecten / ben je enthousiast over en waarom?

— ‘De projecten in Nederland zijn erg mooi. Mindspace Dam, aan de Amsterdamse Spuistraat is vergelijkbaar met de voorbeelden die ik net gaf: geweldige locatie, goede transportmogelijkheden op loopafstand van het kantoor, in het hart van de stad, en een historisch gebouw. Een ander project waar ik echt van hou, is het Mindspace House aan de Nieuwezijds. Het is een traditioneel Nederlands grachtenpand dat we konden transformeren tot een locatie in Mindspace-stijl, terwijl we trouw bleven aan de lokale architectuur en het

traditionele gevoel van het gebouw in het gebied, inclusief een verbouwde zolder en een mooie achtertuin.’

### Welke technologieën en innovaties zullen het verschil maken?

— ‘Hoewel we investeren en geloven in technologie als een manier om de ervaring te verbeteren, geloven we vooral in gastvrijheid. We brengen uitzonderlijke, persoonlijke service, uniek design met buitengewone aandacht voor detail, een gemeenschapsgevoel dat gevoeld wordt door activiteiten en professionele programma’s en bovenal de toewijding om onze leden gelukkig te maken.’

### Welk bedrijf heeft het meest innovatieve kantoor om in te werken?

— ‘We hebben een aantal echt innovatieve

kantoren over de hele wereld gezien, maar hebben geleerd dat een innovatief kantoor niet altijd productief is. Neem bijvoorbeeld het concept van de open ruimte. Tien tot vijftien jaar geleden was dat het meest innovatieve kantoorontwerp dat uit Google en Silicon Valley kwam, maar dat is niet het meest productieve concept weten we nu. We geloven er dus in ervoor te zorgen dat onze kantoren voldoen aan de behoeften van onze leden.’