

Met duurzame en groene self-storage zit Green Box de tijdgeest op de hielen

Tom de Keijzer is een man met een missie. Hij wil met zijn dit jaar opgerichte bedrijf Green Box self-storage groen en duurzaam maken. De ondernemer is drukdoende een keten van twintig nieuwbouwpanden in kleine steden uit te rollen. 'Voor elke nieuw gehuurde opslagbox planten we een boom.'

De Keijzer (33) is een echte vastgoedman. Zijn Master Real Estate Studies behaalde hij in Groningen. Hij werkte achtereenvolgens voor Deloitte Real Estate en opslagbedrijf Storage Share, waar hij vastgoedacquisiteur was. De interesse voor self-storage ontstond bij Deloitte Real Estate toen hij in 2015 een overname in deze sector moest begeleiden. 'Ik bezocht alle vestigingen en was verrast over de hoge bezettingsgraad, dito prijzen en de enorme potentie. Toen begon het bij mij te kriebelen. In Europa loopt Nederland samen met het VK redelijk voorop met self-storage. Zo telt ons land 600 self-storage vestigingen. Maar ten opzichte van de VS staat de markt nog in zijn kinderschoenen. Waar de gemiddelde self-storage in Amerika 0,5 m² per persoon bedraagt, is dat in Nederland tien keer minder.'

Kleinere woningen

Nadat ik een aantal jaar als acquisiteur in de self-storage had gewerkt, begon het idee van een eigen self-storage bedrijf vorm te krijgen, vervolgt hij. 'Met een groeiende bevolking, een huizentekort en mensen die steeds kleiner wonen of niet kunnen verhuizen is de potentie enorm. Ook de doorzettende trend van hybride werken vergroot de vraag

naar externe opslagruimte. Nieuwe appartementen zijn vaak amper 40 m², terwijl ze geen opslagruimte hebben. Als je een extra slaapkamer of thuiswerkplek kan vrijmaken door tijdelijk overbodige spullen op te slaan, hebben velen daar wel 50 euro per maand voor over. Op een huur of hypotheeklasten van meer dan 1.000 euro is dat een klein bedrag.'

Duurzaam en digitaal

De Keijzer realiseerde zich wel dat hij een nichespeler moest worden. 'De grote partijen vestigen zich alleen in steden met meer dan 100.000 inwoners, terwijl ook daarbuiten een vraag naar externe opslagruimte is. Bovendien zijn de grote spelers een stuk minder bezig met duurzaamheid, terwijl dit uiteindelijk steeds zwaarder gaat meewegen voor je klanten. Ik besloot me daarom te richten op steden met 30.000 tot 80.000 inwoners waar nog geen, of onvoldoende self-storage is. We richten ons met Green Box op nieuwbouwlocaties en doen er alles aan om deze zo efficiënt en duurzaam mogelijk te realiseren en vervolgens energieneutraal te laten opereren. Daarnaast wilde ik een 100 procent digitale onderneming. Bij andere partijen moet je eerst langskomen, papieren meenemen om het contract te tekenen en kan je pas later de box huren.'

Investeerder

Medio 2021 zag Green Box Self-Storage het levenslicht. 'Dat is mede te danken aan investeerder en mede-eigenaar Eduard de Waard. Hij beschikte over een kavel in Houten met een

goedgekeurd bouwplan, daardoor kon ik gelijk aan de slag met het eerste nieuwbouwproject. Eind 2021 heb ik een kavel aangekocht in Nijverdal. De gemeente zag mijn plan zitten en gaf de omgevingsvergunning snel af. Dit pand werd begin deze zomer opgeleverd, het complex in Houten volgde 3 maanden later op 8 oktober. De panden zijn 100 procent energieneutraal. Met zonnepanelen wekken we 100 procent van de benodigde stroom op. We gebruiken ledlampen die zijn afgestemd op bewegingssensoren. De houten elementen en groene boxen zorgen voor herkenbaarheid van het pand.'

Bezettingsgraad

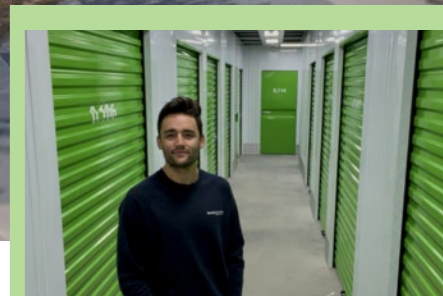
De eerste maanden sinds de opening stemmen De Keijzer en zijn huurders tevreden. 'Na vier maanden operationeel te zijn, hebben we 140 huurders en daarmee ligt de bezettingsgraad boven verwachting. Ook de klanten zijn blij. Dezelfde dag kunnen ze online de ruimte boeken, desgewenst een bezichtiging doen, via iDeal betalen en hun box inruimen. Green Box brengt geen administratiekosten in rekening. Klanten krijgen 25 procent korting op de eerste maand huur als ze hun spullen met een elektrische verhuiswagen brengen. Bovendien planten we voor elke nieuwe klant een boom. Zo kan Green Box zijn landgebruik deels compenseren. Ook onze focus op veiligheid wordt gewaardeerd. Behalve camera- en inbraakbeveiliging werken we met een hondenbrigade. Drie tot vier keer per jaar controleren we het pand op vuurwerk,

drugs, cashgeld en andere verboden middelen. We willen er absoluut zeker van zijn dat onze boxen niet voor oneigenlijke doeleinden worden gebruikt.'

Expansie

De komende jaren denkt hij snel te kunnen uitbreiden. 'Met Green Box wil ik groeien naar dertig vestigingen in de komende vijf jaar. Ik kijk naar groeisteden, waar nieuwe woonwijken zijn gepland en het inwonertal flink stijgt.

Ook grotere steden waar nog te weinig kwalitatief aanbod is, staan bij ons op de radar. Volgend jaar openen we in ieder geval drie nieuwe panden. Ik zoek nog kavels van 1.000 tot 3.500 m². Daarop realiseren we een pand van 1.500 tot 3.000 m² met plek voor 250 tot 500 boxen. Met ons concept kunnen we tot vier verdiepingen hoog. Ik wil een mooie, grote portefeuille opbouwen die langjarig in bezit blijft. Ik kijk uit naar een groene toekomst.'



Naam:	Kaapstad
Tom de Keijzer	Zorgen voor/over:
Bedrijf:	Klimaatverandering
Green Box Self-Storage	Niet vergeten:
Werk als:	Om iedere dag dankbaar te zijn voor wat je hebt!
Allesdoener	Belangrijkste persoon/personen:
Vooral bezig met:	Zakelijk gezien is dat Eduard de Waard
Zoeken naar nieuwe locaties	Accepteren:
Wil bereiken:	We zijn ooit een kavel misgelopen op €500 na een (blind) biedingsproces.
Voorloper zijn in de self-storage wereld wat betreft duurzaamheid	Het heeft wel even geduurd voordat ik dat heb kunnen loslaten
Over tien jaar:	Durven:
Zijn we ook internationaal aan het groeien	Risico nemen en gaan waar niemand anders gaat
De belangrijkste economische ontwikkeling:	Goede voornemens:
Het toenemende woningtekort (=ruimtegebrek)	Focus houden op de groei van aantal huurders en locaties
Uitkijken naar:	
Jaarlijks 1-2 maanden remote werken vanuit	