

Populairder dan ooit: 'short stay' huisvesting voor expats

21-04-2017 09:40

De afgelopen jaren is 'short stay' in Nederland sterk in opkomst. Het concept waarbij 'serviced apartments' worden verhuurd aan corporate klanten bestaat echter al ruim vijftig jaar in Amerika en Azië. Wat is het precies? En waarom heeft het zo lang op zich laten wachten in Nederland? VJ was op bezoek bij Michael Berendsen, directeur van Corporate Housing Factory, in het gebouw New Amsterdam op de Amsterdamse Zuidas.



"Ik ben 18 jaar geleden begonnen bij een grote Amerikaanse relocator," vertelt Berendsen. "Dat is een partij die wereldwijd werknemers verplaatst voor een werkgever. Dat betreft de verhuizing, maar ook alle bijkomstigheden: dat het gezin van de werknemer wordt overgeplaatst en dat er een school geregeld wordt voor de kinderen bijvoorbeeld. Corporate Housing Factory werkt samen met bijna alle relocators en zorgt voor de (tijdelijke) huisvesting in Nederland."

Concept uit Amerika

"Ik werkte bij het Amerikaanse bedrijf SIRVA, dat toen vertegenwoordigd was in 43 landen en ook een eigen vastgoedportefeuille had, en waar ik verantwoordelijk was voor de corporate klanten in Nederland. Op deze manier leerde ik het short stay concept kennen en merkte ik dat het in Nederland nog niet in die vorm bestond. Toen in 2006 de Amerikaanse vastgoedmarkt in elkaar stortte, kwam ik bij het Nederlandse Vesteda terecht en kreeg ik de kans kreeg om een corporate housing-afdeling op te zetten."



"Zij waren destijds bezig met het gebouw New Amsterdam op de Zuidas (waarvan foto's in dit artikel), met daarin meer dan honderd short stay serviced apartments. Ik heb toen samen met het team geadviseerd om de focus niet op één pand in Amsterdam te leggen, maar om deze diensten in héél Nederland aan te bieden, middels één kanaal. Zo ontstond een nieuwe afdeling, die helemaal naast het particuliere kanaal van Vesteda bestond: Engelstalige websites, andere typen huurcontracten en appartementen die enkel gericht zijn op short stay, speciaal voor corporate klanten."

Corporate Housing Factory

In 2012 ontstonden er plannen om de corporate housing-afdeling van Vesteda zelfstandig te laten worden. 'Ik zette samen met zakenpartner Jouke Baaima Corporate Housing Factory op. Na de verzelfstandiging kwamen we met veel institutionele beleggers in contact, waarmee we nu met een groot aantal daarvan samenwerken. Onder andere Bouwinvest, Amvest en ook weer met Vesteda. Er zijn verschillende samenwerkingsvormen mogelijk maar meestal houdt het in dat we de appartementen voor een langere periode (bijvoorbeeld tien jaar) huren."

Short stay serviced apartments

Short stay is in de corporate housing wereld alles korter dan een jaar. "We verhuren de appartementen aan 'business travelers' vanaf een duur van één week. Vanaf een jaar heet het 'long stay', ofwel reguliere huur, en verwijzen we door naar reguliere verhuurders." De extra services die bij het appartement worden aangeboden zijn eindeloos. "Denk aan stoffering, meubilering, internet en tv-aansluiting, wekelijkse schoonmaak, linnenwissel en eventueel extra diensten. Klanten kunnen opgehaald worden van het vliegveld als ze landen, er kunnen welkomstpakketten gebracht worden, je kunt net zo veel toevoegen als je wilt."

Nieuw in Nederland

Het principe van short stay serviced apartments was tien jaar geleden voor Nederlandse begrippen vrij nieuw en de laatste jaren sterk in opkomst, terwijl het in Amerika en Azië al meer dan vijftig jaar bestaat. "Wat dat betreft was Vesteda er in Nederland vroeg bij en kan ik mij voorstellen dat het een grote stap was om het aan te durven. Ik kende het product vanuit mijn werkzaamheden bij mijn vorige werkgever al en was er al heel enthousiast over maar de institutionele beleggers en corporate klanten in Nederland moesten nog wel overtuigd worden."



"Serviced apartments hebben sindsdien een enorme vlucht genomen. Er zijn in de tussentijd ook steeds meer verschillende vormen ontstaan, bijvoorbeeld hotels met extended stay. Wij geloven in een combinatie van al die vormen: een hotelexploitant, een serviced apartment-exploitant én reguliere appartementen allemaal in hetzelfde gebouw. Die mix maakt dat je in Nederland mee kunt doen met de rest van de wereld."

Twijfels

"Ik denk dat het concept in Nederland zo lang op zich heeft laten wachten, omdat de vastgoedsector en met name de grote institutionele beleggers vaak vrij calvinistisch denken en lang het idee hadden dat er een hoog risico bij komt kijken. Op zichzelf logisch: want er was nog weinig ervaring met het short stay concept. Maar als je goede contacten hebt met corporate klanten, dan geven die veel meer zekerheid dan bijvoorbeeld leisure en particuliere klanten. Wij hebben enkel rechtstreeks contact met de grote multinationals. Je moet het zo zien: het is een verzakelijking van de verhuur richting een zakelijke opdrachtgever."

Appartementen gezocht

Corporate Housing Factory is eigenlijk altijd wel op zoek naar nieuw vastgoed in Nederland. "Met name op locaties die een goede infrastructuur hebben in de grotere steden van de Randstad. Dat wil niet zeggen dat we niet op andere locaties zoeken, maar daar zullen de aantallen lager liggen. Het minimumaantal appartementen is tien. Dat heeft grotendeels te maken met de hele operatie die erachter zit. We zoeken daarom altijd naar appartementen die ofwel op dezelfde etage liggen, ofwel geclusterd zijn."



"Mochten lezers van dit interview in het bezit zijn van dergelijk vastgoed, dan kan dit een interessante kans zijn om deze appartementen aan Corporate Housing Factory te verhuren. Er zijn meerdere vormen van samenwerking mogelijk maar de voordelen zijn over het algemeen hetzelfde: betere resultaten, lagere kosten en meer zekerheid. Waarbij zij de eigenaar van de appartementen blijven maar Corporate Housing Factory de volledige verhuur overneemt. Van het inrichten van de appartementen tot de schoonmaak en de check-ins en check-outs van bewoners." Corporate Housing Factory garandeert daarbij een 100%-bezetting en marktconforme huurprijzen aan de eigenaar. "Daarmee nemen wij het werk en eventuele (leegstand) risico's bij de eigenaar weg."

Nieuw platform: ServicedApartments.nl

In 2015 heeft Corporate Housing Factory een platform opgezet waarin alle aanbieders van dezelfde soort serviced apartments samenwerken. "We kregen aanvragen die we niet allemaal konden behandelen, omdat we vol zaten of niet op die locaties zaten. Toen zijn we ServicedApartments.nl begonnen. Daar zijn inmiddels 56 aanbieders in gebundeld. Dat maakt ons voor Nederland dé aangewezen partij om mee te werken. We zijn als het ware de vooruitgeschoven partner van grote multinationals."

VASTGOED JOURNAAL

Corporate Housing Factory verhuurt op dit moment 150 'eigen' appartementen in Amsterdam, Eindhoven, Den Haag en Rotterdam. Als alle appartementen van ServicedApartments.nl bij elkaar opgeteld worden, gaat het er om 1200 in heel Nederland. "Van Groningen tot Maastricht!"

Ramon Holle