

## Vier misvattingen over 'short stay' huisvesting

01-05-2017 11:52

Eerder berichtte VJ dat short stay serviced apartments die aan expats worden verhuurd [sterk in opkomst zijn](#) in Nederland. Toch heersen er nog een aantal onjuiste vooroordelen omtrent dit concept. VJ sprak directeur Michael Berendsen van Corporate Housing Factory om de vier grootste misvattingen de wereld uit te helpen.

### 1. Corporate Housing Factory richt zich niet op de leisure markt

"We merken vaak een negatieve sfeer omtrent het tijdelijk verhuren van appartementen, met name in Amsterdam," vertelt Berendsen. "Eigenlijk rondom alles wat het label 'short stay' draagt. Serviced apartments worden hier dus helaas ook mee geassocieerd."

Toch heeft een bedrijf als Corporate Housing Factory weinig overeenkomsten met verhuurders van tijdelijke vakantie-appartementen. Alleen al door volstrekt verschillende typen huurders. "Bij ons zul je als omwonende geen overlast ervaren, want onze huurders zijn (internationale) corporate professionals die hier niet in hun vrije tijd komen maar om te werken."



Corporate Housing Factory werkt alleen in opdracht van corporate klanten. "Wij hebben vaak rechtstreeks contact met de grote multinationals. Bij ons zal dus geen enkele particulier boeken." Bovendien is het bij corporate housing mogelijk voor (buitenlandse) huurders om zich in te schrijven bij de Nederlandse gemeente. Bijvoorbeeld om een Nederlandse bankrekening te kunnen openen.

## 2. Corporate Housing Factory koopt niet her en der appartementen op

Gezien het hier huisvesting voor corporate klanten betreft, zijn de appartementen altijd geconcentreerd op toplocaties: dichtbij kantorenparken zoals de Amsterdamse Zuidas én op vervoersknooppunten. Meestal in de Randstad, maar ook in andere grote steden van Nederland.

“Wij werken met een minimum aantal appartementen van tien op één locatie. Dat heeft ermee te maken dat de hele operatie erachter efficiënt en professioneel opgezet moet worden. Deze gebouwen zijn vaak nieuw opgeleverd en bestemd als short stay woning. Er is dus geen sprake van onttrekking van woonruimte of van het her en der opkopen van woningen om ze vervolgens duur door te verhuren aan expats.”



Daarnaast behoudt de vastgoedeigenaar het bezit van de woning. “We kennen verschillende vormen van samenwerking maar meestal houdt het in dat we de appartementen voor een vaste langere periode (bijvoorbeeld tien jaar) huren. We betalen marktconforme huurprijzen aan de eigenaar. De eigenaar moet dan wel het onderhoud van het pand doen. Wij zijn geen beheerder, maar nemen wel de volledige verhuur over. Van het inrichten van de appartementen tot de schoonmaak en de check-ins en check-outs van bewoners. Bovendien is het na de afgesproken periode mogelijk om het vastgoed weer regulier aan de markt aan te bieden als dat wenselijk is.”

## 3. Corporate Housing Factory verhuurt geen ‘reguliere appartementen’

In principe lijken de short stay serviced apartments op een regulier appartement. Het is een ‘gewone’ huurwoning, maar in tegenstelling tot een regulier appartement is short stay 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 betreft het ‘long stay’, ofwel reguliere huur, en verwijzen we door naar reguliere verhuurders.” Als een expat toch langer blijft dan zal hij moeten verhuizen naar een ander gebouw of een reguliere huurwoning.

#### 4. Corporate Housing Factory is anders dan een hotel of extended stay

Ook hotels spelen in op de komst van expats door bijvoorbeeld kamers met 'extended stay' aan te bieden. "Hotels nemen vaak het gemiddelde verblijf van ongeveer drie dagen als omslagpunt tussen hotel en extended stay. Waar zij dus spreken van een extended stay bij drie dagen of meer, spreken wij juist van een short stay bij alles korter dan een jaar. Hotels hebben dus een hele andere benadering."



Bovendien lenen hotelkamers zich minder voor een lang verblijf. "Als je hard moet werken heb je liever een grotere badkamer of een grotere tafel. Bovendien is het een heel ander gevoel als je na een lange werkdag de sleutel in je eigen appartement kan steken in plaats van dat je 'thuis komt' op je hotelkamer. Het short stay concept is er veel meer op gericht een echt thuisgevoel te creëren voor de gast (en eventuele gezinsleden) met veel eigen ruimte en privacy."

Natuurlijk is een serviced apartment ook in oppervlakte veel groter. "Dat heeft er mede mee te maken dat wij altijd naar een exit-strategie kijken voor een eigenaar. Wij willen na de tien jaar, als we niet doortekenen, het appartement gewoon weer marktconform kunnen laten aanbieden. Dat is anders dan bij een hotelontwikkeling, waar het vaak alleen kleine ruimtes betreft."

*Foto's betreffen appartementen in het gebouw New Orleans in Rotterdam.*

Ramon Holle