

'Regelgeving voor woningdelen is juist een zegen gebleken'

08-01-2019 11:40

De laatste jaren is co-living provider Medici Living uitgegroeid tot een grote speler op de internationale vastgoedmarkt. Waar het bedrijf zich initieel richtte op een model waarbij telkens losse appartementen via het woningdeelprincipe aan de portefeuille werden toegevoegd, is het met een nieuw label genaamd 'Quarters' klaar voor een stroomversnelling. VJ sprak hierover met Fred Tromp, managing partner van de Nederlandse tak van deze van oorsprong Duitse woningreus.

"Medici Living verhuurt woonruimte aan young professionals, een groep die het heel moeilijk heeft op de woningmarkt", vertelt Tromp. "Ik zag het succes dat het bedrijf had in Duitsland en zag de potentie ervan in Nederland. Om die reden zocht ik contact met de eigenaren en ben ik na de verkoop van mijn eigen vastgoedonderneming bij Medici Living Group aangehaakt voor de uitrol in Nederland."

Goed rendement én betaalbare woonruimte

Medici Living pakte initieel alleen losse woningen in grote steden aan om ze te verbouwen naar een woning die door huurders goed te delen is middels het toevoegen van slaapkamers. Het mes snijdt zo aan twee kanten: een goed rendement voor de verhuurder én een betaalbare woonruimte voor een doelgroep die niet sociaal mag huren én (nog) niet kan kopen. De huren liggen tussen de €550 en €850 per maand (inclusief energie en internet). Inmiddels bestaat de portefeuille uit 1.850 eenheden verspreid over alle grote Duitse steden en in Nederland ligt dit getal op 240 eenheden.

Quarters

Al snel kwam de vraag vanuit ontwikkelaars en beleggers of Medici Living in plaats van losse appartementen ook grotere panden wilde afnemen. Zo ontstond het concept Quarters, dat bestaat uit een wooncomplex dat volledig volgens het co-living principe wordt ingericht. Het complex bevat meerdere appartementen, die elk zijn onderverdeeld in drie of vier slaapkamers. Keuken en badkamer worden door de bewoners van het appartement gedeeld.



Daarnaast zijn er voorzieningen die door alle huurders in het pand gedeeld kunnen worden, zoals een grote keuken, een lounge, werkruimte, een dakterras en een gym. Dubbel 'co' dus in feite: co-living appartementen binnen een co-living wooncomplex. "Die vraag vanuit de vastgoedmarkt was voor ons hartstikke interessant, omdat het kostentechnisch beter uitkomt dan losse appartementen", stelt Tromp. "Maar we blijven beiden doen. Losse appartementen vallen onder het Medici Living label, grotere complexen worden volgens de Quarters standaarden ingericht."

Medici Living Group heeft [recent een samenwerking aangekondigd](#) met Corestate Capital Holding S.A., een van de grootste investment managers in Europa. Ze gaan maar liefst €1,12 miljard investeren in de Europese co-living sector in de komende drie tot vijf jaar.

Samenwerking

Het bedrijf zoekt Nederlandse vastgoedpartijen om de samenwerking mee aan te gaan. Quarters kan in panden worden geplaatst die een minimale omvang hebben van 1.500 m². Verhuren aan Medici Living heeft volgens Tromp talloze voordelen: "Allereerst bieden we een goed rendement, door een uitstekende huurprijs te bieden met aantrekkelijke voorwaarden. Ten tweede huren we voor tien tot twintig jaar, waardoor een belegger voor lange termijn onder de pannen is. Dat maakt ook dat ze bereid zijn te investeren in een pand dat ingedeeld wordt zoals wij het graag willen. Daarnaast zijn we een organisatie met een sterk moederbedrijf met daarachter zeer kapitaalcrachtige investeerders. Zo kunnen we garanderen dat we er - ondanks ons jonge bestaan - zijn om te blijven. Tot slot bevinden we ons in een segment met een extreem laag risico. In tijden van crisis zijn het juist de goedkope huurwoningen waar de vraag altijd naar blijft bestaan - al dan niet toeneemt."

Exploitant

Medici Living werkt met Quarters volgens een constructie die ook gebruikelijk is in de hotellerie: een exploitant die het vastgoed huurt van een eigenaar. Als exploitant huurt Medici Living het hele pand en verhuurt de kamers vervolgens door. Quarters leent zich zowel voor transformatie als nieuwbouw, maar ook voor

bestaande bouw. "Aan ontwikkelaars bieden we de mogelijkheid om verder te kunnen met een (her)ontwikkeling", legt Tromp uit. "We bieden ze van tevoren de zekerheid dat wij het pand gaan huren. Ook de bank vindt dat prettig. En een bijkomend voordeel is dat het pand in waarde stijgt doordat er een sterke huurder in zit. Een belegger kan het daarom makkelijker en beter doorverkopen."

Een impressie van de Quarters-vestiging in Chicago:

Delen

In tegenstelling tot de trend van microappartementen waarbij je als huurder 'alles voor jezelf' hebt, is bij Quarters alles gedeeld behalve de slaapkamer. "Onze huurders bevinden zich in een levensfase waarin ze voor het eerst aan het werk gaan en de tijd overbruggen tot ze iets voor zichzelf vinden. Met een starterssalaris valt dat niet mee. Bij ons kunnen ze door te delen een betaalbare huurprijs krijgen - en toch in de (binnen)stad wonen. Quarters vervult een onmisbare schakel in de wooncarrière van een jonge stedeling. Onze doelgroep is nog erg vrij in hun keuzes, zeer ongebonden. Huren bij ons is daarom laagdrempelig: vanaf drie maanden en met een opzegtermijn van slechts één maand", aldus Tromp. Juist die flexibiliteit zorgt ervoor dat mensen gemiddeld langer dan een jaar in de woning verblijven.

App

Het creëren van een community gevoel is voor Medici Living ontzettend belangrijk. Dat doet het bedrijf middels een app. Hierin kunnen bewoners contact zoeken met elkaar en ook zijn er allerlei diensten in opgenomen, zoals maaltijdbezorging, fiets- en autoverhuur. Daarnaast is er in elk complex een community manager die zorgt dat er activiteiten worden georganiseerd en dat alles binnen het complex goed geregeld wordt. "Als laatste, maar niet onbelangrijk: alles wordt met domotica geregeld. Je kunt zo bijvoorbeeld met je telefoon de woning binnen en ook de verwarming van afstand regelen", voegt Tromp toe.

IT-bedrijf

Dat techniek een grote rol speelt bij de bedrijfsvoering heeft een logische verklaring. Medici Living ontstond vanuit een Berlijns IT-bedrijf, een branche waarin het moeilijk is om aan nieuw personeel te komen. Zo ontstond het idee om nieuwe werknemers een woonplek aan te bieden, wat zo goed werkte dat het bedrijf de kans aangreep om het op grotere schaal toe te passen.

"Het bedrijf stapte als onbekende in het vastgoed", vertelt Tromp. "Dat is uiteindelijk het succes geweest. Als je dit idee aan traditionele vastgoedpartijen had voorgesteld, dan hadden ze er niets in gezien. Ze vonden het te bewerkelijk en woningen 'verhuurde je toch wel'. In die beginperiode was woningdelen nog een grijs gebied. Voor de grote markt was het nog te vroeg."

Wet- en regelgeving

Aan het grijze gebied werd op 1 januari 2017 een einde gemaakt in Amsterdam. "Er heerste angst dat het erg ingewikkeld zou worden om een vergunning te krijgen en het erg duur zou zijn om te investeren in de aanpassingen van de woning, maar het is een grote zegen geweest", legt Tromp uit. "Het co-living concept is er namelijk mee gelegitimeerd; er is nu duidelijkheid. Als je voldoet aan de eisen met betrekking tot geluidsoverlast en een gemeenschappelijke ruimte aanbiedt, dan krijg je een vergunning zonder einddatum. Als je zo'n vergunning bezit, betekent het een waardetoeename voor je woning."

Volgens de Nederlandse wetgeving is woningdelen toegestaan tot twee personen (huishoudens). Bij meer dan twee personen wordt het overgelaten aan de lokale verordening. Dit maakt dat de regels in elke stad anders zijn. Amsterdam koos voor een vergunningsstelsel, Amstelveen neemt dat over. Rotterdam en Den Haag werken met een soortgelijk systeem, maar daar mag je tot drie personen verhuren zonder vergunning. In

Groningen en Utrecht zijn de regels het strengst: hier komt het zelden voor dat er een vergunning wordt afgegeven voor woningdelen. In deze steden kan Medici Living daarom niet aan meer dan twee personen per appartement verhuren.

Vestigingen

Quarters-panden zijn er al in Berlijn en München. Beide steden krijgen in 2019 een tweede vestiging. In Frankfurt is een grote in aanbouw, die ook dit jaar de deuren opent. In de Verenigde Staten zijn er twee vestigingen in New York (waarvan één in Manhattan) en één in Chicago, in 2019 gaat in Philadelphia de grootste vestiging tot nu toe open, met 10.000m². In Nederland bestaat er nog geen Quarters-pand, maar later dit jaar wordt de eerste vestiging geopend in Rotterdam. Het doel is om in Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Rotterdam, Eindhoven en Groningen op korte termijn een vestiging te openen. Daarna wordt er verder gekeken.

Ramon Holle