

Succesvol verhuren: Alle 200 kamers onafgebroken geboekt

20-06-2019 15:06

Eigenlijk stelt hij maar 3 eisen aan alles wat hij doet: hij wil dat het anderen inspireert, dat het leuk is om te doen en dat hij er voor de volle 100% voor kan gaan. Thomas Haars van [Contemporary Rotterdam](#) is een bijzonder succesvolle verhuurder op het [HousingAnywhere-platform](#), die niet alleen voor het geld werkt, maar ook om anderen te helpen. “We willen met een deel van de opbrengst leuke, creatieve ideeën faciliteren,” vertelt hij. “Mensen helpen hun droom te verwezenlijken en daarmee weer andere mensen inspireren om hetzelfde te doen.”

Toen Thomas in 2012 was gestopt met zijn opleiding, besloot hij te gaan reizen om erachter te komen wat hij nou precies wilde met zijn leven. Hij stelde zichzelf de vraag: wat zou ik willen doen als ik geld zou hebben? Zou ik voor mezelf kiezen, of zou ik iets voor anderen willen doen? In zijn vriendenkring zaten veel creatievelingen en wat die allemaal gemeen hadden, was dat ze niet zo goed waren in het zakelijke gedeelte van hun projecten.

“Daar liepen hele goede ideeën soms op stuk,” zegt Thomas. “Ik dacht: zou het misschien iets voor mij zijn om creatieve mensen te helpen bij het realiseren van hun projecten?”

Het waarom

Toen hij terugkwam in Nederland, ontmoette hij Bart van Beurden, zijn huidige compagnon. De twee merkten al gauw dat ze min of meer dezelfde instelling hadden. Thomas: “We waren allebei bezig met het waarom. Werkten we alleen maar om geld te verdienen of wilden we ook iets betekenen voor de samenleving? We wilden natuurlijk wel geld verdienen, maar eigenlijk vooral om te kunnen investeren in leuke nieuwe projecten, waarin mensen zich verder kunnen ontwikkelen.”

Het begon allemaal met een bedrijfsverzamelgebouw van 3500 vierkante meter aan de Baan, net achter de Witte de Withstraat in Rotterdam, waar het tweetal ruimtes verhuurde aan bedrijven met een creatieve inslag. “Het was de bedoeling om een leuke mix aan bedrijven uit verschillende sectoren bij elkaar te krijgen,” vertelt Thomas. “En dat is gelukt. Inmiddels zitten er dertien huurders in, van een dj tot een balletschool en van architecten tot online marketeers.”

Daarnaast vroegen vrienden en kennissen hen steeds vaker of zij misschien hun huizen of kamers voor hen wilden verhuren. “Dat was vooral mond-tot-mondreclame. Mensen wisten dat we met verhuur bezig waren en kwamen zo automatisch bij ons terecht. We verhuurden steeds meer kamers aan studenten en we ontdekten dat dit een markt was met een enorme vraag. We hadden plannen om dit verder uit te breiden, toen we in 2015 tegen een leegstaand pand aan het Stationsplein in Schiedam aanliepen. Het gebouw was al goed gecompartmenteerd en de hele opzet was perfect voor kamerverhuur. We zijn dit pand gaan huren en hebben het ingericht voor studenten. Het is een beetje een hostel-achtige opzet, met 158 gemeubileerde kamers. Alleen verhuren wij voor langere periodes dan een hotel en voornamelijk aan internationale studenten.”

Een prettige doelgroep

In 2015 begon de vraag naar betaalbare woningen voor internationale studenten enorm te stijgen, en het pand was vrijwel meteen volgeboekt. “De markt was aan het aantrekken, de prijzen stegen, dus we konden ook echt iets leuks maken van het pand,” vertelt Thomas.

“Verhuren aan internationale studenten is een goed verdienmodel. We hebben specifiek voor deze groep gekozen, omdat het over het algemeen een heel prettig en betrouwbaar soort huurders zijn. Ze laten alles

achter om hier te komen studeren, dus het zijn mensen die wel een zekere mate van zelfstandigheid kennen. Ze komen hier bovendien om een leuke tijd te hebben en dat maakt het een fijne doelgroep om aan te verhuren. Dat meen ik oprecht.”

Thomas kan iedereen dan ook aanraden om aan internationals te verhuren. Maar er zijn wel wat zaken waar je rekening mee moet houden bij deze doelgroep. “Je verhuurt gemeubileerde kamers, dus je moet zorgen dat alles ook echt in orde is. Wij bieden kamers waar de studenten alleen maar een laptop en hun kleding mee naartoe hoeven te nemen. Het bed is opgemaakt en er ligt een handdoek voor hen klaar. Het betekent ook dat als er bijvoorbeeld een lampje stuk is en je hebt geen reservelampen klaargelegd, dat je erlangs moet gaan om de kapotte lamp te vervangen. En er zijn meer van dat soort kleine dingetjes. Het zijn allemaal hoogopgeleide mensen, maar er zijn wel cultuurverschillen. In sommige culturen schaamt men zich bijvoorbeeld om te zeggen dat de douche verstopt zit. Ik heb wel eens meegemaakt dat iemand het liever drie weken lang liet overstromen, dan contact met ons op te nemen. Dan kom je langs en is het laminaat helemaal kromgetrokken. Gelukkig is dit vrij eenvoudig op te lossen: als je zegt dat ze dit soort dingen direct moeten melden, dan gebeurt dat ook.”

Inmiddels weet Thomas wel wat de meest voorkomende vragen zijn waar zijn huurders mee zitten als ze voor het eerst in Nederland aankomen en die beantwoordt hij in een welkomstmapje. Hier kunnen studenten bijvoorbeeld lezen waar ze een fiets kunnen halen of waar de dichtstbijzijnde supermarkten zijn. “We willen dat mensen zich echt thuis voelen bij ons,” zegt hij. “Je kunt heel veel vragen die mensen hebben op deze manier beantwoorden en dat is handig in de drukke perioden, zoals augustus, wanneer er in een keer 100 tot 140 studenten aankomen.”

Altijd vol

Sinds Thomas en Bart in 2015 begonnen, heeft er nooit een kamer leeggestaan. Thomas: “Het gaat echt super makkelijk met HousingAnywhere. Ik heb eerlijk gezegd zelfs nooit onderzocht welke andere platforms er nog zijn, omdat het aanbod aan huurders zo verschrikkelijk groot is. En de markt blijft voorlopig alleen maar groeien, dus wij willen ook verder groeien. Naast de locatie op het Stationsplein hebben we nog een stuk of veertig andere kamers, in losse huizen, en dat worden er alleen maar meer. Het is wel lastig om geschikte panden te vinden, dus we roepen vastgoedeigenaren die met leegstaande gebouwen zitten op om contact met ons op te nemen. Wij zorgen er wel voor dat de gebouwen vol komen. De enige voorwaarde die we stellen is dat het dichtbij het openbaar vervoer zit en dat het niet meer dan een half uur reizen naar de universiteit is.”

De toekomst

Voorlopig hoeven Thomas en Bart zich dus geen zorgen te maken over hun inkomsten. Maar Thomas wil niet vergeten waarvoor zij het allemaal zijn begonnen: “Het doel is om ieder jaar een vast bedrag te reserveren om te investeren in projecten die we leuk vinden. Dat schiet er momenteel een beetje bij in, omdat we onze handen vol hebben aan de verhuur. We zijn daarom dingen aan het automatiseren die veel tijd kosten.

HousingAnywhere speelt daar ook een rol in: in het begin moesten we alle huurdersinformatie, zoals de boekingsperiode, de contactgegevens en de betalingsgegevens handmatig kopiëren naar een Excelsheet. Inmiddels kan het platform ons alle informatie als een Excelsheet aanbieden, dus dat scheelt enorm veel tijd. Ook de nieuwe betalingsmogelijkheden maken ons leven makkelijker: ik kan nu gewoon een soort ‘Tikkie’ naar de huurder sturen met een betalingsverzoek. Zo zijn we nog veel meer zaken aan het automatiseren, zodat we uiteindelijk tijd overhouden voor waar we het echt voor doen: andere mensen helpen met hun ideeën en projecten.”

Inspiratie

Die projecten moeten wel aan bepaalde eisen voldoen. Wil je een broodjeszaak in een drukke winkelstraat beginnen, dan ben je niet aan het juiste adres bij Thomas en Bart. Dan kun je immers ook gewoon een lening

bij de bank afsluiten. Contemporary Rotterdam is vooral op zoek naar creatieve ideeën en innovatieve projecten. Dat dit misschien wat meer risico met zich meebrengt, neemt het tweetal voor lief.

“We zijn op zoek naar mensen die een levensdoel hebben en daar alles voor op willen geven. We willen ook echt onderdeel worden van zo’n project en helpen om het te ontwikkelen. Dat doen we puur omdat we het leuk vinden en we hebben er ook een maatschappelijk doel mee: als jij ziet dat iemand echt iets bereikt door te doen wat hij leuk vindt, dan werkt dat aanstekelijk. Als iemand lekker met zijn eigen ding bezig is en dat is succesvol, dan raken andere mensen misschien ook geïnspireerd om hun dromen na te jagen. En dát is waar ik gelukkig van word.”

Meer weten over het verhuren van kamers aan studenten en expats? Op [onze blog voor verhuurders](#) vind je artikelen over het vaststellen van je huurprijs, huurprijsverhoging, huurwetten, huurbescherming en nog veel meer!

Het artikel is een bijdrage van HousingAnywhere.

Rogier Hentenaar