VASTGOED JOURNAAL

Short Stay Property | Super concept maar vaak onbegrepen

18-10-2019 12:22



Jeroen Lentze van het Haagse Short Stay Property begrijpt als geen ander hoe internationale marktontwikkelingen lopen. Eén daarvan is de specifieke vraag naar shortstay verblijf, oftewel serviced apartments. Zoals wel vaker met nieuwe ontwikkelingen, volgt de overheid de markt traag. Soms is er zelfs vanuit het niets tegenwerking, nadat je eerder nog de steun in de rug kreeg. De bestuurlijke crisis in Den Haag maakt het er niet makkelijker op en zet de branche in die stad zelfs klem.

"De overgang van de gulden naar de euro zorgde ervoor dat het vastgoed in waarde verdubbelde"

Eerst even terug in de tijd. Precies twintig jaar geleden kocht Lentze zijn eerste woning in het Haagse Laakwartier die hij later ging verhuren, omdat hij zelf met een vriendin ging samenwonen. Vervolgens werd er bijgekocht en ook weer verhuurd. En zo verder, Dat vormt in een notendop het begin van zijn vastgoedactiviteiten die zich inmiddels ook afspelen over de landgrenzen. Lentze volgde de Engelstalige variant International Business aan de Haagse Hogeschool(HHS) en zag hoe de nieuwbouw van HHS een enorme impuls gaf aan de wijk Laakwartier. Het internationale aspect van zijn studie zou later nog een vervolg krijgen, waarover zo meer. Lentze hield zich naar eigen zeggen na zijn afstuderen vooral bezig met ondernemen en werken op plekken waar hij goed kon verdienen, door zowel doordeweeks als weekends non-stop door te kunnen werken. Variërend van horeca, bouw, uitzendbureaus, (DJ)events, tot telecom. Waarbij hij zijn vastgoedactiviteiten eigenlijk maar bijzaak vond. Lentze: “Ik leefde daar toen nog niet van, en investeerde elke euro die uit verhuur kwam weer in een nieuwe aankoop. Ik nam mij voor om die verhuurinkomsten te

negeren in mijn privé uitgaves, en doe dat eigenlijk tot op de dag van vandaag.”



Focus op vastgoed
De overgang van de gulden naar de euro zorgde ervoor dat het vastgoed dat Lentze op dat moment in portefeuille had binnen een tijdbestek van een paar jaar in waarde verdubbelde. Want de waarde in guldens ging bijna geruisloos over in waarde in euro’s. Lentze: “Wij kwamen in 2002 in aanraking met de ING die een beleggingsproduct had bedacht voor kleine particuliere beleggers om te herfinancieren. Op dat moment begon vastgoed een vlucht te nemen en werd huizenverhuur steeds belangrijker.” Zeker de afgelopen tien jaar werd vastgoed steeds belangrijker voor Lentze en ging hij zich naast zijn beleggingsportefeuille ook richten op transformatietrajecten, waarbij stadsherstel, woningbouw & short stay de twee kanten van dezelfde medaille vormen. Dit werd een serieuze, zakelijke activiteit waarvoor Lentze een speciale BV oprichtte. Pas toen de crisis kwam in 2008, 2009 en de woningprijzen flink daalden, na jaren van stijgingen, realiseerde Lentze zich dat er kansen voor het grijpen lagen.

“Er werden woningen voor een grijpstuiver te koop aangeboden en er kwam een subsidie voor dakopbouwen"

“Er werden woningen voor een grijpstuiver te koop aangeboden en er kwam een subsidie voor dakopbouwen. Toen ben ik gestopt met al mijn andere activiteiten en woningen gaan kopen waar je die subsidie bij kreeg en aan het opbouwen geslagen. ‘Den Haag moet een etage hoger worden’, zei wethouder Norder in die tijd. Vervolgens ging ik de nieuwe etages splitsen door middel van nieuwe huisnummering en verhuren aan jongeren, starters, studenten uit het Haagse Hogeschoolnetwerk. Met name in de Rivierenbuurt, de wijk tussen de stations Holland Spoor en Centraal Station.” Vooral aan mensen die meestal voor een kortere periode

huurden.

Die veranderende vraag in de markt viel Lentze direct op en hij speelde erop in: “Ik begon in 2015 ook met het kortstondig verhuren van een viertal gemeubileerde studio’s hier in het centrum van Den Haag. Dat liep zo goed dat die vier al gauw acht werden, enzovoort. Doordat mijn focus nu volledig op vastgoed ligt, ben ik onlangs ook gestart met een Master opleiding stedenbouw aan de Erasmus. Ik leer daar allerlei aspecten van de steden zoals mobiliteit, citymarketing, duurzaamheid, governance en ja ook over de algehele flexibilisering in de maatschappij, waaruit de shortstay is ontstaan.”



Short stay & Transformaties
Hoewel het in Den Haag ontbrak (en dus nog steeds ontbreekt) aan een gestructureerd short stay beleid, was men vanuit de gemeente ook niet blij met het feit dat er woningen werden onttrokken aan het woningbestand. Lentze kreeg sturing vanuit gemeente om op zoek te gaan naar winkels, kantoren, garages die getransformeerd konden worden tot shortstay verhuur. Daarbij kwam iets nieuws naar voren, waarbij ook een soort transformatie plaatsvond. De doelgroep voor de shortstay panden, oorspronkelijk studenten, instromers en expats, werd uitgebreid met toeristen, omdat de panden nu plots een ‘logiesvergunning’ kregen. Met verhuurtermijnen waarbij ook een lang weekend verblijf mogelijk was. Shortstay werd deels steeds shorter, zeg maar.

"Door het volume te vergroten wordt het project economisch haalbaar”

Lentze: “Het product zelf was niet anders, maar het bracht natuurlijk wel een andere dynamiek met zich mee op het gebied van organisatie. Want als je iets voor vier maanden verhuurt, heb je er vier maanden geen omkijken meer naar.” Eén van de eerste grote transformaties die Lentze uitvoerde was die van het pand van NV Handelmaatschappij De Veluwe aan de Scheepmakersstraat in Den Haag. Een min of meer verloederd pand van zo’n vijftienhonderd vierkante meter, waar een laag bovenop werd gezet. En dat vervolgens gedeeltelijk werd verhuurd voor shortstay en gedeeltelijk voor studentenhuisvesting. Lentze: “Niet alleen de shortstay binnen mijn bedrijfsactiviteiten professionaliseerde, maar ook in andere steden zoals Utrecht, Rotterdam en Eindhoven. Al was het fenomeen in Amsterdam al langer bekend. Vanuit Londen kwam er een branche organisatie de ASAP (Association for Serviced Apartments). Steeds meer internationale bedrijven vonden ons online op de naam The Hague Shortstay en Central Studio’s zoals EPO, E&Y en er ontstond samenwerking met onder andere ARPN, een internationaal relocation platform dat expats en bedrijven adviseert en begeleidt bij onder andere huisvesting.”



Iets doen wat niemand doet

Het project De Veluwe krijgt binnenkort een vervolg met een pand aan het Rijswijkseplein, waar twee lagen bovenop worden gezet en één laag onder wordt gemaakt. Lentze: “Het zijn nu drie lagen en het worden er zes. Door het volume te vergroten wordt het project economisch haalbaar.” Het moet een soort boetiek-apart-hotel worden met als voorbeeld een soortgelijk project uit Jakarta waarvan hij de designer heeft aangetrokken. Op dit moment loopt het vergunningstraject nog, en omdat er nog geen shortstay beleid is in Den Haag kan dat nog wel even duren. Volgens Lentze is er in deze sector van kort verblijf nog volop groei mogelijk, door het steeds internationalere karakter van Den Haag. Want toerisme groeit wereldwijd als kool, maar tot zijn eigen verbazing, ook in Den Haag. Hetzelfde geldt voor de internationale instellingen en bedrijven.

VASTGOED JOURNAAL

Wie had dat ooit gedacht 10 jaar geleden! Voor Lentze overigens geen enkele reden om zich te beperken tot de hofstad. Want door zijn internationale blik is hij ook in buitenland bezig met twee hotel projecten. Een shortstaycomplex op Aruba en een eco-bamboo resort op het Indonesische eiland Sumba. Ook hierbij geldt zijn motto: iets doen wat niemand (nog) doet. Lentze heeft een Balinese architect ingeschakeld die ook de wereldbekende Green School in Bali ontwierp. Lentze “Ik ga binnenkort starten met crowdfunding voor deze projecten.”

Redactie