VASTGOED JOURNAAL

Medici Living | 'Wij vormen de ontbrekende schakel tussen studentenhuisvesting en een vaste woning'

18-10-2019 12:42



Co-living is een nog tamelijk onbekend fenomeen in Nederland, hoewel het de pioniersfase wel een beetje voorbij is volgens managing director Fred Tromp van Medici Living Nederland. Eén van de weinige ondernemingen die zich in ons land specifiek richt op deze vorm van huisvesten, waarbij voorzieningen zoals een grote woonkamer, de keuken, de badkamer en de buitenruimte door bewoners worden gedeeld. Je zou het een Friends concept kunnen noemen, naar de gelijknamige Amerikaanse sitcom.

VASTGOED JOURNAAL



Om te beginnen maar even iets over de naam Medici Living, want die roept volgens Tromp nogal eens wat vragen op: “De Medici familie is een tamelijk beroemde Italiaanse familie met bankiers, architecten, bouwers en politici. Wij kwamen erop via het Medici effect van een Harvard professor die hiermee stelde dat de innovatiekracht toeneemt, naarmate je meer disciplines met elkaar combineert. Hoe dat op ons van toepassing is? Wij komen oorspronkelijk uit de IT en zijn naar het vastgoed toegegaan. Dat vormde de inspiratie voor de naam.”

Medici wordt Quarters

Na deze mooie uitleg komt Tromp met een nieuwtje, want de naam gaat veranderen. In plaats van Medici Living gaat de groep Quarters heten. Een stuk duidelijker wat betreft de relatie met het werkterrein en ook een stuk minder uit te leggen.

Tromp verklaart: “We hadden altijd twee namen, omdat we twee merken hadden. Onder de naam Medici Living verhuurden we losse appartementen en onder Quarters doen we hele gebouwen. We blijven wel de twee merken voeren, maar Quarters gaat de boventoon voeren.” Het is, aldus Tromp, een logische stap, want de kern van de activiteiten is co-living. Deze activiteit werd in 2012 gestart door twee IT ondernemers in Berlijn die een huisvestingsprobleem hadden voor hun personeel.

Tromp: “Ze konden moeilijk aan personeel komen en ze ook niet aan hun bedrijf binden. Dat stond groei in de weg. De twee besloten toen een flatgebouw te huren en dat helemaal naar hun eigen idee in te richten voor hun personeel. Drie of vier medewerkers konden gebruik maken van een appartement met gedeelde gemeenschappelijke voorzieningen. Dat bleek de sleutel te zijn om hun personeelsprobleem op te lossen en daarmee was het concept co-living een feit.”

"Het vernieuwende van ons concept op de woningmarkt is dat we woningontwikkelaars de gelegenheid bieden de waarde van hun vastgoed te verhogen, ongeacht of ze het vastgoed aanhouden of verkopen"

Specifiek
Wat zou werken voor het eigen bedrijf, zou ook wel eens kunnen werken voor andere bedrijven, was vervolgens de gedachte, aldus Tromp. Om tegemoet te komen aan de huidige woon- en leefwensen van de vaak jonge professionals, was het volgens Tromp nodig dat de huisvesting op een speciale manier werd ingericht. Fred Tromp kwam in contact met Gunther Schmidt, één van de oprichters van Medici Living en haakte graag aan om het initiatief in Nederland uit te rollen. Met zijn kennis van de Nederlandse vastgoedmarkt, was hij hiervoor de aangewezen man. Tromp: “Nederland was het eerste land buiten Duitsland waar co-living vorm kreeg, met name in de drie grote steden. Om te beginnen in Amsterdam, gevolgd door Den Haag en Rotterdam. We hebben op dit moment zo’n 300 eenheden in portefeuille en we verwachten voor volgend jaar een verdubbeling daarvan.” Na Nederland werd Quarters ook in de Verenigde Staten actief. Daar komen, aldus Tromp, volgend jaar Spanje, Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk bij.

Ontbrekende schakel

Na Nederland werd Quarters ook in de Verenigde Staten actief. Daar komen volgend jaar Spanje, Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk bij

Quarters richt zich op young professionals, die na hun studie en voordat ze een gezin stichten en op zoek gaan naar een eigen woning, behoefte hebben aan huisvesting waar ze andere young professionals kunnen ontmoeten. Tromp: “Wij bieden deze werkende jongeren gemeubileerde/gestoffeerde woonruimte waarbij de sociale component heel belangrijk is. Als student in een studentenhuis weet je hoe belangrijk het aspect ontmoeting is, maar dat raak je als young profesional kwijt. Door co-living kun je het weer oppikken. Wij zeggen: woningdelen is leuk. Co-living is leuk. Wij bieden young profesionals op deze manier ook de mogelijkheid om op een betaalbare manier in de dure (binnen)stad te blijven wonen.” Quarters lost met hun propositie naar eigen zeggen diverse sociale problemen van millennials op, zoals eenzaamheid en het kunnen aanhaken op de woningmarkt. Terwijl ook de door Quarters geboden flexibiliteit, volgens Tromp, perfect aansluit bij de eisen van de millennial die snel wil kunnen schakelen en verhuizen naar een andere job en een andere woning op een andere plek. Tromp: “Wij vormen de ontbrekende schakel tussen studentenhuisvesting en een vaste woning.”

VASTGOED JOURNAAL



Samen met ontwikkelaars

"Met een langdurig huurcontract van ons neemt de waarde van het vastgoed aanzienlijk toe"

Tot zover de eindgebruikers waarop Quarters zich richt. Want Quarters wil gezamenlijk optrekken met ontwikkelaars die, aldus Tromp, het probleem hebben dat ze vaak niet goed weten wat ze precies moeten gaan bouwen. Tromp: “Wij kunnen die vraag invullen en de ontwikkelaar zorg uit handen nemen en risico. Want we sluiten langdurige huurcontracten af, tussen de 10 en 20 jaar en zijn daarmee vergelijkbaar met een hotelexploitant.” Quarters biedt ontwikkelaars bovendien snel zekerheid. Tromp: “Wij kunnen snel schakelen en hebben vaak binnen twee weken een huuraanbieding paraat. Het vernieuwende van ons concept op de woningmarkt is dat we woningontwikkelaars de gelegenheid bieden de waarde van hun vastgoed te verhogen, ongeacht of ze het vastgoed aanhouden of verkopen. Met een langdurig huurcontract van ons neemt de waarde van het vastgoed aanzienlijk toe. Wij garanderen de eigenaar van het vastgoed sowieso een goed rendement, dat vaak boven de markt ligt.” Quarters kan dat, omdat de betaalbaarheid van de co-living appartementen die zij aanbieden, leidt tot een hoge bezettingsgraad. Het zorgt er tevens voor dat Quarters een interessante partij is voor gemeentes, omdat ze betaalbare woonruimte biedt die hip en modern is voor een doelgroep die aantrekkelijk is voor die gemeentes. Tromp: “Het zijn young professionals die ondernemend zijn, geld uitgeven. Typische bewoners van de binnenstad.”

VASTGOED JOURNAAL



Volop ambities

Eén van de aansprekende projecten waar Quarters op dit moment in Nederland aan werkt, is aan de Eisenhowerlaan 108-110 in Den Haag. Hier wordt een voormalig kantoorgebouw getransformeerd tot een wooncomplex met 2000 m2 co-living appartementen. Deze gaan in het eerste kwartaal van 2010 in de verhuur. Ook in Rotterdam Centrum is Quarters actief met de herontwikkeling van een kantoorpand, naar een ontwerp van Ben van Berkel. Dit project wordt in 2024 opgeleverd en zal onder andere 3500 m2 co-living appartementen omvatten. Het illustreert de stevige ambities die Quarters heeft, want de bedoeling is dat er in de grote steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag) in de komende 3 jaar minimaal 5 vestigingen per stad worden geopend.

Redactie