VASTGOED JOURNAAL

‘Vraag naar duurzame woonoplossingen neemt toe’

27-11-2020 12:15



Een appartement delen met goede vrienden of familieleden. Dat is de kern van het co-livingconcept. Peter Verhees van HABI heeft dit concept echter naar een hoger niveau getild. Of beter gezegd een duurzamer niveau. Want de woningen die HABI biedt zijn van het gas af, verbouwd met duurzame materialen en met vintage designmeubelen ingericht. “De vraag naar duurzame woonvormen neemt fors toe bij mensen die bewust met het verkleinen van de eigen CO2-footprint bezig zijn”, aldus Peter Verhees.

VASTGOED JOURNAAL



"Zo wonen bijvoorbeeld in het zeskamerappartement hierboven twee zussen met hun nichtje en drie vrienden”

Het gesprek met de bedenker van HABI heeft plaats in het Zweden Huis in Rotterdam. Sinds 2017 is Peter Verhees eigenaar van het pand waar ooit in de jaren zestig een Zweedse meubelzaak gevestigd was. Ruim anderhalf jaar heeft de transformatie van dit oude pand in een comfortabel en energiezuinig pand geduurd. Het resultaat zijn vier ruime en uiterst comfortabele appartementen. “Het hele pand is zeer goed geïsoleerd en van het gas af. Verder beschikken alle ruimtes over vloerverwarming, liggen er zonnepanelen op het dak en voor de restwarmte gebruiken we een warmtepomp. Het kleine beetje energie dat nog nodig is komt van een duurzame energieleverancier.” Verhees woont zelf op de begane grond maar boven hem zijn twee appartementen met elk drie kamers en één woning met zes kamers. De appartementen hebben een gemeenschappelijke ruimte en ook de keuken en badkamer worden door de bewoners gedeeld. Dat is ook de essentie van het co-living concept. “Voor de goede orde”, benadrukt Verhees, “ik verhuur geen kamers maar gemeubileerde hoogwaardige appartementen aan vrienden of familieleden die met elkaar willen wonen. Zo wonen bijvoorbeeld in het zeskamerappartement hierboven twee zussen met hun nichtje en drie vrienden.”

VASTGOED JOURNAAL



Shell

Verhees begon een kleine tien jaar geleden met z’n eerste co-living project. Jarenlang is hij voor Shell de wereld overgevlogen en heeft hij op tal diverse olievelden gewerkt. “Ik werd mij er steeds meer van bewust, dat we op een andere manier met onze aarde moeten gaan. De impact van die gas- en oliewinning is zó groot, daar kunnen we op deze wijze niet mee doorgaan.” En hoewel hij het gevoel heeft dat hij in zijn eentje de wereld niet kan veranderen besloot hij na zijn Shelljaren wel een poging te wagen. Na het eerste appartement volgden al snel een tweede een derde en een vierde. Verhees: “Inmiddels heb ik 39 co-living bedden.” En in maart komen daar nog eens veertien bij. Hij heeft namelijk het pand grenzend aan het Zweden Huis aangekocht en dat wordt momenteel net zo rigoureus aangepakt. “Hiernaast gaat het ook van het gas en zijn de appartementen qua isolatiewaarden gelijk aan de normen die thans voor nieuwbouw gelden.” Wel heeft hij geleerd van de verbouwing van het Zweden Huis. “Daar kwamen alle disciplines zoals elektra en loodgieter na elkaar en werden er in de uitvoering nogal eens wat fouten gemaakt.” Bij de huidige verbouwing maakt Verhees gebruik van Bao Living, een Belgische startup. Zij brengen voorgefrabiceerde modules aan waardoor in één keer de keuken, badkamer en sanitair geïnstalleerd zijn. “Bao integreert ook de warmtepomp en elektrakast. Het systeem zorgt voor een enorme tijdwinst waardoor ik de appartementen sneller kan gaan verhuren.”

VASTGOED JOURNAAL



Belangstelling

Verhees hoopt dat hij in maart de nieuwe co-living woningen op de markt kan brengen. Over belangstelling heeft hij niet te klagen. “Vooral omdat de afmetingen van de kamers minimaal 11 vierkante meter zijn en ook aantrekkelijk zijn ingericht. Omdat ik als expat op tal van plekken op de wereld heb gewoond stel ik mij bij mijn appartementen altijd de vraag of ik er zelf zou willen verblijven.” De huidige coronatijd heeft geleerd dat de bewoner ook op de kamer moet kunnen werken. “Je moet niet het gevoel hebben dat je wordt opgehokt. Het moet goed voelen.” Daarnaast ziet Verhees de vraag naar flexibele woonruimte toenemen. “Men wordt mobieler en dan is het fijn om met bekenden een appartement te delen.” Maar ook krijgt hij steeds vaker vragen van ouderen. “Het is niet zo dat dit concept alleen geschikt is voor studenten of expats. Ouderen zien het als een manier om eenzaamheid te voorkomen. En het is tevens een betaalbare manier, want je deelt met de anderen de totale huurprijs.” Verhees ziet het ook terug in de bezettingsgraad die sinds de start in 2010 tot en met 2019 altijd honderd procent is geweest. “En in dit COVID-19 jaar is de bezettingsgraad 99,7 procent.”

VASTGOED
JOURNAAL



Juist door de toenemende belangstelling voor deze woonvorm ziet Verhees mogelijkheden voor verdere opschaling. Daarom zoekt hij vastgoedeigenaren die verouderde panden in hun portefeuille hebben en daar iets mee willen. “Ik kan hen volledig ontzorgen bij het verduurzamen van het gebouw. Van ontwerp tot uitvoering. En na de operatie sluiten we een huurovereenkomst voor vijf of tien jaar. In die periode ga ik de appartementen als co-living woningen verhuren.” Het voordeel voor de eigenaar is volgens Verhees tweeledig. “Enerzijds heeft hij geen enkel omkijken naar het verduurzamen van het vastgoed en de verhuur. Anderzijds stijgt de taxatiewaarde van het vastgoed fors omdat je van een label F woning naar label A gaat. Dat geeft de belegger weer meer financiële armslag om in andere projecten te investeren. Overigens”, voegt hij er aan toe, “kunnen ook eigenaren van duurzaam vastgoed dat reeds van het gas af is bij mij terecht zodat ik er het co-livingconcept in kan exploiteren.”

Persoonlijk contact

Over Peter Verhees

Na werkzaam te zijn geweest bij Daimler en Shell in tal van functies gaat hij nu vol voor het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Aan de University of Michigan studeerde Verhees energy systems engineering.

De kracht van het HABI concept ligt in zijn visie verder in het persoonlijk contact wat Verhees heeft met zijn huurders. “Er is per woning een huurdersapp waardoor ik bijvoorbeeld altijd bereikbaar ben. Als er een appartement vrijkomt zet ik dat eerst in de app. Want wellicht kennen zij mensen die interesse hebben in deze woonvorm. Maar ik deel ook het energiegebruik en bespreek met de huurders hoe zij hun verbruik verder kunnen besparen. Omdat iedereen toch wel bewust met z’n eigen CO2 foodprint bezig is wordt dat altijd wel gewaardeerd. Uiteindelijk is duurzaam leven toch echt de oplossing tegen de klimaatopwarming.”

Over HABI

HABI verhuurt energiebewuste co-living woningen. De huurders van de kamers in de met designmeubelen ingerichte appartementen zijn vrienden of familie van elkaar. Onderscheidende factor van HABI is dat de appartementen duurzaam en van het gas af zijn. Voor vastgoedpartijen verzorgt HABI het verduurzamen van bestaand vastgoed tot het verhuren ervan via het co-living concept.

Redactie