VASTGOED JOURNAAL

'Co-living bij Quarters is cool'

27-11-2020 13:23

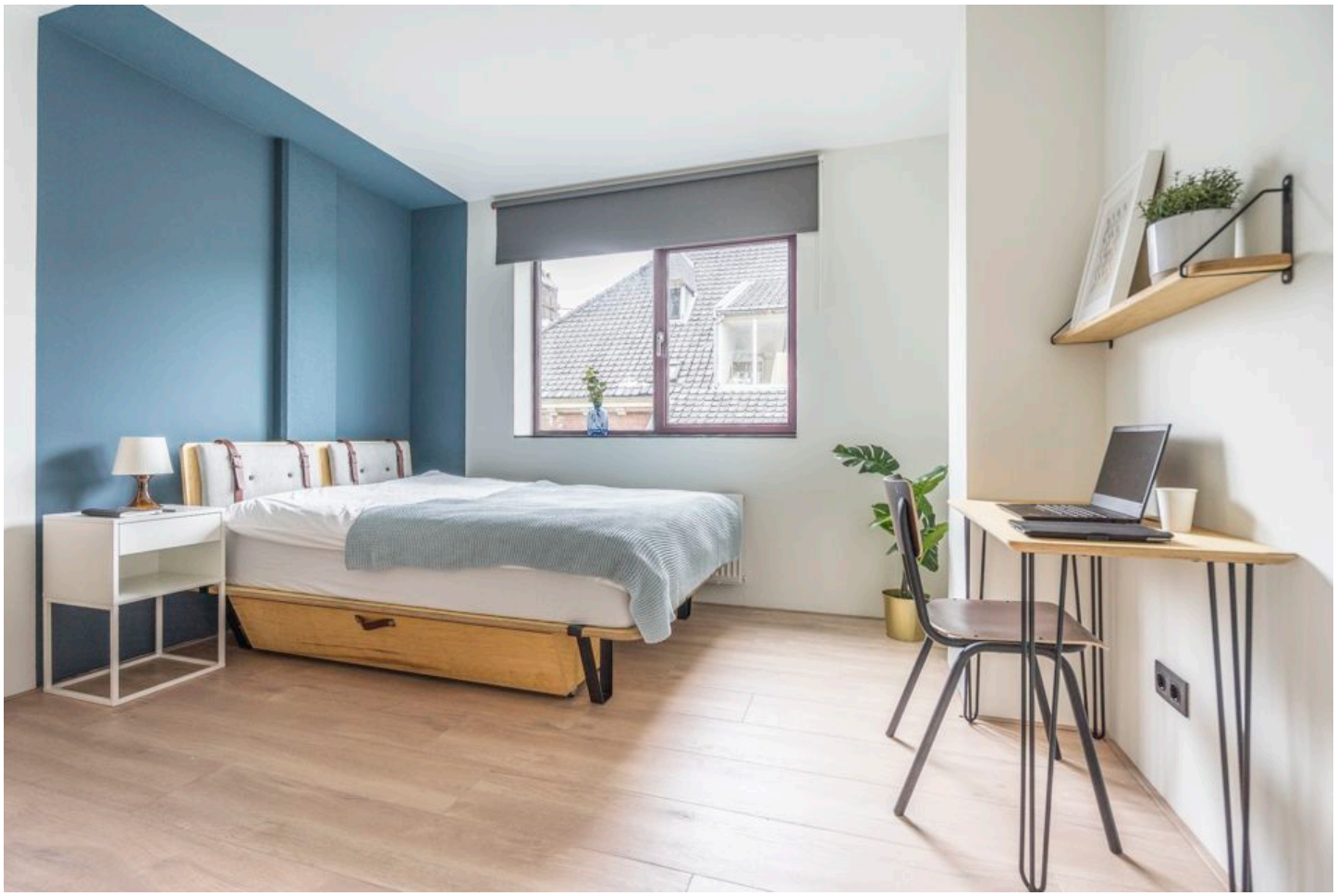


Co-living is booming. Een stagnerende woningmarkt met steeds hogere woningprijzen, vooral in de randstad, maken het met name voor young professionals steeds moeilijker betaalbare woningruimte vinden. Perfecte omstandigheden voor een partij als Quarters, aanbieder van co-living, waarin gemak, flexibiliteit samengaan. Plus de mogelijkheid om op een betaalbare manier in de (dure) binnenstad te wonen. Vastgoedjournaal spreekt over dit van oorsprong Duitse concept met Fred Tromp, managing director van Quarters Nederland.

"Quarters richt zich met haar ambities in Nederland op de steden Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag"

Quarters is actief in drie landen: Duitsland, Nederland en de Verenigde Staten. Het concept werd ontwikkeld in het eerstgenoemde land door twee IT ondernemers die een huisvestingsprobleem hadden voor hun personeel. En daarmee een personeelsprobleem, aangezien ze mensen niet aan zich konden binden. Om dat op te lossen werd er door hen een compleet leegstaand flatgebouw gehuurd en ingericht. Daarbij stonden de gemeenschappelijke voorzieningen centraal. Volgens Fred Tromp een essentieel gegeven voor het co-living concept. Met het idee dat wat werkt voor de eigen onderneming ook wel eens breder aan zou kunnen slaan, werd het concept ook buiten Duitsland uitgerold. Om te beginnen in Nederland, waar Fred Tromp met zijn kennis van de vastgoedmarkt managing director werd, en in de Verenigde Staten waar Quarters actief is op een viertal plekken in New York, in Washington en Chicago. Toen Vastgoedjournaal eind vorig jaar met Tromp sprak, lagen er plannen klaar om het concept ook uit te rollen in Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk. Maar daar

stak corona een stokje voor, aldus Tromp. Tromp: “Dat heeft zeker invloed gehad en heeft er uiteindelijk voor gezorgd dat we even pas op de plaats hebben gemaakt en onze ambities met alles wat er aan de hand is in de wereld hebben bijgesteld. En ons nu vooral richten op de drie landen waar we al actief waren. Daar gaan we de operaties verder uitbouwen.”



Ontzorging

De afgelopen periode was er sowieso eentje van bezinning voor Quarters, aldus Fred Tromp. “Een periode met nieuwe inzichten, niet alleen wat betreft de kansen op de residentiële vastgoedmarkt, maar ook wat betreft de ontwikkelingen van het product co-living in de wereld. Zo heeft CBRE onlangs (oktober 2020) een interessant rapport gepubliceerd over Co-living. In dit rapport worden de economische, sociale en markttrends omschreven die aanleiding geven tot deze nieuwe leefomgeving in heel Europa, met de nadruk op Londen, Amsterdam, Berlijn, Madrid, Milaan en Wenen. Co-living is volgens het rapport een ‘emerging asset class that caters to the needs of the flexible demands of today's young professionals’.” Er werd door Quarters eveneens een compleet nieuwe marketing-afdeling opgetuigd die het product co-living internationaal steviger in de markt moet zetten en meer bekendheid moet geven. De nieuwe website en een nieuwe frisse huisstijl is inmiddels al zichtbaar. Daarnaast veranderde er ook het een en ander inhoudelijk. Tromp legt uit: “Voorheen deden we

alleen masterlease contracten, waarbij wij als Quarters ruimte aanhuurden op eigen risico voor langere periode en de exploitatie verzorgden. Die masterlease doen we nog steeds, maar er is een nieuwe variant bij gekomen, namelijk een operating agreement. Waarbij wij het co-living concept van Quarters in opdracht van de gebouw-eigenaar uitrollen. Wij zorgen voor de verhuur, voor de operationele zaken, voor het onderhoud. En ontzorgen daarmee de eigenaar volledig en dat voor een vaste fee."

Community management

Een ander nieuw aspect in de Quarters filosofie is, volgens Fred Tromp, de toegenomen nadruk op het begrip community. Tromp: "Wij willen ons steeds nadrukkelijker profileren met community living. Onder het motto 'we always bring people together' verbreden we onze scope. Het is geen must dat bewoners een appartement delen, het kan ook zijn dat er in het gebouw een gedeelde ruimte is die als spil fungeert. Je kunt daarbij denken aan studio's, met een gedeelde ruimte op de begane grond." De sleutel daarbij blijft, volgens Tromp, community management. Het zorgt er voor dat Quarters zich nu ook richt op, om maar eens iets te noemen, minder goed functionerende hotelcomplexen op b of c locaties. Tromp: "Wij zouden daar prima het Quarters concept uit kunnen rollen, er zijn individuele kamers die getransformeerd kunnen worden tot studio's en er is een gemeenschappelijke ruimte in de vorm van een lobby of een lounge. We zijn daarover in gesprek met diverse partijen, zowel in Nederland als in Duitsland en de Verenigde Staten."



VASTGOED JOURNAAL

Membership

Mooie onderstreping van het genoemde community-idee vormt de Quarters vestiging aan de Eisenhowerlaan in Den Haag. Een voormalig kantoorgebouw dat plaats biedt aan 68 huurders. Tromp: “Dat hebben we, middenin de coronatijd, binnen een maand in zijn geheel weten te verhuren. Daar zijn we best trots op. We zijn daar actief bezig met community management door contacten te leggen tussen onze bewoners en de nabijgelegen winkels, restaurants en koffietentjes, waar ze, als Quarters-member, bijvoorbeeld terecht kunnen voor een gratis kop koffie of andere interessante aanbiedingen. Daarnaast organiseren we events voor onze bewoners/members, bijvoorbeeld online events met influencers en dj’s, koken met een masterchef (nu alleen even online), excursies in de natuur, we bezoeken kassen in het Westland of gaan ons eigen bier brouwen. Dat zijn aanvullingen op het louter wonen die door onze members zeer op prijs worden gesteld.” Aan die combinatie van comfort, gemak en ervaringen delen, is volgens Tromp, steeds meer vraag. Het leidt mede hierdoor tot een hoge bezettingsgraad, wat natuurlijk een interessant gegeven is. Niet alleen voor gebouw-eigenaren, maar ook voor ontwikkelende partijen. Tromp hierover: “Wij willen graag in een vroeg stadium aan tafel komen met ontwikkelaars, om te kijken hoe je een ontwikkeling kunt maximaliseren. Door een optimale indeling van een pand kun je meters winnen, het design aantrekkelijker maken voor de bewoners, een extra appartement creëren, zonder dat je inboet aan kwaliteit. Wij kunnen daardoor soms ook een ontwikkeling mogelijk maken. Wij kopen zelf niet, maar trekken wel op met financiële partners, veelal family offices, die dergelijke ontwikkelingen graag in de boeken willen hebben omdat zij zien dat het gaat om een solide investering met een laag risico en een steady inkomstenstroom.”

VASTGOED JOURNAAL



Springplank

Quarters richt zich met haar ambities in Nederland op de steden Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag, waar ze streeft naar een 7 à 8 gebouwen met in totaal zo'n 500 members. Gemeenten zijn enthousiast, aldus Tromp, omdat het Quarters zich met haar concept richt op een doelgroep die aantrekkelijk is voor een stad. Ondernemende, jonge professionals die zorgen voor reuring en levendigheid. Tromp: "Wij bieden deze doelgroep gemak en flexibiliteit. Je kunt gemakkelijk instappen maar ook gemakkelijk uitstappen. We proberen het ze zo comfortabel mogelijk maken. Want deze doelgroep van twintigers en dertigers hebben vrijheid en flexibiliteit hoog in het vaandel." Die door Quarters geboden flexibiliteit sluit, volgens Tromp, perfect aan 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. Ons concept vormt een prima springplank van studentenwoning naar eigen woning. Als student in een studentenhuis weet je hoe belangrijk het aspect ontmoeting is, maar dat raak je als young professional kwijt. Door co-living kun je het weer oppikken. Wij bieden young professionals op deze manier ook de mogelijkheid om op een betaalbare manier in de dure (binnen)stad te blijven wonen. De door ons geboden flexibiliteit maakt het bij uitstek gemakkelijk om in een nieuwe stad te beginnen. Of om in je stad te blijven, als je je studentenwoning moet verlaten. De ervaring leert ons dat de mensen veel langer blijven dan zij wellicht van plan waren. Het gemiddeld verblijf ligt ruim boven een jaar. Zittende huurders dragen vrienden en bekenden aan. Woningdelen is leuk. Co-living bij Quarters is cool."

VASTGOED JOURNAAL

Redactie