VASTGOED JOURNAAL

Dam Coliving: een goede springplank voor jong talent en meer levendigheid in de buurt

04-03-2022 15:38



Woonruimte voor jonge professionals, die net gestart zijn op de arbeidsmarkt, is steeds moeilijker te vinden. Mischa de Munck, oprichter en eigenaar van Dam Coliving, vertelt over het idee achter en de opmars van woningdelen ofwel coliving. Welke toegevoegde waarde heeft deze woonvorm op zowel het vastgoed, als de bewoners en ook op de buurt?

''Door met meerdere gelijkgestemden een woning te delen, verbreed je je netwerk zowel privé maar dat kan ook weer voordelen opleveren voor je carriere''

Mischa: “Het concept voor coliving is bedoeld voor starters op de arbeidsmarkt. Als je carrière wilt maken moet je als starter haast wel naar de stad trekken. De stad geldt als een smeltkroes voor jong talent en is een uitstekende plek om te netwerken en nieuwe mensen te leren kennen. Maar waar ga je wonen? Kopen in de stad is als starter op de arbeidsmarkt nagenoeg onmogelijk en in je eentje een duur appartement huren zit er voor deze starters ook niet in. Maar een woning huren met gelijkgestemden en voorzieningen delen, biedt meer voordelen dan alleen geld besparen.”

Samenbrengen van talent

Omdat er bij coliving ook aandacht wordt besteed aan het opbouwen van een community wordt er eveneens

bijgedragen aan het samenbrengen van jong talent en kennisoverdracht. Dit levert voor iedere young professional op meerdere vlakken voordelen op, zoals op het gebied van de carrière, sociaal en economisch. Door met meerdere gelijkgestemden een woning te delen, verbreed je je netwerk zowel privé maar dat kan ook weer voordelen opleveren voor je carriere. Wanneer je nieuwe mensen leert kennen, zal je ook in contact komen met nieuwe plekken om te bezoeken of nieuwe hobby's."

Woonvorm coliving wint terrein

Internationaal is coliving inmiddels 'booming' te noemen. Nederland loopt momenteel nog wat achter, maar gaat de komende jaren veel verandering in komen, volgens Mischa. De vraag naar betaalbare woonruimte voor professionals tussen de 25 en 35 jaar is erg groot, dus het nieuw bouwen of transformeren van wooncomplexen waar meerdere mensen één woning delen ligt voor de hand. "Er zijn nog volop kansen waar het transformaties en nieuwbouw betreft", aldus Mischa.

Kopen of huren

VASTGOED
JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Mischa de Munck heeft zelf vele jaren in verschillende Europese landen gewerkt en gewoond. Hij heeft coliving aan den lijve ondervonden. Zijn goede ervaring met deze woonvorm deden hem besluiten om zijn eigen Hollandse coliving onderneming te starten. Dam Coliving ging in 2021 van start.

Hoe gaat het in zijn werk? “Dam Coliving koopt of huurt het complex van de ontwikkelaar of belegger en past dan het coliving concept toe. Kopen doen we meestal in samenwerking met een belegger. Huurt Dam Coliving dan willen we het contract voor minstens 10 tot 20 jaar vastleggen”, vertelt Mischa. Het rendement op de woningen kan marktconform zijn of zelfs daarboven. Dat is de kracht van coliving en de reden waarom het wereldwijd werkt; het wonen blijft betaalbaar terwijl de belegger een goed rendement kan maken. De vraag naar betaalbare woonruimte is groot en zorgt er daardoor voor dat het beleggingsrisico relatief laag kan blijven. Ons trackrecord heeft al uitgewezen dat we met onze prijzen hoge bezettingen waar kunnen maken en deze ook door kunnen geven aan de belegger.”

Mischa hecht grote waarde aan duurzaamheidsaspecten binnen het vastgoed dat hij (ver)huurt. Hetzelfde geldt voor de members, zoals de bewoners worden genoemd. “We streven ernaar om duurzame oplossingen zo goed mogelijk in te zetten. Zonnepanelen en gasloze (“groene”) gebouwen zijn bij ons eerder regel dan uitzondering. De cashflow van een gebouw bestaat al gauw voor 20% uit energie, daar ligt een enorm besparingsperspectief wat tevens goed voor het milieu is.”

Tussen de 20 en 100 appartementen met voldoende woonruimte

Waar moet een wooncomplex dat onder de vlag van Dam Coliving wil varen nog meer aan voldoen? Mischa: “Panden binnen ons coliving concept, hebben 20 of meer appartementen. Die appartementen kunnen in grootte verschillen. Worden die bewoond door drie bewoners dan is het verhuurbaar vloeroppervlak minstens 70 m2. Bij vier bewoners gaat het om een VVO van minstens 85 m2 en altijd twee badkamers. In alle gevallen hebben de bewoners een eigen slaapkamer en wordt de keuken altijd gedeeld. Daarnaast is het wenselijk om in het complex een gezamenlijke ruimte te creëren waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Dit kan bijvoorbeeld een coworking plek, een dakterras of een horecafaciliteit in de plint zijn. Op die manier kan coliving ook een bijdrage leveren aan de economie en de levendigheid in de buurt, waarbij tevens behoud van de cohesie met de buurt in hoog vaandel staat. Dit laatste wil Dam Coliving in de nabije toekomst nog meer kracht bij zetten. “Over de exacte details kan ik nu nog niet te veel zeggen, maar een coliving concept is een perfect platform voor meer verbinding in de stad en onderling, we hebben hier een aantal grote plannen voor”, aldus Mischa. “Wij komen nog dit jaar met een eerste bericht hierover naar buiten.”

In 2021 opende het eerste wooncomplex met een Dam Coliving-label de deuren. Hoe kijkt Mischa na vorig jaar hier op terug? “Het complex in Amsterdam is volledig verhuurd en zowel onze members als de belegger zijn uitermate tevreden”, vertelt hij. “Wij hebben inmiddels al een aantal meetups voor de bewoners georganiseerd en die zijn enorm goed bevallen. Coliving is zo succesvol omdat je kosten en ruimte deelt. Maar daar bovenop komt nog dat je onderdeel wordt van een netwerk waardoor je een sociaal veel rijker leven krijgt."

De toekomst

Hoe kijkt Mischa met Dam Coliving naar de toekomst? “Een bedrijf opzetten en een eerste project uitrollen kost veel tijd en moeite, maar dit smaakt zeker naar meer. Heel veel meer. We zijn momenteel in gesprek met een aantal partijen over nieuwe projecten in de Randstedelijke gebieden. Nog verder de toekomst inkijkend, wil ik met Dam Coliving een aandeel in elke Nederlandse stad hebben. Op die manier houden we de steden levendig en kunnen we ook de mensen uit de publieke sectoren (onderwijs en zorg personeel etc.) een (betaalbare) woonruimte bieden in de stad waar zij werken.”

VASTGOED JOURNAAL

COLIVING

Redactie