

Urbanic: Woningdelen allang niet meer alleen voor studenten

07-03-2022 09:08



Veel gemeenten zeggen open te staan voor ontwikkelaars die een bijdrage kunnen leveren aan het terugdringen van het woningtekort en meer woonruimte binnen de stad te creëren voor mensen die werkzaam zijn in publieke functies. Maar wanneer het aankomt op woningdelen door werkende jongeren blijken veel beleidsmakers dit al gauw ingewikkeld of eng te vinden en verwijzen de ontwikkelaar naar onduidelijke vergunningsprocedures.

"Woningdelen is feitelijk anders dan studentenhuysvesting. Helaas wordt dit door de politici en beleidsmakers regelmatig niet goed begrepen"

Met Arco Bakker, Wytze Lucas, Michiel Jansen en Gys Ekker, de vier oprichters van vermogensbeheerder en ontwikkelaar Urbanic, sprak VJ over de onnodige scepsis die soms nog rust op de groeiende trend 'woningdelen', het gezamenlijk bewonen van een huurwoning en het verschil tussen groepsbewoning en studentenwoningen.



Gespecialiseerd in woningdelen voor werkende jongeren

Urbanic belegt en ontwikkelt namens een aantal fondsen in residentieel vastgoed, bedoeld voor werkende jongeren van 20 tot 35 jaar. Eén van de fondsen zal nog dit jaar een beursgang maken en het bedrijf heeft inmiddels ook een AFM-vergunning aangevraagd. Sinds de oprichting heeft Urbanic ongeveer €120 miljoen belegd.

Arco Bakker: "Urbanic heeft zich gespecialiseerd in het aankopen en transformeren van panden en die geschikt maken voor woningdelen door 3 tot 6 personen. Woningdelen is feitelijk anders dan studentenhuisvesting. Helaas wordt dit door de politici en beleidsmakers regelmatig niet goed begrepen. Zij denken vaak ten onrechte dat werkende jongeren van hetzelfde kaliber zijn als wilde studenten. Wij willen én kunnen dit ontcrachten."

Gerenoeverde panden op meerdere fronten waarde verhogend voor de buurt

VASTGOED JOURNAAL



Medeoprichter Michiel Jansen vult aan: “Onze ervaring leert dat wanneer wij een pand aankopen en onze plannen aan de buurt bekendmaken er in enkele gevallen sceptisch door de omwonenden wordt gereageerd. Zij zijn bang voor overlast. De panden die Urbanic aankoopt, zijn doorgaans dringend toe aan een forse renovatie of totale herontwikkeling. Wanneer men met eigen ogen ziet hoe wij door middel van een zeer grondige renovatie een vervallen pand dusdanig opknappen, dat dit ook waarde verhogend werkt voor de buurt, wordt de argwaan al minder. En als de bewoners eenmaal hun intrek hebben genomen en er eigenlijk helemaal geen overlast wordt ervaren, dan blijkt dat alle zorgen voor niks zijn geweest.”

Urbanic zou graag zien dat ook politici en lokale beleidsmakers zich meer voor deze manier van woningdelen zouden openstellen. Wytze Lucas: “Jongeren die net beginnen op de arbeidsmarkt wonen graag in of aan de rand van een stadscentrum. De stad is bij uitstek de plek om je verder te ontplooiën, te netwerken en nieuwe mensen te leren kennen. Daarbij komt dat deze groep mensen een inkomen heeft en een levensstijl die financieel en cultureel veel toevoegt aan de stad. Ze eten regelmatig buiten de deur, bezoeken musea en bioscopen, gaan uit. Kortom: ze houden de buurt draaiende.”

‘Urbanic is geen kamerverhuurbedrijf’

Hoewel Urbanic vooral rond de beginperiode in 2016 een behoorlijke vastgoedportefeuille heeft opgebouwd in Amsterdam, heeft het nu afscheid genomen van de stad. “Wij voldoen in Amsterdam helemaal aan de regelgeving en vinden het echt niet erg dat er regels zijn, maar we werden hierdoor haast gedwongen om als kamerverhuurder door het leven te gaan en kijkend naar ons bedrijfsmodel zijn wij dit juist niet”, aldus Gys Ekker. “Het is inderdaad erg jammer dat het vergunningsstelsel in Amsterdam geen onderscheid maakt tussen kamerverhuur en groepsgewijs wonen”, meent Lucas, “Want dat is de reden waarom wij en ook andere vastgoedeigenaren zich van de Amsterdamse verhuurdersmarkt hebben teruggetrokken. Dit terwijl er nog enorm veel vraag is naar goede en betrouwbare huurwoningen in dit segment.”



Urbanic richt zich momenteel voornamelijk op panden op andere plekken in de Randstad. Het heeft recent twee panden aangekocht aan de Rotterdamse 's Gravendijkwal. Eén pand is onlangs compleet gerenoveerd. Daarbij is zelfs de fundering aangepakt. Het pand wordt op korte termijn opgeleverd aan de nieuwe bewoners. En met de ander is men druk bezig deze volledig te strippen en klaar te maken voor de toekomst. De samenwerking met de gemeente Rotterdam, die openstaat voor transformatie en herontwikkeling, ervaart het voltallige management als positief. Het feit dat Rotterdam duidelijk gedefinieerd heeft waar woningdelen en groepsbewoning aan moeten voldoen, maakt het prettig om hier te ontwikkelen. Jansen: "Doordat wij eigen bouwteams hebben, kunnen we de kwaliteit hoog houden. We zijn zelf projectleider. Ons team is goed op de hoogte van alle (brand)veiligheidseisen en geluidsnormen. Dat kan niet iedere woningverhuurder zeggen."



Plannen voor uitbreiding buiten de Randstad

De oprichters van Urbanic zijn er helemaal klaar voor om op korte termijn ook in middelgrote steden in het zuiden en oosten van het land appartementen te realiseren, voor hen die niet alleen willen wonen. Aan kapitaal in de fondsen geen gebrek. Als mensen nog willen deelnemen in één van de Urbanic fondsen dan kan dat vanaf €100.000.



Gys Ekker

De woningen die Urbanic ontwikkelt, zijn voor drie bewoners minstens 70 m² groot, waarbij de keuken, woonkamer en sanitair worden gedeeld en iedere huurder een eigen slaapkamer tot zijn beschikking heeft. Ook staan alle namen op het huurcontract en is inschrijving bij de gemeente uiteraard verplicht. De beleggende ontwikkelaar bemoeit zich overigens niet met de samenstelling van de woongroep. "Dat is aan de bewoners zelf", aldus Bakker, "Zij mogen zelf bepalen met wie ze willen samenwonen. Maar met een partner gaan samenwonen in één van onze groepswoonings zou niet goed zijn voor de synergie en keuren wij om die reden af." Op de vraag of vier net gescheiden mannen of vrouwen wel mag, wordt instemmend geknikt. Ook als die mannen ouder zijn dan 35? "Ja, dan ook!"

Een pand dat door Urbanic wordt gerenoveerd of getransformeerd kan uiteindelijk ook een combinatie vormen tussen een deel groepsbewoning en een deel traditioneel.



AFM-vergunning

Urbanic is trots op de huidige staat van dienst, zowel op gebied van woningbouw als de verantwoordelijkheid voor de fondsen die zij beheren. Bakker: "Wij zijn een betrouwbare partij. Wij hebben zo'n 80 beleggers in onze fondsen waarmee we onze projecten financieren. Momenteel zijn wij in afwachting van de toekenning van de AFM-vergunning die wij hebben aangevraagd. We stellen alles in het werk om te laten zien dat wij een serieuze partner zijn. Een partner die klaarstaat om mee te helpen om het woningtekort voor de jongeren op te lossen."

Op zoek naar mogelijkheden

Voor toekomstige projecten zoekt het team naar nieuwe transformatiemogelijkheden net buiten het centrum. Ekker: "Jongeren vinden het belangrijk dat ze dichtbij sociale voorzieningen zitten. Parkeermogelijkheden behoren niet tot de primaire eis van deze doelgroep. Je ziet dat jonge professionals in een stad heel anders met mobiliteit omgaan dan voorgaande generaties."

Mail voor meer informatie naar info@urbanic.nl