



TIJDELIJKE HUISVESTING BRIELLE

“Een visie op de markt voor het tijdelijk huisvesten
van particulieren en expats”

December 2020



De casus

Twee jaar geleden heeft Actually Design – een architectenbureau uit Schiedam – een ontwikkellocatie in Brielle gekocht. Er waren al jarenlang plannen om op deze locatie (nabij carpool De Nolle) een 5 sterren hotel te realiseren. Deze plannen zijn nooit tot ontwikkeling gekomen. Actually Design heeft na aankoop de ontwikkeling van de locatie voortvarend ter hand genomen. Ze zijn met de gemeente Brielle in gesprek gegaan over de mogelijkheden. Dit heeft geresulteerd in een een concreet plan voor de realisatie van een 3 sterren+ hotel in combinatie met 56 “high standard” appartementen.

Verzoek

Actually Design heeft ons gevraagd onze visie op de markt voor de “high standard” appartementen te geven. Deze nota moet antwoord geven op de vragen:

- Is er voldoende vraag naar deze appartementen in Brielle?
- Welke partijen zijn geïnteresseerd in deze appartementen?
- Wat is nu het aanbod van deze appartementen in Brielle en omgeving?

Intro Housing Solutions

Housing Solutions BV bestaat al ruim 10 jaar als verhuurmakelaar, huisvester en beheerder. We werken al jaren met een vast team, woonachtig in het werkgebied. Onze focus ligt op Voorne-Putten. Alle huisvestingslocaties- en projecten in dit gebied kennen we. In de verhuurmarkt onderscheiden wij ons doordat wij veel expats/managers de zgn. kennismigranten huisvesten. Zij stellen meer eisen aan de huisvesting en privacy dan de gemiddelde buitenlandse werknemer. Maar door de stijgende vraag begeven wij ons ook meer en meer op de particuliere huurmarkt. Dit betreffend veelal mensen die nu al in de regio Brielle/Vorne wonen.

Marktvraag Brielle

Op Voorne-Putten zien wij al een aantal jaar een toenemende behoefte aan verhuurbare gemeubileerde appartementen met minimaal twee slaapkamers in het midden-/hogere segment. Hierbij moet gedacht worden aan:

- appartementen met een bovengemiddeld afwerkingsniveau;
- een oppervlakte van 65-75 m²;
- een ruime badkamer;
- een volledig uitgeruste keuken met inbouwapparatuur;
- één hoofdslaapkamer met een tweepersoonsbed;
- een tweede slaapkamer met minimaal een éénpersoonsbed.

Het aanbod dat Actually Design gaat ontwikkelen sluit uitstekend aan op de marktvraag. Alle bovenstaande punten vullen ze in. Verder zullen zij zich ten opzichte van ander aanbod positief onderscheiden door:

- een tweede badkamer en toilet;
- de locatie ligt heel dicht bij A15;
- sfeervolle enigszins exclusieve uitstraling inrichting en meubilair;



- ruime gratis parkeergelegenheid;
- service door huismeester.

Privacy is het “keyword”, een tweede badkamer/douchegelegenheid, een tweepersoonsbed in de tweede slaapkamer en wasmachine/droger in een aparte wasruimte dragen hiertoe bij. Verder is het een pré als de slaapkamers apart afsluitbaar zijn.

Dit type appartement is voor particuliere huurders interessant. Er is een groeiende behoefte aan tijdelijke huisvesting bij de particuliere doelgroep uit de regio Brielle/Voorne. Hierbij moet u denken aan:

- Mensen die hun huis al verkocht hebben en wachten op een nieuwe woning (de “overbruggers”).
- Gescheiden man/vrouw (problemen in de privé-sfeer).
- Senioren die soms bijv. 6 maanden in Nederland en de andere 6 maanden van het jaar in het buitenland verblijven (bijv. met camper of overwinteren in de zon).
- Voor starters met 2 inkomens zijn studio's mogelijk betaalbaar en passend.

Op jaarbasis krijgen wij vrijwel dagelijks telefoontjes/mailtjes van particulieren uit Brielle/Voorne die tijdelijke huisvesting zoeken. Wij schatten het aantal contactverzoek op ca. 300 per jaar. Hierbij moet wel meegewogen worden dat hier veel “ruis” bij zit. Particulieren vinden vaak ook een andere oplossing zoals: intrekken bij ouders/vrienden of een huisje/caravan op een camping. In circa 1 op de 3 huisvestingsverzoek blijft de huisvestingsbehoefte. Per saldo denken wij dat onze particuliere doelgroep ca. **100-125 personen per jaar** is.

De doelgroep met de grootste hoeveelheid aanvragen betreft de bedrijven die hun expats/managers voor enkele maanden tot enkele jaren willen huisvesten. Wij krijgen regelmatig aanvragen hiertoe van bedrijven als Exxon, Shell, Fluor, HES Beheer, Vopak en hun onderaannemers. Deze aanvragen variëren van 1 tot 20 hoog gekwalificeerde medewerkers met een verblijfsduur van een maand tot enkele jaren. Per jaar ontvangen wij ca. 25-30 aanvragen van veelal multinationals. Als we uitgaan van een gemiddelde van 10 personen per aanvraag en 25-30 aanvragen per jaar dan zien wij een huisvestingsbehoefte voor deze doelgroep van ongeveer **250 personen per jaar**. Hierbij moet u denken aan directieleden, managers, veiligheidskundigen en engineers.

Omdat deze medewerkers doorgaans langere tijd voor een bedrijf op een project werkzaam zijn, is een hotel voor hen geen passende oplossing. In een appartement voelen zij zich ‘thuis’ met de mogelijkheid om ook hun vrouw/kinderen te ontvangen. Voor de bedrijven is het een pré als er 2 collega’s in een appartement kunnen verblijven. Op Voorne-Putten Voorne-Putten is maar beperkt aanbod in dit segment beschikbaar. Het pittoreske Brielle is door haar strategische ligging tussen Maasvlakte, Europoort en Botlek en het goede voorzieningenniveau erg geliefd.

In Brielle zijn in de wijk Meeuwenoord (Rochus Meeuwisoonweg) luxe appartementen beschikbaar die voldoen aan de beschreven woonwensen. Hier zijn ook appartementencomplexen gesitueerd die het hele jaar vrijwel volledig verhuurd worden. Regelmatig moeten wij alternatieven zoeken omdat deze locaties vol zijn. Een lastig zoektocht omdat er elders soms nog wel enkele losse appartementen beschikbaar zijn maar veelal niet geclusterd, niet van de gewenste kwaliteit of ongunstige gelegen zijn. Veelal moeten we dan helaas “nee” verkopen.

In de onderstaande tabel hebben we op basis van onze data over de afgelopen 5 jaar de verhuurbaarheid van diverse typen appartementen beknopt in beeld gebracht.

Verhuurbaarheid appartementen	Gemiddelde	Gemiddelde	Bezettings %
Brielle	doorlooptijd	looptijd	op jaarbasis
Studio	6 weken	6,8 maanden	77%
2-kamer appartement (1 slaapkamer)	4 weken	11,4 maanden	83%
3-kamer appartement (2 slaapkamers)	2 weken	17+ maanden	75%

- Doorlooptijd = "hoe lang duurt het voordat een appartement verhuurd is"
- Looptijd = "hoe lang blijft een appartement verhuurd als er eenmaal een huurder in zit"

Op basis van het huidige aanbod en beheer van diverse complexen (uiteenlopend qua exclusiviteit) hebben wij een actueel zicht op de vraag vanuit de markt. De disbalans tussen vraag en aanbod is zowel bij particulieren als expats onmiskenbaar.

Expats kiezen op dit moment vaak voor Vlaardingen, Schiedam of Rotterdam als alternatief. Hier is kwalitatief goed en geclusterd aanbod, de reistijd tot de Botlek, Europoort en Maasvlakte neemt men voor lief.

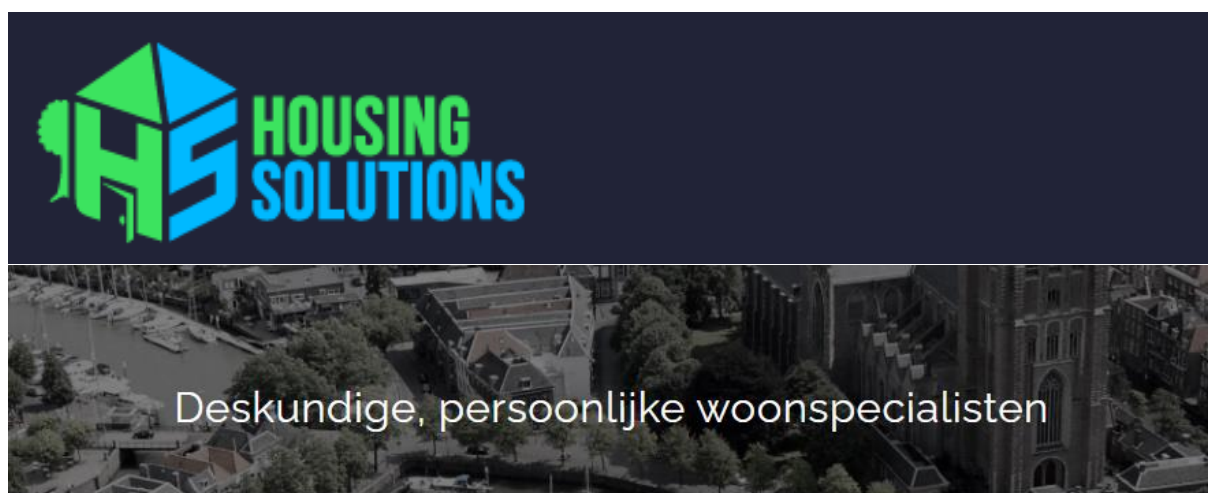
Appartementencomplex Brielle (De Nolle)

Onze conclusie is dat er heel veel vraag zal zijn naar de 56 "high standard" appartementen in het nieuw te realiseren appartementencomplex langs De Nolle. Dit baseren we op:

- Veel vraag vanuit particulieren (vnl. overbruggers, mensen met problemen in de privé sfeer en senioren). Geschatte behoefte: 100-125 personen p/jaar.
- Weinig aanbod van kwalitatief goede huisvesting, blijvende druk op de woningmarkt.
- Veel vraag van multinationals naar huisvesting voor expats. Geschatte behoefte: 250 personen p/jaar.
- Er staan de komende jaren veel projecten in de Europoort, Botlek en Maasvlakte op de planning.
- Brielle is een strategische en geliefde uitvalsbasis.



Artist impression 'Hotel Brielle'



Deskundige, persoonlijke woonspecialisten

Woonspecialisten van Housing Solutions supporten je snel, deskundig en efficiënt. Zij kennen de lokale markt, hebben een breed netwerk en stellen jouw wensen voorop. Of het nou gaat om huur, verhuur, beheer of investeren in vastgoed.

Op zoek naar een:

- eengezinswoning
- appartement
- kale of gestoffeerde huurwoning
- luxe villa
- gemeubileerde woning
- studentenkamer

Waar(in) zijn wij actief:

Op onze website zie je 24/7 alle actueel beschikbare huurwoningen. Schrijf je in en wordt automatisch op de hoogte gehouden van voor jou interessante woningen. Je kunt uiteraard ook een bezoek brengen aan één van onze vestigingen. Housing Solutions is actief in Breda, Den Bosch, Rotterdam, Hellevoetsluis, Brielle, Oostvoorne, Zuidland.

Tijdelijk werken in het Botlek-gebied, Maasvlakte 1 / 2 of in de Europoort? Wij helpen je aan een tijdelijke woning!



Vestiging Breda

Willemstraat 8
4811 AK Breda



Vestiging Zuidland

Breedstraat 15
3214 AC Zuidland



Vestiging Hellevoetsluis

Amnesty Internationallaan 18
3223 KH Hellevoetsluis