

INFO-TORIAL

De vrije huursector blijkt voor pensioenfondsen ook tijdens de coronacrisis een stabiele belegging. Volgens Michiel de Bruine, directeur van het woningfonds van Bouwinvest, is de bezettingsgraad hoog en zijn de huurinkomsten stabiel gebleven.

Bouwinvest Dutch Residential Fund

'Woningportefeuille blijkt crisisbestendig'

Aan het begin van de coronacrisis wist Bouwinvest niet of de financiële crisis zich ging herhalen, erkent De Bruine. 'De Nederlandsche Bank en ook onze eigen onafhankelijke researchafdeling kwamen aan het begin van de Covid-uitbraak met prognoses waarin afvlakking van de woningmarkt werd voorspeld. Dit blijkt vooralsnog niet uit te komen. Onze woningportefeuille doet het goed. De bezettingsgraad is het afgelopen jaar hoog gebleven; de bezetting is zelfs nog wat beter dan we hadden verwacht. Die hoge bezettingsgraad zorgt voor stabiele huurinkomsten en dus een goed rendement voor onze aandeelhouders, met name Nederlandse pensioenfondsen.'

'Mocht regulering van de vrije sector doorgaan, dan vloeit Nederlands pensioengeld mogelijk weg naar het buitenland'



Eind vorig jaar zijn 212 bijna energie-neutrale woningen in woontoren Binck Blocks in Den Haag aangekocht, waarvan 121 in het middensegment.

Nauwelijks leegstand

Ook in het hoogste huursegment is nog steeds sprake van een redelijk hoge bezettingsgraad. 'Er zijn binnen onze portefeuille altijd projecten – denk aan een tiental complexen – waar de bezettingsgraad wat minder hoog is.' In bijvoorbeeld een stad als Amsterdam is na de corona-uitbraak sprake van een ruimer woningaanbod in het hogere segment. Veel expats zijn teruggekeerd naar hun thuisland. Daardoor worden er meer luxewoningen in het vrije huursegment aangeboden. 'Er valt in Amsterdam dus meer te kiezen. Wij moeten vervolgens wat meer moeite doen om die woningen verhuurd te krijgen, maar dat lukt uiteindelijk wel.'

Extra huuraanpassingen zijn niet aan de orde. 'Wij verhuren marktconform en kijken dus meerdere keren per jaar kritisch naar onze huurprijzen. Als ergens structurele leegstand ontstaat, dan vraagt de markt dus een andere prijs. En dan volgt een zekere aanpassing, maar onder de huidige marktomstandigheden is dat niet aan de orde.'

Gunstige waardeontwikkeling

Niet alleen de bezettingsgraad, ook de waardeontwikkeling bepaalt het rendement, benadrukt De Bruine. 'De druk op de woningmarkt is onverminderd groot. De hypotheekrente is historisch laag en het aanbod in de koopsector is beperkt. Woningen worden daardoor meer waard en die waardeverhoging zien we terug in onze portefeuille. Onze woningportefeuille blijkt dus crisisbestendig.' Is er geen sprake van stilte voor de storm? De pandemie kan op een later tijdstip alsnog zorgen voor verder olopemde werkloosheid en langer aanhoudende economische krimp. 'Het kan goed zijn dat in de loop van dit jaar of volgend jaar een minder gunstige economische ontwikkeling effect heeft op de woningmarkt en dat de woningprijzen dalen. Dat is precies waarom Bouwinvest zich richt op het middenhuursegment. In die markt is de vraag naar woningen dermate hoog dat er nagenoeg geen leegstand is te verwachten, wat weer een stabiel rendement voor onze investeerders oplevert.'

Te lage bouwproductie

Het woningtekort zal niet binnen enkele jaren worden opgelost, denkt De Bruine. Capital Value/ABF Research becijferden eerder dit jaar dat het woningtekort in ons land weliswaar iets afneemt, maar dat het tekort nog altijd tegen de driehonderd-duizend woningen bedraagt. 'Het huidige kabinet heeft ambitieuze bouwdoelen geformuleerd. Jaarlijks moeten er in ons land minstens 75.000 nieuwe woningen worden bijgebouwd, maar ik verwacht niet dat dit doel de komende jaren zal worden behaald. De bouwproductie is te laag en het aantal bouwvergunningen daalt. Het aantal projecten neemt zienderogen af. Het aanbod is echt kleiner dan een paar jaar geleden.'

Stroperige procedures spelen ook een belemmerende rol in het versterken van de bouwproductie, aldus de directeur van het woningfonds. Zeker in binnenstedelijke gebieden vraagt het realiseren van nieuwe woningen enorm veel tijd vanwege alle procedures die de aanvrager moet doorlopen. 'De vergunningverlening mag van ons soms wel wat sneller gaan, maar dat te doorlopen proces heeft naar mijn overtuiging niet alleen negatieve kanten. Er is in gemeenten sprake van een heel zorgvuldig besluitvormingsproces en dat komt de kwaliteit van de projecten ten goede. Onze pensioenfondsen waarderen die kwaliteit. Zij hechten veel waarde aan duurzame woningontwikkeling: een hoge woningkwaliteit, goede leefomstandigheden en mooie, groene openbare ruimte.'

'Een hoge bezettingsgraad zorgt voor stabiele huurinkomsten en dus een goed rendement'

teit. Zij hechten veel waarde aan duurzame woningontwikkeling: een hoge woningkwaliteit, goede leefomstandigheden en mooie, groene openbare ruimte.'

Meer middensegment

De nadruk ligt bij Bouwinvest op het middenhuursegment. 'Wij zetten in op de categorie waar de schaarste het grootst is en het leegstandsrisico het laagst: het betaalbare middensegment. Maar dergelijke projecten zijn in de praktijk niet heel makkelijk te realiseren. Gemeenten vragen net als wij om heel duurzame, niet te kleine woningen. Daar staat tegenover dat de bouwgrond vaak te duur is. Dan lukt het ons niet altijd projecten financieel haalbaar te krijgen. Wij zijn bereid afspraken te maken over het bevorderen van de doorstroming. Vorig jaar nog hebben wij onze inkomensnormen bijgesteld om mensen meer kansen te geven in het middensegment. Wij willen heel graag investeren in middenhuur, maar gemeenten moeten zich beseffen dat een stapeling van eisen meer risico betekent. Extra risico's bemoeilijken de financiële haalbaarheid van een project.'

De Bruine neemt Amsterdam als voorbeeld. 'Door een opeenstapeling van eisen en hoge grondprijzen zijn de mogelijkheden beperkt. Dan ligt het meer voor de hand investeringen te doen in betaalbare woningen in omliggende gemeenten. In Haarlem, Zaanstad of Purmerend. Ook daar bestaat een grote behoefte aan betaalbare huurwoningen. En soms kunnen wij daar de woningen nog net iets groter maken.'

De pandemie maakt volgens De Bruine duidelijk, dat de maat van een woning belangrijk is. 'De afgelopen jaren werd vaak gezegd: voor jonge mensen is de stad de huiskamer. Ze kunnen toe met kleine woningen, maar de coronacrisis maakt duidelijk dat het aantal beschikbare vierkante meters ertoe doet. Mensen hebben behoefte aan werkplekken; individueel of in shared spaces. Ook leert de virusuitbraak

Michiel de Bruine is zestien jaar werkzaam bij Bouwinvest. Eerst als hoofd asset management Residential en sinds 2017 is hij Director Dutch Residential Investments.

Het Residential Fund investeert voor de lange termijn. De groeistrategie kent drie pijlers: kwaliteit, betaalbaarheid en duurzaamheid. Het fonds heeft bijna € 7 miljard aan geïnvesteerd vermogen. De portefeuille van het woningfonds omvat circa 18.000 woningen. Het doel is om in 2045 een bijna volledige energie-neutrale portefeuille te hebben. In 2020 werd het fonds beloofd met een vijf sterren GRESB-duurzaamheidscertificaat.

ons dat individuele buitenruimte het wint van gemeenschappelijke terrassen.'

Stedelijke gebieden

De Covid-19-uitbraak doet overigens niks af aan een investeringsstrategie gericht op stedelijke gebieden. 'Wij geloven onverminderd in inclusieve woonomgevingen waar mensen op een prettige manier kunnen leven. Dat vraagt om steden met voldoende betaalbare woningen, voldoende parken en goede voorzieningen.' Ook benadrukt hij het belang van goede verbindingen tussen steden onderling en omliggende gemeenten. 'Mensen moeten in het ene stedelijk gebied kunnen wonen en in de andere werken, maar die connectiviteit is in ons land nog lang niet overal op orde.'

Bouwinvest wil in die stedelijke gebieden graag een betrouwbare, stabiele partner voor langetermijn-investeringen zijn, maar mogelijke regulering van de vrije sector vormt volgens hem een gevaar. 'De institutionele markt heeft veel geld beschikbaar voor woningbouw, vastgoed is aantrekkelijk, maar dan moet er wel met ons worden samengewerkt. De politieke realiteit is een andere: de roep om regulering van de vrije sector zwelt aan, wellicht is straks sprake van overregulering. Daarover ontstaat onzekerheid. Beleggers houden niet van onzekerheid en dat kan averechts uitwerken op de investeringen in Nederland. Mocht die regulering doorgaan, dan ben ik bang dat Nederlands pensioengeld zal wegvloeien naar het buitenland en dat buitenlandse fondsen vanwege die onzekerheid niet in ons land investeren. Terwijl we dat geld zo goed kunnen gebruiken om duurzame en betaalbare woningen toe te voegen en de bestaande woningvoorraad verder te verduurzamen.'

Centrale regie

Wat moet er gebeuren? 'We hebben in Nederland behoefte aan meer regie. De komst van een minister van Wonen zou niet verkeerd zijn. Meer centrale sturing kan volgens ons helpen de bouwproductie meer vaart te geven en vaker woningbouw aan bijvoorbeeld de randen van steden mogelijk te maken.' Ook helpt volgens De Bruine wederzijds begrip. De overheid moet beter beseffen dat institutionele beleggers langetermijnpartners zijn, die kunnen hel-



Michiel de Bruine, Director Dutch Residential Investments.

pen om de ambities rondom betaalbaar wonen en verduurzaming van de gebouwde omgeving te verwezenlijken. Tegelijkertijd tonen institutionele beleggers risicomijdend gedrag. 'We houden van een mix van middensegment en duurdere huurwoningen. Die dure woningen kennen een wat hoger risicoprofiel. Bij dergelijke woningen hoort een wat hoger rendement. Dat helpt ons vervolgens om middenhuurwoningen met een wat lager rende-

ment te kunnen maken.' Recente aankopen van Bouwinvest bewijzen dat. Eind vorig jaar zijn 212 bijna energie-neutrale woningen in woontoren Binck Blocks in Den Haag aangekocht, waarvan 121 in het middensegment. Ook kocht Bouwinvest 190 woningen in het midden- en vrijhuursegment in Haarlem-Schalkwijk.

Dit artikel is gesponsord door Bouwinvest.



Bouwinvest richt zich op het middenhuursegment zoals hier in State in Amsterdam. In die markt is de vraag naar woningen dermate hoog dat er geen leegstand is te verwachten, wat een stabiel rendement voor pensioenfondsen oplevert.