

DE VIJF GROOTSTE MISVATTINGEN OVER BELEGGERS

ONBEKEND MAAKT ONBEMIND

Geldwolven die alleen maar uit zijn op kortetermijnwinst, die niet verder kijken dan de Randstad en vooral investeren in succeswijken. ‘Onzin,’ zeggen director Strategy & Research Boris van der Gijp en director Ontwikkelingsbedrijf Rob Vester van Syntrus Achmea Real Estate & Finance. ‘Gemeenten weten vaak niet goed wat ze aan institutionele beleggers hebben. Deels uit onbegrip over wat wij kunnen en willen: samen met gemeenten en corporaties zorgen voor goede en betaalbare woningen in de stad.’ Hoog tijd om het tij te keren.

MISVATTING 1

Beleggers streven naar maximaal rendement

Vester: ‘Niet waar. Wij werken voor pensioenfondsen en andere institutionele beleggers. Zij willen met hun beleggingen een stabiel langjarig rendement hebben. Natuurlijk proberen wij dat rendement te optimaliseren, maar niet ten koste van alles. Dat kan ook helemaal niet. Aan alles wat wij ontwikkelen en neerzetten, zitten we vaak twintig jaar vast. Dus is het niet goed, ziet het er niet uit, zijn de verkeerde materialen gebruikt, is het niet duurzaam genoeg, dan zitten wij met een probleem. Het is belangrijker dat het geld de komende jaren stabiel binnenkomt, dan dat we nu een enorme piek maken en daarna moeten afboeken.’

Van der Gijp: ‘Iedereen die in de stad wil wonen, moet daar ook een huis kunnen vinden. Met onze portefeuille willen we daaraan bijdragen, de stad moet op ons kunnen rekenen. Ons gemiddeld woningbezit zit daarom tussen de vijftien en twintig jaar. Wij houden woningen dus echt lang aan en daar durven we ook langjarige afspraken over te maken met gemeenten. We doen het uiteindelijk voor een gemiddeld rendement van 6 à 7 procent. Dat hebben onze klanten nodig om de pensioenen van verpleegkundigen, truckchauffeurs en politieagenten te kunnen betalen. Wij zijn geen private-equitybedrijf dat op dubbele *digit returns* stuurt. Wij doen het voor een stabiel rendement. In goede en in slechte tijden. En daarmee bereiken we dat we van elke euro die aan pensioenpremie wordt ingelegd, uiteindelijk 4 euro kunnen maken.’

MISVATTING 2

Beleggers hebben belang bij schaarste

Vester: ‘Dat is korte termijn redeneren. Op dit moment zijn we zelfs bijna gefrustreerd door schaarste. We kunnen nu namelijk veel meer investeren in middeldure huurwoningen, dan er vandaag de dag aan projecten zijn. Wij hebben de doelstelling om elk jaar drieduizend woningen toe te voegen aan de portefeuille. Het is echt een uitdaging om dat aantal bij elkaar te scharrelen. Dus ja, theoretisch gezien zouden we belang hebben bij schaarste, maar

gezien de groeiende vraag, werkt het toch niet zo. Daarbij hebben wij behoefte aan een stabiele markt. En een schaarste markt, dat is geen stabiele markt.’

Van der Gijp: ‘Het idee dat schaarste fijn zou zijn, wordt vaak gebruikt in een context dat je als belegger zou kunnen sturen op schaarste. Dat schaarste voor ons een reden zou zijn om een project uit te stellen zodat het over twee jaar meer waard is. Maar daar klopt weinig van. Met onze projecten, hoe groot die soms ook zijn, kunnen we niet de hele woningmarkt beïnvloeden. Wij hebben bovendien juist een drive om dat geld van die pensioenfondsen te beleggen in woningen zodat het gaat renderen en gaat bijdragen aan de pensioenopbouw. Pensioengeld in kas houden, daar wordt niemand beter van.’

MISVATTING 3

Beleggers verhogen de huren waar ze kunnen

Van der Gijp: ‘De praktijk laat zien dat dat niet klopt. Zeker in steden als Amsterdam en Utrecht hadden wij de huren de afgelopen jaren echt fors kunnen verhogen. Daar hebben we niet voor gekozen. Wij hebben de huren in het geliberaliseerde segment in de afgelopen drie jaar gemiddeld met nog niet eens 2 procent per jaar verhoogd. Zo weten we zeker dat huurders in hun woning kunnen blijven wonen. Een betaalbaar product vinden wij belangrijk. Wij hebben er geen baat bij als we een of twee jaar enorm hoge huren kunnen vangen, maar dat de woningen vervolgens leegstaan omdat mensen die huren niet meer kunnen betalen. Ook de langetermijnrelatie met de gemeente is voor ons belangrijk. Die middeldure huur moet bijdragen aan de strategische opbouw van de woningvoorraad. Daar maken we met gemeenten graag afspraken over.’

MISVATTING 4

Beleggers kijken niet verder dan de Randstad

Vester: ‘Wij zeker wel. Natuurlijk zitten we ook in de Randstad. Logisch, want daar gebeurt heel veel. Een project van een paar



Boris van der Gijp
 (l.) en Rob Vester.
 Foto: Sanne van
 der Most

honderd woningen in Haarlem gaat makkelijker dan een paar honderd woningen in, zeg, Borculo. Maar dat wil niet zeggen dat we alleen in de Randstad zitten. Het afgelopen jaar hebben wij drieduizend woningen gebouwd en echt niet alleen in Utrecht en Amsterdam. Dat zou onhaalbaar zijn. Voor de spreiding in de portefeuille wil je ook op andere plekken in Nederland woningen hebben. Die dragen bij aan een beter rendement van je portefeuille. Daarom zitten we door heel Nederland. Van Maastricht tot Groningen en van Heerhugowaard tot Nijmegen. Maar ook in de Brabantse stedenrij. Ik denk dat we één uitzondering maken en dat zijn de echte krimpregio's. Daar kunnen we niet maken wat we zoeken en daar zijn we dus ook niet actief.'

MISVATTING 5

Beleggers selecteren alleen populaire wijken

Vester: 'Onzin. Het afgelopen jaar hebben wij gekocht in Kanaleneiland in Utrecht, Bos en Lommer en de Bijlmer in Amsterdam,

Transvaal in Den Haag, Wielewaal, Laan op Zuid, Katendrecht en het Pascal Kwartier in Rotterdam. Allemaal plekken die nu misschien hip en happening aan het worden zijn, maar die dat een paar jaar geleden zeker nog niet waren. Wij zijn wel op zoek naar stabiele investeringen en daarom kijken wel heel nadrukkelijk of er voldoende mogelijkheden zijn dat zo'n wijk erop vooruitgaat. Sommige wijken, dicht bij het centrum, worden vanzelf wel hip. Maar dat is lang niet overal. De Wielewaal in Rotterdam-Zuid en Kanaleneiland in Utrecht zullen nooit de Pijp worden. Maar de herstructurering is van een dusdanige schaal dat je ervan uit kunt gaan dat die wijken binnen nu en tien jaar gestabiliseerd zijn en dat mensen er weer graag komen. En dat is ook maatschappelijk van belang. Door onze investeringen dragen wij daar een steentje aan bij. Soms krijgen wij ook een discountvoordeel doordat wij daar een risico nemen door in een vroeg stadium te investeren. Dus die wijken mijden doen we absoluut niet. Sterker nog, we zijn juist actief naar op zoek naar mogelijkheden in die wijken.