

# BELEGGERS LATEN EENGEZINSWONINGEN TEN ONRECHTE LINKS LIGGEN

Door Kes Brattinga

**Woningbeleggers investeren vooral in appartementen in grote steden. De vraag naar eengezinswoningen blijft de komende decennia echter onverminderd hoog, ook buiten de grote steden. Woningen in het groen passen daarom uitstekend in een institutionele portefeuille. De belangrijkste voordelen op een rij.**

## DE MEEST GEWILDE WONING

De eengezinswoning is in Nederland de populairste woonvorm. Zo'n twee derde van de huishoudens met verhuisplannen zou het liefst naar een eengezinswoning verhuizen. Door het grote woningtekort is het aanbod echter beperkt, zeker wanneer huren de voorkeur heeft. Het aantal bestaande eengezinswoningen in de vrijesectorhuur is in de afgelopen vijf jaar met vijftien procent gedaald, terwijl het aantal huurappartementen in de vrije sector juist steeg. Het merendeel van de nieuwe eengezinswoningen is als koopwoning gerealiseerd (bron: ABF).

Bij institutionele beleggers is de afname in het huuraanbod van eengezinswoningen zichtbaar in de beleggingsportefeuille.

Door hen werd in de afgelopen 10 jaar voor

een groter bedrag aan eengezinswoningen verkocht dan aangekocht, terwijl het totale institutionele woningbezit in de afgelopen 10 jaar sterk steeg (bron: MSCI). Er zijn twee oorzaken te noemen. Ten eerste ligt de geografische focus van institutionele partijen sterk op de grote steden in Nederland. Hier is de woningbouwopgave groot en zijn de grondkosten hoog, waardoor er nauwelijks fysieke en financiële ruimte is voor de nieuwbouw van betaalbare eengezinswoningen. Ten tweede hebben institutionele beleggers in de afgelopen jaren veel (verouderde) eengezinswoningen verkocht. Het betreft dan vooral woningen gelegen in gebieden met lage bevolkingsprognoses, waar de lage huurprijzen niet in verhouding staan tot de vereiste (duurzaamheids)-investeringen in deze woningen.

Ondanks de afname van het aantal eengezinswoningen in beleggingsportefeuilles zijn er verschillende redenen te noemen waarom beleggingen in dit type woningen aantrekkelijke risico-rendementsverhoudingen bieden. Met een gemiddeld totaalrendement van ruim 8 procent in de afgelopen 10 jaar, doen eengezinswoningen niet onder voor andere asset classes. Ze leveren een hoger direct rendement dan meergezinswoningen, met daarnaast relatief lage onderhoudskosten doordat ze minder installaties zoals liften herbergen.

## HONKVASTE HUURDERS

De belangrijkste eigenschappen van eengezinswoningen zijn de gebruikersvraag en de woontijd. De primaire doelgroep van eengezinswoningen betreft de in totaal 2,5 miljoen (één- of tweeouder)gezinnen in Nederland. Hiervan woont 80% in een eengezinswoning (bron: ABF). Het grootste deel hiervan bestaat uit gezinnen waarvan het oudste gezinslid tussen de 30 en 64 jaar is, de leeftijdsgroep waarbij in veel huishoudens sprake is van thuiswonende kinderen. Deze gezinsvorming zorgt voor een relatief stabiele fase in de wooncarrière, waarbij de gemiddelde woontijd langer is dan in andere levensfasen (bron: Woon, 2012). Bij deze groep is de behoefte aan extra (slaap) kamers en buitenruimte het grootst. De algemene verwachte groei van thuiswerken, ook na de COVID-19-pandemie, zal de vraag naar woningen met meer kamers doen toenemen.

Naast gezinnen wonen veel senioren (zonder kinderen) in eengezinswoningen. Puur kijkend naar de huishoudenssamenstelling wonen deze zogenaamde 'empty nesters' te ruim in hun woning, maar voor velen is verhuizen geen optie. Zaken als sociale binding met de buurt, een tuin, ruimte voor hobby's en logees (kleinkinderen) zijn kwalitatieve factoren waardoor senioren graag blijven wonen in hun ruime eengezinswoning. Daarnaast is



Kes Brattinga

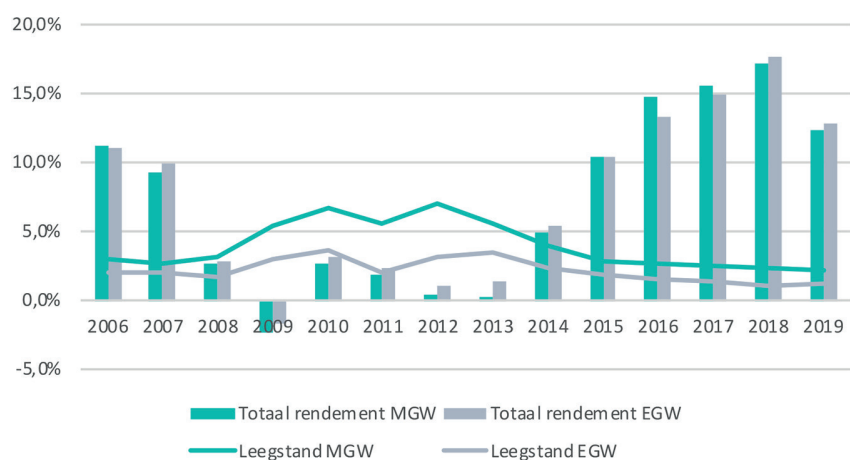
het financieel niet interessant om te verhuizen. Gecorrigeerd voor omvang en locatie stegen de koopsommen en huurprijzen voor appartementen in de afgelopen 20 jaar veel harder dan die voor eengezinswoningen (bron: PBL en Calcasa, 2020). Hierdoor zullen bij een mogelijke verhuizing naar een appartement concessies gedaan moeten worden aan de woonoppervlakte, waardoor er, in combinatie met de eerder genoemde kwalitatieve factoren, het gevoel ontstaat dat men erop achteruitgaat. Het gevolg is dat senioren gemiddeld het langst in hun (eengezins)woning wonen.

Door deze lange woontijd, zowel bij ouderen als bij gezinnen, is de (financiële) leegstand lager dan bij appartementen. Dit dempt het operationele risico voor investeerders en leidt tot lagere verhuurkosten.

### CONCURRENTIE VAN KOPERS

Relatief veel eengezinswoningen zijn te vinden in de koopsector, meer dan bij appartementen het geval is. Aangezien veel potentiële bewoners van eengezinswoningen verwachten er voor een langere tijd te wonen, ligt kopen voor de hand. Daarnaast is kopen door de huidige lage rentestanden in veel gevallen financieel interessanter. Ondanks de duidelijke voorkeur voor het kopen van een grondgebonden woning, blijft er echter een grote groep huishoudens die vraag uitoefent naar eengezinswoningen in de vrijesectorhuur. Deels betreft het middeninkomens in een aantal grote steden die te veel verdienen voor sociale huur maar te weinig om te kunnen kopen. Daarnaast zijn er huishoudens die om verschillende redenen voor huren kiezen: ze kunnen geen geschikt koophuis vinden, willen geen onderhoud, of waarderen de flexibiliteit die een huurwoning met zich meebrengt. Dit betreft bijvoorbeeld huishoudens die vanwege hun werk frequent moeten verhuizen (zoals expats of technisch personeel dat op een projectlocatie werkt) of waarbij de huishoudenssamenstelling onlangs veranderd is (door bijvoorbeeld samenwonen of een scheiding). Eengezinswoningen in de vrijesectorhuur bieden flexibiliteit, maar zijn in de afgelopen jaren steeds schaarser geworden.

**Figuur 1: Totaal rendementen en financiële leegstand eengezinswoningen (EGW) en meergezinswoningen (MGW) in institutioneel bezit**



Bron: MSCI, bewerking Syntrus Achmea Real Estate & Finance

### VRAAG STIJGT NIET OVERAL

Zoals eerder geconcludeerd komt de toekomstige vraag naar vrijesectorhuur eengezinswoningen met name vanuit gezinnen. Deze demografische groep zal in de komende 20 jaar landelijk groeien, maar door de vergrijzing zal dit niet overal het geval zijn. Binnen de regio's van de grote steden (G4) is de toekomstige vraag het grootst, maar de ruimte is daar beperkt. Als gevolg hiervan liggen de markthuren er hoog. Hierdoor kan slechts een beperkte doelgroep hier huren en is het afzetrisico hoog. Door kleinere eengezinswoningen (van rond de 100 m<sup>2</sup>) met een efficiënte plattegrond te realiseren, kunnen er in de buitenwijken en randgemeenten betaalbare eengezinswoningen gerealiseerd worden voor (middeninkomen)gezinnen die in of dichtbij de stad willen blijven wonen.

De grootste kansen voor eengezinswoningen liggen echter in de regio's buiten de G4, waar zich vergelijkbare groei-vooruitzichten van het aantal gezinnen voordoen. Dit zijn niet alleen de middelgrote steden in de provincies in de Randstad, maar ook (goed bereikbare) steden in Noord-Brabant en Oost-Nederland. Hier wordt een forse groei van het aantal gezinnen verwacht (bron: ABF). Deze regio's zijn relatief centraal gelegen in het land, waardoor werkgelegenheid en stedelijke voorzieningen nabij zijn en een brede groep huishoudens wordt aangesproken. Locaties in of aan randen van steden zijn

hiervoor geschikt. Zo kunnen er duurzame en betaalbare eengezinswoningen met groenvoorzieningen gerealiseerd worden op bijvoorbeeld (voormalige) agrarische gronden of verouderde bedrijventerreinen. Hierdoor is de impact op het landschap beperkt en wordt groen toegevoegd, waardoor ook de kwaliteit van wonen hoog blijft. Ten slotte is het vanuit beleggings-oogpunt eveneens interessant om in deze regio's te investeren vanwege de hogere aanvangsrendementen en stabiele totaalrendementen.

### CONCLUSIE

Door te beleggen in eengezinswoningen kan geprofiteerd worden van een goed rendement met een laag risico. De relatief honkvaste huurders zorgen namelijk voor stabiele huurinkomsten en een lage mutatiegraad. Wel dient er voldoende aandacht te zijn voor de regionale markt-vraag en de concurrentie van de koopmarkt. Als hieraan wordt voldaan, passen eengezinswoningen uitstekend in een institutionele beleggingsportfolio. Ze vormen als belegging een goede toevoeging op de appartementen in de grote steden waar in de afgelopen jaren de focus op heeft gelegen. «

**Dit artikel is geschreven door Kes Brattinga, Afdeling Strategy & Research, Syntrus Achmea Real Estate & Finance.**