

Terugblik MIPIM 2018: Na zonneshijn, komt regen?

22-03-2018 09:23

MIPIM 2018 kende afgelopen week twee gezichten. De eerste dagen scheen de zon uitbundig. De omslag naar zware regen en wind overviel iedereen op donderdag. Het was voorspeld, maar toch liepen er genoeg gebruikte vastgoed-gezichten zonder jas. Blijkbaar overheerste het goede gevoel van de dagen ervoor. Een blog van Erik Faber van Fakton.

Een omslag als deze werd onvoorstelbaar geacht. Exemplarisch voor de opportunistische wijze waarop onze vastgoedmarkt de afgelopen twee jaar in een stroomversnelling is geraakt? En maar door lijkt te gaan? Het verleden heeft aangetoond dat het geheugen van de vastgoedsector niet per se jarenlang terugkijkt.

Straatverkopers

Hoe lang blijft de zon nog in de vastgoedsector schijnen en specifiek in Nederland? Deze vraag begint toch rond te gonzen. Waar moet je op letten? In 2014 werd Nederland tijdens een ULI-congres nog bestempeld als land dat de rode vastgoedlantaarn van Europa vasthield. Liever hier niet investeren.

Rompertje van Friso

Het vervolg kennen we inmiddels. Het rompertje van Friso is van maatje S weer opgerekt naar XL. Nederlandse en buitenslandse beleggers zoeken en masse buiten de Randstad naar investeringskansen omdat de Randstad in rap tempo duurder wordt. Maar, ieder nadeel heeft ook zijn voordeel; de productie van middeldure huurwoningen gaat komende jaren explosief groeien. Iets wat hard nodig is binnen het functioneren van de Nederlandse woningmarkt.

Uiteraard leverde MIPIM 2018 ook voldoende inspiratie op om in de toekomst metropolitane woonmilieus te maken. Al jaren zien we waanzinnige maquettes van buitenlandse steden die in hoogbouw investeren. Nederland lijkt nu definitief aansluiting te vinden bij hoogstedelijke woonmilieus, zoals te zien in de metropolen Londen en Parijs. De verstedelijkingsgolf die de G5 in Nederland te wachten staat is uitdagend.

Hoogbouw terug op de agenda

Als bestuurslid van de Stichting Hoogbouw doet het mij goed om te zien dat hoogbouw terug is op de agenda van de stadsmakers. De vraag van 1- en 2-persoonshuishoudens naar hoogstedelijk woonmilieu is al een tijdje aan de gang. Komen of blijven de gezinnen nu ook in een appartement. Benieuwd of we die slag ook kunnen maken. Hoogbouw leent zich goed voor het huisvesten van verschillende doelgroepen in één gebouw. Het is makkelijker om services aan te bieden als er meer mensen in een gebouw wonen.

Is het alleen maar zonneshijn in Nederland? Het is maar de vraag of de regulering op middeldure huur een bijdrage gaat leveren aan de versnelling van de woningbouwproductie. Diverse gemeenten zetten in op extra wetgeving met het onttrekken van mogelijk middeldure en duur koopprogramma ten faveure van middeldure huur en sociaal programma. Dat maakt de businesscase niet beter in tijden dat de grond- en bouwkosten nog blijven doorstijgen. Begrijp me goed, ik ben vóór de inclusieve stad, maar maatwerk blijft vereist om tot gezonde woningbouwproductie te komen.

Spat de zeepbel uit elkaar?

Tot slot, op de MIPIM 2018 is de wall-of-money nog steeds voelbaar. Zo lang de spread tussen de 'cost of capital' en de 'yield' nog voldoende groot blijft kunnen beleggers nog verantwoord ondernemen. Als de 'cost of capital' onverhoopt op korte termijn gaat stijgen, spat de investeringszeepbel uit elkaar, ongeacht de goede politieke bedoelingen.

Wanneer dat gaat gebeuren weet niemand. Laten we in ieder geval hopen dat de vraag naar al die beleggersproducten op orde blijft. We hadden tijdens de crisis toch afscheid genomen van een aanbod gedreven markt? Als we verder willen aansturen op een veerkrachtige en inclusieve woningmarkt, moeten we dit kantelpunt voor zijn. Of zitten we er al te dicht tegen aan? Ik hoor graag jullie mening!

Erik Faber is Partner (Re)Development Services bij [Fakton](#)

Redactie