

2018 is het jaar van 'meer, meer, meer' op de woningmarkt

17-12-2018 08:42

Bij het Vastgoedbeslisserscongres in het Okura Hotel gingen kopstukken uit de sector in gesprek over drie thema's: woningmarkt, retail en kantoren. In dit eerste deel van onze nabeschouwing staat de woningmarkt centraal. Onderaan dit artikel vindt u een fotocarroussel.

Voor het eerst wordt binnen de vastgoedsector het meest belegd in woonruimte, waar dat traditioneel kantoorruimte was. "Dit jaar verbreekt alle records", vertelt **Thijs Konijnendijk** (Capital Value) in zijn openingspresentatie. "Het beleggingsvolume in woningen stijgt ten opzichte van 2017 naar verwachting maar liefst met 63% naar €8,5 miljard. Er zijn tot dusver 46.000 huurwoningen verkocht. Sinds 2014 is de woningbeleggingsmarkt echt op stoom gekomen en is het niet meer weg te denken van de vastgoedbeleggingsmarkt."

Meer diversiteit

Volgens Konijnendijk wordt de beleggingsmarkt steeds meer divers. Zo maken nieuwbouwprojecten en transformatieprojecten een steeds groter aandeel uit van het volume en worden steeds meer woonvormen aangepakt. Neem bijvoorbeeld zorgwoningen en studentenhuisvesting, die steeds meer interesse genereren onder zowel binnen- als buitenlandse beleggers.

Meer grote deals

Ook kenmerkt 2018 zich als het jaar waarin veel enorme woningportefeuilles werden verkocht. Tot nu gingen er 18 portefeuilles met een waarde van meer dan €100 miljoen over de toonbank. Voorbeelden zijn de verkoop van een woningportefeuille door Nationale-Nederlanden aan Vesteda (€1,5 miljard) en de verkoop van 1.400 woningen door Orange Capital Partners (in partnerschap) aan CBRE GI (€425 miljoen).

Meer verspreid

Ook de interesse verspreidt zich steeds meer over het land. "We zien steeds meer beleggingen buiten de Randstad en zelfs buiten de grotere steden. Door grotere druk en scherpere rendementen kijken beleggers nu verder. Zowel Nederlandse als buitenlandse beleggers durfden dit jaar portefeuilles te kopen die zich volledig buiten de Randstad bevonden", aldus Konijnendijk.

Meer internationale beleggers

Het aantal internationale beleggers dat actief is op de Nederlandse woningmarkt neemt toe. Hun aandeel was dit jaar 35% in het totale volume. Ter vergelijking: in 2014 was het aandeel nog 27%. "Zeven nieuwe buitenlandse partijen sloten woningportefeuilledeals in 2018. We zien ook dat steeds meer buitenlandse financiers, waaronder de banken, met hen meekomen."

Meer kansen benutten

Konijnendijk ziet 2019 als een jaar om kansen te benutten om woningtekorten tegen te gaan, gezien de enorme beschikbaarheid van kapitaal. Buitenlandse beleggers geven aan €12 miljard te willen investeren in Nederlandse woningen in de komende paar jaar, bleek uit onderzoek van Capital Value. "Belangrijk daarbij is dat we echt vraag gestuurd bouwen, zodat we doorstroming op gang kunnen krijgen. En ondanks de grote opgave, moet kwaliteit daarbij altijd centraal staan."

Meer duurzaamheid

De volgende twee sprekers deden een aanbeveling aan de vastgoedbeslissers in de zaal. Als eerste **Annemarie van Doorn** (directeur DGBC), die benadrukte niet alleen in financieel rendement te denken maar ook in toekomstbestendigheid van vastgoed. Ofwel: meer duurzaamheid. "Geld en verduurzaming kunnen hand in

hand gaan. Ik stel voor dat we bij de Klimaatop in Nederland eens laten zien dat dat wel degelijk mogelijk is”, aldus Van Doorn.

Meer geluk

Als tweede spreker beveelt **Bianca Seekles** (CEO Era Contour) aan toch vooral goede plekken te creëren: woningen waar mensen gelukkig kunnen zijn. “Dat staat op gespannen voet met de enorme aantallen die nodig zijn op dit moment. Ik zie allerlei megaprojecten, waaronder woontorens, die er prachtig uit zien, maar is er ook voldoende aandacht voor het maaiveld? Zonder prettig woonmilieu staan die locaties straks als eerste leeg als het minder gaat met de economie. Laten we met z’n allen zorgen voor kwalitatieve duurzame nieuwbouw waar mensen oprecht in willen wonen.”

Meer concurrentie

Tot slot interviewde dagvoorzitter **Frank van der Sluys** (Cushman & Wakefield) **Bas Gregoor** (directeur Cityside Apartments). Deze ontwikkelaar realiseert betaalbare jongerenhuisvesting in de vorm van studio’s en kleine appartementen in voormalige kantoorpanden, met name in grote steden buiten de Randstad of in kernen nabij de grote steden in de Randstad, zoals Hoofddorp en Alphen aan den Rijn. “Toen we een aantal jaar geleden begonnen was daar nog geen concurrentie, maar nu zie je dat dat verandert”, vertelt Gregoor. “Ook de interesse van buitenlandse investeerders in deze steden neemt toe.”

Meer bouwen

Graag zou Gregoor meer bouwen, maar hij is het eens met Seekles: er moet wel oog zijn voor kwaliteit. Grootste vertragingfactor zit volgens hem echter bij de gemeenten, naast het capaciteitsgebrek in de bouwsector. “We willen graag bouwen, maar het duurt lang voordat we aan de slag kunnen door langdurige processen bij gemeenten. Een paar jaar geleden konden we rechtstreeks bellen met een wethouder, nu hebben ze het veel te druk. Daarom is hij blij dat er buitenlandse financiers deze kant op komen.

*Na afloop van het congres werd gestemd op de Vastgoedbeslisser van het jaar. Een wekenlange online stemming resulteerde in een top 100. De top 3 bestond uit **Geoff de Booij** (Head of Real Estate Management bij Duitse belegger Deka Immobilien), **Joost van Gestel** (CEO van Camelot Europe Netherlands) en **Willem Slager** (partner bij logistieke ontwikkelaar en belegger DHG). [Willem Slager werd door de aanwezigen bekroond met deze titel.](#)*