VASTGOED JOURNAAL

Meerdervoort Group - ‘Wij willen Nederland graag mooier maken’

27-01-2020 13:15



De Meerdervoort Group heeft een flinke beleggingsportefeuille in zakelijk en residentieel vastgoed, maar wil ook graag nieuwbouwwoningen realiseren. Het ontbreekt nog aan een haalbaar businessmodel. “De bouwkosten zijn hoog. Het inkopen van geld is relatief duur, maar toch zouden we Nederland graag mooier maken,” aldus directeur Wijnand Groenen.

"Jongere generaties hebben volgens ons een andere woningbehoefte"

Nederland spaart naar hartenlust, maar de renteopbrengst is nihil of nagenoeg nihil. “Het is moeilijk om met dat spaargeld nog rendement te maken. Dat heeft tot gevolg dat particulieren worden gedwongen op zoek te gaan naar een andere manier waarop ze nog wel rendement kunnen maken”, zo schetst hij het actuele beleggingsklimaat.

Bevolkingsgroei

VASTGOED JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Wijnand Groenen en zijn mededirecteur Federico Angius zien vastgoed als iets wat waardevast en inflatiebestendig is. “De bevolking groeit met 100.000 mensen per jaar. Al die mensen moeten ergens wonen, maar de bouwproductie is al lange tijd te laag. Bovendien is de bouwcapaciteit beperkt. Daardoor stijgen de bouwkosten. Dat maakt nieuwbouw schaars en dus duur, maar veel mensen kunnen geen zes of zeven ton voor een nieuwe huis betalen. Dat is een enorm maatschappelijk probleem”, aldus Angius.

Wat valt er aan de woningnood te doen? Groenen heeft daar een duidelijke mening over. “Door de schaarste zijn woningen duur. Koopstarters kunnen geen eigen huis meer kopen, luidt doorgaans de analyse en moeten er dus koopwoningen worden bijgebouwd. Maar moet de focus daar wel op liggen? Terwijl de helft van het woningvoorraad in ons land bestaat uit koopwoningen, hebben we juist veel meer behoefte aan huurwoningen. Ons lijkt een verdeling van 1/3 sociale huur, 1/3 vrije sector huur en 1/3 koop dan ook een betere oplossing. Dan is doorstroming mogelijk: van goedkoop naar duur en weer terug als de levenssituatie verandert.”

Verdergaande regulering

Ook constateert hij dat het kleine vrije huursegment onderwerp is van verdergaande regulering. “Er wordt nagedacht over een ‘noodknop’ om het maximale huurniveau te reguleren, maar dat zorgt voor schrik onder investeerders. Minister Ollongren heeft dat ook wel gezegd: dan moeten die beleggers hun woningen maar verkopen, maar starters zullen die woningen niet kunnen kopen. Vanwege de enorme schaarste gaan de prijzen niet omlaag. Belangrijker. Jongere generaties hebben volgens ons een andere woningbehoefte. Een huurwoning past beter bij hun meer flexibele bestaan. Zij willen wel in de grote steden wonen, maar juist daar vinden we te weinig, betaalbare huurwoningen. Daar is maar één oplossing voor: heel veel huurwoningen bijbouwen.”

Dat kan wat Groenen betreft door verdichting van onze steden en de realisatie van veel meer hoogbouw. Om Nederland mooier te maken zou hij zelf graag nieuwe huurwoningen bijbouwen, maar dat blijkt lastig. “Locaties zijn schaars. Gemeenten houden de prijs van bouwgrond hoog. En we komen financieel nog niet uit. Dat zou misschien kunnen lukken bij een veel lager rendement, maar om geld in te kopen moeten we concurreren met crowdfunding platforms. Zij bieden vijf tot zeven procent rente. Een groot nieuwbouwproject is misschien haalbaar met bijvoorbeeld investeerders die aan het eind van hun leven nog iets goeds willen doen voor ons land. Met drie procent rente komen we uit,” aldus Groenen.

VASTGOED JOURNAAL



Wijnand Groenen en Federico Angius

Wijnand Groenen komt uit de verzekeringswereld (Allianz). In 2005 maakte hij de overstap naar de makelaardij. Hij is oprichter van 4-Freedom Beleggingspanden, een makelaarskantoor gespecialiseerd in de aankoop van appartementen en studentenhuizen voor particuliere beleggers. Vier jaar geleden heeft hij dat bedrijf verkocht.

Federico Angius is van huis uit vastgoedbelegger. Hij heeft tien jaar ervaring als ondernemer in vastgoed. Voor Meedervoort was hij via Eureco Investments betrokken bij het kopen, herontwikkelen, splitsen en verkopen of verhuren van vastgoed.

Nette huurwoningen

VASTGOED JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Ondertussen gaat het volgens Angius met de Meerdervoort Group heel erg goed. Zo worden ‘Garantiefondsen’ aangeboden voor een termijn van vijf jaar, een rendement van 5,2 procent en 1ste hypothecaire zekerheid. “We hebben altijd een fonds openstaan voor huurwoningen in het lagere en middensegment. Aan ons jongste XL-fonds kunnen circa 65 woningen worden toegevoegd. Daarvoor kopen we maandelijks in volksbuurten in grote steden huizen op in voornamelijk Utrecht, Rotterdam, Den Haag en de steden daar om heen. Die worden door ons verbeterd en als nette huurwoning in de markt gezet voor een prijs van 900 tot 1.400 euro in de maand. De belangstelling is groot. Het XL-fonds is inmiddels voor tachtig procent gevuld.”

Ook is Meerdervoort actief op de kantorenmarkt. “Het aantal MKB-bedrijven groeit sterk. Die nieuwe ondernemers hebben behoefte aan flexibele kantoorruimte. Wij verwachten dat voor dergelijke kantoren de verhuurprijs gaat stijgen. Ook omdat er niet voldoende kantoren kunnen worden bijgebouwd”, zo zegt Groenen. Daarvoor kent Meerdervoort zogeheten ‘Besloten fondsen by Meerdervoort’. “Zo’n fonds voor vijf of zeven jaar bestaat uit één project en we financieren zo’n aankoop met maximaal tien investeerders. Soms is sprake van gedeeltelijke bankfinanciering. Ook dat concept groeit flink. De rendementen liggen tussen de zes en acht procent. Dat doen we overigens niet alleen met flex-kantoren. We kopen ook ouderenwoningen, gezondheidscentra en gebouwen voor studentenhuisvesting.”

Kleine beleggers

Bij de besloten fondsen gaat het om een minimale inleg van 250.000 euro per belegger. “Sommige kleinere beleggers willen niet zo lang aan een fonds vastzitten. Of beleggen met kleinere bedragen. Voor hen hebben we een overeenkomst gesloten met npex.nl. Via hun handelsplatform kan vanaf 1.000 euro worden geïnvesteerd in een kantoorpand in Baarn. De obligaties zijn wekelijks verhandelbaar. Ook dat loopt prima.”

Meerdervoort Group

Vijf jaar geleden begon Meerdervoort met haar eerste beleggingsfonds. Dit fonds (18 huurwoningen) ter grootte van 2,5 miljoen euro nam een jaar in beslag. Daarna volgden in hoog tempo nieuwe projecten. In 2020 gaat Meerdervoort door de grens van honderd miljoen aan vastgoed, hoofdzakelijk gefinancierd door particuliere beleggers met een hypothecaire zekerheid.

Bert Pots