VASTGOED JOURNAAL

Voorwoord Special Vastgoedbeleggingen: 'Beleggen draait om durf, duidelijke keuzes en data'

30-01-2020 11:14

De vijfde VJ Special is een feit. Na specials over onder andere vastgoedfinanciering, woonvormen en vastgoedadviseurs, staat deze keer het thema vastgoedbeleggingen centraal. We laten verschillende partijen aan het woord over de Nederlandse vastgoedmarkt, hun beleggingsstrategieën en waar de kansen liggen.

Dat het goed gaat met de vastgoedbeleggingsmarkt is duidelijk. Record na record wordt er verbroken. Uit recente cijfers van CBRE blijkt met een investeringsvolume van €20,8 miljard in 2019 het recordjaar 2018 is overtroffen. Er werd daarbij meer dan ooit belegd in woningen (€7,6 miljard) en in zorgvastgoed (€1,1 miljard). Nooit eerder waren zowel de hoeveelheid beschikbaar kapitaal, als de bereidheid van institutionele beleggers om te investeren, zo groot.

Keuzes maken

Dit optimisme zien we ook terug tijdens het interview met Unibail-Rodamco-Westfield. Country Manager Bart van Twillert gaf VJ een rondleiding door het toekomstige Mall of the Netherlands dat nog dit jaar wordt opgeleverd. Dit megaproject in Leidschendam, waar zo'n €600 miljoen in is geïnvesteerd, moet naar eigen zeggen het Nederlandse retaillandschap nieuw leven geven. Want er zijn veel scherven gevallen in het retaillandschap vindt Van Twillert, maar lang niet alles hoeft naar de glasbak. Maar er moeten wel keuzes gemaakt worden, door retailers maar ook door beleggers.

Data grotere rol

Die keuzes heeft Altera Vastgoed ook gemaakt. Door zich te richten op haar alsmaar groeiende woningportefeuille en een winkelportefeuille met een focus op 'convenience centres'. Bij investeringsbeslissingen spelen data-analyses een steeds grotere rol, vertellen CEO Jaap van der Bijl en CIO/COO Erwin Wessels. Door gebruik te maken van software kan Altera sneller en beter inzichten verwerven over de performance van objecten en gedetailleerde deelanalyses uitvoeren.

Volgens Marcel de Boer, directeur van Troostwijk Real Estate, ligt hier ook een rol weggelegd voor vastgoedadviseurs. Zij moeten namelijk creatief zijn en meer kennis toevoegen, alleen dan heeft deze dienstverlening toekomst. Data en data-analyses spelen daarbij een belangrijke rol. "Goede research geeft zicht op de mogelijke risico’s en maakt het ons mogelijk om zoveel mogelijk voorspellend te zijn," aldus De Boer.

Durf tonen

Maar soms moet je als vastgoedbelegger ook durf tonen en kansen grijpen die niet voor iedereen zichtbaar zijn. Zoals in het geval van Bas Gregoor, VJ Vastgoedbeslisser van het Jaar, die vertelt hoe hij midden in de crisis besloot leegstaand vastgoed te gaan transformeren. Zeven jaar later is Cityside Apartments een bloeiend vastgoedbedrijf en gaat hij zich nu toeleggen op zorgvastgoed voor senioren en commerciële verhuur. Wat zijn zijn geleerde lessen?

Woningmarkt is booming

Beleggen in woningen wordt steeds populairder, maar hoe ga je in een steeds krappere markt toch de juiste rendementen behalen? Volgens Mark Kuijpers, Managing Director Netherlands bij Greystar gaat het om meer dan dan alleen 'investeren in de stenen'. Zo is het actief managen van het vastgoed doorslaggevend, want je krijgt hierdoor niet alleen een heel hoge bewonerstevredenheid, maar ook een hoge performance. En dat is

uiteraard interessant voor de investeerders en de fondsen waarmee Greystar werkt.

Holland Immo Group ziet door de krappe markt ook kansen. “Het tekort aan woningen in alle segmenten is enorm. Er ligt een enorme opgave om te bouwen en te (her)ontwikkelen.” Volgens CEO Manfred Kühl tegelijkertijd een mogelijkheid om ervoor te zorgen dat hij die producten wel heeft. Al maakt hij zich wel zorgen om het reguleren van de middenhuur.

Middenhuur of middenkoop?
Ook de Meerdervoort Group heeft hier een duidelijke mening over: moet de focus wel liggen op het ontwikkelen van koopwoningen? Zij stellen een voor van 1/3 sociale huur, 1/3 vrije sector huur en 1/3 koop. "Dan is doorstroming mogelijk: van goedkoop naar duur en weer terug als de levenssituatie verandert.”

En hoe ziet vastgoedbelegger Reyersen van Buuren de markt? Transparantie staat voorop: "We vertellen onze beleggers open en eerlijk op basis van welke informatie wij onze prognoses maken, en hoe reëel die zijn.

Kortom, stuk voor stuk artikelen die u vast zullen inspireren. En wanneer u wenst te reageren: we horen het graag! U kunt reageren op redactie@vastgoedjournaal.nl. Ik wens u veel leesplezier.

Kimberly Camu
Journalist Vastgoedjournaal

Kimberly Camu