VASTGOED JOURNAAL

Stabiele vraag naar betaalbare huurwoningen

27-02-2021 08:52



Wat is de toekomst van de vrije sectorhuurmarkt? Jaap van der Bijl, CEO Altera Vastgoed prijst zich gelukkig met een woningfonds met overwegend middeldure huurwoningen. “Hoge koopprijzen zorgen voor een stabiele vraag naar betaalbare huurwoningen. Bovendien houden we in ons land een woningtekort. Het doel voor 2030 één miljoen nieuwe woningen te bouwen is goed, maar zal helaas niet worden gehaald.”

Het Altera woningfonds geldt volgens GRESB als het meest duurzame woningfonds ter wereld. De portefeuille bestaat uit circa vijfduizend huurwoningen. De portefeuille zal door de oplevering van ruim tweeduizend nieuwbouwwoningen de komende jaren groeien. Veruit het grootste deel van de woningen wordt verhuurd in het middeldure huursegment tot een grens van 1.600 euro.

VASTGOED JOURNAAL



Thuiswerken

De woningmarkt is aan het veranderen, zo stelt Jaap van der Bijl. “Gezinnen kiezen vaker voor een woning buiten de stad. Huizen zijn daar goedkoper en ruimer dan in bijvoorbeeld Amsterdam. Bovendien krijgt thuiswerken meer voet aan de grond. Maar ik denk dat die gezinnen niet allemaal zouden verhuizen, als de hoofdstad een ruimer woningaanbod zou kennen. Het beleid is er echter niet op gericht mensen met een huishoudinkomen van tweemaal modaal aan onze steden te binden. Bovendien worden door verlaging van de overdrachtsbelasting koopwoningen nog duurder dan ze al zijn en groeit de woningvraag.”

In die stijgende koopwoningmarkt prijst hij zich gelukkig met de focus op het middeldure segment: tussen 753 tot 1.200 euro (75% van de portefeuille) en van 1.200 tot 1.600 euro (20% van de portefeuille). “Alleenstaanden, starters en gezinnen maken vanwege de hoge prijzen weinig kans op de koopwoningmarkt. Met mooie appartementen met ruime buitenruimte kunnen wij in hun woningvraag voorzien. Kortgeleden hebben we in Rotterdam-Katendrecht het eerste blok van de Groene Kaap in gebruik genomen. Gezinnen kunnen we ook een huis met een tuin bieden; bijvoorbeeld in Legmeer-West in Uithoorn hebben we onlangs ruime duurzame eengezinswoningen opgeleverd gekregen. Ook zijn we interessant voor ouderen die onbezorgd willen leven. Die groepen te samen staan garant voor een stabiele vraag naar betaalbare huurwoningen.”

VASTGOED JOURNAAL



Snel herstel

In het echt hoge segment, zijn fonds heeft overigens maar weinig van dergelijke grote en luxe woningen, hoofdzakelijk in Amsterdam en Amstelveen, ziet hij door de coronacrisis de vraag wel afnemen. “In dat segment stijgt het betaalbaarheidsrisico en daalt de vraag. Die daling is onder meer het gevolg van het afnemend aantal expats. Bedrijven zijn voorzichtig. Diverse landen kennen bovendien een lockdown, maar wij verwachten dat na de pandemie dat hogere segment een snel herstel zal laten zien.”

De grote vraag naar huurwoningen wordt volgens hem ook beïnvloed door de stagnerende bouwproductie. “Er worden in ons land structureel te weinig woningen bijgebouwd en komend en volgend jaar zal de productie nog verder afnemen.” Die krimpende productie is ook van invloed op zijn acquisitiebeleid. “We kunnen in onze focusgebieden, de vijf grootste Nederlandse steden en aangrenzende gemeenten, nog wel woningen aankopen, maar we wijzen ook projecten af vanwege te hoge prijzen. Bijvoorbeeld in Amsterdam; ook al gaat het om mooie woningen op een goede locatie. De huurprijs zou te hoog worden. We bouwen wel energiezuinige woningen voor jonge gezinnen in bijvoorbeeld Almere en Zaanstad.”

VASTGOED JOURNAAL



Woningtekort

Welke rol spelen de komende Kamerverkiezingen? Van der Bijl is groot voorstander van een veel hogere en snellere bouwproductie, maar is niet optimistisch over de haalbaarheid van één miljoen nieuwe woningen vóór 2030. “Ik denk bij dergelijke aantallen eerder aan een periode van vijftien jaar. Pas in de loop van dit jaar zal er een nieuw kabinet aantreden; misschien wordt die omvangrijke woningproductie onderdeel van het regeerakkoord. Dan hebben we nog minder dan negen jaar om dat doel te realiseren. Projecten kennen een lange aanlooptijd. Niet altijd zijn bouwlocaties voorhanden. De bouw van zoveel huizen vraagt fenomenale investeringen. Waar komt al dat geld vandaan? En het is maar de vraag of we over voldoende bouwvakkers beschikken. Ik zou het graag anders zien, Altera Vastgoed levert graag een concrete bijdrage, maar met de huidige uitgangspositie gaan we dat grote aantal nieuwe woningen niet halen.”

Ook vindt Van der Bijl de roep vanuit de politiek op korte termijn de vrije huursector veel strakker te reguleren op zijn zachtst gezegd niet heel handig. “Institutionele beleggers worden op één hoop geveegd met andere investeerders, maar wij zijn ‘build-to-rent’- beleggers, geen ‘buy tot let’- beleggers. Onze pensioenfondsen en andere institutionele beleggers zijn betrouwbaar, aanspreekbaar en beleggen op een maatschappelijk verantwoorde manier. Korte termijn regulering vormt geen uitnodiging om een structurele langetermijnbijdrage te leveren aan het oplossen van de problemen op de woningmarkt de komende vijftien jaar.”

Regulering

Op zich hoeft regulering er niet toe te leiden dat pensioenfondsen minder belangstelling krijgen voor de bouw van huurwoningen. “We verkeren in een periode met lage rentes. Staatsobligaties leveren weinig op. De aandelenmarkt is volatiel. En niet onbelangrijk: we krijgen een nieuw pensioenstelsel. In dat nieuwe stelsel wordt het directe rendement belangrijker. Dat pleit voor vastgoedbeleggingen. Ook als regulering invloed heeft op het rendement, dan kan het voor pensioenfondsen, en wellicht ook voor verzekeraars, aantrekkelijk blijven om te investeren in Nederlandse huurwoningen. De overheid moet dan wel een consequente route uitzetten en institutionele beleggers niet steeds voor verrassingen plaatsen.

Altera woningfonds

Altera Vastgoed biedt institutionele beleggers toegang tot core vastgoedbeleggingen in de woon- en winkelsector. Het woningfonds heeft de focus op de Randstad. Er worden veel duurzame nieuwbouwwoningen aan de portefeuille toegevoegd. Er zijn woningen in aanbouw in onder andere Almere, Den Bosch, Uithoorn, Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Zaanstad en Leiden.

Redactie