

ACTUEEL

Quote van de maand

‘De Europese beursgenoteerde vastgoedsector draagt jaarlijks 285 miljard euro bij aan de Europese economie’

Philip Charls, CEO Epra, Epra-conferentie Parijs

WONINGEN / BELEGGINGEN / SAVILLS

Beleggers schuilen in huurwoningmarkt

De woningmarkt is het enige grote vastgoedsegment waarbij de vraag groter is dan het aanbod. Tot 2040 neemt de vraag door 1 miljoen extra huishoudens bovendien steeds verder toe. Beleggers hebben daardoor steeds meer interesse in corporatiewoningen.

AMSTERDAM - In het rapport The residential market in The Netherlands van de aan de Londense beurs genoteerde dienstverlener Savills staat dat het verschil tussen vraag en aanbod in de woningmarkt de komende jaren verder zal toenemen. De groei met bijna 1 miljoen huishoudens in Nederland in de periode tot 2040 vraagt om extra huisvesting. Wel moet de woningmarkt zich aanpassen aan de veranderende vraag. Het aantal eenpersoonshuishoudens van senioren groeit het sterkst. Nieuw aanbod moet zich ook op die groep richten. Het aantal beleggingstransacties tussen woningcorporaties en private en institutionele beleggers is nog klein, maar neemt snel toe, stelt Savills. In 2009 en 2010 lag het beleggingsvolume in corporatiewoningen in totaal tussen de 15 en 20 miljoen

euro. In 2012 was dat al 55 miljoen euro en in de eerste helft van 2013 is het volume opgelopen tot 66 miljoen euro. Dat investeerders hun oog laten vallen op de Nederlandse woningmarkt komt door de dalende woningprijzen, meent Savills. De prijsdaling maakt deze markt ook in internationaal perspectief weer concurrerend en laat op termijn ruimte voor een groei van het indirect rendement. Door de in de Miljoenennota gepresenteerde nieuwe regelgeving zal de interesse van beleggers bovendien verder toenemen. Corporaties moeten zich van het kabinet nadrukkelijker focussen op hun kerntaak: de verhuur van woningen aan lagere inkomens. Door de toevoeging van de WOZ-waarde aan het woningwaarderingstelsel komt er ruimte voor marktconformere huren. Ook

moeten sociale verhuurders door de verhuurdersheffing nog meer van hun bezit verkopen. Er zullen veel woningen voor interessante prijzen worden aangeboden. Savills verwacht daarom dat het aantal transacties tussen corporaties en beleggers verder toeneemt. Ondertussen lijkt de grote prijsdaling op de koopmarkt te zijn gestuit. Het CBS meldde 20 september dat de prijs van bestaande koopwoningen in augustus 4,4 procent lager was dan in dezelfde periode vorig jaar. Begin dit jaar gingen de prijzen op jaarbasis nog 8 procent onderuit. De prijzen van bestaande koopwoningen lagen in augustus op hetzelfde niveau als begin 2003. In de eerste acht maanden van dit jaar wisselden verder 64.837 woningen van eigenaar. Dat is 12,9 procent minder dan in die periode in 2012.

DUITSLAND / EXPO REAL / HOLLAND PROPERTY PLAZA

‘Buitenland ziet Nederlands vastgoed weer zitten’

DEN HAAG - De interesse van buitenlandse beleggers in de Nederlandse vastgoedmarkt neemt snel toe. Dat constateert Christa Thijssen, al dertien jaar de drijvende kracht achter Holland Property Plaza (HPP). HPP zal tussen 7 en 9 oktober op de Expo Real in München beleggers overhalen om te investeren in Nederland.

De zestiende Expo Real in Messe München is met een oppervlakte van 64.000 m², 1.700 standhouders en naar verwachting 38.000 bezoekers de grootste van Europa. De Nederlandse aanwezigheid is geconcentreerd op de stand van Holland Property Plaza en de naastgelegen stand van de Amsterdam Metropolitan Area (AMA) in Hal A-2. HPP telt dit jaar ongeveer twintig participanten met beleggers als Amvest en Annexum, architectenbureaus KCAP en UN Studio, de bouwbedrijven Heijmans en VolkerWessels (Vastgoed) en ingenieursbureau Grontmij. De deelnemende gemeenten zijn Den Haag, Rotterdam, Tilburg en Maastricht. HPP presenteert zich onder de noemer The Dutch@work: design, engineering, transformation & development. Voornaamste boodschap aan het buitenland is dat er in Nederland volop investeringskansen liggen, stelt Thijssen: ‘Aan alle kanten neemt de belangstelling toe voor de Nederlandse markt. Dit zullen we onderzoeken in een discussiebijeenkomst met Deka Immobiliën en Hanson Asset Management. Uiteraard raken buitenlandse en Nederlandse CEO’s in gesprek tijdens ons traditionele International Investor Dinner.’ De forumdiscussie over het Nederlandse investeringsklimaat met Stef Blok als keynote speaker is op 7 oktober om 12.00 uur in Hal A-2. Thijssen noemt een beurs als de Expo Real van levensbelang

voor bedrijven. ‘Juist in economisch lastige tijden moet je je als bedrijf laten zien. Investeren in relaties is daarbij cruciaal. Dat bewustzijn is nu veel sterker. De laatste jaren waren veel Nederlandse marktpartijen naar binnen gekeerd en stonden in de overlevingsstand. Nu zijn ze creatiever, ‘lean and mean.’ De AMA-stand bestaat dit jaar uit de marktpartijen AM, Bouwinvest REIM, Dura Vermeer, Syntrus Achmea Real Estate & Finance, Hurks, de Schiphol Area Development Company en Amsterdam Airport Area en de Haven van Amsterdam, plus de gemeenten Amsterdam (Zuidas), Almere, Amstelveen, Haarlemmermeer, Lelystad, Utrecht en Zaanstad. De Amsterdamse wethouder Maarten van Poelgeest is maandag op de Expo Real aanwezig. Dan worden om 16.00 uur de investeringsmogelijkheden in de Amsterdamse regio tegen het licht gehouden. Sprekers zijn onder meer Bart Verhelst (CBRE) en Dick van Hal (Bouwinvest). Voor buitenlandse beleggers zijn er redenen genoeg om in de metropool Amsterdam te investeren, stelt het Ontwikkelingsbedrijf OGA. ‘De economie in de AMA is divers met een sterke financiële en zakelijke dienstverlening, ICT en media en daardoor minder kwetsbaar. Waar in andere delen van Nederland de bevolkingsgroei stagneert, heeft de AMA een stijgend aantal inwoners en huishoudens. Dat heeft een positief effect op de woningmarkt. Het doorzetten van de urbanisatie zorgt voor veel nieuwe vestigingen van (hoofd)kantoren, een spin-off van meer banen en meer goed opgeleide en Engelssprekende mensen. Ook de sterke kennisinfrastructuur in de AMA is relatief hoog. Bovendien hebben we Schiphol en een glasvezelnet en geldt de regio als het grootste internetknooppunt op het vasteland van Europa en als snelste knooppunt ter wereld.’

FINANCIERING / HERONTWIKKELING / VRIJE UNIVERSITEIT

Lening van 460 miljoen voor VU-campus is rond

AMSTERDAM - De Europese Investeringsbank, onderdeel van de Europese Unie, steekt 230 miljoen euro in de vernieuwing van de campus van de Vrije Universiteit (VU) Amsterdam op de Zuidas.

Daarmee is de financiering van in totaal 460 miljoen euro voor onder andere het labgebouw O|2 en het nieuwe universiteitsgebouw rond. Het grootste deel van het huidige wis- en natuurkundegebouw kan nu volgens plan worden vervangen.

De VU is de eerste universiteit in Nederland die financiering ontvangt van de Europese Investeringsbank. De aanzienlijke lening betekent dat de bank de universiteit als een stabiele en gezonde financiële partner ziet. De bank is naar eigen zeggen trots om bij te dragen aan economische groei en werkgelegenheid. De vernieuwde VU-campus faciliteert straks meer dan 3.500 wetenschappers en 25.000 studenten, de hoogste concentratie in Nederland. De andere helft van het investeringsbedrag komt van de VU zelf.



DUITSLAND - De Nederlandse ontwikkelaar de Delta Development Group heeft de verkoop afgerond van mixed-use complex Karavelle Quartier in het centrum van de Duitse havenstad Rostock. Het in 2011 opgeleverde complex heeft een omvang van 17.000 m². Het omvat winkels, een verzorgingshuis, kantoren en een parkeergarage voor 400 auto's. Prime Pitch Asset Management uit Amsterdam realiseerde de aankoop voor een kleine groep professionele investeerders, onder wie enkele vermogende families. De financiering werd verstrekt door de HypoVereins Bank. Van Gool Elburg Vastgoedspecialisten bracht deze transactie tot stand namens verkoper Delta Development. Het vastgoedobject is langjarig verhuurd aan vooraanstaande partijen. Het kantoorgedeelte is volledig verhuurd aan onder meer Telefonica en Randstad. Het winkeldeel biedt plaats aan onder andere een supermarkt van Edeka en discounter Lidl, drogisterijketen Rossmann, een apotheek en enkele kleinere winkels. De verkoopprijs is niet bekendgemaakt.

VERENIGDE STATEN / FINANCIERINGEN / WONINGEN

Fed blijft stimuleren uit angst nieuwe huizen crisis

De Federal Reserve (Fed) blijft onverwacht doorgaan met het opkopen van 85 miljard dollar per maand aan hypotheek- en staatsobligaties. De Fed wil daarmee voorkomen dat de Amerikaanse woningmarkt weer terugschiet in een crisis, maar vergroot de kans op nieuwe zeepbellen.

DEN HAAG - De hele financiële wereld hield er rekening mee dat de Fed voor 10 tot 15 miljard dollar per maand minder aan Amerikaans hypotheek- en staatspapier zou opkopen. Fed-voorzitter Ben Bernanke liet 18 september echter weten niet overtuigd te zijn van het herstel van de economie. Daarnaast houdt de Fed de beleidsrente op vrijwel 0 procent: pas in 2015 wordt een eerste rentestijging verwacht. Bernankes verwees daarbij naar ‘downwards risks’ voor de Amerikaanse economie, zonder daar specifiek op in te gaan. Analisten denken dat hij doelt op de afkoe-lende woningmarkt. Sinds de Fed in mei waarschuwde voor een mogelijke afbouw van de kwantita-tieve verruiming, is de rente bijna verdubbeld. Doordat ook de hypo-

theekrentes fors zijn opgelopen is de afgelopen maanden ook het aantal woningaankopen gedaald. Bernanke lijkt geen risico te willen nemen een nieuwe woningmarktcrisis te veroor-zaken. De Amerikaanse huizen crisis die in 2006 begon staat namelijk aan de basis van de financiële en econo-mische crisis. Na de toespraak van Bernanke schoten wereldwijd de beurskoersen omhoog, met recordstanden voor de Amerikaanse indices S&P 500 en de Dow Jones. Daarnaast daalde de rente op tienjarige staatsobligaties met 15 basispunten tot 2,70 procent. De Europese vastgoedsector haalde ook opgelucht adem. De stijgende rente dreigde hun financieringskos-ten te verhogen en hun cashflow te verlagen. Veel economen stellen echter dat er geen economische ratio

meer is om 85 miljard per maand in de financiële markten te blijven stoppen. Amerikaanse bedrijven boeken weer recordwinsten, de banken zijn hersteld en de werk-loosheid is teruglopen van bijna 11 naar iets meer dan 7 procent. Ook blijven er twijfels bestaan over de effectiviteit van het Fed-beleid. Door obligaties op te kopen, drukt de Fed de korte rente. De lange rente krijgt het Amerikaanse stelsel van centrale banken echter niet struc-tureel omlaag. Ondertussen maken veel marktvoersers zich zorgen over de recordhoge beurskoersen en de uitdijende Fed-balans. Sinds de Fed in 2009 begon met de eerste ronde van het opkopen van 10-jaars staatsobligaties is de balans uitge-groeid tot het duizelingwekkende bedrag van 3.660 miljard dollar. De grootste angst is dat de Fed met het doorzetten van zijn quanta-tive easing-programma’s nieuwe zeepbellen creëert, ook weer op de huizenmarkt. Net als in september 2008 kan dan weer een punt worden bereikt dat de situatie niet langer houdbaar is en kunnen de financiële markten weer een duikvlucht naar beneden maken.

BELEGGINGEN / SYMPOSIUM / JLL

Victory Advisors wint Gouden Baksteen JLL

DEN HAAG - Victory Advisors is de winnaar van de Gouden Baksteen. De prijs is uitgereikt door Jones Lang LaSalle (JLL) tijdens het Vastgoedsymposium op 17 september in Het Kurhaus in Scheveningen.

Vincent Querton, CEO Benelux Jones Lang LaSalle, reikte symbolisch aan Michael Hesp, head of Research Strategic Advisory JLL, de gouden baksteen uit, omdat Victory Advisors niet aanwezig kon zijn. Victory Advisors mag zich vastgoedbeleg-ger van het jaar noemen. Uit het onderzoek komt het bedrijf naar voren als een belegger met visie, een eigen koers en durf. Zo liep het bedrijf voorop bij de verwerving van opportunistische portefeuil-les. Recent bevestigde het bedrijf dit imago met de aankoop van het Atrium-gebouw op de Amsterdamse Zuidas. Eerder dit jaar kocht het een kantorenportefeuille van UBS Euro Value Added (EVA) Real Estate fonds.’ Het private fonds Victory Advisors is opgericht door Erik Moresco, voormalig managing director van de Blackstone Group en is geves-tigd in Luxemburg. De twee andere partners van Victory Advisors zijn de Nederlander Edwin van Emmerik en de Engelsman Simon Norris. Aan de prijs is een geldbedrag gekop-peld van 2.500 euro, dat de winnaar kan besteden aan een door hem gekozen goed doel. Meer over het JLL-onderzoek naar het beleid van vastgoedbeleggers in het thema Beleggers van deze editie.

FONDSEN / BELEGGINGEN / FAILLISEMENT

Valad beheert failliete Hanzevast-fondsen

AMSTERDAM - Valad Europe neemt het asset en property management over van acht kan-toren van ruim 48.000 m² in de Randstad, Groningen, Den Bosch en Tilburg.

Dat heeft Valad laten weten. Zo’n 10.500 m² van het metrage staat leeg. Volgens informatie van Vastgoedmarkt heeft Valad het mandaat gekregen over de failliete Hanzevast-fondsen fondsen Holland 55 CV en Holland 61 CV. Of dat klopt

en of Valad nog meer fondsen van Hanzevast overneemt wil de invest-ment manager bevestigen noch ontkennen. Valad zet in op waarde-creatie door bestaande huurinkom-sten te handhaven en waar mogelijk te vergroten, en door de leegstand en exploitatiekosten te verlagen. De investment manager wil dat bereiken door een hechte band met bestaande huurders te onderhouden. Valad Benelux managet nu een por-tefeuille van 421 miljoen euro met 663 huurders.

Ingezonden mededeling

WOZ Bezwaar en beroep

Bezwaar en beroep is een handzaam boek voor de dagelijkse praktijk

Dit boek helpt u bij de uitvoering van bezwaar- en beroepsprocedures inzake belastingen en de Wet WOV. Het boek is geschikt voor een ieder die bij dagelijkse werkzaamheden in aanraking komt met bezwaar- en beroepsprocedures.

Ga naar www.bimmedia.nl/WOZ voor meer informatie en uw bestelling!



Vastgoedmarkt toen

Vastgoedmarkt verschijnt sinds mei 1974. In deze rubriek kijken we maandelijks terug op transacties en ontwikkelingen die sinds die tijd zijn gemeld in Vastgoedmarkt. De transacties geven inzicht in prijsvorming en marktvisie. In de periode vóór 2002 zijn de gemelde prijzen in guldens. Om die tot euro te herleiden moeten de genoemde bedragen worden gedeeld door 2,2.

SEPTEMBER 1975

Pan Eurohome breidt activiteiten uit

→ Pan Eurohome heeft, naast de activiteiten als (koop)woningontwikkelaar in Nederland, nu ook een internationaal programma. Oprichter is drs J. Poot, voorheen eigenaar van Eurowoningen. In België zijn 1.500 woningen in voorbereiding in Antwerpen, Turnhout en Knokke. Er wordt in dat land gestreefd naar een omzet van 125 miljoen gulden per jaar In Frankrijk is het grootste project in voorbereiding, namelijk het ski-station Valmorel in Savoye dat 10.000 bedden moet krijgen. Inclusief andere projecten moet de productie in Frankrijk over enige tijd op ongeveer 500 miljoen gulden per jaar uitkomen ofwel de helft van de beoogde concernomzet over enkele jaren. → De Britse Town & City Properties heeft op de twee door haar ontwikkelde Eu-ropoint-kantoortorens in Rotterdam (in totaal 60.000 m²) een boekwinst geboekt van omgerekend ongeveer 15 miljoen gulden. De beide gebouwen werden voor ongeveer 125 miljoen gulden via bemiddeling van Jones Lang Wootton verkocht aan de gemeente Rotterdam. De gemeente vestigt hierin een aantal diensten.

SEPTEMBER 1985

Nieuw stadhuis annex bibliotheek Den Haag

→ Het budget van de gemeente Den Haag voor het nieuwe stadhuis annex bibliotheek van 215 miljoen gulden is volgens de zes mededingende partijen veel te laag. De mededingende partijen gaan uit van een investering van zeker onge-veer 300 miljoen gulden. Het complex moet een omvang krijgen van 100.000 m² vloeroppervlakte. → De Zweedse Larmag Investments wil voor ongeveer 50 miljoen gulden onroe-rend goed kopen van vastgoedfonds Rodamco. Het gaat om het J.P.Coegebouw aan de Kabelweg in Amsterdam (18.000 m²) en twee bedrijfscomplexen in Weesp (22.000 m²). De gezamenlijke huuropbrengst is 5,8 miljoen gulden. Rodamco wordt geadviseerd door Joseph Elburg Makelaars. → De bouwgroep ZBB in Zeist met ontwikkelingsdochter Zebra Beheer (totale omzet ongeveer 70 miljoen gulden per jaar) is in financiële problemen gekomen. Het bedrijf dat veel creatieve commerciële objecten realiseerde, maakte een zeer snelle groei door.

SEPTEMBER 1995

Aankoop winkelcentra William Properties

→ PVF assetmanager voor Nederlandse pensioenfondsen en verzekeraars als Me-taalinindustrie, Architecten, Beroepsvervoer en Centraal Beheer/Achmea koopt voor 65 miljoen gulden twee winkelcentra van William Properties in Waddinx-veen en Vlijmen. Het gaat in totaal om ruim 13.000 m². Er wordt onderhandeld tussen de twee partijen over een kantoor van 20.000 m² op de Kop van Zuid in Rotterdam met een investeringswaarde van 80 miljoen gulden. Gesprekken met KPN om het geheel te huren voor ongeveer 300 gulden per m² zijn gaande. → Het voormalige Johan Enschede-complex in de binnenstad van Haarlem wordt door ING Vastgoed herontwikkeld tot onder andere een rechtbank van 12.500 m², een parkeergarage voor 380 auto's, 30 appartementen, 1.600 m² commerciële ruimten evenals een theater met 750 stoelen. Zo heeft de gemeen-teraad besloten. De investering wordt in totaal begroot op ongeveer 90 miljoen gulden. De provincie moest op dat moment nog akkoord gaan.

SEPTEMBER 2005

Aankoop kantoorgebouw KPMG/Meijburg

→ Oppenheim/IVG en Meijon Vastgoed verwerven voor ongeveer 250 miljoen euro het nieuwe kantoorgebouw van KPMG/Meijburg dat direct langs de rijks-weg A9 in het plan Langerhuize in Amstelveen wordt gebouwd. Het gaat om 60.000 m² kantoorruimte en 1.500 parkeerplaatsen. Van Gool Elburg Vastgoed-specialisten bracht de transactie tot stand. Het huidige kantoor van KPMG in Amstelveen op de vlak daarbij gelegen Bovenlanden omvat 50.000 m² en is ei-gendom van de Duitse Belegger CGI. Het huurcontract voor het ongeveer vijftien jaar oude complex loopt in 2010 af. → De verkoop van Bouwfonds Property Finance BPF door ABN Amro aan SNS Reaal lijkt definitief door te gaan. Eind juli 2003 werd een intentieovereenkomst gesloten waarbij SNS BPF voor 840 miljoen euro koopt. Eerder verkocht ABN Amro al voor 845 miljoen euro de projectontwikkelingssector van Bouwfonds aan Rabobank. Bij een due-diligence onderzoek bij BPF met een portefeuille met commerciële vastgoedkredieten van ruim 10 miljard euro, zijn geen zaken aan het licht gekomen die een koop door SNS Real kunnen tegenhouden. In de por-tefeuille die SNS koopt bevinden zich niet de zeer lucratieve woninghypotheken van 31 miljard euro van Bouwfonds, die houdt ABN Amro zelf.