



IVBN

Vereniging van Grondbedrijven
Voorjaarscongres Utrecht 21 mei 2014

Frank van Blokland (IVBN)



Aberdeen
Simply asset management.

ALTERA
VASTGOED NV
sectoraal vastgoedfonds

AMVEST

apg

a.s.r.
de nederlandse
verzekerings
maatschappij
voor alle
verzekeringen

AXA Real Estate
An AXA Investment Managers Company

bouwfonds

Bouwinvest

CÓRIO

DELA VASTGOED

Blue Sky Group

CBRE
GLOBAL
INVESTORS

delta lloyd

TIMEOS
pensioenfondsen

GENERALI
GROUP

MN

NEWOMIJ

nsi

PGGM

Q-PARK

REDEVCO
business in balance

Schiphol Real Estate
Schiphol Group

SPF Beheer bv

Stienstra beleggingen

syntrus | ochmeo
real estate & finance

WERELDHAVE

unibail-rodamco

vastned
Venues for Premium Shopping

vesteda

IVBN:



- *Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland*
- 1995 ; 30 leden (direct en indirect investeren in vastgoed)
- belangenvereniging
- werkt aan verdere professionalisering van de Nederlandse vastgoedbeleggingssector
- platform voor institutionele vastgoedbeleggers
- bevorderen integriteit, transparantie en innovatie
- **€ 50 miljard aan vastgoed in Nederland**; ook € 50 miljard in het buitenland
- woningen (€ 22 miljard; 130.000 woningen)
- kantoren (€ 6,5 miljard of ± 5 miljoen m²)
- retail (winkelcentra én solitaire winkels op A-locaties (€ 17 miljard of ± 5 miljoen m²))
- licht industrieel / bedrijfsverzamelgebouwen/ logistiek / parkeren (€ 4,5 billion)
- Omvang vastgoedbeleggingsmarkt 200 miljard (excl. woningcorporaties)
- Jaarlijks publicatie rendementen via IPD vastgoedindex



3



Stelling

Institutionele vastgoedbeleggers kunnen voor mijn gemeente belangrijk zijn.

eens

oneens



Agenda:

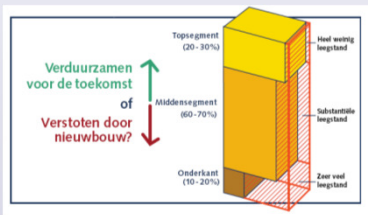
1. Vrije sector huur



2. Buitenlandse beleggers trekken



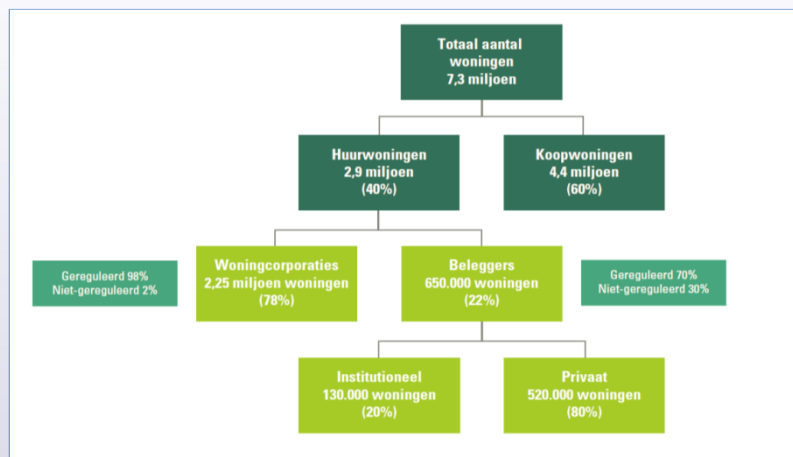
3. Kantoren; doorgaan of verduurzamen?

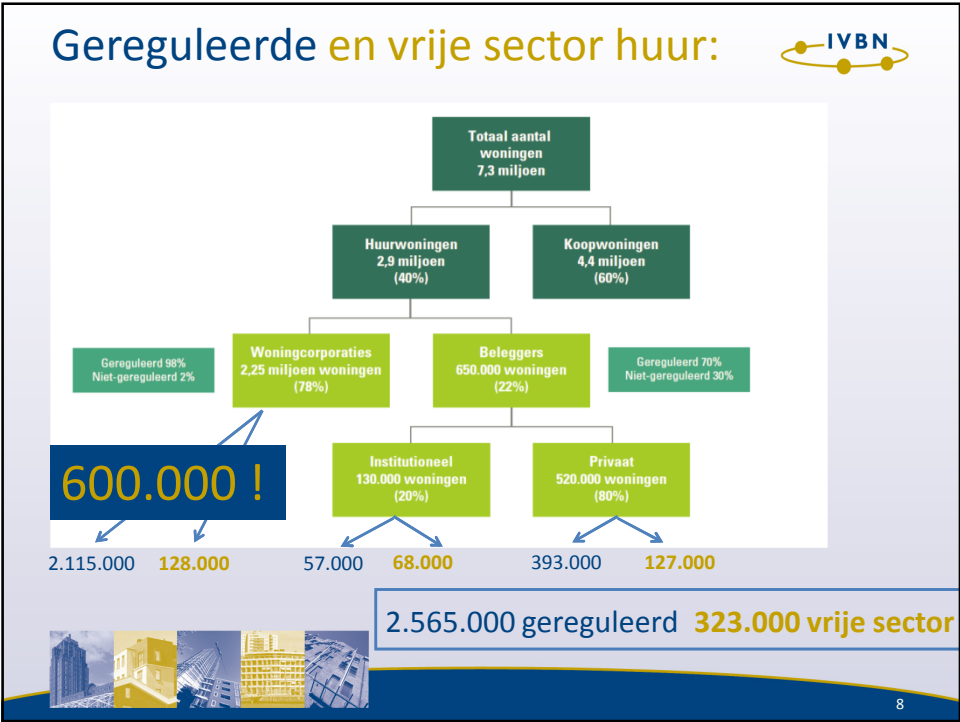


4. Fysieke winkels: aantrekkingskracht >>



1. De woningmarkt







Bezit IVBN-leden

- 68.000 geliberaliseerd; 57.000 gereguleerd
- Voor gereguleerde huurwoningen < € 700 heffing van circa anderhalve maand huur (op basis WOZ-waarde)
- **Tussen € 550 - € 1000 huur per maand**
- Slechts een paar duizend > € 1000 (dus géén midden of topsegment!)
- Van de gereguleerde huurwoningen meerderheid nog te liberaliseren na mutatie huurder (nu > 142 WWS-punten; na 1 juli 139)
- Gemiddelde huurprijs **gereguleerd € 622**
- Jong bezit; vanaf bouwjaar 1980
- Groen E-label (A, B, C) 46%; gemiddeld aantal WWS-punten 161



9



Bezit corporaties

- 128.000 geliberaliseerd; 2.115.000 gereguleerd
- Voor gereguleerde huurwoningen < € 700 heffing van circa anderhalve maand huur (op basis WOZ-waarde)
- **Overwegend tussen € 350 - € 700 huur per maand**
- 942.000 te liberaliseren; 1.301.000 blijvend gereguleerd
- **600.000 (!) extra te liberaliseren**
- Gemiddelde huurprijs **gereguleerd € 450**
- Bijna 60% vóór 1980; 40% jonger
- Groen E-label (A, B, C) 46%; gemiddeld aantal WWS-punten 141



10



- **Groot gat tussen koopsector en de gereguleerde huurvoorraad; géén substantiële vrije sector**
- Voor verschillende groepen! Trend is van 'bezit' naar 'gebruik'
- Beperking hypotheekrenteaftrek: betere concurrentie tussen koop en huur!

IVBN-aanbevelingen voor méér investeringen in de vrije sector huur:

- Herstel vertrouwen van (institutionele) beleggers (géén verhuurdersheffing in de vrije sector!)
- Corporaties terug naar kerntaak: sociale huisvesting doelgroep
- Op commerciële markten: een gelijk speelveld tussen afsplitsingen corporaties en beleggers (o.a. marktconform rendement op EV en transparantie)
- Meer markt-georiënteerde huren in de gereguleerde voorraad; blijvende aanpak van het scheefwonen; verdere liberalisatie huurwoningenvoorraad



14

'Marktfalen? Beleggers niet in achterstandswijken?
Scheefwonen OK? Laat corporaties actief zijn in 'middensegment'?



Heelmeesters, Amsterdam



Heart and Soul, Amsterdam



De Passie, Rotterdam



Erasmustoren, Den Haag



De Orient, Den Haag



De Nieuwe Wereld, Utrecht



12

Verborgen reserve (maatschappelijk bestemd vermogen)

- Boekwaarde versus marktwaarde
- Opblazen balansen corporaties; sterke toename eigen vermogen
- Verborgen reserve zichtbaar: € 110 miljard euro (!)

Boekwaarde	Marktwaarde
€ 120 miljard	€ 230 miljard
<i>Bron: CFV, 2013</i>	

- investeren in nieuwe sociale nieuwbouwwoningen (kleiner, anders, bijv. 'rug aan rug' concept; behoefte aan eenvoudige zorgwoningen ouderen)
- investeren in energiebesparing bestaande voorraad
- Renovatie, sloop van de bestaande voorraad
- Leefbaarheid, maatschappelijk vastgoed
- **NIET in vrije sector huur of commercieel vastgoed!**



13

Hét ('grond')probleem van vrije sector huur

- Belegger moet rendement maken: IRR 7 tot 8% (minstens 5% netto)
- Kwaliteit project hangt af van locatie (!), te realiseren huurprijs en situatie koopmarkt
- Huidige maximale mogelijkheden 16 x de jaarhuur
- Stel bouw- en ontwikkelingskosten woning (materiaal, arbeid etc.) € 1500 per m²; voor 100 m² is dat **€ 150.000**
- Huuropbrengst is beoogd van € 900 per maand (dat is € 9 per m² per maand); dit betekent 900 x 12 = € 10.800
- 16 x de jaarhuur is dan **€ 172.800**
- Voor de grond blijft over € 172.800 - € 150.000 = **€ 22.800**





Vergroting vrije sector huur

- Institutionele beleggers nu circa 4000 – 5000 nieuw per jaar (3%)
- Particuliere beleggers onbekend; wellicht 2000?
- Corporaties nu circa 25.000 (1%), waarvan 5000 (?) vrije sector
- Totale nieuwbouw vrije sector nu 10.000-12.000 per jaar
- Komende paar jaar te verdubbelen naar 20.000 – 25.000 van de in totaal 60.000 tot 80.000 te bouwen nieuwe woningen
- Maar let op: de potentie om te liberaliseren in de corporatie-voorraad is minstens 600.000 huurwoningen! (90 miljard!)
- Binnen- maar vooral ook buitenlandse beleggers naar de NL woningmarkt halen om (te liberaliseren) corporatiebezit over te nemen



15



Stelling

Vanwege de noodzaak voor een grotere vrije sector huur moet mijn gemeente passende (lagere) grondprijzen gaan rekenen.

eens

oneens



16

2. Dutch residential investments

Residential in the investor portfolio:

- Steady income return
- Moderate inflation hedge
- Low correlation with other assets
- Good risk-adjusted return

Conditions on the Dutch housing market:

- Regulation is constant
- Economic situation shows positive signs

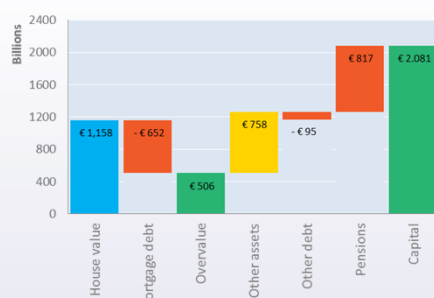
Indicators for investing are positive:

- Pricing has improved
- Housing shortage is increasing
- Non-regulated rental market will be bigger

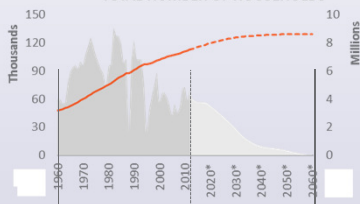


17

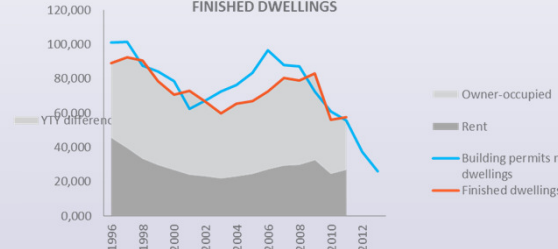
BALANCE SHEET DUTCH HOUSEHOLDS (2011)



TOTAL NUMBER OF HOUSEHOLDS



NEW BUILDING PERMITS AND FINISHED DWELLINGS



18

Agenda:

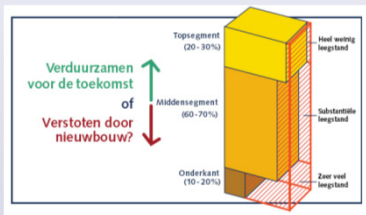
1. Vrije sector huur



2. Buitenlandse beleggers trekken



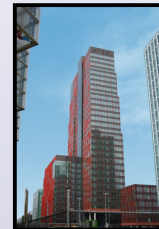
3. Kantoren; doorgaan of verduurzamen?



4. Fysieke winkels: aantrekkingskracht >>



19



Begin van de oplossing ligt bij gemeenten...



1. Invulling geven aan voorraadbeleid

- Indeling locaties in groei-, balans-, beperkings- en transformatiegebieden
- Beleggers: zekerheid over toekomst locaties → gerichte investeringsbeslissingen (w.o. renovatie, transformatie, verduurzaming etc.)

2. Prikkel gronduitgifte moet weg

- Gemeenten werken leegstand in de hand door grond uit te (blijven) geven voor nieuwbouw; afwaarderen gronden!
- Begroting moet minder afhankelijk worden van grondopbrengsten
- Rijk en provincie moeten hierin het voortouw nemen
- Uiteindelijk naar een regionaal grondbedrijf; ook om onderlinge concurrentie tussen gemeenten tegen te gaan



16 mei 2013

...maar uiteindelijk moet de markt het leegstandsprobleem zelf oplossen



3. Gebruikers moeten gaan kiezen voor verduurzaamde bestaande kantoren.
4. Ontwikkelaars moeten i.p.v. nieuw naar herontwikkeling bestaande kantoren en kantoorlocaties
5. Eigenaren van leegstaande kantoren moeten verlies nemen; slopen of transformeren
6. Eigenaren moeten bestaande kantoren op perspectievolle locaties herontwikkelen / verduurzamen
7. Vastgoedfinanciers moeten keuzes gaan maken welke locaties wel en welke niet te redden zijn



16 mei 2013



Stelling

We gaan toe naar regionale grondbedrijven

eens

oneens



23



Dynamiek op de winkelmarkt



Winkellocatiebeleid



- Sterk: fijnmazige detailhandelstructuur
- Zwak: te weinig dynamiek en diversiteit door schaalvergroting, branchevervaging, te grote mate van huurbescherming van individuele huurders
- Bedreiging: uniformiteit winkelaanbod en dreigende overaanbod slechte meters
- Kans: 'webwinkelen' als aanvulling op fysieke winkels

Ontwikkelingen in de markt

- Leegstand in aanloopstraten en op perifere detailhandelslocaties
- Sterke locaties worden sterker, zwakke locaties zwakker
- Belang herontwikkeling neemt toe
- Constante vernieuwing is essentieel
- Aanpassing huurrecht winkels noodzakelijk



24 van 10

Dynamiek op de winkelmarkt vergt:



- nieuwe en innovatieve retailondernemers
- ondernemende en kapitaalkrachtige vastgoedondernemers
- strikt voorraadbeleid gemeenten en provincies
- stringent RO beleid
- flexibeler huurrecht winkelruimte



16 mei 2013



Ik heb nieuwe dingen gehoord waar ik wat mee kan in mijn werk.



26





Vragen en discussie?

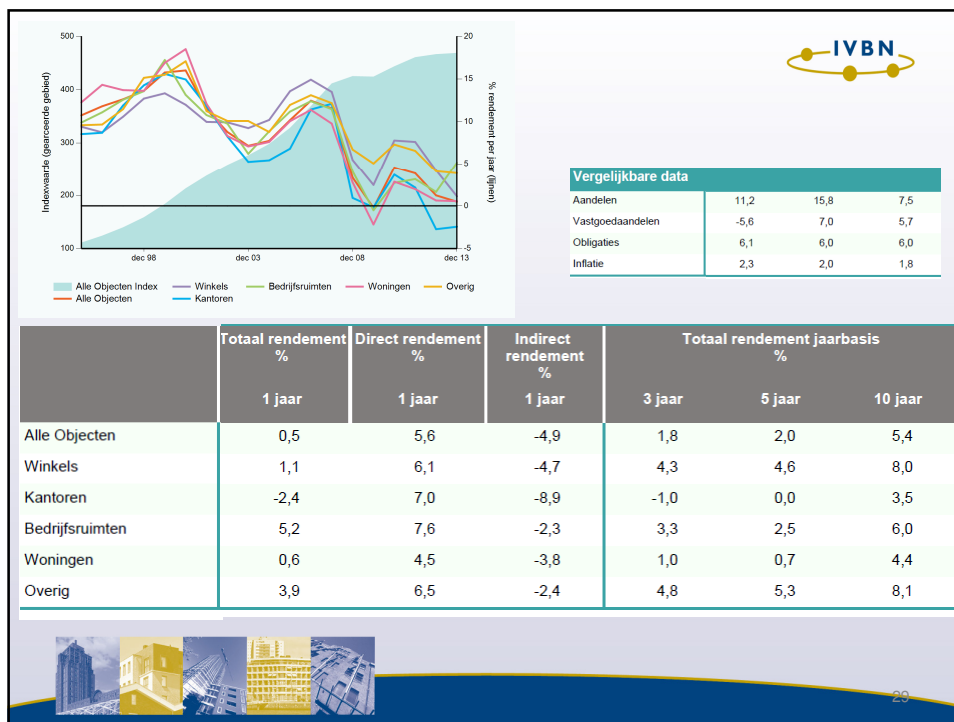


27



PARTIJEN	OMVANG	VERTEGENWOORDIGER						
Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekeraars, banken)	50 miljard	IVBN (vastgoed; 31 leden; vrijwel alle Nederlandse institutionele beleggers in vastgoed en/of de voor hen werkende vastgoedvermogensbeheerders) NB ook: DUFAS (vermogensbeheerders/assetmanagers, niet specifiek vastgoed)						
Buitenlandse beleggers en/of fondsen; veelal Duitse fondsen; zowel voor institutionelen als voor particulieren	24 miljard							
Private beleggers: DGA's en/of familie bedrijven; of beperkt tot enkele private aandeelhouders	45 miljard 62 miljard <i>Dit 'grijze' segment is nauwelijks transparant t.a.v. waarderingen portefeuilles of rendementen noch direct, noch indirect</i>	> 100 miljoen: Platform Professionele Vastgoed Beleggers (recent opgericht; tot nu toe 14 miljard; waarvan 7 gefinancierd) < 100 miljoen: veel niet georganiseerd; wel via Vastgoed Belang (zowel comm. vastgoed als woningen; 70% van de leden van VB heeft overigens 10 of minder huurwoningen)						
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Fondsaanbieders/ CV/maatschappen voor particulieren</td><td>16 miljard (w.v. 5,5 eigen vermogen)</td><td>Een deel van bestaande CV's is niet georganiseerd FORUMVAST (14 leden; 60% van de markt)</td></tr> <tr> <td>Woningcorporaties</td><td>250-300 miljard</td><td>Aedes circa 500 woco's Vernieuwde Stad (23 grote binnenstedelijk werkende woco's)</td></tr> </tbody> </table>			Fondsaanbieders/ CV/maatschappen voor particulieren	16 miljard (w.v. 5,5 eigen vermogen)	Een deel van bestaande CV's is niet georganiseerd FORUMVAST (14 leden; 60% van de markt)	Woningcorporaties	250-300 miljard	Aedes circa 500 woco's Vernieuwde Stad (23 grote binnenstedelijk werkende woco's)
Fondsaanbieders/ CV/maatschappen voor particulieren	16 miljard (w.v. 5,5 eigen vermogen)	Een deel van bestaande CV's is niet georganiseerd FORUMVAST (14 leden; 60% van de markt)						
Woningcorporaties	250-300 miljard	Aedes circa 500 woco's Vernieuwde Stad (23 grote binnenstedelijk werkende woco's)						





WWS punten systeem:



- oppervlakte
- Buitenruimten (tuin/terras)
- energielabel
- bouwjaar
- type verwarming
- isolatie
- keuken-uitvoering
- sanitair
- Voorzieningen gehandicapten
- woningtype
- omgevingsfactoren*
- Hinderlijke situaties*
- schaarstepunten*

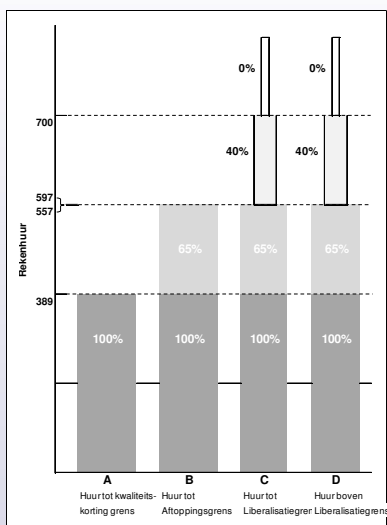
* worden vervangen door een WOZ-factor; zowel absoluut als per m²

Vanaf 1989 (nieuwbouw) en 1994 (bestaande huurwoningen) is **liberalisatie mogelijk**, maar alleen als de huurder is vertrokken en woning heeft > 142 WWS-punten!



30

Huurtoeslag



Tabel 1: Maximum-inkomensgrenzen 2014

	2013	2014
Eenpersoonshuishouden	21.025	21.600
Meerpersoonshuishouden	28.550	29.325
Eenpersoonsouderenh	21.100	21.600
Meerpersoonsouderenh	28.725	29.400

Doelgroep corporaties:

Toewijzing van (beschikbaar gekomen) gereguleerde huurwoningen:

80% huishoudens < € 34.000

10% huishoudens tussen € 34.000 – € 38.000

10% huishoudens vrij, dus ook > € 38.000

NB > 50% van de Nederlandse huishoudens (!)



31

Tabel 4 Balans tegen marktwaarde afgezet tegen volkshuisvestelijke balans en gesplitst naar Daeb en niet-Daeb, 2012, x € 1 miljoen

	Volkshuisvestelijke balans	Marktwaarde balans	Na splitsing
	Sector totaal	Sector totaal	Daeb niet-Daeb
Activa			
Materiële vaste activa	120.069	229.959	215.549
Immateriële vaste activa	23	23	0
Onroerende zaken in exploitatie totaal	108.946	219.113	205.268
Onroerende zaken in exploitatie Daeb	95.066	205.268	205.268
Onroerende zaken in exploitatie niet-Daeb	13.881	13.845	13.845
Onroerende zaken in ontwikkeling	2.070	3.416	3.416
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.586	1.586	1.586
Onroerende zaken VOV	5.507	5.622	5.622
Financiële vaste activa	2.419	3.799	1.281
Te vorderen BWS-subsidies	39	39	39
Deelnemingen	787	1.604	1.604
Effecten	224	224	210
Overige financiële vaste activa	1.370	1.931	1.032
Lening o/g vanuit Daeb aan niet-Daeb*			10.000
Vlottende activa	7.015	7.015	4.280
TOTAAL ACTIVA	129.503	240.773	231.110
Passiva			
eigen vermogen	32.439	137.359	129.912
Voorzieningen	2.099	2.824	2.824
Langlopende schulden	85.118	90.684	89.861
Leningen overheid en kredietinstellingen	78.319	83.885	83.074
Lening o/g aan niet-Daeb vanuit Daeb			10.000
Overige schulden en waarborgsommen	1.198	1.198	1.186
Verplichtingen voor onroerende zaken VOV	5.600	5.600	5.600
Kortlopende schulden	9.906	9.906	8.875
TOTAAL PASSIVA	129.503	240.773	231.110
Solvabiliteit	25,0%	57,0%	56,2%
Aandeel EV niet-Daeb in totaal EV			5,4%

* Raming van omvang van de lening Daeb aan niet-Daeb, met als uitgangspunt dat de omvang van de leningen zo moet zijn dat een gezonde exploitatie voor het niet-Daeb-deel mogelijk is.



32

Verborgen reserve (maatschappelijk bestemd vermogen)

- Boekwaarde versus marktwaarde
- Opblazen balansen corporaties
- Verborgen reserve zichtbaar: € 110 miljard euro (!)

Boekwaarde	Marktwaarde
€ 120 miljard	€ 230 miljard
<i>Bron: CFV, 2013</i>	

- investeren in (aan te passen) sociale nieuwbouwwoningen (kleiner, anders, bijv. 'rug aan rug' concept



33



De Zilk – Breeland (nabij Hillegom);
Twinkapwoningen voor starters vanaf € 138.750,-- VON



Leimuiden – Kroondomein;
40 betaalbare woningen voor starters en 8 woningen met zijstuk voor gezinnen en senioren;
24 koop- en 24 huurwoningen.

