

Vooruitzichten voor de woningmarkt: kansen en risico's

De mouwen moeten worden opgestroopt om de woningmarkt in Nederland te verbeteren. Financial Investigator vroeg Jaap van der Bijl, Chief Executive Officer van Altera Vastgoed, naar zijn visie als belegger in onder meer huurwoningen in Nederland namens diverse pensioenfondsen en verzekeraars.

Door Wim Groeneveld

Wat zijn de belangrijkste ontwikkelingen die momenteel fundamenteel van invloed zijn op de woningmarkt?

‘De demografische en sociaaleconomische ontwikkelingen blijven fundamenteel van invloed. Waar en hoe willen mensen wonen? Is er voor iedereen een passende woning? Natuurlijk doen wij ook onderzoek naar de woningvraag. Wij zien de bevolking en het aantal huishoudens nog steeds groeien, terwijl er te weinig woningen zijn. De oorzaken van deze mismatch hebben een lange historie en de echte oplossing voor de woningmarkt vraagt ook om een lange adem. Er is geen quick fix. Uiteindelijk is de echte oplossing dat langdurig en gestaag nieuwe duurzame woningen worden gebouwd. Dat is misschien geen nieuws, maar om vraag en aanbod meer

in evenwicht te brengen, is meer tijd en meer geld nodig dan menigene denkt. Het woningtekort blijft nog minstens twintig jaar bestaan. De vraag naar woningen is langdurig en voorspelbaar. Dat is vanuit het perspectief van een belegger gunstig.’

Wat is het effect van de hogere inflatie en de hogere rente?

‘Inflatie heeft een gunstig effect op vastgoed omdat huren kunnen meebewegen met het inflatieniveau. Wel is de huidige inflatiepiek zodanig, dat wij ons afvragen of onze huurwoningen betaalbaar blijven voor onze huurders. Dat zijn met name huishoudens met een laag inkomen of hoger. Als institutionele belegger letten wij ook op hun belangen.

Rente heeft een ander effect. Allereerst is het de vraag of nieuwbouwprojec-



ten financieel nog haalbaar zijn. Het risico dat de bouw van nieuwe woningen inzakt, is reëel. De vastgoedmarkt zal zich moeten aanpassen aan de hogere kosten van financiering. Dat geldt voor bouwbedrijven, maar ook voor corporaties en institutionele beleggers. Door de hogere hypotheekrente stijgen de woonlasten van een koopwoning. Voor meer mensen wordt een koopwoning onbereikbaar.’

Hoe kunnen institutionele beleggers die beleggen op de woningmarkt zich indekken tegen de impact van de inflatie en de stijgende hypotheekrente?

‘De rente en inflatie zijn in 2022 fors opgelopen. Institutionele beleggers en de vastgoedmarkt maken nu ‘pas op de plaats’ omdat de marktpact nog moet

uitkristalliseren. Centrale banken houden vast aan het rente-instrument om inflatie te beteugelen, ondanks de negatieve invloed van rente op de economie. Hierdoor komt de ontwikkeling van de lonen ook in het gedrang. De hogere hypotheekrente beïnvloedt de prijs van koopwoningen. De vraag zal wat afnemen, omdat voor de lagere middeninkomens kopen moeilijker zal zijn. Deze doelgroep zal een huurwoning gaan zoeken, maar kan niet terecht in de sociale huur.’

Bent u tevreden met de rol die de overheid speelt? Moet er iets worden veranderd?

‘Wij zijn ontevreden over de rol van de overheid. Er wordt via regulering geprobeerd om zowel de vraagzijde als de aanbodzijde van de woningmarkt vlot te trekken. De regule-

ring aan de vraagzijde concentreert zich vooral op het herverdelen van schaarste, maar dat lost het probleem van te weinig woningen echt niet op, omdat de regulering de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten negatief beïnvloedt. Het is 'dweilen met de kraan dicht'. De opeenstapeling van regels en nieuwe regels die daar bijkomen, creëren een afwachtende houding in de markt, terwijl het voor het draagvlak belangrijk is om een stabiel en voorspelbaar kader te hebben, zodat pensioenfondsen blijven beleggen in goede, duurzame en betaalbare woningen.

De overheid wil graag bereiken dat in 2030 zo'n 900.000 woningen zijn toegevoegd aan de voorraad: meer dan 100.000 woningen per jaar. De overheid bouwt zelf niet, maar kan randvoorwaarden creëren, waardoor marktpartijen wel gaan bouwen. De overheid moet zich verbinden met de stakeholders op de markt om samen de doelstelling concreet te maken.

Belangrijke vraagstukken zijn waar kan worden gebouwd, om wat voor soort woningen het gaat, voor welke doelgroepen die bedoeld zijn en hoe we dat gaan financieren. Er is veel geld nodig. Institutionele beleggers kunnen een belangrijke bijdrage leveren door middenhuurwoningen te bouwen die goed, duurzaam en betaalbaar zijn. Wij beleggen namens pensioenfondsen voor pensioengerechtigden en een marktconform rendement is daarvoor noodzakelijk.'

Leidt de energietransitie tot hogere kosten in de woningbouw?

'Nee. Wij hebben duurzaamheid geïntegreerd in ons beleid en onze beleggingsportefeuille. Dat doen we om voordelen te behalen voor beleggers én bewoners én de samenleving. Een lager energieverbruik zorgt voor lagere woonlasten, een lagere CO₂-uitstoot en minder risico. Duurzame nieuwbouw draagt bij aan doorstroming en een toekomstbestendige woningvoorraad. Het lukt ons om nieuwe woningen te bouwen die voldoen aan de eisen vanuit Nederland en Europa, die het financiële resultaat opleveren dat pensioenfondsen nodig hebben en die minder energiekosten met zich meebrengen voor de huurder. Bestaande woningen verduurzamen is een andere opgave. Bij oudere woningen uit de jaren vijftig zijn aanzienlijke investeringen nodig. Die hebben wij niet, maar woningcorporaties wel. De energietransitie is noodzakelijk en beïnvloedt de mogelijkheden van corporaties om tegelijkertijd nieuwe woningen te bouwen. Wij kunnen en willen samenwerken met corporaties om beide doelen te bereiken, namelijk meer nieuwe duurzame woningen in de middenhuur en daarmee ook ruimte creëren voor verduurzaming van ouder bezit.'

Hoe denkt u dat de Nederlandse woningmarkt er in de toekomst uit gaat zien? En welke rendementen verwacht u?

'De huidige plannen inzake regulering van de woning-

markt helpen echt niet om het tekort aan woningen op te lossen. Er zijn meer middenhuurwoningen nodig als scharnier tussen het sociale huursegment en koopwoningen. Niet alleen voor de middeninkomens, maar juist ook voor starters en senioren, zodat de doorstroom op de woningmarkt verbetert. De schaarste op de woningmarkt is persistent en zal nog vele jaren het marktbeeld bepalen, overigens tot frustratie van woningzoekenden. Het leidt bovendien tot maatschappelijke onrust.

Het opschalen van de nieuwbouw naar een niveau om de achterstand en de tekorten in te lopen, kan pas lukken als alle stakeholders – dus ook de overheid – elkaars belangen verenigen en als ze gezamenlijk polderen om voorspelbaar en langdurig met elkaar te werken aan de echte oplossing, namelijk meer woningen aan de voorraad toevoegen, zoals wij ook in de afgelopen jaren hebben gedaan.

Als institutionele belegger verwachten wij dat het rendement waarschijnlijk wel lager zal zijn dan in voorgaande jaren. Ondanks dat bieden woningen nog steeds een aantrekkelijk risico-gewogen rendement. Juist door de schaarste is er een fundamentele driver. Bovendien biedt vastgoed ook inflatiebescherming en risicodiversificatie ten opzichte van zakelijke en vastrentende waarden. Institutionele beleggers kunnen door te beleggen in goede, betaalbare en duurzame woningen tevens een belangrijke maatschappelijke bijdrage leveren aan verduurzaming van de woningmarkt.' ■



Jaap van der Bij

Chief Executive Officer,
Alterra Vastgoed

IN HET KORT

Om vraag en aanbod op de woningmarkt op elkaar af te stemmen, moeten langdurig en gestaag nieuwe duurzame woningen worden gebouwd.

Door de stijgende hypotheekrente wordt kopen voor meer mensen onbetaalbaar en neemt de vraag naar huurwoningen toe.

Regulering vanuit de overheid heeft een averechts effect op de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten.

Duurzame nieuwbouw biedt tal van voordelen voor beleggers, bewoners en de samenleving.

Het rendement op de woningmarkt zal afnemen, maar het blijft een aantrekkelijke markt.