

Time flies when you're having fun

In maart 2022 ga ik op 67-jarige leeftijd met pensioen. Ik heb dus nog maar zes maanden voor de boeg! In deze en volgende columns blik ik alvast terug op twintig jaar actief zijn op het gebied van beleggingsvastgoed.

De eerste vraag in een 'alvast afscheid-interview' door Vastgoedmarkt was of en hoe de sector in die twintig jaar is veranderd. In die twintig jaar maakte de vastgoedbeleggingssector uiteraard een professionaliseringsslag. Het werd steeds duidelijker dat pensioenfondsen voor 'indirect' beleggen kozen en het beleggen in vastgoed overdroegen aan de leden van de IVBN, die als professionele vastgoedvermogensbeheerders hun opdracht uitvoeren. Tevens beleggen pensioenfondsen inmiddels in uiteenlopende categorieën vastgoed en veel sterker internationaal. Buiten Nederland gaat het zeker om zo'n € 50 miljard, binnen Nederland om zo'n € 60 miljard. Nog steeds is meer dan de helft van het in Nederland belegde vermogen in Nederlandse huurwoningen belegd. Daarna vervolgens in Nederlandse winkels/winkelcentra (30%), kantoren (15%), zorgvastgoed, bedrijfsruimten, parkeergarages en overig vastgoed (zoals kinderdagverblijven).



Door **Frank van Blokland**, Directeur van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN)

De complexiteit van het beleggen in vastgoed en de wet- en regelgeving zijn enorm toegenomen. Die toegenomen complexiteit en regeldruk merk je ook aan het aantal externe toezichthouders. Denk aan DNB, AFM of vergelijkbare Europese supervisors en 'autoriteiten' als de Autoriteit Consument en Markt, de Autoriteit Woningcorporaties en de Autoriteit Persoonsgegevens. Met al die instituten hebben we vanuit de IVBN regelmatig contact. Door honderden (zo niet duizenden) mensen wordt toezicht gehouden op de vastgoedbeleggingssector, naast wat we zelf aan intern toezicht al doen. Ik denk dat dit ook een majeure

verandering is in de sector. Wat echter helaas niet is veranderd in al die jaren, is de traditionele 'maximaal 10% vastgoed' in de ALM-studies, ondanks de goede prestaties van vastgoed. Dat vind ik nog steeds onbegrijpelijk!

Binnen het beperkte risico van vastgoed stijgt het politieke risico voor met name woningbeleggingen in Nederland sterk. We hebben daar de afgelopen jaren in meerdere columns op moeten wijzen. Terwijl de Nederlandse woningmarkt schreeuwt om massieve en langdurig volgehouden investeringen in nieuwbouw, transformaties en bestaande woningen, maakt de politiek het steeds minder aantrekkelijk. Meer dan 10% van de jaarlijkse nieuwbouw wordt door 17 IVBN-woningbeleggers gerealiseerd! Verhoudingsgewijs ten opzichte van het aantal woningen veel meer dan de woningcorporaties! Het zou van de politiek echt een kapitale blunder zijn om deze langetermijnbeleggers in de woningmarkt te verjagen door onredelijke regulering, waardoor het rendement onaanvaardbaar zal dalen. Woningbouwprojecten waar nú over zou moeten worden besloten, zijn op zijn vroegst over vier tot vijf jaar klaar. Door de huidige onzekerheid heerst er veel twijfel en worden beslissingen uitgesteld. Nieuwbouwprojecten waarover al is besloten, komen de komende jaren nog op de markt. Vanwege het politieke kortetermijndenken (en -handelen) ziet de politiek echter pas veel te laat de gevolgen van ondoordachte maatregelen.

Op maandag 22 november organiseert IVBN opnieuw haar congres over de 'Ideale Stad' en de bijdragen die institutionele vastgoedbeleggers aan die stedelijke (her)ontwikkeling leveren. Ook voor pensioenfondsbestuurders is het interessant om samen met de leden van de IVBN politieke bestuurders op lokaal, provinciaal en landelijk niveau te wijzen op het belang van institutionele investeringen. U bent welkom! ■