

Wilfred van der Neut, directeur Dynamis

Beleggingsklimaat op de woningmarkt



Wilfred van der Neut

- Directeur sinds 1 mei 2015
- HBG Vastgoed
- ING Vastgoedontwikkeling
- Propertize, boegbeeld o.a. The Wall



Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars

Dynamis

- 13 regionale sterke partners, 36 vestigingen.
- Makelaars, taxateurs, vastgoedconsultants.
- Landelijke dekking, regionale kennis, uniforme werkwijze.
- Sterke positie in eigen regio.
- Naamsbekendheid, landelijke development.

Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars

Partners in Dynamis

- Boek & Offermans Makelaars
- Frisia Makelaars
- HRS Bedrijfsmakelaars
- Kuijs Reinder Kakes Makelaars
- Lamberink Makelaars en Adviseurs
- Molenbeek Makelaars
- Ooms Makelaars
- Rodenburg Makelaars
- Snelder Zijlstra Makelaars
- Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem
- Strijbosch Thunnissen Makelaars Nijmegen
- Van der Sande Makelaars
- Verschuuren & Schreppers Bedrijfsmakelaars



Agenda

- Waarom beleggen in de Nederlandse woningmarkt?
- Hoe ontwikkelt de vraag zich de komende jaren op de woningmarkt?
- Is er voldoende aanbod in alle woningmarktsegmenten?
- Kansen voor beleggers?

Even terug naar 2007 – met z'n allen op de roze wolk



Even terug naar 2008 – begin van het einde?



2015: Beleggen op de Nederlandse woningmarkt in trek

Greystar koopt Campus Diemen Zuid

02-10-2015 | LAATST GEWIJZIGD: 02-10-2015



De Amerikaanse woninginvesteerder en assetmanager Greystar koopt Campus Diemen Zuid, van initiatiefnemers Snippe Projecten, Van Wijnen en Ramphastos Investments van belegger Marcel Boekhoorn.

Campus Diemen Zuid is de grootste zelfvoorzienende Nederlandse studentencampus naar Amerikaans model. Het

Buitenlandse investeerders kopen nog Round Hill Capital wil 20.000 woningen in Nederland

Buitenland wil voor 1 miljard euro huurwoningen

23-01-2014 | LAATST GEWIJZIGD: 23-01-2014

Zeker 46 internationale beleggers hebben belangstelling voor de aankoop van Nederlandse huurwoningen. Hiervan geeft het leeuwendeel (91 procent) de voorkeur aan bestaande appartementencomplexen, terwijl eengezinswoningen met 63 procent ook populair zijn.

Vestia stoot record aan woningen af

door onze financiële redactie

AMSTERDAM - Corporatie Vestia heeft 5500 van zijn woningen verkocht in het Duitse Patrizia Immobilien, de grootste partij in zijn geschiedenis. In opspraak geraakte woningbouwvereniging ontvangt €578 miljoen.

door onze financiële redactie
AMSTERDAM - Na de verd
vastgoed tot €9 miljard vc
jaren aanzienlijk meer ga

euille van 20.000 woningen.
die de huurders gelukkig
Bickford tegenover

Ontwikkelingen op de woningmarkt

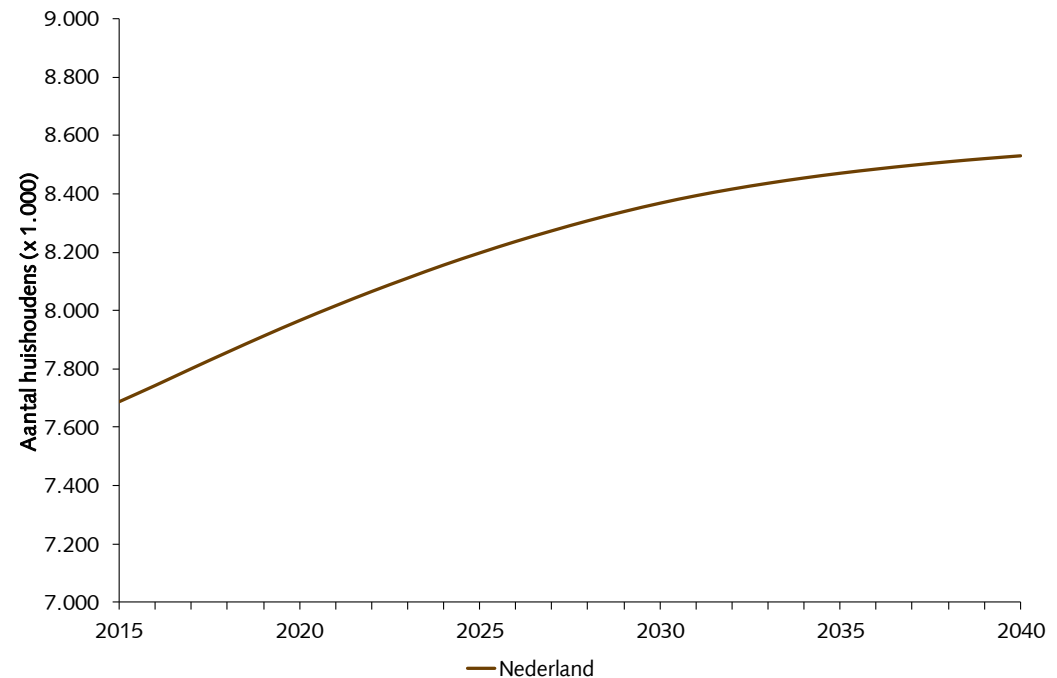
Waarom is beleggen in de Nederlandse woningmarkt zo populair?

- Robuuste huishoudensontwikkeling, vraag naar woningen blijft toenemen.
- 'Woningtekort' in sterke regio's, vraag groter dan het huidige aanbod.
- Beleid speelt in op meer middendure huurwoningen, investeringsklimaat verbetert.
- Inflatiehedge op direct rendement.
- Nederland relatieve 'underperforming' prijs ten opzichte van andere EU-woningmarkten.

Vraagontwikkeling – huishoudensontwikkeling 2015-2040

Tot 2040:

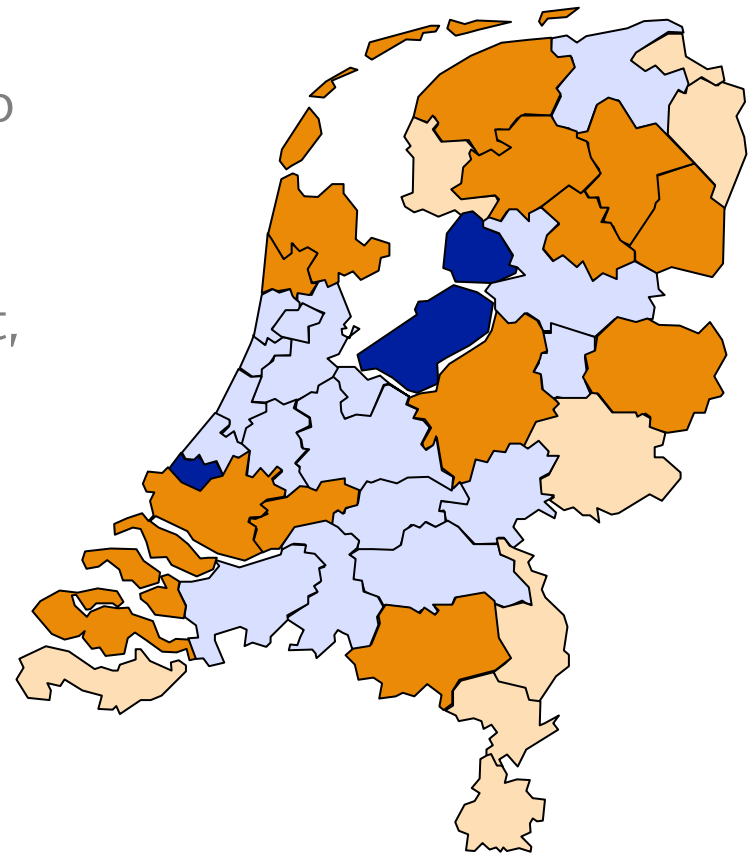
- Toename van **900.000** huishoudens.
 - Vooral toename eenpersoonshuishoudens door overlijden partners babyboomers.
 - Dus vraag naar nieuwe woningen.
- Sterke **regionale verschillen**.
- Laat u informeren in de regio.



Vraagontwikkeling – Regionale huishoudensontwikkeling 2015 - 2040

Sterke regionale verschillen:

- Er blijft druk in elke regio, alleen per regio verschillend.
- Geen sprake meer van één woningmarkt, maar **meerdere woningmarkten**.

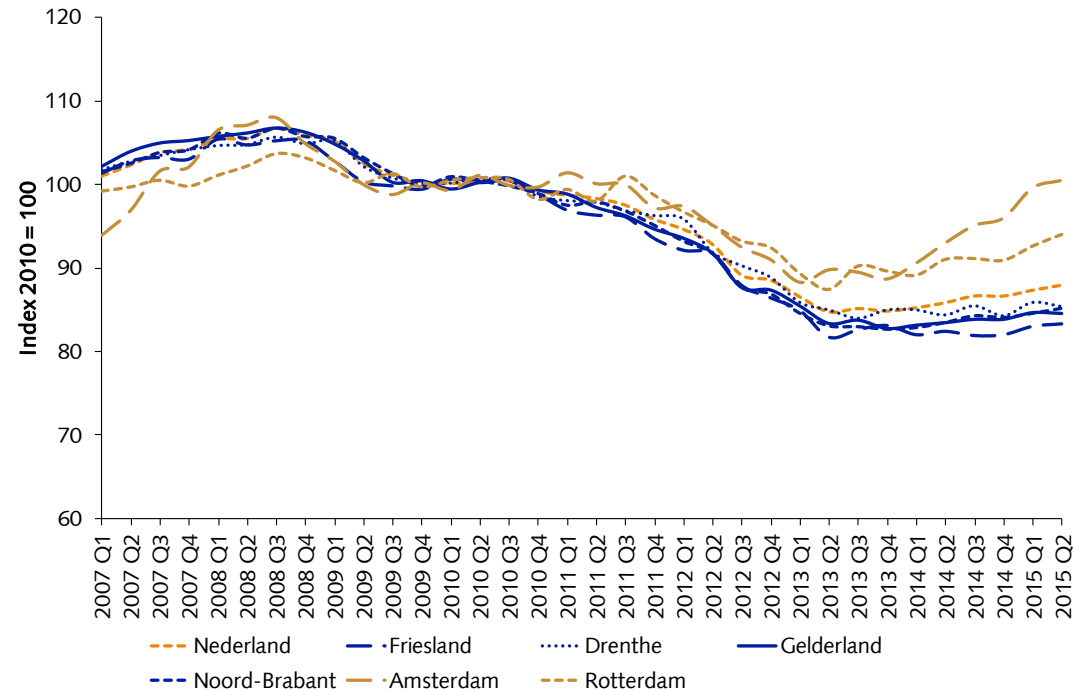


■ > 20 % ■ 10 – 20% ■ 0 - 10% ■ < 0%

Vraagontwikkeling – Regionale verschillen in herstel woningprijzen

Sterke regionale verschillen:

- Prijsherstel in de Randstad, rest van Nederland eerder sprake van **stabilisatie en licht herstel**.
- Stijgende woningprijzen, in Amsterdam wordt 30% boven de vraagprijs verkocht (duurzaam/lage rente of tekort aan aanbod?)

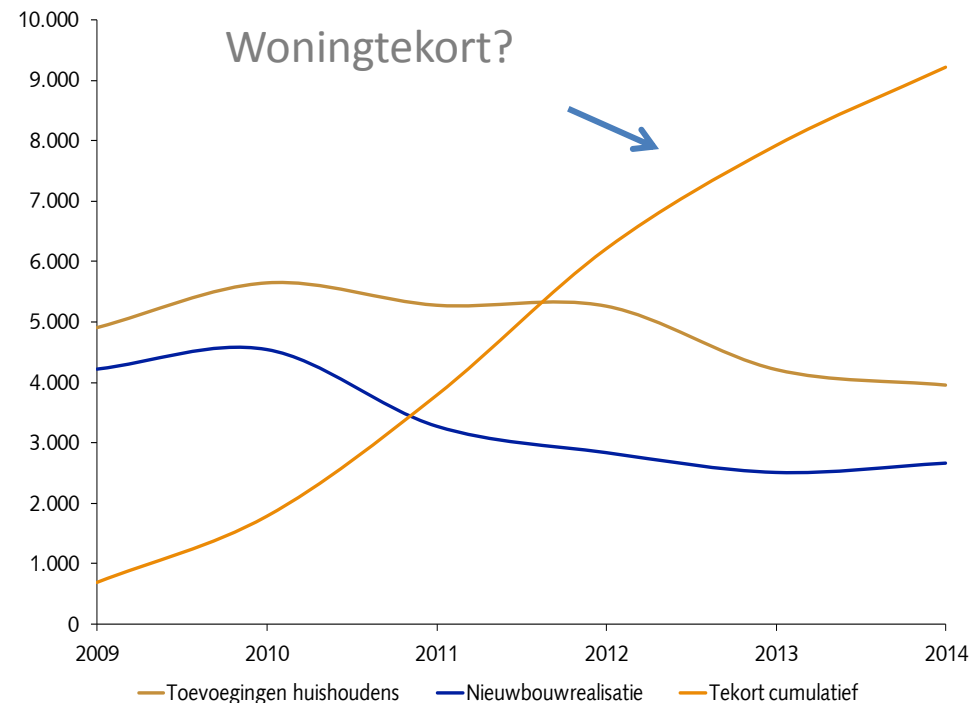


Nieuw aanbod achtergebleven bij huishoudensontwikkeling (casus Amsterdam)

In 5 jaar circa 10.000 woningen te weinig gebouwd vanwege vraaguitval gedurende de crisis.

Aantrekkende vraag zorgt nu voor (tijdelijk) woningtekort en zorgt voor prijsopdrijvend effect.

Conclusie: Nieuwe ontwikkelingen zijn nodig om druk op de woningmarkt weg te nemen.



Conclusie

Meer huishoudens, robuuste vraag naar woningen:

- Biedt perspectief voor woningbeleggers.

Markt op zoek naar een nieuw evenwicht, waarbij situatie nu gezonder is dan voor de crisis en meer ruimte biedt aan het middensegment.

Woningmarktbeleid

Veranderingen in woningmarktbeleid leiden tot meer vraag vrije huursector

Woningmarkt aan enorme verandering onderhevig: maar te ver doorgevoerd?

Koopsector

- Leencapaciteit beperkt (loan-to-value en loan-to-income).
- Alleen nog annuïtair of lineair lenen (100% aflossing, te veel?)
- Beperking hypotheekrenteaf trek.



Veranderingen in woningmarktbeleid leiden tot meer vraag vrije huursector

Woningmarkt aan enorme verandering onderhevig: maar te ver doorgevoerd?

Sociale huursector

- Corporaties moeten zich beperken tot primaire doelgroep.
- Doel minister: ruimte bieden om middensegment te creëren.
- Wellicht toch nog ruimte voor corporaties in middeldure huursegment?



Sociale huur minder toegankelijk voor middeninkomens

Scheefwoners en 'toetredende' scheefwoners belangrijke doelgroep voor middeldure huur.

- 490.000 huishoudens met inkomen > € 38.950 in de sociale huur.

Beleid huurverhogingen: kan dit scheefwoners verleiden te gaan verhuizen?

Zal niet snel gaan, gezien de kwaliteit van de sociale huurwoningen. Nieuwe toetreders wel goede doelgroep.



Sociale huur minder toegankelijk voor middeninkomens

Hoe kan het aanbod in het middensegment worden vergroot?

Corporatiewoningen opkopen en liberaliseren?

of

Bouw van nieuwe woningen in het middensegment?

Verhuizen scheefwoners niet 'gewoon' naar een koopwoning?

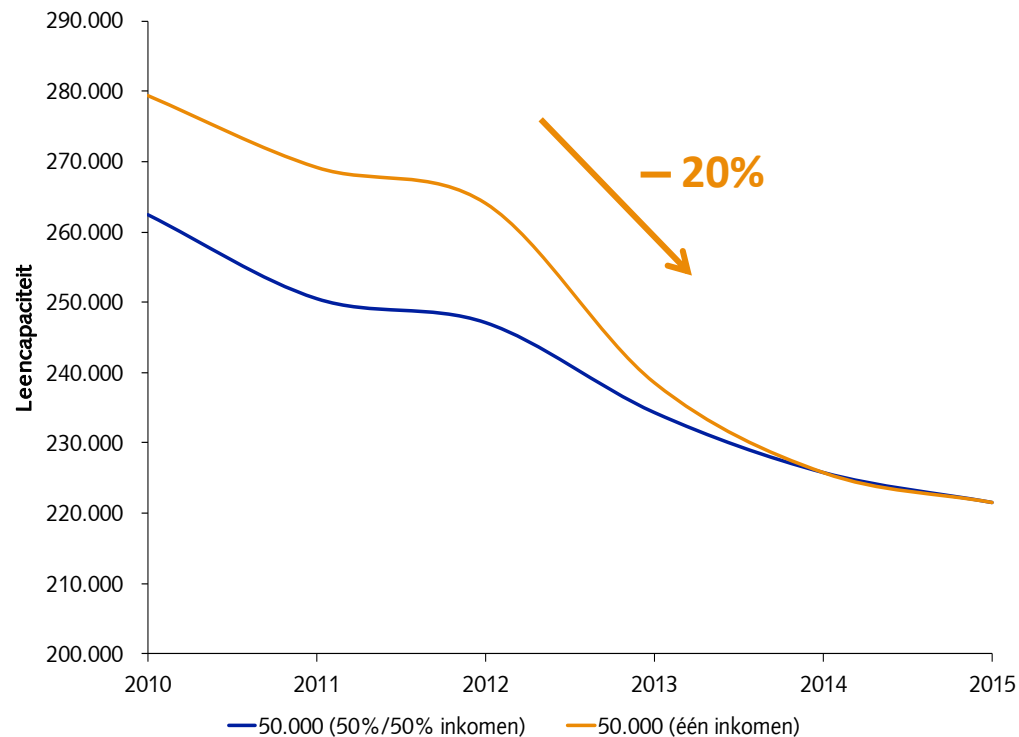


Ook koopsector minder toegankelijk voor middeninkomens, ondanks goede betaalbaarheid

Maatregelen in de koopsector dwingen huishoudens.

- Beperkingen hypotheekrenteaftrek.
- Verplichting 100% aflossing (annuïtair of lineair) in 30 jaar.
- Afbouw loan-to-value naar 100%. En verder?
- Beperking leencapaciteit o.b.v. inkomen.

Casus: inkomen € 50.000



Conclusie

- Hervormingen noodzakelijk gezien de aangegane risico's, maar zijn we niet te ver doorgeslagen?
 - Vooruitzien is (goed) regeren.
- Hervormingen werken belemmerend voor het herstel van de woningmarkt.
 - Lijkt nu goed te gaan door huidige lage rente, beperkter aanbod en inhaalvraag.
- Vraag naar middeldure huurwoningen zal de komende jaren gaan toenemen.

Investeringsklimaat: direct en indirect rendement

Beleggingsklimaat altijd interessant en verbetert voor de woningmarkt

Direct rendement (huurstromen):

- Leegstandrisico's beperkt.
- Betalingsbereidheid Nederlanders hoog.
- Inflatiehedge.
- Nederland te negatief: daarom zoveel interesse Angelsaksen en Chinezen.



A file photo from December 2013 shows a derelict apartment building in Ota Ward, Tokyo, which was demolished by the local authorities after standing unoccupied for about a decade. | KYODO

[REFERENCE | FYI](#)

VACANT DWELLINGS

Residences left empty posing problems across the nation

BY [ATSUSHI KODERA](#)

STAFF WRITER

The population keeps aging and shrinking, but new housing keeps getting built even though Japan has a glut of unused dwellings.

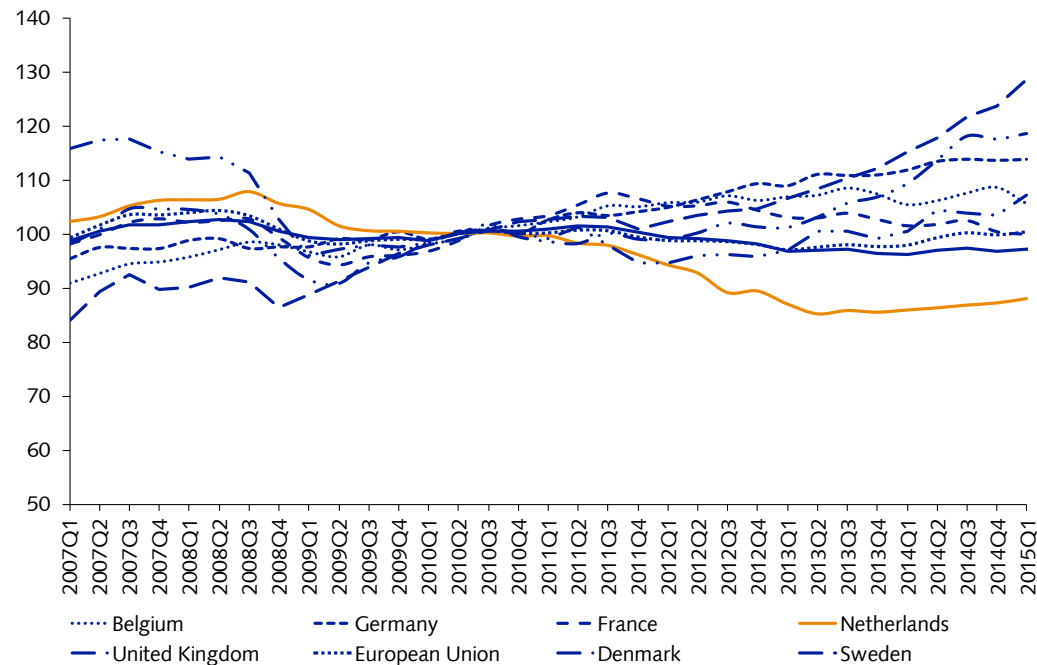
JAN 12, 2015

[ARTICLE HISTORY](#)

Beleggingsklimaat verbetert voor de woningmarkt

Indirect rendement (waardering vastgoed):

- Nederland laat relatieve 'underperforming' zien.
- Verwachting is dat woningprijzen zich herstellen, waardoor indirect rendement te behalen valt.
 - In Amsterdam al op?
- Woningprijzen Nederland als enige 'underperforming'?

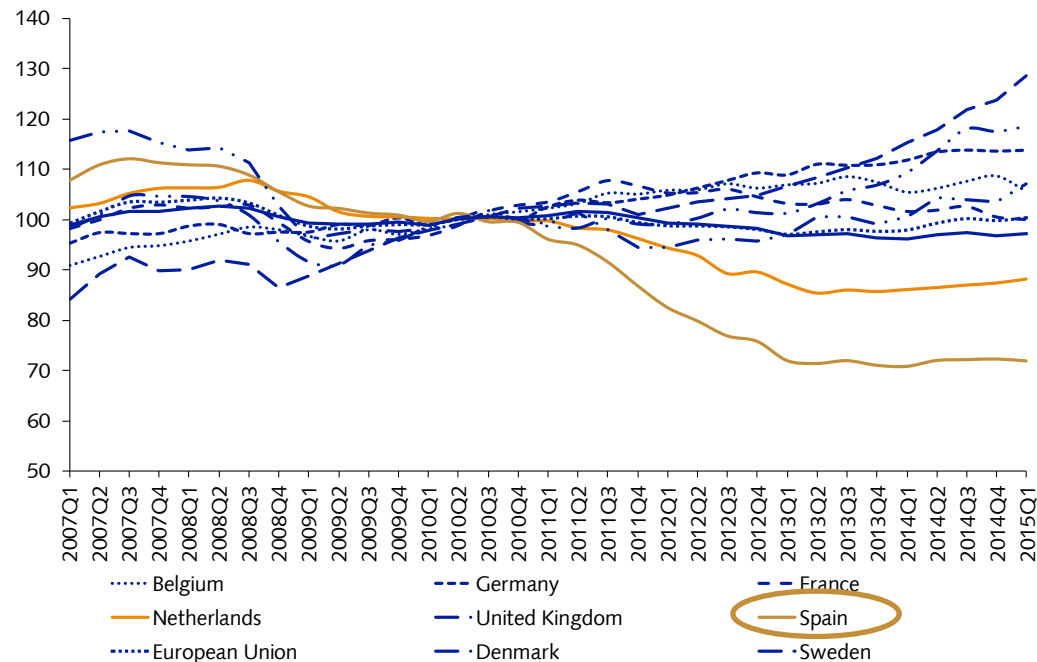


Beleggingsklimaat verbetert voor de woningmarkt

Woningprijzen Nederland als enige onderperforming?

Nee, ook in Spanje. Maar andere grondslag: aanbodoverschot.

Nederland meest interessante woningmarkt.



De vraag naar middeldure huurwoningen is er, maar waar is het aanbod?

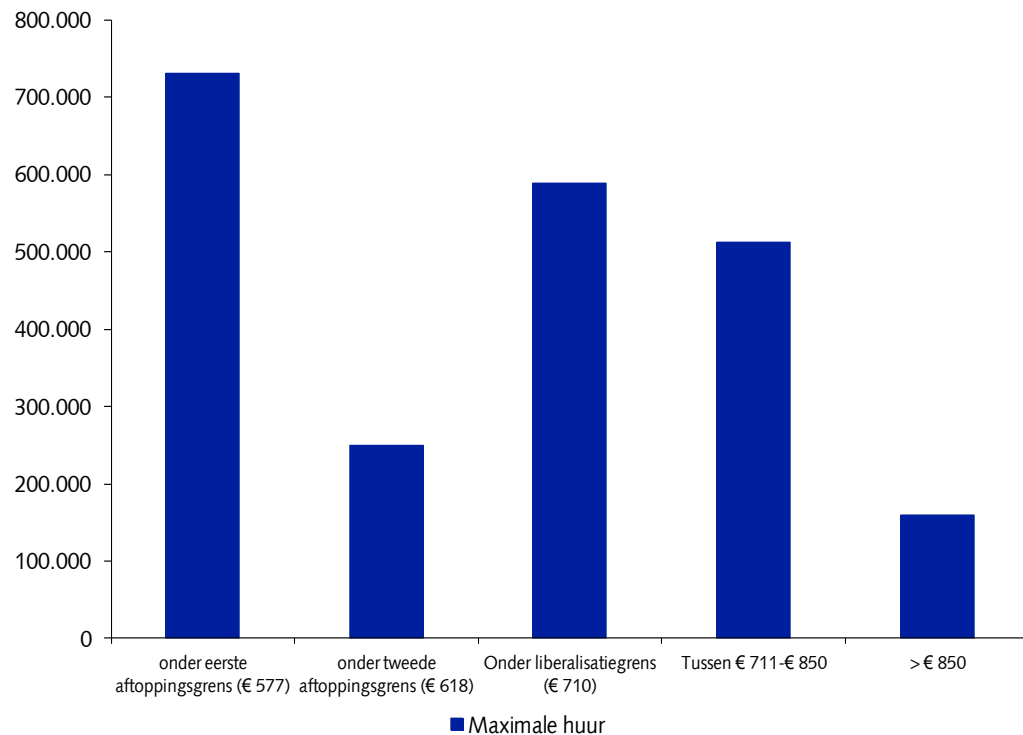
Hoe creëren we voldoende aanbod?

- Veel (potentieel) aanbod bij corporaties.

Beleids Blok helpt dit aanbod op de markt te krijgen, maar gaat langzaam (o.a. vanwege gebrek urgentie corporaties, huurders en op dit moment tijdelijke toestroom van vluchtelingen).

Ook nieuw aanbod nodig om middensegment te creëren.

Huuraanbod corporaties: o.b.v. maximale huur



De vraag naar middeldure huurwoningen is er, maar waar is het aanbod?

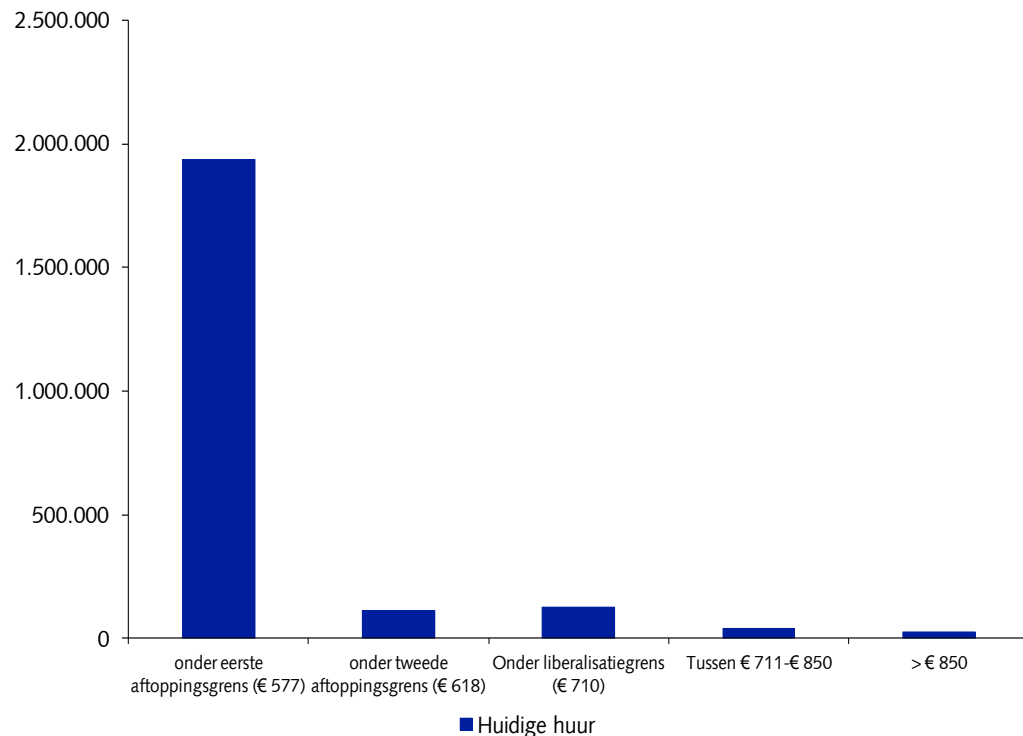
Hoe creëren we voldoende aanbod?

- Veel (potentieel) aanbod bij corporaties.

Beleid Blok helpt dit aanbod op de markt te krijgen, maar gaat langzaam (o.a. vanwege gebrek urgentie corporaties, huurders en op dit moment tijdelijke toestroom van vluchtelingen).

Ook nieuw aanbod nodig om middensegment te creëren.

Huuraanbod corporaties: o.b.v. feitelijke huur



Rol stakeholders

Rijksoverheid: risico's kredietverstrekkingen ingedamd, maar schiet niet te ver door.

Lagere overheden: faciliteren voldoende aanbod, op de gevraagde locaties.

Institutionele belegger: creëer middensegment op de juiste locaties.

Corporatie: vanuit maatschappelijke betrokkenheid ook rol in middeldure huur, maar wel met 'normale' funding.

Makelaar/taxateur/consultant: begeleiding stakeholders met kennis vanuit de regio.

Klant: aanbod dat past bij de wensen.

Conclusie

- Beleggingsmarkt voor wonen verbetert.
- Vooruitzichten op direct en indirect rendement zijn gunstig, let wel regionaal sterk verschil in risicoprofiel.
- Beleid stuurt op de ontwikkeling van een groter middelduur huursegment.
- Verwachting is dat de komende periode internationale beleggers portefeuille op de woningmarkt vergroten.



Vragen? Wij zijn u graag van dienst.

Dynamis Vastgoedconsultants en Makelaars

Drs. ing. Wilfred van der Neut MRE

030 767 0390 / wvvn@dynamis.nl / @wilfred_vd_neut