

FINANCIËEL EN MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT MOET WEL HAALBAAR BLIJVEN'

ma di wo do vr

11 OKTOBER 2021 VISIE PRESENTEERT

de Utrechtse VASTGOEDWEEK



MENSENMAKEN deSTAD

Jeroen Eisen (l)
& Bart Visscher

De woningmarkt kenmerkt zich door een gigantisch tekort en torenhoge prijzen. De komende 10 jaar moeten er 1,2 miljoen woningen bijgebouwd worden. Een enorme opgave. Dat vraagt om een partner die het verschil kan maken. Altera kan dat voor haar segment, stelt Bart Visscher. 'Wij beleggen voor de lange termijn.'

Altera Vastgoed belegt voor institutionele beleggers in huurwoningen, supermarkten en wijkwinkelcentra. De portefeuilles bestaan uit kwalitatief hoogwaardig en duurzaam vastgoed met stabiele rendementsverwachtingen. Altera heeft circa 2,6 miljard onder beheer, maakt geen gebruik van vreemd vermogen en kent een laag kostenniveau. Deze belegger gaat voor de lange termijn (minstens 20 jaar) en investeert daarom niet alleen in kwalitatief goede woningen, maar ook in de omgeving. De focus ligt op huurwoningen in het middensegment (van 753 tot 1.200 euro) met een hoog duurzaamheidsniveau, precies wat de markt nodig heeft.

Tekst:
Petra Pronk

Beeld:
Peter van Aalst

Demografie

Bart Visscher houdt de demografische ontwikkelingen, zoals verstedelijking en vergrijzing, goed in het oog. 'Er komen steeds meer kleine huishoudens', stelt hij. 'Dat vertaalt zich in een grote vraag naar appartementen, liefst met een extra kamer, want door COVID heeft iedereen het belang van ruimte ontdekt. Wij voorzien in die vraag.' In Utrecht wijkt het plaatje iets af van het landelijke gemiddelde, doordat hier relatief veel studenten wonen. Het is de uitdaging hen na het afstuderen hier te houden, stelt Visscher. 'Je wilt niet dat deze groep vertrekt uit de stad. Dat vraagt om betaalbare woningen in de stad. Met de bouw van veel kleine 1- en 2-persoonsappartementen (vanaf 50 m²) proberen we jongeren voor de stad te behouden.'

Wat valt op in de huidige woningmarkt?

'De regionale spreiding in prijsontwikkeling. Wij investeren van oorsprong in de G5, maar de laatste jaren is er ook veel belangstelling voor de suburbane gebieden. De stad is niet meer heilig, dat zie je ook in Utrecht, dus het wordt aantrekkelijk om het bezit te spreiden. Steden net buiten de G5 lijken een hoger aanvangsrendement te hebben met een lagere leegstand en ook de prijzen zijn gunstiger. Daarom zijn we nu ook actief in het brede midden van Nederland, van Almere, Amersfoort, Hilversum tot Apeldoorn, Nijmegen en Enschede. Stad en regio zijn nu beter in balans.

Wat de soort woningen betreft zijn de benchmarkresultaten nog steeds positief voor appartementen. Eengezinswoningen zijn echter aan een inhaalslag bezig. De portefeuillestrategie vraagt om een gezond evenwicht. Dat betekent dat onze focus ligt op appartementen in de Randstad en eengezinswoningen in de aangrenzende dorpen en regio's. We hebben een speciaal model eengezinswoning ontwikkeld van 80 a 90 m² met 3 slaapkamers en een tuin. Niet te groot, maar erg gewild.'



In een moderne stad verandert ook de mobiliteit. Hoe vertaalt zich dat in de bouwplannen?

'Mobiliteit verandert zowel in gebruik als eigendom. Het autobezit daalt en daarmee vermindert ook de parkeerbehoefte. Bij sommige ontwikkelingen in de stad is de parkeernorm bijzonder laag. Dat komt doordat in Utrecht veel starters en ouderen wonen. Deze doelgroepen kunnen in de stad prima uit de voeten zonder auto. En als ze die al nodig hebben, kiezen ze voor een elektrische deelauto. Dus moeten we ook andere vormen van (deel)mobiliteit faciliteren: elektrische auto's, fietsen en scooters. Welke vormen precies nodig zijn en hoeveel, hangt af van het type verstedelijking en de locatie. In het centrum pak je snel even de fiets; in een voorstad praat je over langere afstanden, dus daar horen andere vervoersmiddelen bij.'

Pakt de politiek zijn verantwoordelijkheid?

'Wij verwachten meer politieke inmenging in de woningmarkt, als reactie op de uitwassen. Er is commotie over marktpartijen die hun zakken zouden vullen over de hoofden van huurders heen. Als dat aan de orde is, is het goed dat de politiek kijkt welke maatregelen er getroffen kunnen worden. Wij opereren voor een groot deel in een gereguleerd segment, en het is prima dat er inkomenseisen gesteld worden voor middeldure huur. Om overregulering te voorkomen is het daarnaast van belang om zowel de bandbreedte voor de oplevering als na de oplevering, de mogelijkheid te hebben dit met CPI+1% te doen ter voorkoming van rare huurplafonds, die qua uitvoerbaarheid niet te handhaven zijn voor gemeentes en projecten niet meer financieel mogelijk zijn.'

Hoe zou het dan wel moeten?

'Wij pleiten voor dialoog en vertrouwen. Beleggers willen niet de kans lopen dat hun woning leeg komt te staan omdat die niet verhuurd mag worden. Dat is een terechte zorg. Anderzijds begrijpen we ook de zorg van de overheid over de hoge prijzen als gevolg van opkoperende marktpartijen. Wij zijn graag in dialoog met gemeentes om afspraken te maken over geregleerde woningbouw en woningaanbod te realiseren voor alle doelgroepen. Dat is sowieso hoe wij altijd al opereren.'

Welk obstakel zouden jullie graag uit de weg ruimen?

'De last minute eisen van overheidswege. Het realiseren van middeldure huurwoningen is al moeilijk genoeg. Dan moet de overheid niet achteraf nog met extra eisen komen over inkomen, huurplafond of een hoge duurzaamheidsstandaard - iets wat helaas vaak gebeurt. Huren tot 1.200 euro zijn voor veel doelgroepen nog betaalbaar. Dat betekent dat activa met eenheden in dat segment waardevol zijn en huurrisico's beperken, maar ze zijn ook kwetsbaar voor wijzigingen in de regelgeving. Krampachtige overregulering werkt veelal niet op de langeretermijn. Maar vraagt om nauwlettend toezicht op de regelgeving, want beleggen voor de lange termijn moet wel haalbaar blijven! Gelukkig zoekt Utrecht de dialoog daarover wel op. Maar met alleen praten kom je er niet.'

Jullie hebben je handtekening gezet onder het Woonakkoord met de gemeente Utrecht. Hoe gaat het met de realisatie daarvan?

'Niet zo goed als zou kunnen. Wij hebben commitment afgegeven door onze handtekening te zetten onder het convenant, want we willen graag beleggen in doelgroepen die dat het meeste nodig hebben. Er zijn goede afspraken gemaakt, maar het proces komt onvoldoende op gang. Er is afgesproken dat we de komende 5 jaar samen met andere beleggers 4.500 middeldure huurwoningen gaan bouwen. Dat is hard nodig en we willen graag aan de slag, maar het schiet niet op doordat er te weinig grond wordt uitgegeven en processen te lang duren. Daardoor wordt van de afgesproken 4.500 woningen maar een deel uitgevoerd. Dat is niet acceptabel in tijden van grote woningnood. Dat is een serieus punt van zorg. De gemeente moet zich echt actiever opstellen en locaties beschikbaar stellen.'



Bart Visscher
head of acquisition
Altera

Beste restaurant:

273

Favo public space:

Wilhelminapark

Favoriete winkel:

Bijenkorf

Mooiste gebouw:

Neudeflat

Mooiste straat:

Nieuwe Gracht

Eerste herinnering aan Utrecht:

De Dom

Wat gaat echt goed in de stad:

De sfeer

En wat moet echt beter:

Bereikbaarheid

Topserie Netflix

Homeliet

Favoriet vervoersmiddel:

Fiets

Uitsteemte ontspanning:

Mountainbiken in de natuur

Guilty pleasure:

Mooie auto's

Beste advies:

Word je er gelukkig van?

Voor wat in het leven

ben je het meest

dankbaar:

Mijn kinderen

Is er iets waarvan je al

heel droomt:

Een plek onder de zon

Als je morgen zou kunnen

wakker worden met een

goede eigenschap of talent

erbij, wat zou dat zijn:

Architect

vgvisie.nl