



ABERDEEN STANDARD INVESTMENTS WIL ZICH OOK OP NEDERLANDSE WONINGMARKT ONDERSCHIEDEN

Met een beheerd vastgoedvermogen van bijna € 47 miljard euro, is Aberdeen Standard Investments een van de grootste en toonaangevende asset managers ter wereld. In de duurzame fondsen die beleggers toekomstbestendige, naar risico gewogen rendementen en innovatieve oplossingen bieden, waren Nederlandse woningen tot dusver ondervertegenwoordigd. Maar daar gaat verandering inkomen, voorspellen Marc Pamin, Deputy Head of Residential en Dominique Schillings, Senior Asset Manager bij Aberdeen Standard Investments.



Dominique Schillings
Senior Asset Manager Aberdeen
Standard Investments



Marc Pamin
Deputy Head of Residential Aberdeen
Standard Investments

Standard Life Aberdeen plc werd in 2017 gecreëerd door de fusie van Standard Life plc en Aberdeen Asset Management plc. De beleggingstak, actief onder de naam Aberdeen Standard Investments (ASI), beheert EUR 501,2 miljard aan activa. Verdeeld over directe vastgoedactiva, beursgenoteerde en niet-beursgenoteerde fondsen, multi-manager strategieën en vastgoedfinancieringsproducten, is bijna tien procent daarvan geïnvesteerd in vastgoed. 'Als wereldwijde asset manager is ASI toegewijd aan het creëren van langetermijnwaarde voor haar klanten,' verzekert Marc Pamin. Dominique Schillings knikt: 'Met de ESG-factoren 'Environmental, Social and Governance' stevig verankerd in haar beleggingsproces, biedt ASI haar klanten het allerhoogste niveau van service en ondersteuning.' Met succes, dankzij een combinatie van 'wereldwijde aanwezigheid en lokale toegang': ASI is mondiaal een grote speler die beleggers wereldwijd perspectief kan

bieden, gebaseerd op diepgaande kennis van lokale markten die het resultaat is van onderzoek en analyses door lokale teams die met ruim 270 vastgoedprofessionals actief zijn in maar liefst negentien landen.

Waaronder Nederland?

Schillings: 'Zeker. Ons succes in vastgoed is gebaseerd op diepgaand landelijk en lokaal onderzoek, wereldwijd inzicht en een actieve benadering van beleggen en ontwikkeling van onze vastgoedactiva. Omdat we het commerciële property management hebben gedelegeerd en een sterke interne research afdeling hebben, kunnen we ons met een relatief klein team van vastgoedprofessionals in Nederland richten op het acquireren en (mede)ontwikkelen van nieuwe vastgoed projecten. Het belegd vermogen in Nederland (AUM) heeft inmiddels de één miljard euro bereikt en bestaat nu nog voornamelijk uit commercieel vastgoed.'

Hoe belangrijk is Nederland voor Aberdeen Standard Investments?

Pamin: 'Belangrijk. De Nederlandse vastgoedmarkt behoort tot de meest professionele, transparante en, uit beleggersoogpunt, aantrekkelijke van Europa. Dankzij met name Nederlandse beleggers, heeft het vastgoed in ons in 2018 gelanceerde pan-Europese residential vastgoedfonds momenteel een waarde van 1,1 miljard euro. Nog geen twee jaar na de start is het daarmee een van de snelst groeiende fondsen binnen ASI, wat veel zegt over de aantrekkingskracht van residentieel vastgoed op beleggers.'

Schillings: 'In de inmiddels acht door ASI beheerde internationale vastgoedfondsen met een focus op Nederland, bevinden zich ook veel bekende Nederlandse kantoren, winkels, hotels en distributiecentra. Afgelopen jaar heeft een van deze fondsen dus een totale waarde van 1 miljard euro AUM bereikt. Daarvan werd ongeveer 19 procent

MARC ZAKELIJKE TERUGBLIK

Belangrijkste moment:

Terug naar kantoor

Beste deal: Voor het eerst een nieuwe markt betreden

Beste vergadering: Het zien van de lange termijn, vertrouwde relaties met klanten worden zinvoller in moeilijke tijden

Corona: Onzekerheid vs. Mogelijkheid

Wie inspireerde u: Politieke leiders, zij schuwden niet voor moeilijke en impopulaire beslissingen
Welke app het meest gebruikt: LinkedIn - verbonden blijven
Beste zakelijke boek: Outliers door Malcolm Gladwell

PERSOONLIJKE TERUGBLIK

Beste moment: Getuige zijn van de eerste stapjes van onze tweeling in april

Sportief hoogtepunt:

Vroege ochtend jogging routine tijdens lockdown

Topserie Netflix: Tiger King

Beste boek: Sapiens:

A Brief History of Humankind door Yuval

Noah Harari

Beste tv-programma:

Voetbal (kijken Eintracht Frankfurt)

Vakantie: Miami (januari)

Corona: Onderschat (in eerste instantie)

Meest gelachen:

Voortdurend

Wat maakte de grootste indruk: Hoe grote organisaties zonder problemen transformeerden naar thuiswerken in een korte tijd.

ZAKELIJKE VOORUITBLIK 2021

1. Wat zijn uw plannen voor 2021? Investeer verstandig, niet kortzichtig uitgeven

2. Grootste uitdaging? Onzekerheid

3. Wat is er in ieder geval gepland? Focus op veerkracht

4. Wat ga je volgend jaar anders doen? Een extra invalshoek toevoegen over hoe je investeringen moet aanpakken en bekijken.

PERSOONLIJKE VOORUITBLIK 2021

1. Wat ga je anders doen dan in 2020? Mijn tijd bewuster besteden

2. Wat staat er absoluut op uw agenda? Mijn Franse taalvaardigheden opfrissen

3. Goede voornemen? Laat ze langer dan een week duren...

4. Waar besteedt u meer tijd en aandacht aan? Focussen op de belangrijke dingen



gegenereerd door Nederlands vastgoed. Mede door acquisities in Nederland, is het de bedoeling dat die waarde de komende jaren bijna verdubbeld. Met de nadruk op kleinere distributiecentra in de ring rond binnensteden, biedt vooral de logistieke sector daarbij perspectief.

En de woningsector?

Schillings: 'Zeker voor onze twee residential property-fondsen. De afgelopen jaren heeft de focus vooral op Duitsland, Denemarken en Frankrijk gelegen, nu is Nederland aan de beurt en dan met name de Randstad en 'winning cities', vanaf 125.000 inwoners en met een zeer gunstige vraag-aanbod dynamiek. In grote lijnen zijn de beleggingsvoordelen van residentieel vastgoed in heel Europa gelijk: in de rug gesteund door een groot woningtekort en demografische ontwikkelingen als de trek naar de stad en afname van de huishoudensomvang, leveren woningen een stabielere, beter voorspelbare inkomensstroom op. Anders dan commercieel vastgoed is residentieel vastgoed minder gevoelig voor technologische veranderingen. Woningen bieden bovendien veel kansen voor diversificatie, binnen een portefeuille maar ook binnen de categorie. Denk aan appartementen, studentenwoningen en service-appartementen voor ouderen.'

Pamin: 'We staan te popelen om in navolging van zeven andere landen ook Nederlandse woningen toe te voegen aan onze fondsen. Voorwaarde is wel dat ze voldoen aan de drie A's: affordability, accessibility en amenity en aan onze ESG- en sustainability-criteria. Oftewel: in het relatief kleine middeldure huursegment

moeten ze aantrekkelijk geprijsd zijn, zich op loopafstand van een OV-halte of -station bevinden en voorzieningen als winkels en scholen binnen handbereik hebben. Het zal niet fundamenteel ten koste van de wereldwijde urbanisatie-trend gaan, maar onder invloed van corona zie je wel een kleine tegenbeweging van mensen die de metropool juist verlaten. Omdat er meer wordt thuisgewerkt, is dagelijks woon/werk-keer voor hen geen reden meer om in of dichtbij de stad te blijven wonen.'

Schillings: 'Waarom zou je de hoofdprijs betalen voor een tiny house in Amsterdam, als je voor hetzelfde geld heel ruim en comfortabel kunt wonen in een middelgrote stad 25 à 30 kilometer verderop? Als thuiswerken de nieuwe norm wordt, dienen we in ons aanbod mee te bewegen.'

Twee ASI-fondsen die gaan investeren in Nederlandse woningen... Gaan ze elkaar niet beconcurreren?

Schillings: 'Nee, we verbreden juist ons scope door enerzijds projecten van 25 tot 60 miljoen euro, met grotere woningen vanaf 70 m² aan te kopen voor het ene fonds. En anderzijds door ons voor het andere fonds te richten op projecten tussen de 15 tot 40 miljoen euro, met woningen van 25 tot 70 m². Dat betekent dat we ook gaan investeren in studenten- en short stay-woningen.'

Waarom moet ik als gemeente, ontwikkelaar of bouwer in zee gaan met ASI?

Schillings: 'We zijn een grote, solide, betrouwbare vastgoedpartij, die staat voor kwaliteit en duurzaamheid en echt iets wil en kan toevoegen aan de Nederlandse woningmarkt. Onderscheidend is ook dat we heel ver gaan in het meedenken met



onze huurders. Een van de voorbeelden daarvan is een geweldige short stay/hotel-formule die in een van onze getransformeerde kantoorgebouwen in Amsterdam is begonnen en inmiddels in diverse grote steden in Europa vestigingen heeft geopend.'

Pamin: 'ASI is een van de grootste en daarmee een van de meest solide en betrouwbare vastgoedbeheerders ter wereld, maar tegelijkertijd heel benaderbaar, heel down to earth. Met dank aan onze lokale teams, onze grote troef in ieder land. Ze weten als geen ander waar ze over praten, met mij maar ook met gemeenten en ontwikkelaars.'

Er hangt veel geld boven de oververhitte Nederlandse woningmarkt. Zijn jullie optimistisch over de toetreding van ASI?

Schillings: 'Ja. De concurrentie is inderdaad groot, maar er is ook nog steeds behoefte aan een passend huisvestingsprogramma in Nederland. Daarnaast dwingt de coronapandemie sommige ambitieuze vastgoedpartijen een terugtrekkende beweging te maken en ontstaat er weer ruimte voor grote, solide partijen als ASI. Vergeet bovendien niet dat we niet over één nacht ijs gaan. We zijn al twee jaar lang intensief in gesprek met gemeenten, ontwikkelaars en bouwers. Nu is de tijd van oogsten, van het binnenhalen van projecten aangebroken. Sterker nog: die is al begonnen.'

Pamin, lachend: 'We hebben diverse veelbelovende ijzers in het vuur. Op de kaart van West-Europa, willen we voor het eind van het jaar ook een vlag in Nederland hebben geplant. Nederland, here we come...'

DOMINIQUE ZAKELIJKE TERUGBLIK

Belangrijkste moment: De impact van COVID-19 op onze business en relaties inschatten.

Mooiste deal: Het betreden van de Nederlandse woningmarkt.

Beste bijeenkomst: Een bijeenkomst met KiesZon waarin de eerste duurzaamheidsstappen voor ASI NL zijn genomen.

Corona: Samen met onze huurders proberen we deze periode te overleven en zelfs een beetje vooruit te kijken.

Wie heeft u geïnspireerd: Een van onze huurders. Een super gave short stay/hotel formule die echt iets toevoegt aan je verblijf in een van onze Europese hoofdsteden. Zelfs ten tijden van COVID-19 straalt het team enthousiasme en energie uit.

Top 3 projecten: Alle projecten zijn top om aan te mogen werken, maar als je kijkt naar mooie uitdagingen dan kies ik;

• Renovatie NWO

gebouw: Samen met huurder NWO is besloten om naast de benodigde renovatie/brandveiligheid/aanpassingen ook een duurzaamheidsscan te laten uitvoeren om het gebouw toekomstbestendig te maken. Samen met ons eigen ESG team en externe Breeam experts kijken wij naar de mogelijkheden die tijdens de huidige verbouwing geïmplementeerd zullen worden.

• Aankoop & verhuur DC Miles Zaltbommel: Een logistiek gebouw aankopen op een nog te ontwikkelen logistieke hot spot vergt veel inbeeldingsvermogen en lef. Dat laatste heeft ASI zeker getoond door buiten de gebruikelijke baan (van Venlo tot Rotterdam) aan logistiek vastgoed in Nederland een groot warehouse te laten bouwen zonder huurder. Dat Zaltbommel een top locatie is, heeft huurder Post NL ook begrepen. Wij zijn heel blij met de uitkomst.

• Zonnepanelen: Om als ASI iets toe te voegen

aan de verduurzaming van Nederland en onze groene voetdruk in de wereld, zijn wij samen met onze business partner KiesZon bezig met het implementeren van zonnepanelen op de daken van ons vastgoed. De eerste stap, het verkrijgen van een SDE+ subsidie is deze zomer positief afgerond. Wij hopen binnen twee jaar alle ASI logistieke objecten en waar mogelijk ook kantoorgebouwen te voorzien van zonnepanelen.

Welke app het meeste gebruikt: Google maps, om te zien waar een gebouw zich bevindt, locatie is alles in onze sector.
Beste Zakenboek: Reinventing organizations, van Frederic Laloux. Top boek over de eenvoud van een organisatie en de behoeftes van het management, medewerkers en klanten.

PERSOONLIJKE TERUGBLIK

Mooiste moment: Met vrienden aan de Maas in Maastricht uitenen & proosten op het leven.

Sportieve hoogtepunt: 4 uur durende wandeltocht door de Franse Alpen.

Topserie Netflix: The Missing
Beste Boek: Homo Sapiens & Homo Deus – Yuval Harari
Beste tv-programma: Escape to the country – BBC One

Vakantie: Frankrijk

Corona: Mijn schoonvader was viroloog (ca. 20 jaar

met pensioen) en heeft mij veel over het virus verteld. Het is een virus dat niet meer weg gaat en we zullen er mee moeten leren leven.
Meest gelachen: Met kids, zo mooi om in de fantasie wereld van je kinderen te duiken.
Wat maakte de meeste indruk: Hoe mensen reageren op de regering en maatregelen.

ZAKELIJKE VOORUITBLIK 2021

Wat zijn jouw plannen voor 2021? ASI op de kaart te zetten als grootste investeerder in de Nederlandse woningmarkt. De fondsen zijn bereid te investeren, de eerste stappen zijn gezet, samenwerkingen worden opgestart en binnen twee jaar hopen we een mooie Nederlandse portefeuille te hebben gecreëerd.