

# DHS DEVELOPMENT ZEER POSITIEF OVER VRIJE HUURMARKT

DHS Development is sinds 2013 actief binnen de Nederlandse vastgoedmarkt, voornamelijk in de Randstad. Het vastgoedbedrijf heeft een uitgebreid relatienetwerk en jarenlange ervaring in de aankoop, ontwikkeling en verhuur van woningen en ander onroerend goed. Specialiteit: in een vroeg stadium kansen in de vastgoedmarkt te signaleren, om deze vervolgens te transformeren tot goed renderende projecten. Directeur Dennis Esveld ziet ook in deze tijden van coronacrisis genoeg mogelijkheden voor groei.



DHS richt zich met name op vrije sector woningen en volledig ingerichte woningen voor reguliere huurders en expats. 'Woningen op gewilde locaties, aantrekkelijk om in te wonen en te werken. Meestal gelegen dichtbij winkelcentra, scholen en openbaar vervoer. Onze expatriate huurders - die gemiddeld één tot drie jaar huren - bieden we vooral woningen aan in Amstelveen en Rotterdam. We bieden deze woningen volledig gemeubileerd en klaar voor gebruik aan de huurder aan, waarbij eigenlijk alleen de kleding in de kast dient opgehangen te worden. Alles is aanwezig van handdoeken, serviesgoed tot een goed

gevulde ijskast. Ook boodschappenservice, schoonmaakservice, begeleiding in de zoektocht naar kantoorruimte en stomerijservice zijn mogelijk. De huurprijs van deze woningen ligt, door de hoogwaardige inrichting en het uitgebreide servicetraject, veelal hoger dan de reguliere huurprijzen.'

#### **Verhuur tijdens coronacrisis**

Tijdens de coronacrisis is het aantal expats fors gedaald, waardoor er opeens veel meer woningen beschikbaar waren. 'We hadden wel even wat leegstand in maart en april 2020, maar die werd daarna in snel

tempo weggewerkt. De verwachting is dat de expatstroom de komende periode weer zal aantrekken, door de coronavaccinaties wereldwijd. De prijzen van Nederlands vastgoed zijn in januari 2021 ten opzichte van een jaar eerder wederom met ruim 10 % gestegen. Mede door de stikstof problematiek en coronacrisis wordt veel minder gebouwd en is de vraag naar woningen inmiddels gestegen naar ruim 300.000 woningzoekenden, hetgeen nog meer druk op de woningmarkt veroorzaakt.'

#### **Reguliere huurders**

DHS Development biedt daarnaast ook

vrije sectorwoningen aan voor reguliere huurders, voornamelijk in Den Haag en omstreken. 'Deze woningen kopen we aan, waarna we ze na een grondige renovatie verhuren. In de afgelopen jaren zijn de prijzen van huurwoningen binnen de vrije sector flink gestegen. In 2014 was de gemiddelde huurprijs in Nederland € 9,23 per m<sup>2</sup>, in 2019 was dat gemiddeld € 11,58 per m<sup>2</sup>. In de Randstad was de stijging nog forser. De verwachting is dat de huurprijzen de komende periode minder snel zullen stijgen dan in de voorgaande jaren. Op dit moment is de gemiddelde huurprijs € 16,34 per m<sup>2</sup>. In de toekomst

denken wij ook aan investeringen in studentenwoningen.'

#### **Investeringscategorie met goed fundament**

Als investeringscategorie hebben woningen een sterker fundament dan vastgoed in de commerciële sector, betoogt Esveld. 'Dat is ook gebleken tijdens de financiële crisis van 2008 - 2012. Woningen zijn immers een primaire levensbehoefte. De vraag naar huisvesting hangt daarom veel minder samen met economische groei. Daarnaast is het leegstandsrisico veel beperkter. Bovendien heeft leegstand

van een woning ook nog eens minder invloed op de waardering ervan dan in de andere sectoren. Sterker nog, vaak is een woning in lege toestand zelfs meer waard. Andere voordelen zijn dat woningen doorgaans een langere levensduur hebben dan kantoren en bedrijfsruimte en dat een woningportefeuille een zeer gespreid huurdersrisico biedt.'

#### **Onderhoud in eigen beheer**

DHS mikt - naast rendement door middel van de huurpenningen - ook op extra rendement, door waardeinstijging van het onroerend goed, onder meer door



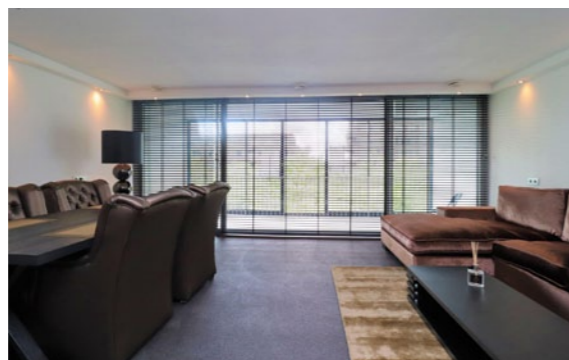
actief beheer. “Wij hebben er daarom voor gekozen om het onderhoud en de renovatie van onze woningen zelf te doen, via onze dochteronderneming DHS Development Bouw. Dan kun je kwaliteit en kosten veel beter in de hand houden. De bouwonderneming voert daarnaast veel schilderwerkzaamheden uit voor derden.’



Expatwoningen in Amstelveen



Expatwoningen in Amstelveen



Expatwoning in Rotterdam

### Groei door investeringen in kansrijke projecten

DHS Development wil de komende jaren de marktpositie verstevigen, door investeringen in kansrijke projecten. ‘Op die wijze willen we onze vastgoedportefeuille uitbreiden. Dat vereist ook groei van ons eigen vermogen. Na de eerste, succesvolle emissie geven wij dit jaar 2.200 Certificaten op Aandeel uit van € 1.100 per stuk, met een verwacht totaalrendement van gemiddeld 7,2% per jaar. De berekeningen zijn gebaseerd op een deelname van 10 jaar, maar er geldt een zogenaamde “Lock-Up” voor een periode van 2 jaar, waarin er niet in de Certificaten gehandeld mag worden. Het verwachte rendement is opgebouwd uit 3,5% dividendrendement en 3,7% verkooprendement. Het verkooprendement wordt bij de verkoop van de certificaten uitbetaald.’

### Aantrekkelijke beleggingsmarkt

**Esveld** wijst erop dat de druk op de Nederlandse woningmarkt de komende jaren hoog zal blijven. “Er word nog altijd te weinig gebouwd, de vraag zal dus hoger blijven dan het aanbod, waardoor een daling van de kooprijzen niet reëel is”. Steeds vaker hebben starters, middeninkomens en studenten moeite met het vinden van passende woonruimte, waarbij overigens de doorstroming ook een belangrijke rol speelt. De vrije sector huurmarkt beslaat op dit moment ruim 7 % van de Nederlandse woningvoorraad, waarvan het grootse deel verhuurd word in het middenhuursegment. Wij verwachten dat de vraag, juist in deze groep, de komende jaren zal stijgen. Ondanks de stijging van de overdrachtsbelasting, welke voor de institutionele investeerders van 2% naar 8% gegaan is, verwachten wij ook vanuit deze markt met name in de randstad een verdere groei. Een flink

## ‘Aantal expats daalde snel, maar wij hadden vrijwel geen leegstand’

deel van de particuliere investeerders word middels een zelfbewoningsplicht van nieuwbouwwoningen gedemotiveerd, waardoor starters betere kansen zullen krijgen. Ook word de vraag vergroot door eenpersoonshuishoudingen, welke de komende jaren zal groeien, wat weer een extra druk op de markt zet. Kortom de komende jaren zullen de prijzen van de woningen, weliswaar minder snel als voorheen, zeker flink door blijven stijgen.’

### NOEM EEN VOORDEEL VOOR DE WOONONTWIKKELING DOOR COVID-19 EN EEN NADEEL:

Door covid-19 is er meer gespaard en minder uitgegeven aan andere zaken waardoor mensen meer op hun eigen huis aangewezen zijn. Hierdoor is er ook meer geïnvesteerd in wonen. De prijzen zijn in 2020 dan ook nog sterk gestegen. Een nadeel is dat een deel van de expats tijdelijk van de markt zijn verdwenen

### WELKE DISCUSSIE IS RELEVANT OP HET GEBIED VAN WONEN:

Er moet meer gebouwd worden, met name in het starters segment

### WAT IS EEN MOOI VOORBEELD VAN EEN GESLAAGD WOONPROJECT MET DE JUISTE MIX:

Hier in de buurt in stadsdeel Oost de wijken IJburg en Zeeburgereiland. Recreatie, werk en uitgaansmogelijkheden in één wijk

### ZIJN JE EIGEN WOONWENSEN IN ANDER PERSPECTIEF GEKOMEN DOOR COVID-19 EN HET THUISWERKEN:

Nee eigenlijk niet. Ik ben zelf slecht in thuiswerken en ga 's morgens dan graag naar mijn werk.

Het medium e-mail is weliswaar onmisbaar, maar de persoonlijke contacten zijn voor mij het allerbelangrijkste bij mijn dagelijkse werkzaamheden

### WAT IS ER NODIG OM PRETTIG TE WONEN IN DE COMPACTE STAD:

Goed OV, voorzieningen in de wijk en groene leefruimte.

### WAT WORDT HET BELANGRIJKSTE KENMERK VAN WONEN IN DE TOEKOMST:

Duurzaamheid en leefbaarheid in kleinere wooneenheden.

### WAT IS DE GROOTSTE UITDAGING:

Extra woningbouw en goede faciliteiten voor uitgaan, recreatie (groen) en leefbaarheid

### WAT Zouden PARTIJEN OP DE NEDERLANDSE WONINGMARKT ANDERS EN BETER KUNNEN DOEN:

Beter samenwerken tussen diverse marktpartijen en een flexibelere opstelling vanuit de overheid

### WELKE INNOVATIES GAAN HET VERSCHIL MAKEN:

Duurzaam en energie-neutraal bouwen met herbruikbare elementen

### WAT ZIJN JE TOP WOONPROJECTEN IN NEDERLAND EN NOEM I TOP LOCATIE IN HET BUITENLAND:

Een aantal voorbeelden van, mijn inziens, mooie projecten in Nederland waarbij oudere woonwijken gerenoveerd worden en/of nieuwe

ecologisch verantwoorde wijken gerealiseerd worden en waarbij duurzaamheid en gemeenschapsvorming in hoog vaandel staan zijn

bijvoorbeeld: de Strowijk in Nijmegen, Arneco in Arnhem en hier dichtbij het GWL-terrein in Amsterdam. In het buitenland ga ik voor Luxemburg. Hier gaan de eeuwenoude wijken hand in hand met de nieuwe projecten. Bovendien is er hier nauwelijks sprake van criminaliteit

**WAAR BEN JE GRAAG ALS JE EVEN TIJD VOOR JEZELF NODIG HEBT:** Mijn vrouw en ik wandelen graag en zijn op zondagen ook vaak in het Amsterdamse bos of Vondelpark te vinden

**BESTE SPORTPRESTATIE:** Ooit liep ik de marathon van New York, waarin ik natuurlijk niet de enige in ben, maar dit was echt een enorme uitdaging destijds

**GUILTY PLEASURE:** Tja, ik rook zo nu en dan nog steeds. Volledig

### PASSIE VOOR:

Mijn werk

### GROOTSTE INSPIRATIE:

Ik ben ooit werkzaam geweest bij een bedrijf wat diverse boerderijen exploiteerde.

De initiatiefnemer hier was destijds al rond de 70 jaar en was 's morgens als eerste op de zaak en ging als laatste weg. Zijn energie en inzet voor het bedrijf heb ik altijd als voorbeeld gezien

### DIT RAAKT MIJ

### PERSOONLIJK:

Problematiek rondom de starterswoningen. Hier in Amsterdam is het haast onmogelijk voor deze groep om aan een betaalbare woning te komen. Mijn dochter ervaart dit nu zelf ook

### TOPSERIE NEFLIX.:

Ik kijk heel weinig televisie. Het laatste wat ik gezien heb op Netflix was een documentaire over de hoeveelheid plastic wat er nodig is in de oceanen rondrijft. Dit heeft me zeker aan het denken gezet

### FAVORIET VERVOERSMIDDEL:

In Amsterdam is mijn ideale vervoersmiddel een scooter, waarmee ik snel zonder parkeerproblemen op locatie ben, voorheen was dit mijn fiets welke inmiddels voor de 3e keer gestolen is

### ULTIEME ONTSPANNING:

Klinkt misschien afgezaagd, maar ben heel graag aan het werk waar ik heel veel uit haal, ook op gebied van ontspanning

**BESTE ADVIES:** Ga op het gebied van werk voor hetgeen wat je het liefst doet, en niet waar je van verwacht waarmee het meeste te verdienen is. Wat het ook is!

**PASSIE** vertaalt zich in kwaliteit, en dit zal altijd boven komen drijven

**WAARUIT BESTAAT EEN PERFECTE DAG VOOR JOU:** Wakker worden op een mooie



‘Als investeringscategorie hebben woningen een sterk fundament’

onverantwoord en moet er echt mee stoppen

### BESTE ADVIES:

Ga op het gebied van werk voor hetgeen wat je het liefst doet, en niet waar je van verwacht waarmee het meeste te verdienen is. Wat het ook is!

**WAARUIT BESTAAT EEN PERFECTE DAG VOOR JOU:** Wakker worden op een mooie

zaterdag, 's morgens vroeg mijn eerste kopje koffie in de tuin en na een drukke dag deze weer afsluiten met een goed glas rode wijn, in wederom dezelfde tuin

### VOOR WAT IN HET LEVEN BEN JE HET MEEST DANKBAAR:

De gezondheid van mijn gezin

Over vele jaren aan een grote tafel met mijn kinderen en kleinkinderen zitten waarbij

ze met vragen komen hoe ik bepaalde bobbel op de weg zie, welke zij zijn tegenkomen

**ALS JE MORGEN ZOU KUNNEN WAKKER WORDEN MET EEN GOEDE EIGENSCHAP OF TALENT ERBIJ, WAT ZOU DAT ZIJN:**

Ik wil in alles wat er gebeurd op de zaak bemoeienis hebben, en zou meer uit handen moeten durven geven

**WAT MAAKT DE STAD SLIM:** Goede infrastructuur en OV

verbindingen icm met diverse groenvoorzieningen en/of stadsstranden. Kortom wonen, werken en leven in één stad

**POST COVID-19, WAAR KIJK JE HET MEEST NAAR UIT:** Ik zie graag de hectiek van de stad weer terug. De toeristen en volle terrasjes, kortom een bruisende stad die leeft