

‘WOONVASTGOED BLIJFT EEN SOLIDE EN BETROUWBARE INVESTERING’

De eerste Nederlandse woningen van asset manager abrdn zijn bijna opgeleverd. Het volgende project staat ‘in de steigers’. Beleggen in Nederlandse woningen is er met de stijgende rente en strengere regels niet eenvoudiger op geworden.

‘Maar ze vormen voor de toekomst wel een waardevast product’, verzekert Dominique Schillings.

De internationale belegger, met wereldwijd meerdere vestigingen, besloot in 2020 de Nederlandse woningmarkt op te gaan. Het eerste resultaat is De Kade, twee woonblokken met in totaal 56 duurzame, gasloze appartementen in de nieuwe Amsterdamse wijk Oostenburg. Al zijn de marktomstandigheden de afgelopen twee jaren sterk veranderd, het weerhoudt abrdn er niet van de komende jaren te investeren in transformatie, bestaande en nieuwbouw woontorens.

Met de focus op young professionals en expats wil de belegger in al zijn woonprojecten een community creëren. ‘Wij stimuleren de onderlinge ontmoeting, zodat een levendige buurt ontstaat’, zegt Dominique Schillings. ‘We hebben onze blik op de Nederlandse woningmarkt aangepast en richten ons voornamelijk op energiezuinige wooncomplexen met daktuinen. Daar is leven, ontmoeting en groen.’

Waarom vinden jullie het belangrijk dat huurders elkaar ontmoeten?

‘Wanneer bewoners elkaar leren kennen, voelen zij zich meer thuis. Ze zullen hun omgeving en gezamenlijke ruimtes daardoor beter met elkaar delen en onderhouden. Young professionals en expats zijn vaak nieuw in de stad; het enige wat hen samenbindt is het woongebouw. Een daktuin waar ze

elkaar ontmoeten en samen tuinieren, stimuleert de onderlinge band en geeft levendigheid. Beheerders zijn zich ook steeds meer bewust van het belang daarvan. ‘Locatie, locatie, locatie’ gold lang als het belangrijkste criterium. Maar daarmee red je het niet. Zelfs een toplocatie, zoals de Zuidas, vraagt om meer groen en levendigheid. Voldoende groen is, zeker bij nieuwe woonprojecten, een eis die steeds meer gemeenten stellen.’

Hoe geven jullie daar invulling aan bij een nieuw project?

‘Door eerst goed te luisteren naar de wensen en behoeften van huurders. Samen met onze interne en externe ontwikkelpartners bekijken wij de mogelijkheden voor transformatie van bestaand vastgoed naar woningen. Een mooie maar uitdagende opgave, gelet op alle wet- en regelgeving. Er moet voldoende groen worden aangelegd, wat wij op het dak zullen doen, en ruimte voor gezelligheid in de plinten. Wij hopen eind 2024 te starten met het eerste transformatieproject.’

Jullie beleggen vooral in de Randstad, toch?

‘Dat is nog steeds het plan. Door de coronapandemie en het als gevolg daarvan sterk toegenomen thuiswerken leek de trek naar de grotere steden af te nemen. Dat zien we niet meer. Het



Dominique Schillings, Head of Asset Management Netherlands abrdn



‘WONINGTEKORT BLIJFT ENORM GROOT IN DE RANDSTAD’



Project Oostenburg

‘DAKTUIN STIMULEERT DE ONDERLINGE BAND EN GEEFT LEVENDIGHEID’

woningtekort blijft enorm groot in de Randstad. Daarom richten we ons voorlopig op de ‘grote vijf’: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven. Met de focus op young professionals en expats. Intussen oriënteren we ons voor de toekomst ook op studentenhuisvesting in middelgrote steden.’

Hoe beïnvloeden de ontwikkelingen van de afgelopen tijd jullie beleggingsplannen in de Nederlandse woningmarkt?

‘We maken wel een pas op de plaats door de stijgende rente, economische onzekerheid en nieuwe Nederlandse wet- en regelgeving. Zonder die ontwikkelingen hadden we meer projecten gehad. We werken stap voor stap en denken vooraf kritisch na over waar, voor wie en in welk product we beleggen. Nederlands woningvastgoed blijft interessant voor investeerders, vanwege het woningtekort, de toch nog stabiele economie en het betrouwbare huurdersgedrag. Het is een grotere uitdaging om een propositie rond te rekenen dan een paar jaar geleden, maar er zit nog voldoende kapitaal in de markt. Investeerders zullen hun doelstellingen wel moeten aanpassen; bepaalde rendementseisen zijn niet meer realistisch. Maar woonvastgoed blijft een solide en betrouwbare investering.’

Welke kansen en uitdagingen biedt de nieuwe wet- en regelgeving?

‘De aanpassingen in het puntensysteem van het Woning Wet Stelsel zorgen er per 1 januari 2024 wel voor dat meer woningen onder de liberalisatiegrens komen. Goed voor

stabilisatie op de huurprijs, maar ongunstig voor het rendement van investeerders. Dat er vooral extra punten gescoord kunnen worden met duurzame investeringen is absoluut een pluspunt. Voorheen was het verlengen van het aanrechtblad al voldoende om meer punten te behalen, maar dat is verleden tijd. Huurders krijgen met dit systeem een beter, duurzamer en energiezuiniger product. Dat is een goede ontwikkeling. De hoge energiekosten raakten afgelopen jaar juist mensen in slecht geïsoleerde huurwoningen. De nieuwe restricties zorgen voor een beter product in de gewone huurmarkt. Ze stimuleren investeerders om een kwalitatief duurzaam product neer te zetten.’

Wat is de invloed op jullie woningportefeuille?

‘De woningen aan De Kade voldoen al aan hoge duurzaamheidseisen. Ze zijn gasvrij en hebben label A+++.

We nemen zonne-energie af van de naastgelegen werkspoorhal waarvan het dak vol zonnepanelen ligt. De huurprijzen voor dit project liggen boven de liberalisatiegrens, maar de servicekosten blijven beperkt tot 70 euro per maand. Duurzame woningen besparen enorm op energiekosten. De nieuwe, strenge kwaliteitseisen aan duurzame bouw veroorzaken hogere kosten op de korte termijn, maar uiteindelijk komt er een beter product dat na tien jaar minder aanpassingen nodig heeft. Daar worden beleggers en ontwikkelaars zich steeds meer van bewust. Het is een mooie compensatie voor het gedaalde rendement. Deze woningen blijven, ook in de toekomst, een waardevast product.’