

MET EEN SOCIAAL HART BOUWEN EN BEHEREN WIJ UITSTEKENDE BELEGGINGS- PORTEFEUILLES VOOR DE PENSIOENDEELNEMER

NLV is dé vastgoedvermogensbeheerder die investeert in Nederlands vastgoed voor Nederlandse pensioenfondsen. CIO **Wim Wensing** licht toe: ‘Wij geloven dat we er niet alleen voor onszelf zijn, maar om waarde toe te voegen voor anderen. We bouwen en beheren sterke beleggingsportefeuilles voor pensioendeelnemers. Tegelijkertijd denken we mee met onze huurders en dragen we bij aan een duurzamere en positievere samenleving.’

Precies deze drive, gecombineerd met een ‘pensioenfonds-DNA’ en 75 jaar ervaring, maakt NLV de vastgoedvermogensbeheerder voor pensioenfondsen die streven naar verantwoord rendement. Tegelijkertijd is NLV volgens Wensing de ideale partner voor institutionele beleggers in Nederlands direct vastgoed, een (maat)schappelijke verhuurder waar mensen zich gezien voelen en een go-to werkgever voor bevoegen professionals met een sociaal hart.

STERKE FOCUS

NLV is er specifiek voor Nederlandse pensioenfondsen en richt zich daar dan ook volledig op. ‘Met NLV hebben Pensioenfonds Rail & Openbaar Vervoer, Pensioenfonds Metaal en Techniek en MN in 2023 de basis gelegd voor dé vastgoedvermogensbeheerder voor Nederlands direct vastgoed. Onze klanten - de pensioenfondsen - stellen hun eigen portefeuille samen. Wij zijn dus geen fondsmanager met een sectorale focus, maar creëren voor elke klant een unieke portefeuille. Daarbij zoeken we naar een uitgebalanceerde mix van assets, met een nadruk op wonen en een groeiende rol voor zorgvastgoed.’

SOCIAAL HART

NLV sloot onlangs een contract met zorgondernemer ‘Dagelijks Leven’ voor de bouw van 25 nieuwe verpleeghuizen, met per locatie 20 appartementen. Dat betekent 500 extra zorgwoningen.

‘Onze focus op zorgvastgoed komt voort uit twee drijfveren,’ zegt Wim Wensing. ‘Wij willen maatschappelijk ondernemen en niet alleen een mooi risico-gewogen rendement, maar ook een maatschappelijk rendement behalen. Daarnaast groeit de vraag naar dit type vastgoed enorm hard. De demografische ontwikkelingen laten zien dat de behoefte aan woningen voor ouderen en zorgbehoevenden steeds verder toeneemt. Op dit moment is er een groot tekort. Daar ligt dus een enorme uitdaging, waaraan wij graag ons steentje bijdragen.’

Volgens Wensing is nieuwbouw niet de enige oplossing; ook bestaande woningen moeten *zorgproof* gemaakt worden. ‘Laten we als sector scherper kijken naar deze oudere panden. Kunnen wij deze, door bijvoorbeeld drempels te verwijderen of deuren te automatiseren, geschikt maken voor zorgbewoning?’ NLV draagt hier actief aan bij, bijvoorbeeld met Nieuw Chartreuse in Ondiep, Utrecht, waar PMT een prijs won voor toegankelijkheid.

BINNENSTEDELIJKE DYNAMIEK

Dankzij de mix aan assetklassen in haar portefeuille, is NLV tevens in staat wijken levendiger te maken. ‘Binnenstedelijke dynamiek is in de afgelopen jaren steeds belangrijker geworden. Daarom richten wij ons actief op sterke posities in deze gebieden. Wanneer we ergens een groot woningproject realiseren, versterken we de wijk door hier bijvoorbeeld aantrekkelijke winkels of horeca aan toe te voegen. We zijn





WIM WENSING

CIO NLV

WAT IS HET ALLERBELANGRIJKSTE DAT WE NU NODIG HEBBEN IN DE WONINGMARKT?

Een stabiel investeringsklimaat
MOET DE REGIE WEER BIJ HET RIJK LIGGEN OF JUIST LOKAAL HOUDEN?
Bij het Rijk. Heldere landelijke regie voorkomt stapeling van regels
HOE HOUDEN WE WONEN BETAALBAAR?
Door te bouwen, bouwen, bouwen
WELKE FACTOREN ZIJN BELANGRIJK VOOR DE WOONMILIEUS VAN DE TOEKOMST?
Gemeenschapszin en gezonde leefomgevingen
HERONTWIKKELING OF NIEUWBOW?
Nieuwbouw (het meeste laaghangende fruit voor herontwikkeling is geplukt)
WAAR LIGGEN DE MEESTE KANSEN, BINNENSTEDELIJK OF IN HET BUITENGEBIED?

Binnenstedelijk, maar zonder buitengebied halen wij de ambities niet
HOE KUN JE AANTREKKELIJKE WONINGEN BLIJVEN BOUWEN IN DEZE MARKT?
Nederland laat nu al zien dat aantrekkelijk bouwen mogelijk is, zelfs in deze markt
HOE SPELEN WE IN OP TRENDS ALS GEMEENSCHAPPELIJKE

VOORZIENINGEN?

Geef de markt de ruimte
ZETTEN WE IN OP STANDAARDISERING OF BLIJVEN WE MAATWERK LEVEREN?
Standaardisering is belangrijk om snel stappen te maken
WELKE LEVENSLES HEB JE GELEERD EN VAN WIE:
Van velen: Geniet van het moment
WAT WIL JIJ MENSEN MEE GEVEN:
Volg je hart, doe geen domme dingen
WAT WAS VOOR JOU EEN BESLISSEND MOMENT IN JE LEVEN:
De momenten waarop ik leerde te relativeren
WELKE WAARDEN WIL JE UITSTRALEN:
We kunnen het alleen samen
WAT MAAKT JOU NIEUWSGIERIG:
Ik ben bijna altijd nieuwsgierig
WAAR KOM JIJ 'S OCHTENDS JE BED VOOR UIT:
De wekker
HOE GA JIJ OM MET UITDAGINGEN:
Stap voor stap, met een duidelijk doel voor ogen
WAT IS JE DIEPSTE DRUFVEER:
Met elkaar mooie dingen doen
WAAR SPREEK JE AF MET VRIENDEN:
Thuis, in de kroeg of op de fiets
WELKE VITAMINES SLIK JE DAGELIJKS:
Geen: ik ontbijt met fruit
WAAR KOM JE TOT RUST:
Thuis
HOE COMBINEER JIJ HART EN

VERSTAND:

Dat gaat bij mij hand in hand
WAT IS JE FAVORIETE UITWAAI-PLEK:
Scheveningen, met mijn vrouw en hondje
WELKE BEZIELING ERVAAR JE IN JE WERK EN JE LEVEN:
Ik wil de dingen zo goed mogelijk doen
HOE KOM JIJ TOT JEZELF NA EEN DRUKKE WERKWEEK:
Een rondje fietsen en even reflecteren
HOEVEEL UUR SPORT JE PER WEEK:
Best veel (volgens mijn vrouw)
HOE BLIJF JIJ TROUW AAN JEZELF:
Doe de goede dingen, doe die dingen goed
HOE KRIJG JIJ ZAKEN IN BEWEGING:
Door verantwoordelijkheid te geven
WAT ZOU JE NOG EEN KEER OVER WILLEN DOEN:
Niets: Ik houd niet van omkijken. Elke ervaring maakt je rijker
DURF JIJ GROOT TE DROMEN:
Natuurlijk! Over onze sociale ambities
IN WELKE STAD ZOU JE GRAAG WILLEN WONEN:
Daar woon ik al, in Voorburg. Ik houd van de Haags-Rotterdamse regio
NAAR WELKE PODCAST LUISTER JE GRAAG:
Alles met politiek
WELK BOEK LEES JE NU:
Op dit moment helaas geen. “Vos in de VS” ligt klaar voor de volgende vakantie



Crossroads Amsterdam



Crossroads Amsterdam

‘DE FOCUS LIGT ALTIJD OP WAARDECREATIE - ZOWEL FINANCIEEL ALS MAATSCHAPPELIJK’

daarbij niet afhankelijk van anderen, maar hebben de vrijheid hier zelf invulling aan geven.’

Wensing noemt het project Crossroads in Amsterdam Sloterdijk als voorbeeld, een gebied in transformatie. Hier combineert NLV woningen met een supermarkt en horeca. ‘Sloterdijk verandert van een kantorenwijk in een levendige woon-, werk- en leeromgeving. Crossroads speelt hierin een sleutelrol. Deze imposante woontoren van 90 meter hoog krijgt volop groen aan en rond het gebouw, met diverse collectieve tuinen die de natuur een plek in de stad geven. Het natuurinclusieve Crossroads omvat 239 huurappartementen en een grote commerciële ruimte voor een supermarkt en horeca. Zo dragen wij bij aan de ontwikkeling van het gebied én versterken we tegelijkertijd de waarde van ons eigen vastgoed.’



SEM Hoofddorp

Een ander voorbeeld van hoe NLV de binnenstedelijke dynamiek stimuleert, is het project SEM in Hoofddorp Centrum. Wensing vertelt: ‘Op het voormalige Apriscoterrein verrijst een iconisch woon- en werkcomplex met 280 moderne appartementen en 1.360 m² commerciële ruimte, waaronder diverse horecagelegenheden. De woningmix is divers: 30 procent sociale huur, 20 procent middeldure huur en 50 procent vrije sector, aangevuld met 81 koopappartementen. SEM wordt een blikvanger aan het bruisende Raadhuisplein, op steenworp afstand van het winkelcentrum en omringd door het raadhuis, Het Cultuurgebouw, horeca en bioscoop Kinopolis. Met de herinrichting van het plein en de toevoeging van commerciële ruimtes en horeca draagt SEM bij aan een levendig stadscentrum.’

MENSEN VERBINDEN

NLV houdt zich ook bezig met het actief managen van de huurders in haar gebouwen. ‘Waarom? Omdat we die verantwoordelijkheid voelen,’ zegt Wim Wensing. ‘Als je 300 huurders onder één dak hebt, wil je de dynamiek tussen hen versterken. Thema’s zoals eenzaamheid - zowel onder ouderen als jongeren in de stad - raken ons. Wij geloven dat we hier als verhuurder een verschil kunnen maken door mensen met elkaar in contact te brengen.’

Daarom zet NLV digitale tools in, zoals een speciale huurdersapp. Via deze app kunnen bewoners niet alleen reparatieverzoeken indienen, maar ook met elkaar in contact komen. ‘Wil iemand een yogaclub starten of een borrel organiseren? Dan kan dat eenvoudig via de app. Vooral in nieuwbouwprojecten slaat dit concept aan, met een adoptiegraad van ruim 90 procent!’

WAARDECREATIE

Met een scherp oog voor de toekomst en een sterk sociaal hart bouwt en beheert NLV niet alleen vastgoed, maar ook gemeenschappen. Of het nu gaat om zorgvastgoed, binnenstedelijke transformaties of het verbinden van huurders, de focus ligt altijd op waardecreatie - zowel financieel als maatschappelijk. ‘We zijn er niet alleen voor rendement, maar ook om een positieve impact te maken. Dat drijft ons, elke dag weer.’