

Joosten (a.s.r.): 'Nederlandse woningmarkt heeft tunnelvisie nodig'



Redactie | 12 november 2024 om 06:00 | 4 minuten leestijd

Wat meer tunnelvisie van alle vastgoedpartijen met meer focus en concentratie op langetermijnoplossingen zou investeringen in de Nederlandse huurwoningmarkt ten goede komen. Luc Joosten a.s.r. real assets investment partners legt in deze column uit waarom de 'homebias' geen gegeven kan zijn.

Nederlandse vastgoedpartijen als ontwikkelaars, beleggers en overheden lijden onder tunnelvisie: 'benadering van een probleem waarbij je je slechts op één aspect van iets richt en niet openstaat voor andere mogelijkheden', aldus Van Dale. Over het algemeen is het een fenomeen wat op de lange termijn weinig behulpzaam is en niet leidt tot betere keuzes en afwegingen. Innovatiebelemmering, verhoogde risico's en ondermaats aanpassingsvermogen is zomaar een willekeurige greep uit de negatieve bijwerkingen van een beperkt blikveld. Om deze kwalen te genezen is het belangrijk dat alle stakeholders in onze sector niet alleen op hun eigen belang focussen maar zich openstellen voor diverse perspectieven, ook datgene wat zich buiten onze landsgrenzen afspeelt.

Internationaal perspectief

Regelmatig wordt vergeten dat Nederland op wereldwijde schaal slechts een kleine markt is en kapitaalstromen zich niet houden aan geografische grenzen. Een internationaal perspectief is daarbij een beproefde remedie. De geschiedenis toont aan dat veel sub-sectoren en niches elders ontstaan, maar uiteindelijk ook invloed hebben op Nederlandse vastgoedmarkten, veelal gedreven door buitenlands

kapitaal. Denk bijvoorbeeld aan diverse woonconcepten voor specifieke doelgroepen (studentenhuisvesting, co-living en serviced appartements), life sciences vastgoed en mini-opslag. Wereldwijde demografische en innovatieve trends gaan immers uiteindelijk ook niet aan Nederland voorbij; je kan het maar beter snel doorhebben.

Vice versa is Nederlandse kennis en ervaring ook erg behulpzaam bij grensoverschrijdende investeringen. De volwassenheid van de Nederlandse huurwoningmarkt en het comfort waarmee Nederlandse investeerders bijbehorende hoge allocaties accepteren, is uniek en tot op zekere hoogte iets om zuinig op te zijn. Tevens helpt deze ervaring bij het vinden van buitenlandse investeringskansen, waar woningbeleggingsmarkten soms minder ver ontwikkeld zijn dan in Nederland. Een blik op het internationale speelveld lijkt dus zonder meer een goed idee.

Onvoorspelbaar

Over deze woningmarkt is, als het hete hangijzer van de Nederlandse vastgoedmarkt, inmiddels door talloze partijen het nodige gezegd. Het in bepaalde mate sturend optreden door de overheid middels regulering en specifieke belastingregimes is begrijpelijk en ook in Europees perspectief zeker niet uniek, maar qua wispelturigheid weten Nederlandse beleidsmakers zich de afgelopen jaren wel degelijk negatief te onderscheiden. Of het nu gaat om diverse fiscale discussies of turbulentie omtrent de nieuwe huurwet, al deze zich opstapelende wijzigingen leiden ertoe dat internationale beleggers ons land voorlopig links laten liggen. En dat terwijl institutionele investeerders met diepe zakken de afgelopen jaren van cruciaal belang zijn gebleken. Het ontbreekt echter aan een stabiel fiscaal en investeringsklimaat, juist datgene wat nodig is voor het doen van langetermijninvesteringen. De simpele economische wetmatigheid dat hogere risico's als gevolg van onvoorspelbaarheid leiden tot een hoger vereist rendement en dus investeren verder bemoeilijkt, lijkt maar beperkt door te dringen.

Voor veel Nederlandse institutionele investeerders is het maken van deze keuze lastiger vanwege de maatschappelijke verantwoordelijkheid die in veel gevallen zeker gevoeld wordt. Uitlegbaarheid naar hun achterban is cruciaal en ook de wens om dicht bij huis impact te maken is een sterke stimulans voor investeringen in de Nederlandse woningsector. Echter, deze homebias is geen gegeven en investeringen uit het verleden zijn geen garantie voor de toekomst. De wereld is groot en voor een duurzame kapitaalstroom richting de woningmarkt moet de businesscase simpelweg kloppen. Immers, het voldoen aan vereiste financiële rendementseisen is en blijft ook voor Nederlandse institutionele investeerders een primaire kerntaak.

Focus

Je zou bijna vergeten dat tunnelvisie zo nu en dan ook wel eens goed van pas kan komen, bijvoorbeeld wanneer behoefte is aan focus en concentratie. Gedoseerd inzetten van tunnelvisie gericht op langetermijnoplossingen zou nog wel eens goed van pas kunnen komen om bovenstaande en toekomstige uitdagingen in de vastgoedsector het hoofd te bieden. Hopelijk kan een column waarbij de brede context van het Nederlandse vastgoed speelveld wordt geduid daar een klein steentje aan bijdragen.

Luc Joosten is managing director van a.s.r. real assets investment partners

<https://vastgoedjournaal.nl/news/66004/joosten-a-s-r-nederlandse-woningmarkt-heeft-tunnelvisie-nodig>