

# Leven op een roze wolk

Nog nooit vielen de toekomstplannen van vastgoedbeslissers zo positief uit als dit jaar. De crisis is vergeten en de nieuwe lijkt ver weg

DOOR WABE VAN ENK

**H**et is moeilijk de minnen voor dit jaar te vinden. De rente blijft laag, de economische groei relatief hoog en de consumentenbestedingen nemen toe, zo benadrukken bijna alle van de dertig belangrijke vastgoedbeslissers in dit overzicht. Met sterk stijgende woningprijzen lijkt ontwikkelen en beleggen een spel zonder verliezers. In het commercieel vastgoed zijn er nog problemen in de retail, maar ook hier is door het hogere consumentenvertrouwen alle kans op betere huurstromen dit jaar.

Op de toplocaties van kantoren is na vijftien jaar overaanbod weer schaarste. Schaarste die kan afstralen op mindere locaties. Uit onderzoek van onze research blijkt dat dit nog lang niet overal het geval is, maar dát het gaat gebeuren staat vast. Dan staan ontwikkelaars die hun kennis in de crisis binnenshuis hebben weten te houden zoals BPD, AM, Synchroon en Provast vooraan.

## ANTICYCLISCHE AANPAK

Beleggers hebben weinig anticyclisch geïnvesteerd – met uitzondering van een paar institutionelen, zoals Bouwinvest en Syntrus Achmea, en een paar grote private partijen, zoals Kroonenberg en Green Real Estate. Nu staat iedereen te dringen. Lesley Bamberger van de Kroonenberg Groep ziet door zijn anticyclische investeringen dit

jaar een hogere winstgevendheid. Dat die anticyclische aanpak zou betekenen dat beleggers het nu rustiger aan moeten doen, vermeldt hij niet. Ook andere beleggers laten zich daar niet over uit.

Als internationaal Nederland als vluchtheuvel wordt gezien, zoals Jeppe de Boer (Masterdam) aangeeft, dan wordt het al gauw dringen geblazen. Partijen met een langere focus, zoals Patrizia, hebben dan een voordeel.

In 2018 gaan gemeenten weer profiteren van grondbedrijven, zullen de ontwikkelaars hun slag slaan en denken beleggers opnieuw te kunnen groeien – als ze tenminste aan voldoende product kunnen komen. Nederland heeft een sterke institutionele, maar ook een dikwijls vergeten private basis voor vastgoedbeleggingen. Dertig reacties demonstrenen een top van een cyclus die zich in de afgelopen decennia ook liet zien, maar ook steeds gevolgd werd door een steeds dieper dal. In dit onderzoek van beslissers gelooft niemand daarin of zegt daar rekening mee te houden. De grootste restrictie is op dit moment de bouw, die de vraag niet kan accommoderen. Door schaarste ontstaan prijsverhogingen, met alle gevolgen voor investeringsprognoses. Traditioneel is ook de overheid een restrictie, door onvoldoende bouwlocaties beschikbaar te stellen en met verouderde regelgeving de markten te frustreren.

#### VERDUURZAMING EN PROPTECH

‘De uitdaging voor 2018 wordt de groei in goede banen te leiden’, onderstreept Gertjan van der Baan van Vesteda. Ten opzichte van de vorige cycli zijn er wel twee zaken veranderd: de noodzaak tot verduurzaming en de kansen van wat met buzzword ‘proptech’ wordt aangeduid. Dat gaat van big data tot blockchain.

De verduurzaming zorgt voor een correctie op groei, groei, groei. Opvallend is dat alle bankiers, met in de voorhoede Peter Göbel (ING Real Estate Finance) en Erik Steinmaier (ABN Amro Real Estate), inzetten op vergroe-

ning van hun portefeuille in plaats van het najagen van kwantitatieve doelen. In het verleden hebben banken procyclisch gewerkt: zij hebben alles wat los en vast zit gefinancierd, ook al beleden zij vroeger dat ze selectief waren. De wil is er om de hoogconjunctuur te benutten om de slag naar de verduurzaming te maken, zeker ook bij beleggers. Zo vertelt Nicole Maarsen (Syntrus Achmea) dit jaar gasloze woningen te introduceren. Concrete voorbeelden voorkomen dat ‘groene’ theorie en praktijk uit elkaar komen liggen. Arjan Schakenbos van Vestia waarschuwt daarvoor. Uit een onderzoek van Ventu Research in 2017 bleek dat maar 20% van het aanbod voldeed aan de toekomstige eisen – een energielabel van C of beter.

#### CONTROLE

Het beter controleren van de voorraad, de aanbodzijde en de transacties, maar vooral van vraagzijde naar commercieel vastgoed, zal van invloed kunnen zijn op de cyclus. In de vorige crisis waren toezichthouders immers gespeend van goede informatie. Door gebrek aan transparantie werd de crisis verergerd en Dick van Hal (Bouwinvest) waarschuwt dat het gevaar van procyclisch waardenen nog steeds op de loer ligt.

Door big data kan een nieuwe crisis niet worden voorkomen, maar kan deze wel beter worden ingeschat. Big data leidt nu al tot efficiëntere verkoop- en taxatieprocessen (voorbeelden van Ventu en Calcasa), met als wenkend perspectief de blockchain, waardoor schakels uit het verhuur- en verkoopproces kunnen vervallen. Marco Hekman (CBRE) wijst op de vergaande digitalisering, waardoor ook bepaalde advisering minder arbeidsintensief zal worden. Herman Lohman (Houthoff) verwacht ketenprocessen beter te kunnen organiseren. Hij gebruikt de term ‘tokenizing’ – het beveiligen van data op zo’n manier dat de klanten beter kunnen werken. Misschien wordt dat wel het buzzword van 2018. ■