

Pensioenfondsen als strategische partner bij het doorbreken van de crisis

Rob Vester

Director Ontwikkelingsbedrijf

Syntrus Achmea Vastgoed

Voorjaarscongres VvG, 2 juni 2010



Vier thema's

1. Vastgoed: motor van de economie
2. Uw mogelijke samenwerkingspartner:
Pensioenfondsen als belegger in vastgoed
3. Specifieke deelmakten
4. Samenwerkingsvormen / uitnodiging

Vastgoed: motor van de economie ?

- Bijdrage bouw 10% aan onze economie (BNP)
- Multiplier van ca 2 naar belendende sectoren
- Stimuleert voornamelijk nationale economie

Vastgoed: motor van de economie ?

Echter....

- Pijplijn van ontwikkelings- en bouwprojecten loopt leeg
- Corporaties: toenemende liquiditeitsproblemen
- Particulieren/bedrijven: sterk afgenomen financierbaarheid
- Overheden: budgettaire beklemmingen

Vastgoed: motor van de economie ?

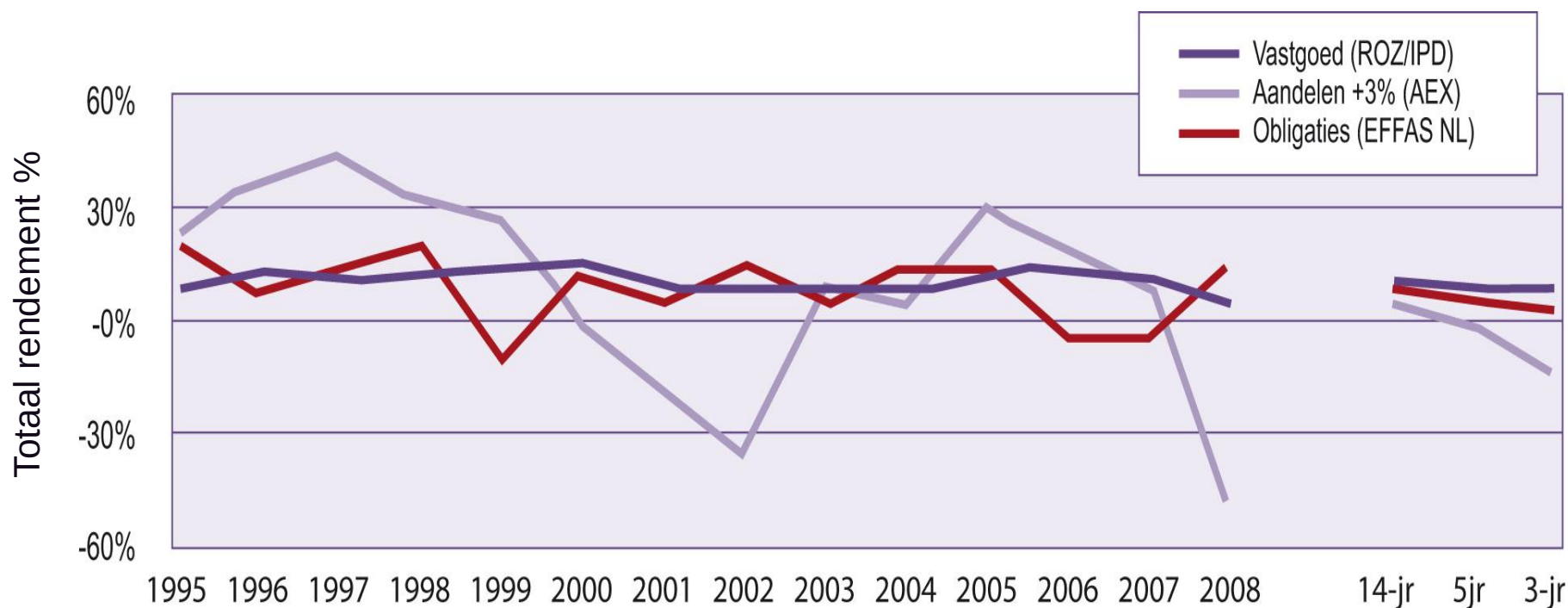
Kortom....

- Van slagveld (stedenbouwers) naar slagveld (architecten), naar slagveld (projectontwikkelaars), naar slagveld (bouwers), naar slagveld (corporaties)...
- Bent U de volgende?

Wie zou de kar kunnen trekken?

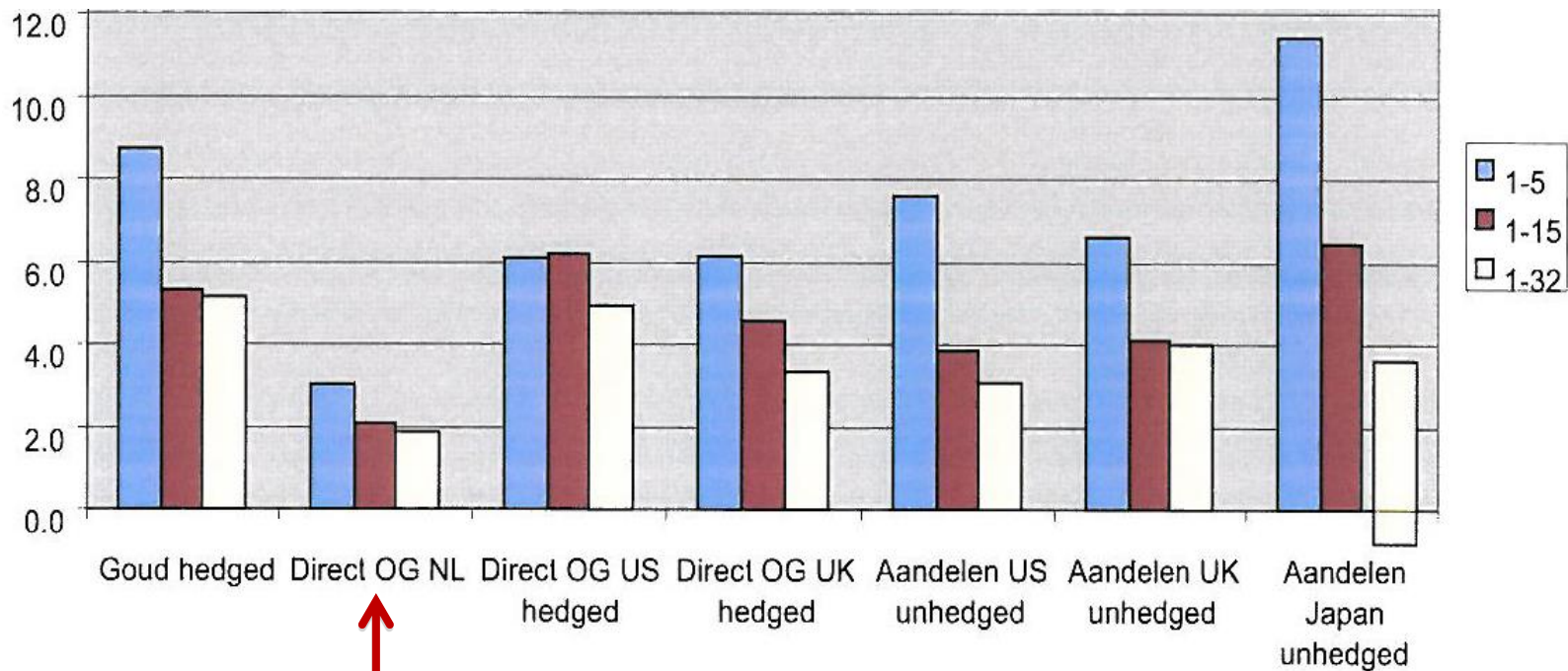
- Pensioenfondsen 700 mrd. vermogen, w.v. 70 mrd. vastgoed
- Vastgoed: positief risico /rendement profiel
- Stabiele cashflows en bescherming tegen inflatie
- Hoog % vastgoed = geen dekkingsgraadprobleem
- Ergo, pensioenfondsen hebben de mogelijkheden

Vastgoed: stabiele lange termijn outperformer



Vastgoed kent een laag en dalend risico

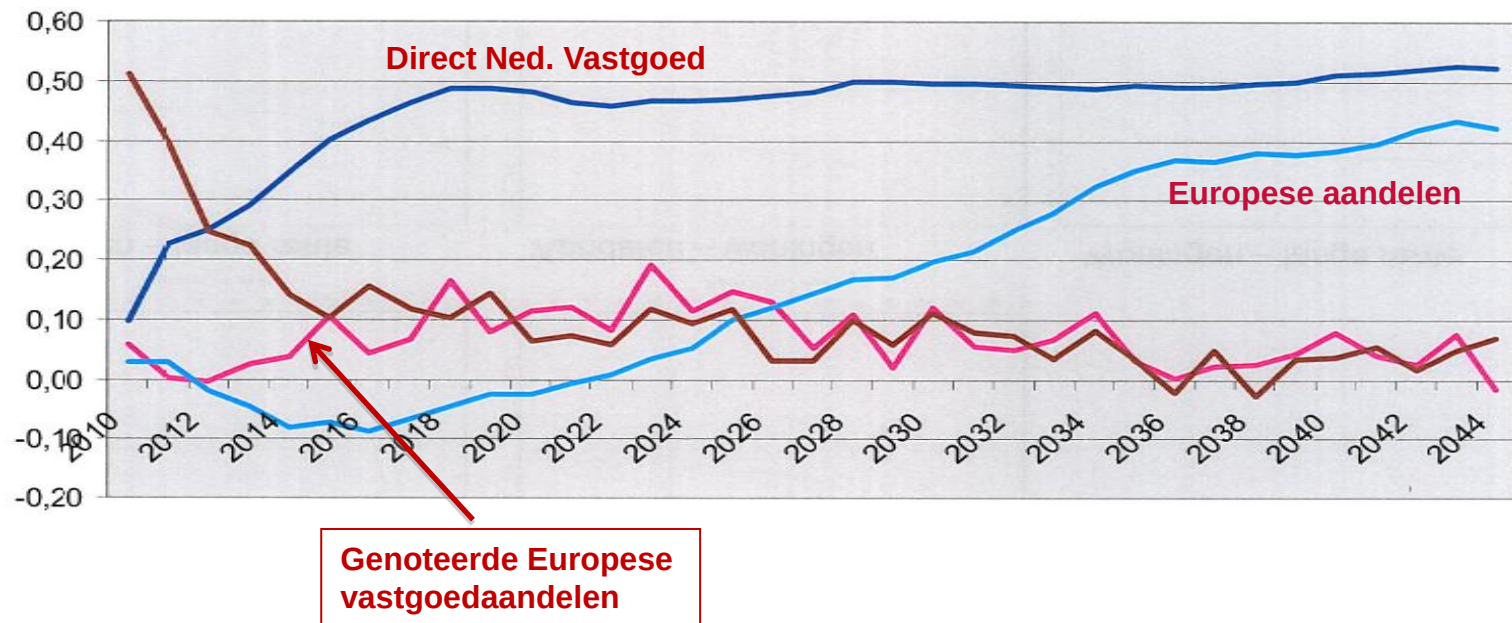
Risico niveau



Risico daalt op lange termijn

Vastgoed geeft hoge bescherming voor inflatie (en biedt die bescherming al op korte termijn)

Correlatie met inflatie



N.B. Gewone aandelen bieden die inflatiebescherming pas op lange termijn (lichtblauwe lijn)

Waarom dan niet meer in vastgoed?

- Ondanks superioriteit, toch maar 9 – 10% in vastgoed
- Terwijl strategische pensioenfondsstudies wijzen op 15 – 25%
- Let wel: 1% meer = 7 mrd!
- Knelpunten:
 1. Onvoldoende beschikbaarheid kwalitatief vastgoed
 2. Ontmoedigingsbeleid toezichthouder (DNB)
 3. Geen “level playing field” door overmatige regulering

Onvoldoende beschikbaarheid vastgoed

- Woningen / winkels: Wall of Money / weinig kwalitatief aanbod
- Daardoor te hoge prijzen / te laag rendement
- Woningen: huurstijging gemaximeerd op inflatie
- Concurrentieverstoring door corporaties
- Voor kantoren nauwelijks markt

Woningmarkt



Wat is er nodig?

- Woningmarkt openbreken voor pensioenfondsen
- Nu maar 4 – 5% van de huurwoningvoorraad
- Gelijkwaardiger keuze kopen of huren
- Huurbeleid aanpassen > marktconforme reële huurstijgingen
- Alle vrije sectorkwaliteit over naar geliberaliseerd segment

Wat is er nodig?

- Nadrukkelijker rol voor inkomenstoelagen
- Doorlopende toetsing scheefwonen (30%?) + heffing
- Splitsing corporaties: maatschappelijk vermogen en overige activiteiten
- Stimuleer bouw in schaarse huursegment €600 - €900
- Pas grondprijzen daar op aan!

Winkel- en kantorenmarkt



Winkelmarkt

- Winkelmarkt is vrijwel een vervangingsmarkt
- Mobiliteit essentieel: volledig aanbod
- Buurtcentra passé
- Focus op steden > 50.000
- Internet wordt (nog) onderschat
- Regulering werkt of
- De nieuwe kantorenmarkt ?

Kantorenmarkt

- Ontwikkel alleen nog maar echte toplocaties
- AUB multifunctioneel
- Neem regie in wegwerken overcapaciteit en haalbare herbestemming
- Structurele leegstand is ook kapitaalvernietiging
- Stimulerend beleidskader voor kantoortransformatie

Grondmarkt / grondfonds

- Productietermijnen minimaal 5 jaar verlengd
- Marktpartijen: alles is te koop in het kader van balansverkorting dan wel herfinancieringen
- Grote en kleine partijen toe aan afboeken (laten we beginnen met 40-50%)
- Interne weerstanden (verkoop tafelzilver)
- Waar staan de gemeenten?

Tot slot 1

- Pensioenfondsen kunnen grote bijdrage leveren
- Grote, snelle inzetbare budgetten en vastgoed appetite
- Vastgoed is als pensioenfondsbelegging superieur
- En incorporeert maatschappelijke trends
- Duurzaamheid is daar een belangrijke van
- Maar ook vergrijzing (zorgfonds) en sociale en fysieke infrastructuur

Tot slot 2

- SAV = allround player:
 - ontwikkelen, financieren en beleggen
 - woningen, winkels, kantoren, bedrijfspanden, grond en zorgvastgoed
- Gemiddelde jaarlijkse investeringen € 1,5 mrd.

Tot slot 3

- Op zoek naar nieuwe samenwerkingsvormen:
 - langjarig commitment van partners
 - blijvende betrokkenheid: waardecreatie op termijn
 - nu populair, straks populair
 - gebaseerd op reëel grondbeleid
 - overheden, corporaties en enkele marktpartijen

Tot slot 4

- Uw voordelen:
 - Afnamegarantie kavels (geen voorverkoop)
 - Directe participatie in gronden en GREXEN
 - Geen hit and rund, maar blijvende betrokkenheid
- Uw nadelen:
 - Geen opbrengstmaximalisatie onder invloed van ons fiscaal bestel,....maar wie betaalt er nog zonder extreme risicoreductie....?

Bedankt voor uw aandacht.