

SAMEN

MEER BEREIKEN

IN BELEGGINGSFONDSEN

IN GEBIEDSONTWIKKELING

SAMENWERKING TUSSEN CORPORATIES EN AMVEST

IN BELEGGINGSFONDSEN

WAT KAN EEN PROFESSIONELE ASSET- EN FONDSMANAGER DE CORPORATIES BIEDEN?

Amvest is gespecialiseerd in assetmanagement, het oprichten van fondsen, fondsmanagement en de financiering van fondsen. We hebben jarenlange ervaring met het marktconform aansturen van portefeuilles. Wij stellen onze kennis en kunde ook beschikbaar aan de corporatiesector.

Corporaties moeten voor 1 januari 2017 een splitsingsvoorstel indienen bij de Autoriteit Woningcorporaties om de sociale huurwoningen af te splitsen van de commerciële activiteiten. Als professionele assetmanager kan Amvest corporaties ondersteunen met een of meer van de volgende activiteiten:

- het op marktconforme wijze aansturen van de niet-DAEB portefeuille;
- het structureren van de niet-DAEB portefeuille:
 - als een zelfstandig woningbeleggingsfonds (een separate account waarbij de corporatie 100% aandeelhouder blijft);
 - als een gemengd woningbeleggingsfonds met meerdere aandeelhouders (corporaties en/of institutionele beleggers).
- het aankopen en ruilen van bestaand bezit.

WELKE VOORDELEN BIEDT EEN WONINGBELEGGINGSFONDS DE CORPORATIES?

Vanwege de financiële gesteldheid in de sector is er geen urgentie om tot verkoop van bezit over te gaan. De liquiditeit die vrijkomt bij verkoop is vanwege de lage rentestand momenteel niet gewenst. De vervroegde aflossing van leningen brengt immers hoge boetes met zich mee. Het opzetten en managen van een fonds met niet-DAEB bezit door Amvest biedt corporaties verschillende voordelen:

- behoud van de regie over de toekomst van het afgesplitste bezit;
- behoud van de kasstroom;
- het leereffect in fondsmanagement voor de eigen organisatie;
- een optimaal rendement op de niet-DAEB portefeuille;
- de structuur van een woningbeleggingsfonds biedt de mogelijkheid om actief te blijven in het niet-DAEB segment;
- het flexibel vrijspelen van vermogen voor toekomstige investeringen door samenwerking met institutionele beleggers.

De corporatie kan indien gewenst haar participatie in het woningbeleggingsfonds geleidelijk afbouwen. Op deze wijze hoeft de corporatie niet langjarig betrokken te blijven.

AMVEST IS GESPECIALISEERD IN ASSETMANAGEMENT, HET OPRICHTEN VAN FONDSEN, FONDSMANAGEMENT EN DE FINANCIERING VAN FONDSEN EN STELT HAAR KENNIS EN KUNDE BESCHIKBAAR AAN DE CORPORATIESECTOR

VOORBEELDEN VAN SAMENWERKING IN BELEGGINGSFONDSEN

Laurentius en Amvest werken samen

In Exploitatiemaatschappij Hartje Eindhoven

Woningcorporatie Laurentius en Amvest zijn aandeelhouders van een woningbeleggingsfonds van circa 485 vrijesectorhuurwoningen in het centrum van Eindhoven. Amvest verzorgt het fonds-, asset- en propertymanagement voor deze exploitatiemaatschappij op basis van een marktconforme managementfee. Het fonds presteert boven verwachting met een direct rendement van 5 procent en een uitstekend indirect rendement als gevolg van de waardeinstijging van het vastgoed.



BPD en Amvest werken samen

In de Interne Beleggingsportefeuille van BPD

De samenwerking tussen BPD en Amvest komt voort uit de wens van BPD om het rendement op haar beleggershuurwoningen beter te benutten. In 2014 besloot BPD een eigen Interne Beleggingsportefeuille samen te stellen. BPD benaderde Amvest om het portfolio- en assetmanagement van de Interne Beleggingsportefeuille te verzorgen en haar te adviseren bij de uitbreiding hiervan.

IN GEBIEDSONTWIKKELING

OOG VOOR IEDERS RESULTAAT

Amvest is een sterke, complementaire partner van corporaties in herstructurerings- en nieuwbouwpogingen. Als ontwikkelende belegger verbinden we ons net als corporaties voor de lange termijn aan de kwaliteit van de stad. We kennen de sociale huursector en hebben oog voor het gezamenlijk resultaat.

De Woningwet 2015 zet corporaties aan hun krachten volledig te richten op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met lage inkomens. Het is een stuk lastiger geworden om nog zelfstandig binnenstedelijke opgaven te doen met grote aantallen vrijesectorwoningen en andere functies. Terwijl een goede woningmix nu juist de kracht van de stad is en de haalbaarheid van projecten en leefbaarheid van woonwijken vergroot. Woningen in het middensegment mogen dan sterk gewenst zijn bij het rijk en in gemeentelijke woonvisies, maar hoe krijg je in het nieuwe regime sociale en vrije sector bij elkaar?

Samenwerking met Amvest biedt uitkomst. Waar corporaties zich moeten richten op de sociale sector, ontwikkelt Amvest met name woningen in het middeldure huursegment. Door samen te werken kunnen we elkaars kennis, kunde en ontwikkelkracht gebruiken voor gebieden die de stad en haar inwoners iets extra's bieden. Samen maken we net dat, wat anders niet tot stand zou komen.

Amvest is een ontwikkelingspartner voor de lange termijn:

- wij kunnen (het risico van) ontwikkellocaties overnemen;
- en zijn bereid risicodragend te participeren in nieuwbouw- en herstructureringsopgaven.

Daar komt bij dat we de sociale huursector van binnenuit kennen. Amvest beheert in Nederland circa 20.000 huurwoningen, waarvan 40 procent in de sociale sector. Samenwerken lukt, als je vertrouwen in elkaar weet op te bouwen. In transparantie en met respect voor elkaars belangen werken we samen aan het beste resultaat voor beiden.

VOORBEELDEN VAN SAMENWERKING IN GEBIEDSONTWIKKELING

De Alliantie, Amvest en Hurks werken samen

In Amsterdam Noord

Het project omvat in totaal circa 350 koop- en huurappartementen en circa 3.800 m² commerciële ruimte. De koopappartementen worden ontwikkeld voor rekening en risico van Amvest en Hurks. Amvest ontwikkelt de vrijesectorhuurappartementen. De sociale huurappartementen zijn een ontwikkeling van De Alliantie, die deze toevoegt aan haar portefeuille.



Amvest ontwikkelt sociale huurwoningen voor De Alliantie

In Almere

DUIN is een circa 100 hectare grote gebiedsontwikkeling in de kustzone van Almere Poort. In Kop Zuid komen onder andere vier woontorens met in totaal 190 appartementen, 59 koop en 131 huur. De 83 vrijesectorhuurappartementen worden afgenomen door Amvest Investment Management ten behoeve van de fondsen onder management. De Alliantie neemt 48 sociale huurappartementen af.



Woonbedrijf en Amvest ontwikkelen samen 2.000 woningen

In Eindhoven

Woonbedrijf en Amvest hebben besloten de krachten te bundelen in projectmatige samenwerking. De combinatie wil binnen tien jaar tenminste tweeduizend woningen ontwikkelen in Eindhoven. Het betreft gemengde projecten binnen de ring. Beide organisaties blijven volledig autonoom. In projecten zal nu de een, dan weer de ander het voortouw nemen. Woonbedrijf in de rol van vastgoedontwikkelaar en beheerder van de gebouwen die zij in eigendom zal nemen. Amvest zal als gebiedsontwikkelaar optreden en als ontwikkelaar voor zowel de koopwoningen als de huurwoningen die in eigendom komen van haar fondsen. Woonbedrijf en Amvest maken bij gebiedsontwikkeling en wijkaanpak met de gemeente afspraken op hoofdlijnen.

www.samenmeerinhuis.nl

AMVEST, DE NEDERLANDSE WONINGMARKTSPECIALIST

Amvest is een toonaangevend manager van woningbeleggingsfondsen en ontwikkelaar van woningen, zorgvastgoed en woongebieden in Nederland. We zijn actief in de gehele waardeketen van de Nederlandse woningmarkt. Amvest heeft een compacte en slagvaardige managementorganisatie.

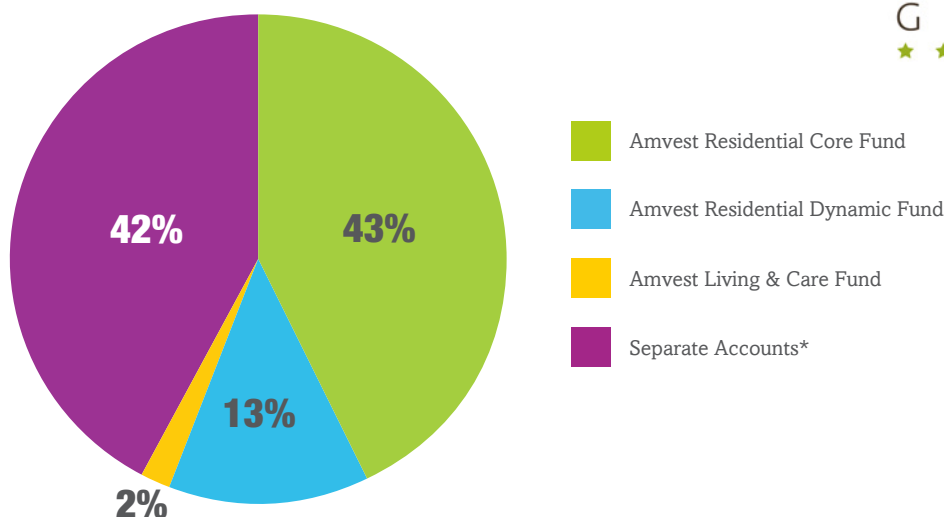
VASTGOEDONTWIKKELING

Vastgoedontwikkeling heeft brede ervaring met grootschalige gebiedsontwikkelingen en in het oog springende woningprojecten in zowel de huur- als koopsector. De unieke combinatie van vastgoedontwikkeling en fondsmanagement biedt ons een fijnmazig netwerk dat toegang geeft tot nieuwbouwwoningen en projecten. Hierdoor kunnen we kwalitatief hoogwaardige woningen toevoegen aan de verschillende fondsen.

INVESTMENT MANAGEMENT

Amvest heeft vier fondsen en een aantal kleine woningbeleggingsfondsen onder management. Medio 2016 bedroeg de totale omvang van de fondsen onder management circa 20.000 woningen. De waarde van de assets onder management was 3,4 miljard euro.

Assets onder management per 30 juni 2016 in percentage



* Aegon portefeuilles 38%

De directeur Investment Management geeft sturing aan de bestaande en op te richten beleggingsfondsen. Dedicated fondsteams zijn belast met het fondsmanagement van de individuele beleggingsfondsen. Ieder team, geleid door een portfoliomanager en tenminste een assetmanager en technisch manager, wordt ondersteund door een gespecialiseerde en efficiënte backoffice. Amvest beschikt over een vergunning van het AIFMD.

DUURZAAMHEID, MVO EN GOVERNANCE

Wij streven naar duurzaamheid in brede zin. Het gaat daarbij niet alleen om een duurzaam gebouw in een duurzame omgeving, maar ook om een hoge klanttevredenheid en verbetering van de woonomgeving in sociaal-economisch opzicht. Amvest is lid van de GRESB en ontving in 2016 een 'Green Star' voor de implementatie van belangrijke duurzaamheidsmaatregelen. Amvest heeft niet alleen een eigen Code of Conduct voor directie en medewerkers. Ook committeren wij ons aan de gedragscodes van de brancheverenigingen IVBN en NEPROM.



CONTACT DETAILS

Leonore Reijnen, Manager Corporaties

T 020 430 12 12, M 06 12 57 77 58

E lreijnen@amvest.nl

WWW.AMVEST.NL

AMVEST