

Amvest schiet corporaties te hulp met woningfonds voor niet-DAEB bezit

22-08-2016 10:29



Corporaties die hun bezit moeten scheiden in de DAEB en niet-DAEB activiteiten kunnen nu terecht bij Amvest. De woningbelegger biedt corporaties een oplossing voor het managen en beheren van het niet-DAEB bezit. Vastgoedjournaal sprak hierover met Leonore Reijnen, manager corporaties bij Amvest.

Amvest biedt corporaties nu de mogelijkheid om het niet-DEAB (Diensten Algemeen Economisch Belang) bezit marktconform te laten managen en te structureren als een woningbeleggingsfonds. Reijnen: "Het ministerie heeft bepaald dat woningcorporaties actief mogen blijven in het bouwen en verhuren van middeldure woningen (niet-DAEB), maar dan moeten ze deze activiteiten wel splitsen van de DAEB activiteiten. Om marktverstoring te voorkomen moeten de corporaties deze werkzaamheden bovendien gaan financieren zónder WSW-waarborg. Desondanks hebben diverse woningcorporaties het standpunt ingenomen dat ze toch actief willen blijven in het niet-DAEB segment."

Verkoop (nog) niet gewenst

Vanwege de financiële gesteldheid in de sector is er op dit moment 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. Daar komt bij dat de corporaties ook graag de regie willen behouden over de toekomst van het (potentieel) niet-DAEB bezit en de huursector. De reden daarvoor is dat ze de middeninkomens van Nederland willen blijven huisvesten in middeldure huurwoningen.

Het splitsen van de DAEB en de niet-DAEB activiteiten kan administratief dan wel juridisch. Maar waar de corporatie ook voor kiest, de Autoriteit Woningcorporaties gaat erop toezien dat de niet-DAEB werkzaamheden marktconform worden uitgevoerd. Uitgangspunt van het ministerie daarbij zijn marktconforme huren en een marktconform rendement op totaal niveau van het niet-DAEB segment. Voor de corporaties betekent dit dat ze deze bezigheden financieel gestuurd moeten gaan managen om aan deze condities te voldoen.

Meerwaarde

Het is op dit gebied dat Amvest meerwaarde denkt te kunnen bieden. Reijnen: "Ter ondersteuning stelt Amvest haar kennis op het gebied van het structureren en het managen van woningportefeuilles nu ook beschikbaar aan de corporatiesector. Amvest heeft jarenlange ervaring met het marktconform aansturen van portefeuilles met zowel middeldure huurwoningen als huurwoningen onder de liberalisatiegrens." Samen met de individuele corporatie wil de vastgoedontwikkelaar en fondsmanager op zoek gaan naar een maatwerkoplossing voor het (potentiële) niet-DAEB bezit.

Reijnen vervolgt: "Een ervaren en dedicated team bestaande uit een portfoliomanager, een assetmanager en een technisch manager zal in nauwe samenwerking met de corporatie de individuele woningportefeuille superviseren. Het voordeel voor de woningcorporatie is het marktconforme rendement op de portefeuille en het zich bekwamen in het door Amvest op marktconforme wijze uitvoeren en rapporteren van het portefeuille-, asset-, en propertymanagement."

Vervolgstep

Een mogelijke vervolgstap is het structureren van de niet-DAEB portefeuille als een woningbeleggingsfonds in de vorm van een separate account waarbij de corporatie bij aanvang 100 procent aandeelhouder is. De benefits voor de corporatie zijn het behouden van de kasstroom uit dit bezit en de mogelijkheid om in de toekomst flexibel vermogen vrij te spelen. De corporatie bepaalt met advies van Amvest de toekomststrategie van de portefeuille. Afhankelijk van de vraag treedt Amvest op als investeerder of dienstverlener van het nieuw op te richten beleggingsfonds.

Liquiditeitsbehoefte in de toekomst

Als de corporatie in de toekomst een liquiditeitsbehoefte heeft omdat er afgelost kan worden op de leningenportefeuille of als ze wil investeren in de kernportefeuille, kan de corporatie het beleggingsfonds openstellen voor overige participanten. Voor institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen, is participatie in een woningbeleggingsfonds interessant.

Op deze wijze kan de corporatie, indien gewenst, haar participatie in 10 jaar tijd afbouwen naar nul en hoeft de corporatie niet langjarig betrokken te blijven bij het betreffende fonds.

Voorbeeld

Bestaat een dergelijk beleggingsfonds al? Reijnen: "Een goed voorbeeld van een woningbeleggingsfonds met een corporatie als aandeelhouder is 'Hartje Eindhoven'. Een fonds van circa 500 vrijesectorwoningen waarin woningcorporatie Laurentius en Amvest samen aandeelhouder zijn. Amvest treedt op als manager van het fonds."

BEZOEKTIP:

[19 september: Dag van het Wonen](#)