

TEAM AMVEST MET HELEEN AARTS BEGONNEN AAN NIEUWE REIS

Tegen waan van de dag in uitbouwen

Heleen Aarts leidt Amvest in feite al een jaar lang. Na een overdrachtsperiode is ze er helemaal klaar voor om Wienke Bodewes op te volgen

DOOR WABE VAN ENK

IN 'T KORT

- Focus van Amvest op gebiedsontwikkeling en gebiedsbeleggen vergt stabiele relatie met founders
- Overheid moet naar een plancapaciteit van 140% om bouwprognoses te halen
- Meer accent op gebiedsontwikkeling buiten de gevestigde gebieden, zoals Amsterdam

Aan de waterfronts staan talrijke bouwkransen en verrijzen series appartementencomplexen, maar ook horeca, zoals de Harbour Club. In het Oostelijk havengebied in Amsterdam is een grootschalige gebiedsontwikkeling in volle gang: Cruquius. In het midden van alle hectares rijst uit het water het nieuwe hoofdkantoor van Amvest op, transparant en duurzaam. Hier zie je hoe Amvest een vlucht maakt in zijn gebiedsontwikkelingen. Dit is de zichtbare expansie, en een bijzondere. Sinds de crisis gooien gebiedsontwikkelaars zoals ING Real Estate Development en MAB de handdoek in de ring. Zo niet Amvest, met Heleen Aarts aan het roer.

LEUKE TAAK

Aarts had afgelopen weken een leuke, maar tegelijkertijd moeilijke taak. Ruim 280 beslissers uit het vastgoed waren naar het Theater Amsterdam gekomen voor het afscheid van Wienke Bodewes. Bodewes heeft 11 jaar aan het roer gestaan van Amvest, en hoe. Niet alleen in het afgeladen theater, maar ook daarbuiten, is niemand te vinden die Bodewes niet prijst om zijn prestaties. Hij heeft het bedrijf door de grootste na-oorlogse crisis geleid en heeft de zo zeldzame kennis van gebiedsontwikkeling in huis gehouden. Aan opvolger Aarts de taak om Bodewes te vervangen.

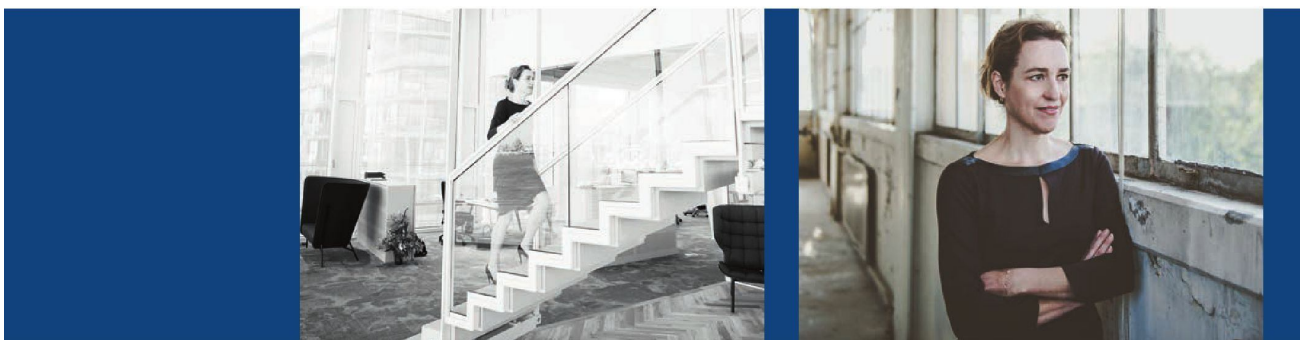
Die taak volbrengt ze in het Theater met respect naar Bodewes, maar tegelijkertijd klaar om het Amvest-team naar een nieuwe toekomst te leiden. Ze is daarin geen onbeschreven blad. Aarts heette als gebiedsontwikkelaar bij Amvest Bodewes elf jaar geleden al welkom. Ze wil verder bouwen aan de gebiedsontwikkelaar. 'We hebben veel geïnvesteerd, ook door de crisis heen. Deze investe-

ringen komen nu tot wasdom, waardoor we nu ook veel woningen kunnen opleveren. Het tempo van bouwen willen we graag aanhouden. De krapte op de woningmarkt neemt toe, en de betaalbaarheid van wonen staat onder druk. Ik vind het in de basis positief dat er nu meer aandacht is voor vrije-sectorhuur als een van de oplossingen. Vroeger werd er niet actief geprogrammeerd in beleggershuur, maar het blijft uitdagend om in deze markt een goed beleggersproduct te creëren', aldus Aarts.

GEZAMENLIJKE REIS

Aarts ziet het als een reis die je als team samen maakt. 'Een voorbeeld van zo'n reis is dat we al sinds 2007 werken om hier Cruquius te ontwikkelen. Een cruciaal onderdeel is het verplaatsen van de betoncentrale. De centrale had de juiste vergunningen, maar geeft ook overlast van geluid en stof. Om het havengebied in een aantrekkelijk woongebied te transformeren, was het mooier om de centrale te herplaatsen in het westelijk havengebied. Dat is ongelooflijk ingewikkeld, maar het is gelukt. Nu zie je wat dat betekent: het is veel fijner en mooier wonen; daar plukt iedereen in het gebied de vruchten van.' Dat klinkt goed, maar wat schuilt er achter de verhalen; wat bepaalt de toegevoegde waarde van Amvest in de toekomst? 'Amvest kiest voor Nederland, voor woningen en de lange termijn. We zijn specialist, daar kiezen onze aandeelhouders voor. Bovendien willen steeds meer pensioenfondsen en verzekeraars met impact beleggen, iets zinnigs doen met het geld dat ze ter beschikking staat.' Aarts steekt van wal over de bijzondere inzet van Amvest op middenhuur en bij investeringen in kleinschalige zorgcomplexen voor ouderen met een zwaardere zorgindicatie. Het is een onderwerp dat het goed





doet bij de institutionele beleggers Aegon en PGGM, die vanaf het begin aandeelhouder zijn van Amvest.

Tegelijk: bij lezing van de jaarverslagen van het Amvest Living & Care Fund valt op hoe langzaam dit segment groeit: Amvest werkt samen met vier zorgondernemers, heeft 60 kleinschalige locaties met in totaal 1214 zorgappartementen in exploitatie en nog 20 complexen in ontwikkeling. Dat is een relatief klein aandeel ten opzichte van de miljarden die elders bij Amvest omgaan. Van de vier zorgondernemers had er één in het begin wat aanloopproblemen.

Aarts reageert to the point. Ze vertelt dat zorgvastgoed heel veel toekomstkansen heeft. 'Het is geen hobby; we geloven in het concept en willen graag uitbreiden naar

het segment lichte zorg en met meerdere zorgondernemers samenwerken. Het betreft inderdaad maar een klein deel van de Amvest-investeringen, maar de beleggingsresultaten zijn nu goed en de uitvoeringsorganisaties draaien prima.'

Verder met de reis. Onwillekeurig is de complexiteit van Amvest sterk toegenomen (zie het kader met het profiel van Amvest). Onder Aarts ontwikkelt Amvest niet alleen op jaarbasis bijna 2000 woningen, maar koopt het ook nog zo'n 1500 woningen turnkey op voor de woningportefeuilles. De ontwikkelde 'stenen' moet Amvest 'aanbieden' aan het Amvest Residential Core Fund, dat deze ook mag weigeren. Het fonds heeft naast Aegon en PGGM 16 andere aandeelhouders en een eigen strategie, waarbij ongeveer de helft van het Amvest-projectontwikkelingsfonds wordt gekocht en de helft van andere ontwikkelaars. Geen wonder dat de hele vastgoedwereld rond Aarts cirkelt: gemeenten die huurwoningen willen, bouwers die bouwopdrachten zoeken, concullega-ontwikkelaars die kijken naar een afzetkanaal en tot slot nog beleggers die willen instappen.

PROFIEL AMVEST

Amvest is een gebiedsontwikkelaar en investment manager die woningen ontwikkelt (pipeline 10.000 woningen) en bijna 20.000 woningen exploiteert voor beleggers, ter waarde van € 5,3 mrd (ultimo 2018). Met BPD en AM hoort Amvest tot de grootste woningontwikkelaars en met Vesteda tot de grootste woningbeleggers in Nederland.

Amvest bestaat uit gebiedsontwikkelaar Amvest Development Fund, met Aegon en PGGM als aandeelhouders. Al ligt de focus op woningen, voor de leefbaarheid van gebieden creëert Amvest ook kantoren, winkels en horeca. Het Amvest Development Fund ontwikkelt woningen ten behoeve van het kroonjuweel, het Amvest Residential Core Fund, met € 2,7 mrd aan woningen en een pipeline van ruim € 1 mrd, oftewel ruim 8000 woningen en een pipeline van 3700 (cijfers ultimo 2018). Het fonds kent 18 institutionele beleggers, waaronder de founders. Het fonds valt onder Amvest, maar heeft een zelfstandige directie, die de ontwikkelde woningen van Amvest niet hoeft af te nemen. Ook koopt het fonds woningen van derden. Het verkoopt ook regelmatig om de portefeuille up to date te houden, zoals onlangs aan Orange Capital Partners. Het fonds is overwegend gefinancierd met eigen geld. Bankfinanciering, de zogenoemde loan to value, is beperkt (gemiddeld 25%). De resultaten liggen de laatste jaren boven de benchmark, voor zowel één, drie als vijf jaar (ACRF boekte 4,2% direct en 14,4% indirect tegen 3,8% en 12,6% voor de benchmark van IPD 2017). Met het Amvest Living & Care Fund, waarvan Aegon en PGGM de aandeelhouders zijn, investeert Amvest in vernieuwende zorgconcepten. Aegon heeft ook eigen woningportefeuilles, die Amvest beheert onder de zogenoemde separate accounts.

GEEN MONOCULTUREN

De laatste groep, de institutionele aandeelhouders, wenst in toenemende mate een gereed product in een door hen gekozen vastgoedcategorie. Dat past aan de productkant – woningen zijn de favoriete categorie (beleggers investeerden afgelopen jaar € 8 mrd van de bijna € 22 mrd in woningen, blijkt uit het onderzoek op pagina 32 in deze editie), maar aan de andere kant toch ook weer niet. Amvest wil zich als gebiedsontwikkelaar niet beperken tot woningen. 'We hebben een goede relatie met onze aandeelhouders (Aegon en PGGM, red.), omdat we geen monoculturen ontwikkelen, maar aantrekkelijke, multifunctionele gebieden, waarin ook plaats is voor voorzieningen. In Cruquius hebben we bijvoorbeeld zelf een supermarkt, een Harbour Club, een sportschool en kantoren in de plint ontwikkeld. We kunnen heel goed uitleggen dat zo'n gebied meer waarde vertegenwoordigt.' Aarts denkt dat de aandeelhouders erg blij zijn met de bestaande portefeuille met het accent op woningen, maar dat ze het ook van belang vinden dat er een pipe-

▶▶▶ HET INTERVIEW



line is. 'Beleggers kunnen niet makkelijk aan goede huurwoningen komen. Daarbij is het risico van huurwoningen beperkt. De schaarste zal door de demografische ontwikkeling eerder toenemen. Daarbij denk ik ook aan onze maatschappelijke rol.'

Daarbij loopt Aarts wel aan tegen het gebrek aan plancapaciteit. 'Jaar in jaar uit worden de bouwprognoses niet gehaald. Dat komt doordat de overheid er geen rekening mee houdt dat plannen soms niet doorgaan. Ik pleit ervoor om 140% te plannen, zodat je altijd de bouwprognoses kunt halen, ook als 40% van de plannen niet doorgaat.' De gemeente Amsterdam zucht nu al en kan op geen enkele manier de plancapaciteit afstemmen op de behoefte; een hogere target levert dan niet meer op. 'Wij willen verder kijken dan de grote steden en de directe periferie. In dat verband noem ik een enquête die werd gehouden bij de komst van het European Medicines Agency naar Amsterdam onder 900 gezinnen die in 1,5 jaar moeten worden gehuisvest. De uitkomst was dat de medewerkers bereid zijn om 1,5 uur te reizen naar hun werk. Als je die cirkel om Amsterdam trekt, kom je uit in Dordrecht en Zwolle. Dan hoef je niet alleen in Amsterdam te ontwikkelen. Zie de Randstad als een groter geheel.'

Is dat ook ingegeven door de grote gelddruk die Amsterdam aan woningbeleggers oplegt? Particuliere en institutionele beleggers vormen daarbij één front. Vastgoedbelangvoorzitter Jan Kamminga sprak onlangs bij een congres van Capital Value over samen uithuilen met IVBN's Frank van Blokland. 'We zijn volop bezig in Amsterdam, maar zullen zeker ook kijken naar andere gebieden. We winnen prijsvragen variërend van Den Haag tot Eindhoven. Laat de gemeenten maar komen. Het kenmerk van Amvest is dat we heel lang aanwezig zijn om een gebied verder te ontwikkelen, zoals de ontwikkeling in Eindhoven met Strijp R.'

OP HET VERKEERDE BEEN

Menig lezer van PropertyNL wordt op het verkeerde been gezet. Amvest als duurzame belegger? Amvest zit ook aan de verkoopkant. Zo werd in januari de Skyportefeuille van € 58,5 mln verkocht aan Orange Capital Partners. 'Zoals ik laat zien bij Cruquius en Strijp R, zijn

we als ontwikkelaar bezig voor de lange termijn. We ontwikkelen in principe voor de eigen woningportefeuilles, met name het Amvest Residential Core Fund, al hoeft het fonds niet af te nemen. Het fonds zelf heeft echter een eigen beleggingsfilosofie om bijvoorbeeld de portefeuille te vernieuwen en te verduurzamen en om woningen die niet passen in de langjarige strategie te verkopen. Daarvan is deze recente deal een voorbeeld. Dat is een eigen afweging van het fonds.'

Aarts maakt er geen geheim van dat haar hart initieel lag bij gebiedsontwikkeling, maar wel voor de lange termijn. Ze vertelt hoe ze vele jaren bezig is met alle ins en outs van een gebied. 'Bij Amvest gaan ontwikkelen en beleggen hand in hand. Omdat we als belegger lang in een gebied blijven, kunnen we ons als ontwikkelaar echt bekommeren om de kwaliteit op de lange termijn van die plek.' Nu heeft ze ook de verantwoordelijkheid voor de belegger. Bij veel collega's wint dan de expertise van de belegger voor de hoogste post. In die zin is de benoeming van Aarts bijzonder. 'Je moet natuurlijk niet aan mij vragen wat de reden is om mij te benoemen, want daarvoor was een aparte benoemingscommissie. Maar ik denk dat van belang is dat iemand weet hoe het Amvest-team werkt. Dat zit vooral in de toegevoegde waarde door langjarige gebiedsontwikkeling en de langjarige betrokkenheid die daarop volgt als eigenaar. Dat onderscheidt ons. Tegelijk kan ik niet anders zeggen dan dat ik in de afgelopen tien maanden vooral bezig ben geweest met de beleggingskant van Amvest.'

BURGEMEESTER

Aarts heeft vroeger eens gezegd dat ze wel burgemeester wil worden. Stel dat Femke Halsema moet worden opgevolgd, gaat ze dat dan doen? 'Zeker niet. Ik ben van huis uit bestuurskundige, en dan denk je wel eens aan zulke functies. Ik vraag me nu af of die politieke dimensie me goed had gelegen. Wat ik nu doe is veel leuker: met meerdere stakeholders bezig zijn voor de lange termijn.' Bij het afscheid van Bodewes ontmoette ze het 'old boys network'. Is het een nadeel om dit als vrouw over te nemen? Aarts lacht: 'Ze hebben me daar niet op geselecteerd, mag ik hopen.' ■