

Zoektocht naar stabiel rendement

Primevest zoekt voor zo'n € 200 mln aan Nederlandse woningprojecten. Graag niet te luxe, want de doelgroep daarvoor is een stuk kleiner.

DOOR **GABRIËLLE KLAVER**

Inmiddels zijn er in Nederland twee wooncomplexen met ruim 160 appartementen in Maastricht aangekocht en een studentencomplex met 275 units in Groningen. Tel daarbij op de woningprojecten in Duitsland, Denemarken en Oostenrijk, en de diverse parkeergarages die het verworven heeft, en het wordt duidelijk dat Primevest Capital Partners sinds de oprichting in 2018 niet stilgezeten heeft. Managing director Bart Pierik: 'Toen we de Bouwfonds IM-fondsen in 2018 onder de vlag van Primevest voortzetten, was duidelijk dat 2018 een overgangsjaar zou worden. Maar sindsdien zijn we druk bezig met groeien.'

UITDAGING

Terwijl Primevest een van de weinige beleggers is in het segment parkeergarages en in de glasvezelmarkt, is het op de woningmarkt een stuk drukker. Het is dan ook een uitdaging om geschikte investeringen voor de woningmandaten te vinden. Floris Haentjens, senior acquisitie manager van Primevest, is gespecialiseerd in die woningmarkt: 'De markt is de laatste vijf jaar echt geëxplodeerd. Met goed product concurrer je soms wel met 20 andere bidders.'

Die grote belangstelling zorgt er inmiddels voor dat de aanvangsrendementen gestaag naar beneden zijn gegaan. Die liggen nu rond 4% en Haentjens heeft ook al deals gezien die richting 3% gingen. 'Soms gaat



BART PIERIK

FOTO'S: PRIMEVEST CAPITAL PARTNERS



FLORIS HAENTJENS

dat ons ook te ver, dan laten we ze links liggen.' Primevest koopt veel ontwikkelingen met forward funding. Voorbeelden zijn de complexen in Maastricht, die van 3W en de RO Groep zijn gekocht, en Groningen, waar Plegt-Vos de ontwikkelaar was. Niet alleen greenfields vindt Primevest interessant, maar ook herontwikkelingen en natuurlijk bestaande bouw.

EERSTE LEVENSBEOHOEFTE

In het segment wonen heeft Primevest drie mandaten met kapitaal van Duitse pensioenfondsen en een Oostenrijks pensioenfonds. Tezamen hebben die mandaten nu een belegd vermogen van € 700 mln, en een ontwikkelingspijplijn van nog eens € 200 mln. Haentjens: 'Onze beleggers willen hun portefeuille verder uitbreiden. Niet alleen in geïnvesteerd vermogen, maar ook qua investeringsgebied. Lag aanvankelijk de focus vooral op Duitsland, Nederland en Denemarken, nu wordt er ook belegd in Oostenrijk, en kijken we ook nadrukkelijk naar Spanje. Voor de komende tijd hebben we € 100 à 200 mln in Nederland te besteden.'

Haentjens vindt het niet zo vreemd dat er zo veel belangstelling is voor de woningmarkt

en denkt dat die belangstelling ook na de verhoging van de overdrachtsbelasting zal blijven bestaan. 'Waarschijnlijk blijft de rente langere tijd laag, dus beleggers blijven op zoek naar beleggingsproduct. Voor institutionele beleggers die langjarig hun geld willen beleggen, is de woningmarkt een ideaal product. Als het economisch slechter gaat, zal de woningmarkt daar minder van merken, omdat wonen nu eenmaal een eerste levensbehoefte is.' Volgens Haentjens zijn veel institutionele beleggers risico-avers, die willen vooral een stabiele belegging. Bovendien komt beleggen in woningen ook tegemoet aan de maatschappelijke verantwoordelijkheid die veel beleggers voelen.

BOVENGRENS

Maar is Haentjens niet bang dat de beleggingsmarkt voor woningen minder aantrekkelijk wordt omdat op een gegeven moment de overspannen woningmarkt verder door de overheid gereguleerd zal worden? Primevest heeft daar in Berlijn al mee kennisgemaakt. Deze stad dwingt inmiddels een bovengrens aan de huurprijs af. Haentjens: 'Dit is mijn persoonlijke mening, maar ik denk dat het niet per se negatief is voor onze

beleggers. Door een bovengrens in te stellen voor de huurprijs, is de kans dat die terugvalt immers erg klein. In de hogere huren zit juist het risico. Als gevolg van de lagere prijs zal de vraag ook in moeilijker tijden hoog kunnen blijven, omdat de doelgroep voor betaalbaar wonen zeer groot is. Dat levert de langjarige belegger een enorm stabiel rendement op. Dus regulering beperkt de downside. Bovendien zoeken onze beleggers uit principe al niet de bovenkant op van wat qua huur mogelijk is, omdat de betaalbaarheid van huren ook in het belang is van hun pensioengerechtigden.'

Vanwege die focus op stabiele beleggingen, is het niet verwonderlijk dat Primevest ook in Nederland vooral op zoek is naar appartementen in het sociale en middensegment en minder interesse heeft in het dure segment. Het liefst investeert de fondsbeheerder in gebieden waar meerdere segmenten bij elkaar geplaatst zijn, inclusief koopwoningen. Duurzaamheid is natuurlijk een belangrijk criterium, waarbij juist kleinere gelijkvloerse moderne appartementen Primevest aanspreken. Haentjens: 'Die spelen ook het best in op de grijze golf die op ons afkomt.' Per project is zo'n € 15 tot € 60 mln te besteden in steden vanaf 100.000 inwoners. Daar horen de aanpalende gebieden ook bij: een project in Rosmalen is bijvoorbeeld ook prima vanwege de nabijheid van 's-Hertogenbosch.

PARKEERGARAGES STABIEL

In vergelijking met de residentiële fondsen lijken de parkeerfondsen en het communicatie-infrastructuurfonds van Primevest het een stuk rustiger te hebben. Althans, voor wat betreft concurrentie voor het vinden van product. Beleggen in glasvezel en parkeergarages is een wat onbekendere beleggingscategorie, die volgens Bart Pierik dan ook de nodige uitleg vergt bij investeerders. Pierik: 'Dat geldt dan vooral voor glasvezel; de markt voor parkeergarages is niet zo heel nieuw meer. Wij investeren in elk geval al meer dan 15 jaar in parkeergarages en hebben inmiddels hiervan € 1 mrd onder management in acht landen. Dat beleggen in parkeergarages steeds gewoner is geworden zie je dan ook terug in de yields: die zijn in vijf jaar tijd gedaald van 6,5% naar te



IN MAART KOCHT PRIMEVEST EEN TWEDE APPARTEMENTENCOMPLEX IN MAASTRICHT

genwoordig zo'n 5,5%. Dat is anders op de glasvezelmarkt; daar liggen de geëiste rendementen nog tussen 7 en 9%.'

Dat investeerders inmiddels het product hebben leren kennen en zich er comfortabel bij voelen, blijkt ook uit het feit dat ze bij Primevest aandringen op verlenging van de looptijd van de parkeergaragefondsen. Opmerkelijk genoeg hebben beleggers in parkeergarages tot op heden nog nauwelijks last gehad van corona. Pierik: 'We zien wel dat de operators in hun omzet worden geraakt, maar de huur is tot op heden doorbetaald. Dat komt doordat onze garages multifunctioneel zijn: er zijn meerdere redenen waarom mensen er gebruik van maken. Zo komen ze nu misschien niet om te win-

kelen, maar lopen de abonnementen van bewoners en bedrijven gewoon door.'

In het kader van de groeiambitie van de fondsen heeft Primevest de afgelopen tijd twee garages in Rotterdam en één parkeergarage in Tilburg gekocht. In totaal wil Primevest op de kortere termijn € 50 tot 100 mln in Europa acquireren. Pierik ziet de toekomst van de parkeergarages als beleggingsproduct zonnig tegemoet: 'Steeds meer gemeenten willen de auto uit het straatbeeld verwijderen, en daarmee de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van binnensteden bevorderen. Ze willen het zoekverkeer op straat zoveel mogelijk kwijt, waarbij ook de luchtkwaliteit een rol speelt. Dat is positief voor de garages.' ■

OVER PRIMEVEST

Primevest Capital Partners is opgericht in 2018 door onder meer managing director Bart Pierik. Het is een voortzetting van de Bouwfonds IM-fondsen die door de Rabobank werden afgestoten. De oprichting werd mogelijk door een management buy-out, gesponsord door Commonwealth Investments.

Vanuit de historie van Bouwfonds IM zijn er nu parkeergaragefondsen, residentiële mandaten en een fonds voor communicatie-infrastructuur. Primevest begon met een belegd vermogen van rond € 1,3 mrd en heeft nu zo'n € 1,8 mrd aan assets onder management. Het wil in de komende drie jaar groeien naar zo'n € 3 mrd aan assets onder management in de drie segmenten die het nu al onder zijn hoede heeft.

Naast een kantoor in Utrecht heeft Primevest ook een vestiging in Berlijn, waar inmiddels 17 mensen werken. Vanuit deze twee vestigingen belegt Primevest in zo'n 10 landen in West-Europa. De investeerders van Primevest komen voornamelijk uit Duitsland.