

Annexum en Direct Wonen stappen samen in woningen

■ door MANNO VAN DEN BERG

AMSTERDAM - Vastgoedbelegger Annexum en woningmakelaar Direct Wonen zien in de prijsdaling op de Nederlandse huizenmarkt een buitenkans om in woningen te beleggen. Ze denken dat het ergste leed geleden is en zien grote potentiële winstkansen. Samen willen ze per jaar zo'n 500 woningen kopen - een operatie van zo'n € 100 miljoen - voor een belangrijk deel met geld van particuliere beleggers.

Het eerste woningfonds voor particuliere beleggers komt daartoe binnenkort op de markt, stelt Huib Boissevain, directeur van Annexum. „Veel mogelijkheden hebben Nederlandse particulieren nog niet om in woningen te beleggen. Dat is jammer want de waardedaling biedt een uitgelezen kans om zonder veel risico van het herstel van de sector te profiteren. Door de lage prijzen is het superinteressant om in te stappen.”

De gekochte woningen zullen in verhuurde staat zijn, zodat beleggers een stabiel rendement uit de huurinkomsten tegemoet kunnen zien, aldus Boissevain. Anders dan in andere vastgoedsectoren waarin Annexum belegt, is leegstand



• Particuliere beleggers kunnen via een woningfonds profiteren van een herstel op de huizenmarkt.

FOTO: APA

bij woningen niet aan de orde. Sterker, er is een tekort. „Dat zie ik in de komende jaren niet veranderen”, stelt Boissevain. Dat legt een bodem in de markt. Ook daarom is het risico voor beleggers wat lager dan bij andere vastgoedtypen.

De grote klapper zullen beleggers volgens Boissevain uit de verkoopopbrengst halen. Stapsgewijs zullen de woningen namelijk worden verkocht als de huurder opstapt. „De prijs voor een verhuurde woning bedraagt doorgaans 75% van de verkoopwaarde van een lege woning. Daar zit dus een ruime marge.” Mochten de huizenprijzen onverhoopt toch weer gaan dalen, dan zorgt dat volgens Boissevain voor een voldoende grote buffer. De samenwerking met Direct Wonen zorgt er vervolgens voor dat als verkoop even geen optie is, Direct Wonen voor een vervangende huurder zorgt.

Hypotheekrente

Boissevain denkt overigens dat het herstel op de huizenmarkt zich zal doorzetten. Ook voor eventuele veranderingen in de hypotheekrenteaftrek hoeven beleggers volgens hem niet echt te vrezen. „Ervaringen in het buitenland leren dat als de aftrek wordt geschrapt, de waardedaling van huizen lang niet zo groot is. Mits er maar fiscale compensatie komt. In Engeland zat men in 2 tot 3 jaar weer op het oude niveau.”

Annexum richt zich binnen het samenwerkingsverband op de structurering en plaatsing van de woningfondsen en Direct Wonen concentreert zich op de verwerving, verhuur en verkoop van de wo-

ningen. De bedrijven ontfermen zich samen over het beheer van de objecten.

Direct Wonen zal in de fondsen mee beleggen. Volgens commercieel directeur Frederik Sinke van Direct Wonen Vastgoed is de van oorsprong woningmakelaar al enkele jaren ook actief als belegger in woningen. „Momenteel hebben we echter nauwelijks nog iets in bezit - we hebben op tijd vóór de dip verkocht - maar we zijn nu weer aan het kijken. De overeenkomst met Annexum biedt ons meer slagkracht voor grotere deals aan.”