

‘JE ZIET DIE STAD INTERNATIONAAL WORDEN EN VOOR BELEGGERS IS HET INTERESSANT OM IN TE STAPPEN’

Met Manfred Kühn van Holland Immo Group bespreken we de potentie van Eindhoven. Met Kühn gaan we terug naar de basis van de vastgoedmarkt: waar is vraag naar en hoe zal die vraag zich de komende jaren ontwikkelen?

IS HET SOWIESO EEN GOED MOMENT OM TE INVESTEREN IN VASTGOED?

‘Zeker, er is veel vraag naar woningen bij mensen met een middeninkomen en de rente is laag dus het is een goed moment om in te stappen.’

TOCH LEES JE WEL DAT ER MOGELIJK EEN CRISIS ZIT AAN TE KOMEN.

‘Nee, in mijn vak gaat het natuurlijk om de onderliggende behoefte aan woningen. En ja, de prijzen zijn flink gestegen, maar in reële waarde zit je nog niet op de top van voor de crisis. En de rente is veel lager dan destijds en woningen zijn veel beter betaalbaar dan toen door de stijging van de reële inkomens. Als analisten wijzen op een eventuele aanstaande dip dan doelen ze op de Amsterdamse markt waar de prijzen de pan uitrijzen, maar dat zijn vaak ook incidenten. En als je Amsterdam vergelijkt met grote Europese steden dan zit daar nog wel ruimte in.’

DUS JIJ VERWACHT NOG GROEI QUA PRIJZEN?

‘Zeker. Ik verwacht dat op termijn de rente iets zal stijgen waardoor de prijzen iets minder hard omhoog gaan en de groei dus afvlakt. Maar voorlopig blijft die rente nog laag.’

IN WELKE SEGMENTEN IS DE VRAAG NAAR WONINGEN HET GROOTST?

‘Het tekort in aanbod zit natuurlijk bij de starters en young professionals die net boven het sociale segment

zitten. Dat heb je in alle steden en dus ook in Eindhoven, maar een extra factor is dat je in Eindhoven veel arbeidsmigratie hebt dus dat jonge mensen hier aan de slag gaan. Dat middensegment is echt een probleem en de overheid erkent dat, maar nu krijg je weer dat we teveel stikstof uitstoten of te weinig reduceren en dat daardoor de bouw komt stil te liggen. Ik verbaas me erover dat het lastig is om dat snel te regelen. In andere landen hebben ze dit probleem niet want de stikstofuitstoot van woningbouw is eigenlijk minimaal. Maar als je zegt ‘het moet nul zijn’ dan houdt het op en los je de problemen in de wereld niet op.’

WANT IN JOUW OGEN IS DAT WONINGTEKORT ONDER DIE DOELGROEP EEN KWESTIE VAN BOUWEN...

‘Zeker, dat kan ook wel, je moet een ideale mix maken van sociale - en starterswoningen. Maar je moet als overheid niet de middenhuur willen reguleren. Dat zal uiteindelijk een averechts effect hebben want dan gaan er minder woningen gebouwd worden. De grondprijzen stijgen, de bouwkosten gaan omhoog en als je dan grenzen stelt aan de huur dan krijg je dat haalbare projecten niet meer haalbaar zijn.’

JIJ GELOOFT NIET ZO IN EVENTUELE BEMOEIENIS VAN DE OVERHEID MET DE MIDDENHUUR ZOALS DAAR PLANNEN VOOR ZIJN?

‘Nee, je moet gewoon zeggen: de woningcorporaties gaan over het sociale segment en de markt gaat over alles daaromheen. Als je ziet dat gemeentes procedures





IMMO Zorgwoningfonds 2, object Hulstkampen in Dalfsen-Nieuwleusen



IMMO Zorgwoningfonds 3, object Klein Engelenburg in Brummen



Residential Fund De Lodewijk, object De Lodewijk in Eindhoven

versnellen, de markt klaar is om te gaan bouwen en de beleggers om te beleggen - want buitenlandse investeerders hebben groot interesse in Nederland - dan is dit het moment om een slag te maken om de woningvoorraad te vergroten. En uiteindelijk regelt dat zichzelf wel weer als het aanbod toeneemt. Je hebt de hoge segmenten nodig voor bouwers om het middensegment te bedienen tegen acceptabele huurprijzen.'

IN EINDHOVEN HEB JE NATUURLIJK TE MAKEN MET DE MARKT VAN KENNIS- EN ARBEIDSMIGRANTEN DIE BIJ BEDRIJVEN ALS ASML EN PHILIPS WERKEN. IS DAT ANDERE BUSINESS VOOR JULLIE DAN HET INVESTEREN IN DE REGULIERE MARKT?

'De extra dimensie van de grote toestroom van kennis- en arbeidsmigranten is alleen dat veel woningen gestof- feerd en soms zelfs gemeubileerd worden aangeboden. Dat creëert ook wel weer nieuwe segmenten en concep- ten binnen de woningmarkt. Je kan daar bijvoorbeeld ook weer een woonservice aan toevoegen om nog meer aan de behoeften van deze groep te voldoen. Al die men- sen die hier aan de slag gaan, hebben immers behoefte aan passende woningen natuurlijk. Er gebeurt veel in Eindhoven, er wordt veel gebouwd om aan die vraag te voldoen. Je ziet die stad ook heel internationaal worden en voor beleggers is het interessant om in te stappen.'

IS ER EEN VOORDEEL OM DAT IN EINDHOVEN TE DOEN IN VERGELIJKING MET DE TRADITIONELE GROTE VIER?

'Nee, de huurprijzen per vierkante meter komen steeds meer bij elkaar in de buurt. Je ziet dat Eindhoven na Amsterdam heel erg gewild is in vergelijking met drie,

vier jaar geleden. Het is anders dan in een studentenstad. Mensen komen voor een lange periode en hebben iets te besteden.'

NET ALS IN HEEL NEDERLAND ZIE JE IN NOORD-BRABANT DAT HET AANTAL OUDEREN ZAL TOENEMEN DUS ER KOMT VEEL VRAAG NAAR WONINGEN VOOR OUDEREN.

'Dat zijn eigenlijk de twee categorieën waar veel gebeurt; de starters, maar ook de vergrijzing. Je hebt natuurlijk een gigantisch maatschappelijk probleem om invulling te geven aan de behoefte aan passende woonvormen met verpleeghuiszorg. Er is een enorme opgave ontstaan.'

WAT MOET ER GEBEUREN?

'Het probleem is rond 2013 ontstaan toen de overheid zich terugtrok uit de ouderenhuisvesting, er zijn dus geen bejaardenhuizen meer. De overheid wil alleen nog de zorg financieren en niet het vastgoed. Dat betekent dat mensen langer moeten thuisblijven en dat kan niet altijd. Je ziet dat private beleggers zijn ingestapt voor de financiering van seniorenappartementen die gekoppeld worden aan thuiszorghulp of echte 24-uurs verpleeghuis- zorg. Dat begint nu pas op gang te komen. Wij zijn sinds 2016 als vastgoedbelegger bezig met woonzorg voor ouderen, van seniorenappartementen met zorg op afroep tot 24-uurs verpleeghuiszorg. Voor beleggers is dit een interessant vastgoedsegment.



MANFRED KÜHL

BESTE RESTAURANT IN DE STAD

Restaurant Zarzo, een sterrenrestaurant met een mooie prijs-kwaliteit verhouding, ik vergelijk het met hoe wij als belegger kijken naar de rendement-risico verhouding. Alles moet kloppen!

DE LEKKERSTE KOFFIE

Bij Restaurant Usine in de Lichttoren naast de Witte Dame, midden in het centrum van Eindhoven, een prachtig voorbeeld van transformatie van industrieel naar woon-, werk- en winkelcomplex met horeca.

FAVORIETE PUBLIC SPACE

De High Tech Campus is een voorbeeld van een plek

die energie en inspiratie aan mensen.

FAVORIETE WINKEL

Die heb ik niet.

MOOISTE GEBOUW

De Vesteda Toren aan de Smalle Haven, heeft grote gelijkenis met het Flatiron Building in New York.

NIEUWE HOTSPOT

Sectie C, een plek voor designers en kunstenaars die in de voormalige fabrieken hun atelier hebben, was na Strijp S een trekpleister tijdens de Dutch Design Week.

MOOISTE STRAAT

De Kleine Berg met zijn vele restaurantjes en authentieke winkeltjes.

PERSOONLIJKE CITYSECRET

In de zomer 's avonds door de Gennepark wandelen, een oase aan ongerepte natuur

met de meanderende riviertjes midden in de drukke stand.

EERSTE HERINNERING AAN EINDHOVEN

De middelbare schooltijd, te voet langs de Witte Dame, waar mijn vader bij Philips werkte, naar het busstation.

PASSIE VOOR

Architectuur en design zowel exterieur als interieur.

BIJLEREN

Elke dag, door de diversiteit aan transacties waar wij mee bezig zijn.

DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK

De volstrekt uit de hand gelopen stikstofdiscussie waarin de politiek de regie volledig is kwijtgeraakt en hele sectoren, zoals de veeteelt en de woningbouw, om zeep helpt en de Nederlandse economie richting recessie duwt.

MIJN INSPIRATIEBRON

Mijn levens- en zakenpartner, Anja van den Borne, met wie ik Long at Home

Investments heb opgezet die woonzorgconcepten voor ouderen ontwikkelt en die investeert in woonzorg

ontwikkellocaties en woonzorgexploitanten. Daarmee worden nieuwe

beleggingsproducten gebouwd voor Holland Immo Group.

ULTIEME ONTSPANNING

Mountainbiken in de Kempische bossen.

BESTE SPORTPRESTATIE

Een 7-daagse Transalp in 2013 met de mountainbike.

WELKE KRANT LEES JE

FD

GUILTY PLEASURE

Er zijn geen dingen waar ik me schuldig bij voel.