



Megadeal op huurhuizenmarkt: Vesteda koopt portefeuille van NN voor € 1,5 mrd

Jeroen Molenaar
Amsterdam

Vesteda, het grootste woningfonds van Nederland, neemt voor € 1,5 mrd een portefeuille huurwoningen over van NN Groep. Het gaat om 6700 huizen in onder meer Amsterdam, Amstelveen en Utrecht. Beide partijen sluiten hiermee een van de grootste deals ooit op de Nederlandse markt voor huurwoningen.

Beide partijen hebben de afgelopen vier maanden gewerkt aan de overeenkomst, die vandaag bekend wordt gemaakt. NN ontvangt meer dan verwacht. Eerder circuleerde een overnameprijs van rond de € 1,4 mrd. Vesteda betaalt circa driekwart van de aankoopssom met eigen aandelen, waardoor de verzekeraar indirect blijft beleggen in de woningen.

Met de aankoop breidt Vesteda uit in een erg gewild huursegment, namelijk eengezinswoningen en appartementen in de vrije sector met een maandhuur van € 700 tot € 1000. Al jaren overstijgt in dat middensegment de vraag het aanbod, wat vooral in steden als Amsterdam en Utrecht heeft geleid tot fikse huurstijgingen.

Vesteda versterkt met de aankoop zijn positie in de Randstad. Het woningfonds bezat al huizen in Eindhoven en Maastricht. Na de aankoop mag Vesteda zich de ei-

genaar noemen van circa 27.000 huurhuizen in Nederland met een totale waarde van € 6,3 mrd.

‘Als je zulke bedragen hoort, dan klinkt het allemaal heel erg gedurfd’, relativeert Vesteda-topman Gertjan van der Baan. ‘Maar kijk je naar de portefeuilles van ons en die van NN, dan gaat het over vergelijkbare woningen in vergelijkbare regio’s. Het is meer van hetzelfde. Eigenlijk is het een beetje heel veel meer van hetzelfde.’

Van der Baan trad vier jaar geleden aan als ceo bij Vesteda. Onder zijn leiding is het institutionele vastgoedfonds, dat voortkomt uit pensioenbelegger APG, steeds meer opgeschoven naar het middensegment. Twee maanden geleden verkocht Vesteda nog 1872 woningen in de gereguleerde sector, waaronder appartementencomplexen in Zoetermeer en Rijswijk.

Voordat Van der Baan bij Vesteda kwam, zwaaide hij de scepter bij Nagron (‘Nationaal Grondbezit’). Dit woningfonds werd in 2002 van de beurs gehaald door de Rotterdamse vastgoedbelegger Aat van Herk. Met een portefeuille van ongeveer vijftuizend woningen gold Nagron destijds als één van de grootste deals op de Nederlandse huurhuizenmarkt.

De huizenportefeuille die NN vandaag overdraagt aan Vesteda verkreeg de verzekeraar bij de overname van concurrent Del-

Vesteda koopt onder andere appartementen aan de Amstel in Amsterdam.

FOTO: BINH TRAN VOOR HET FINANCIEELE DAGBLAD

ta Lloyd, begin 2017. In ruil voor de woningen — zowel bestaande als in aanbouw zijnde — betaalt Vesteda € 429 mln in contanten en € 1080 mln aan Vesteda-aandelen.

Met deze transactie wordt NN een van de grotere aandeelhouders van Vesteda. Net als Delta Lloyd belegde NN, dat zich in 2014 via een beursgang afsplitste van ING, al in Nederlands grootste woningfonds. APG is de grootste aandeelhouder van Vesteda.

Voor NN geldt dat de verzekeraar zijn beleggingsrisico kan spreiden over veel meer woningen. Huizenbeleggingen kunnen een verzekeringsbedrijf als NN, dat garant staat voor bijvoorbeeld aanvullende pensioenuitkeringen, stabiele rendementen bieden.

‘NN heeft de stenen en de woningen nu niet meer direct in eigendom’, zo legt Van der Baan uit. ‘En wij waren zeker niet de enige die de oude Delta Lloyd-portefeuille wilde kopen. Maar wij waren wel de enige die een “stenen-voor-aandelen-deal” konden bieden.’

Het voordeel voor Vesteda is dat het fonds, met maar een paar extra mensen, veel meer woningen gaat beheren. En die kostenvoordelen gaan aantikken, aldus Van der Baan. De komende jaren investeert Vesteda nog € 31 mln om de aangekochte woningen energiezuiniger te maken. Groot onderhoud is niet nodig.

Overname
Vesteda koopt
6700 huizen in
onder andere
Amsterdam

Middenhuur
Woningfonds
breidt zo uit in
zeer gewild
huursegment
