

Vastgoedfondsen voor huurwoningen als ontwikkelkans voor MKB- projectontwikkelaars



Rachel Houwen
Bouwmanagement & Vastgoed
Academie Bouw & Infra
Avans Hogeschool Tilburg

Colofon

Auteur: Rachel Houwen
Studentnummer: 2081116
Bouwmanagement & Vastgoed
Avans Hogeschool Tilburg
E-mail: rf.houwen@student.avans.nl
Mobiël: +31 (0) 6 36 18 66 18

Begeleiding Avans

1^e Afstudeerbegeleider: Dhr. E (Edwin) van den Heuvel
E-mail: em.vandenheuvel1@avans.nl

2^e Afstudeerbegeleider: Dhr. J (Joost) Overeem
E-mail: jgp.overeem@avans.nl

Opdrachtgever: BeBo Bouw BV
Stopperknoop 31b
1319GK Almere

Bedrijfsbegeleider: Dhr. K (Kevin) Van Drumpt
E-mail: info@bebobouw.nl
Mobiël: +31 (0) 6 11 20 55 1-

Plaats: Tilburg
Datum: 15 juni 2017

Voorwoord

Voor u ligt de scriptie 'Vastgoedfondsen als ontwikkelkansen voor huurwoningen als ontwikkelkansen voor MKB-projectontwikkelaars'. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van mijn afstuderen aan de opleiding Bouwmanagement & Vastgoed aan de Avans Hogeschool in Tilburg en in opdracht van mijn afstudeerbedrijf BeBo Bouw.

Samen met mijn eerste afstudeerbegeleider dhr. Van den Heuvel en mijn bedrijfsbegeleider dhr. Van Drumpt ben ik tot de onderzoeksvraag gekomen. Toen we de onderzoeksvraag bedachten had ik al een vermoeden dat het onderwerp voor mij complex zou zijn en daarom ook een uitdaging. Uiteindelijk ben ik tevreden over mijn keuze doordat ik veel heb geleerd over beleggen in vastgoed en de mogelijkheden die er zijn tot financieringen van vastgoed. Voorheen dacht ik dat het ontwikkelen van vastgoed alleen was weggelegd voor bedrijven die hier voor het vermogen hadden. Ik ben er echter achter gekomen dat er verschillende manieren zijn tot het aantrekken van vermogen voor de ontwikkeling van vastgoed, en dat vastgoed in veel gevallen voor een groter gedeelte wordt gefinancierd met vreemd vermogen.

Ik wil bij deze mijn bedrijfsbegeleider dhr. Van Drumpt bedanken voor de ervaringen en leerzame perioden die ik tijdens mijn opleiding heb mogen opdoen bij BeBo Bouw. Daarnaast wil ik dhr. Van Drumpt bedanken voor het vertrouwen die hij altijd in mij heeft gehad en de vrijheid die hij mij heeft gegeven om mezelf te ontwikkelen. Ook wil ik mijn afstudeerbegeleider dhr. Van den Heuvel bedanken voor de motivatie die hij mij heeft gegeven om af te studeren op het moment dat ik het echt nodig had en ook voor de inspirerende en enthousiaste begeleiding tijdens het afstuderen. Daarnaast wil ik dhr. Overeem bedanken voor zijn altijd snelle en behulpzame reactie op mijn vragen en zijn beschikbaarheid om mij extra uitleg of advies te geven. Ik wil ik dhr. De Bonth, dhr. Van de Mortel en dhr. Kessels bedanken voor de interviews waaruit ik veel bruikbare informatie voor mijn onderzoeksvraag heb kunnen halen. In het bijzonder wil ik mijn moeder bedanken voor de motivatie die ze me geeft om onafhankelijk en altijd vooruitstrevend te zijn.

Samenvatting

De crisis is officieel voorbij maar ligt bij veel bouwbedrijven nog vers in het geheugen. De bouwsector is tijdens de crisis hard getroffen en veel ondernemingen gingen failliet.¹ Ook de MKB-projectontwikkelaar die afhankelijk is van aanneemwerk en de eigen financiële draagkracht verkeerde in zwaar weer tijdens de crisis.

Onderzocht is hoe een MKB-projectontwikkelaar nieuwe waarde kan realiseren waarmee een stabiele bron van inkomsten en werk gecreëerd kan worden. Op deze manier is de MKB-projectontwikkelaar minder afhankelijk van ontwikkelingen in de economie en bouwsector. Het ontwikkelen van vastgoed wordt in veel gevallen deels gefinancierd met vreemd vermogen. De crisis heeft er echter voor gezorgd dat banken strengere regels hanteren omtrent kredietfaciliteiten. Hierdoor komt niet iedere MKB-projectontwikkelaar in aanmerking voor een lening. Een alternatieve manier voor financiering is het aantrekken van vermogen via een vastgoedfonds. Onderzocht is welke kansen er liggen voor MKB-projectontwikkelaars voor het ontwikkelen en exploiteren van huurwoningen, in samenwerking met particuliere beleggers.

Als casus is de MKB-projectontwikkelaar BeBo Bouw genomen welke gevestigd is in Almere. De hoofdvraag is als volgt:

Onder welke voorwaarden is het voor Bebo Bouw, met als doelstelling continuïteit van het bedrijf, aantrekkelijk om met particuliere beleggers te investeren in de ontwikkeling van huurwoningen in Almere?

Het doel van de scriptie is om te onderzoeken op welke manier het beleggen in vastgoedfondsen kan bijdragen aan de ontwikkelingen van huurwoningen door de MKB-projectontwikkelaar. Een gedeelte van dit onderzoek is toegespitst op de regio Almere, wat losstaat van de ontwikkelkansen in vastgoedfondsen voor MKB-projectontwikkelaars op zich zelf.

Voor een MKB-projectontwikkelaar die als doel heeft huurwoningen te ontwikkelen door middel van (gedeeltelijke) financiering door particuliere beleggers is een niet-beursgenoteerd vastgoedfonds de best optie. Dit omdat particuliere beleggers voor een bepaalde tijd hun vermogen beschikbaar stellen om te beleggen in vastgoed en er geen risico is dat het vermogen vóór het einde van de looptijd uit het fonds wordt onttrokken. Naast beleggingsfondsen valt onder niet-beursgenoteerd beleggen ook het crowdfunding platform. Dit is een manier van collectieve financiering die steeds vaker gebruikt wordt voor het financieren van vastgoed.

Het starten van een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds is voor de MKB-projectontwikkelaar een interessante en haalbare manier om huurwoningen te ontwikkelen, zolang dit beleggingsfonds voldoet aan de minimis-vrijstelling voorwaarden die het AFM hanteert. Dit o.a. doordat de MKB-projectontwikkelaar optreedt als beheerder van het fonds en geen eigen vermogen hoeft in te leggen

¹ http://www.eib.nl/pdf/bouw_in_beeld_2013-2014.pdf

en daarnaast de risico's die gepaard gaan met de ontwikkeling en exploitatie deelt met particuliere beleggers die het vermogen inbrengen.

Een tweede interessante optie voor het ontwikkelen van huurwoningen in samenwerking met particuliere beleggers is om een project te laten financieren door een crowdfunding platform. Een MKB-projectontwikkelaar kan binnen een relatief korte periode een project laten financieren. De MKB-projectontwikkelaar zal bij deze optie wel eigen vermogen moeten inbrengen. De huurwoningen worden eigendom van de MKB-projectontwikkelaar zolang er wordt voldaan aan de betalingsverplichtingen aan de leninggevers. Hier tegenover staat dat het grootste risico gedragen wordt door de MKB-projectontwikkelaar.

Almere is een van de sterkst groeiende steden in Nederland qua inwonersaantallen. De verwachting is dat deze groei in de komende jaren doorzet. Daarnaast zal het aantal huishoudens in de komende jaren nergens zo hard stijgen als in Almere, met name de eenpersoonshuishoudens.

De Woningwet 2015 en de verhuurdersheffing hebben ervoor gezorgd dat mensen met een middeninkomen niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De verscherpte regels omtrent hypotheekverstrekking hebben ervoor gezorgd dat het kopen van een huis minder makkelijk is. Deze ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat juist de middeninkomens moeite hebben met het vinden van een betaalbare woning. Hierdoor is er in Nederland en met name in de dichtbevolkte gebieden een dringende vraag naar betaalbare huurwoningen in de vrije sector.

Uit het onderzoek naar de woningmarkt is gebleken dat steeds meer mensen trekken naar randgemeenten van Amsterdam waaronder ook Almere. Het zijn juist de mensen met een middeninkomen die op zoek gaan naar een betaalbare woning buiten Amsterdam. De groeiende vraag naar vrije sector huurwoningen is terug te zien aan de stijging van de huurprijzen in Almere, waar de gemiddelde huurprijs per m² voor een nieuwe huurder met 13% is gestegen.

De ontwikkelingen in de woningmarkt maken het voor de MKB-projectontwikkelaar interessant om te beleggen in betaalbare huurwoningen in Almere. Het advies is om te investeren in de ontwikkeling van appartementen omdat de huurprijs per m² hier gemiddeld hoger ligt dan een eengezinswoning. Daarnaast daalt de huishoudgrootte en komen er steeds meer eenpersoonshuishoudens waardoor de vraag naar kleinere betaalbare woningen c.q. appartementen toeneemt. Ook tijdens een crisis blijven deze woningen erg gewild. Om deze redenen worden de risico's met betrekking tot leegstand beperkt.

Summary

The financial crisis has officially come to an end. However it still remains in the memory of many construction companies. The construction industry was hit hard during the crisis and many construction companies went bankrupt during this period of time. The SME-property developers who depend on the assignments of construction and their own financial capacity also found themselves struggling during the crisis.

This research aims to determine in which way a SME-property developer can create new value for the business which provides a stable form of work and income. This makes the SME-property developer less dependent of developments in the economy and construction industry.

Real estate development is often partly financed by loans. The crisis has ensured that banks apply stricter rules on providing credit. As a result, not every SME-property developer is eligible for a loan. An alternative way of financing real estate development is through a real estate investment fund. This research determines which opportunities there are for SME-property developers in the development of rental houses in collaboration with private investors.

The business case study applies to the SME-property developer BeBo Bouw that is located in the city Almere. The research question is as follows:

[Under which conditions can BeBo Bouw, with the continuity of the business as aim, benefit from the investment of developing rental houses in Almere in collaboration with private investors?](#)

The purpose of the thesis is to investigate the way in which real estate funds can contribute to the development of rental houses by the SME-property developer. A part of this research is focussed on the Almere region, which is separate from the opportunities itself in real estate funds for SME-property developers.

For a SME-property developer whose purpose is developing rental houses by means of (partial) financing through private investors, a non-listed real estate fund is the best option. Private investors in non-listed real estate funds invest for a fixed duration, which means there is no risk for the SME-property developer that the private investors withdraw their investments before the end of this duration. Non-listed real estate investment funds include crowd-funding platforms. Real estate development through Crowd-funding platforms is becoming more popular and is an addition to non-listed real estate funds.

The start up of a non-listed real estate investment fund is an interesting and feasible way for the SME-property developer to develop rental houses as long as the non-listed real estate investment fund meets the 'minimis-vrijstelling' conditions set by the AFM. This due to the fact that the SME-property developer acts as a fund manager and does not have to invest own equity. The risks associated with real estate development and exploitation is shared with the private investors who bring assets.

Another interesting option for developing rental houses in collaboration with private investors is through a crowd-funding platform. The SME-property developer can finance a project through a crowd-funding platform in a relatively short period of time. With this option the SME-property developer will need to invest own equity. The SME-property developer will own the property as long as the payment obligations to the lender are met. The SME-property developer carries the biggest risk with this option.

The city Almere is one of the strongest growing cities in the Netherlands in terms of population numbers. According to the forecasts this growth will continue in the following years. Expected is that in comparison with the rest of the Netherlands the number of households will increase the most in Almere, this growth will especially occurs in the single households.

The 'Woningwet 2015' and the 'verhuudersheffing' have resulted that people with a middle income are no longer eligible for social housing. The sharpened rules for mortgages have made buying homes less easy. These developments have made it difficult for people with a middle income to find an affordable home. As a result, there is an urgent demand for affordable houses in the commercial rental sector, especially in the densely populated areas of the Netherlands.

Research on the housing market has shown that more and more people are moving to the outskirts cities of Amsterdam, including Almere. Especially the people with a middle income tend to search for houses outside of Amsterdam. The growing demand of commercial rental houses has become visible in the rise of the rent prices of rental houses in Almere, where the average rent per m² for a new tenant has increased by 13%.

The developments in the housing market make it interesting for SME-property developers to invest in affordable rental houses in the city of Almere. The recommendation is to invest in the development of apartments because the average rent per m² is higher than a single-family house. In addition the household sizes are decreasing and there are more single person households, which increases the demand for smaller affordable houses or apartments. The smaller affordable houses have the least problems with vacancy in times of crisis.

Inhoudsopgave

COLOFON	2
VOORWOORD	3
SAMENVATTING	4
SUMMARY	6
INHOUDSOPGAVE	8
1. INLEIDING	10
1.1 AANLEIDING	10
1.2 PROBLEEMSTELLING	11
1.3 DOELSTELLING	12
1.4 HOOFDVRAAG	12
1.5 DEELVRAGEN	13
2. BELEGGEN IN ONROEREND GOED	14
2.1 BELEGGEN	14
2.2 BELEGGEN IN ONROEREND GOED	15
2.3 DIRECT BELEGGEN IN ONROEREND GOED	17
2.4 INDIRECT BELEGGEN IN ONROEREND GOED	18
2.4.1 NIET-BEURSGENOTEERD BELEGGEN IN ONROEREND GOED	18
2.4.2 BEURSGENOTEERD BELEGGEN IN ONROEREND GOED	21
2.4.3 CROWDFUNDING	22
2.5 RENDEMENT	23
2.6 DE WAARDEBEPALING DOOR DE BELEGGER	24
2.7 TOEZICHT OP BELEGGINGSINSTELLINGEN	26
2.7.1 AIFM VERGUNNING BEHEERDER	26
2.7.2 VRIJSTELLING AIFM VERGUNNING	28
2.7.3 ONTHEFFING BEMIDDELING OPVORDERBARE GELDEN	29
2.8 DEELCONCLUSIE: BELEGGEN IN ONROEREND GOED	30
3. DE WONINGMARKT: KANSEN VOOR BELEGGINGSHUUR	31
3.1 BEVOLKING	31
3.2 WONINGMARKT	32
3.2.1 ONTWIKKELINGEN WET- REGELGEVING VRIJSECTORHUURWONINGEN	34
3.3 PRIJSONTWIKKELINGEN	35
3.4 ALMERE	36
3.4.1 OVER ALMERE	36
3.4.2 WONINGMARKT ALMERE	38
3.5 DEELCONCLUSIE: DE WONINGMARKT	40
4. DE VOOR- EN NADELEN	41
4.1 HET OPRICHTEN VAN EEN NIET-BEURSGENOTEERD BELEGGINGSFONDS (1)	41
4.2 PARTICIPEREN IN EEN NIET-BEURSGENOTEERD BELEGGINGSFONDS(2)	45
4.3 FINANCIERING VIA EEN CROWDFUNDING PLATFORM (3)	48

4.4 BELEGGEN BIJ EEN BEURSGENOTEERD VASTGOEDFONDS(4)	51
4.5 DIRECT BELEGGEN IN VASTGOED (5)	54
5. CONCLUSIES & AANBEVELINGEN	57
5.1 CONCLUSIE	57
5.1.1 HET KAN IN ALMERE	57
5.1.2 NIET: DRIE VARIANTEN	58
5.1.3 WEL: TWEE VARIANTEN	59
5.1.3 WELKE VOORWAARDEN MAKEN HET INTERESSANT	61
5.2 AANBEVELING	62
BEGRIPPENLIJST	63
LITERATUUR	66
BIJLAGEN	71
BIJLAGE 1	71
BIJLAGE 2	81
BIJLAGE 3	84
BIJLAGE 4	87
BIJLAGE 5	88
BIJLAGE 6	90

1. Inleiding

Bebo Bouw is een MKB bouwbedrijf gevestigd in Almere die diensten aanbiedt in renovatie, afbouw, projectmanagement en daarnaast nieuwbouw projecten ontwikkelt. Het bedrijf heeft zich echter tijdens de crisis meer op projectmanagement en kleinere projecten gericht.

1.1 Aanleiding

Bebo Bouw heeft ondervonden dat de bouwsector weer aantrekt, dit onder andere door de stijging van aanvragen die binnenstromen. Deze ontwikkelingen worden ook bevestigd door het EIB (Economisch Instituut voor de Bouw) en FD (Financieel Dagblad), volgens het EIB is de bouwsector in 2015 de snelst groeiende sector van Nederland² en het FD meldt dat in 2016 alle vastgoedrecords zijn verbroken³. Nu de bouwsector weer aantrekt wil het bedrijf zich meer richten op vastgoedontwikkeling en de exploitatie hiervan. Het bedrijf wil zich in de toekomst voornamelijk richten op het ontwikkelen van vrijesectorhuurwoningen. Een andere ontwikkeling specifiek in de regio Almere is de geplande schaa sprong beschreven in structuurvisie Almere 2.0 (2010). De steden Amsterdam en Utrecht behoren tot de meest populaire steden van Nederland om naar te verhuizen en het bevolkingsaantal neemt daar toe. Er is echter niet veel ruimte en bepaalde groenstructuren in beide steden moeten behouden worden. In de visie betreffende de schaa sprong van Almere 2.0 staat feitelijk dat er voor 2030 60.000 nieuwe woningen en 100.000 nieuwe banen gecreëerd moeten worden in Almere.⁴

De visie van het bedrijf is om zich in de toekomst meer te richten op woningbouwprojecten en deze in eigen beheer te nemen. De ontwikkelingen in de markt brengen kansen met zich mee die zich voornamelijk voordoen in de woningbouw. De reden dat BeBo overweegt om naast het ontwikkelen van woningen, deze ook zelf te exploiteren heeft te maken met het waarborgen van de continuïteit van het bedrijf. Tijdens de crisis zijn er minder aanvragen voor het ontwikkelen van woningen binnen gekomen en BeBo Bouw heeft tijdens de crisis vooral opdrachten in projectmanagement aangenomen. Waar veel bouwbedrijven failliet gingen tijdens de crisis heeft BeBo Bouw het hoofd boven water kunnen houden. Nu de crisis voorbij is kijkt BeBo Bouw vooruit en het bedrijf zoekt naar een manier om onafhankelijker te zijn van aanvragen van andere partijen. Wanneer BeBo Bouw naast het ontwikkelen van vastgoed deze woningen ook zelf in beheer neemt is het minder afhankelijk van ontwikkelingen in de toekomst. Op deze manier zorgt het bedrijf ervoor dat er continue werk is onder andere door onderhoud en beheer, en als de verhuur loopt zoals gepland ook continuïteit van inkomsten.

Om te kunnen inspelen op de vraag naar 60.000 nieuwe woningen in Almere en de ontwikkelingen in de vastgoedsector in Nederland, zal er onderzocht worden

² <http://www.eib.nl/nieuws/verwachtingen-bouwproductie-en-werkgelegenheid-2016-2/>

³ <https://fd.nl/ondernemen/1182295/vastgoedmarkt-overtreft-recordjaar-2007>

⁴ Bijlage 7 Marktonderzoek Almere

of Bebo Bouw bv door samenwerking met particuliere beleggers, nieuwe waarde kan creëren voor het bedrijf. Dit onder andere door grotere woningbouwprojecten te realiseren, met een omvang van maximaal 25 woningen. Het bedrijf heeft in het verleden enkele woningen in beheer gehad, ze hebben nog niet veel ervaring als het gaat om het exploiteren van woningen. Het bedrijf beseft zich dat er voor het exploiteren van woningen andere kwaliteiten benodigd zijn dan voor het ontwikkelen, en wil daarom niet met al te grote projecten beginnen. Daarom is er voor een maximum van 25 woningen gekozen. Dit onderzoek zal resulteren in een strategisch advies aan Bebo Bouw BV.

1.2 Probleemstelling

Tijdens de crisis zijn er veel bouwbedrijven in financiële problemen gekomen. Tussen 2008 en 2013 gingen er 7.200 bedrijven in de bouwnijverheid failliet.⁵ Voor MKB-projectontwikkelaars die grotendeels afhankelijk zijn van aanneemwerk zal er onderzocht worden of de stabiliteit van de onderneming gewaarborgd kan worden door te gaan ontwikkelen en exploiteren in samenwerking met particuliere beleggers.

Bebo Bouw wil als bedrijf groeien en wil daarmee de continuïteit van het bedrijf waarborgen. De ambitie van Bebo Bouw is om dit te doen door middel van het investeren in enerzijds projectontwikkeling en anderzijds vastgoedexploitatie van vrije sector huurwoningen. BeBo Bouw is naast haar ontwikkel- en aanneemwerk op zoek naar een nieuwe en constante bron van inkomsten en werk die relatief ongevoelig is voor schommelingen van de bouwmarkt en de economie.

De markt in Almere en omstreken laat ontwikkelingen zien die kansen bieden voor BeBo Bouw om zich op deze manier te ontwikkelen. Almere staat voor de opgave om de schaa sprong te realiseren voor 2030, wat inhoudt dat er binnen die periode 60.000 woningen gebouwd zouden moeten worden. Daarnaast laat de bouwsector in Nederland in zijn algemeenheid positieve ontwikkelingen zien. BeBo Bouw is een MKB bedrijf dat werkzaam is in vastgoedontwikkeling. Met het exploiteren van vastgoed zijn grote bedragen gemoeid, die over lange termijn moeten worden terugverdiend. Als BeBo Bouw er voor zou kiezen om met eigen vermogen door te ontwikkelen zou dit een nadelig effect kunnen hebben op de liquiditeit van het bedrijf. Met andere woorden het vermogen dat geïnvesteerd wordt komt niet snel terug en genereert daarom niet snel voldoende rendement om te investeren in een volgend project zoals bij projectontwikkeling het geval is. Een manier om te groeien en nieuwe waarden te creëren als bedrijf is het opzetten van vastgoedfondsen of het participeren hierin, gericht op de ontwikkeling en exploitatie van huurwoningen, eventueel via het aantrekken van vreemd vermogen. Het aantrekken van vreemd vermogen kan daarnaast het rendement op het eigen vermogen verhogen. Dit wordt de hefboomwerking genoemd. Er is sprake van een hefboomwerking wanneer de opbrengsten van de belegging met geleend geld hoger is dan de financieringsrente. BeBo Bouw kan doormiddel van het aantrekken van vreemd vermogen zonder zelf te investeren meer winst behalen als er sprake is van een hefboomwerking.

⁵ http://www.eib.nl/pdf/bouw_in_beeld_2013-2014.pdf

Een mogelijkheid voor het aantrekken van vreemd vermogen is een lening nemen bij de bank. Dit is op dit moment in principe aantrekkelijk omdat de kapitaalmarktrente nu laag ligt, daarnaast hanteren banken op dit moment een LTV (Loan To Value) eis die tussen de 60% en 75% ligt. Dit betekent dat een lening aanvrager tussen de 40% en 25% van het benodigd bedrag zelf zal moeten inbrengen. Banken zijn echter voorzichtiger geworden met het verstrekken van leningen, zo ook voor vastgoedfinancieringen. Dit heeft te maken met het Basel III akkoord dat in 2010 actief werd. Dit akkoord beoogt dat banken voldoende buffer hebben om te voorkomen dat banken in tijden van crisis overheidssteun nodig hebben.

Een manier voor Bebo Bouw om haar ambitie en visie waar te maken is om in te spelen op de ontwikkelingen op de woningmarkt in de regio Almere. Dit kan door middel van het investeren in voor Bebo relatief grootschalige projecten van maximaal 25 huurwoningen per project. Een manier om dit te realiseren is door beleggen met particuliere beleggers. Bebo heeft deze optie in het verleden overwogen, maar toen niet volledig onderzocht.

1.3 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is om een helder strategisch advies te formuleren over het al dan niet investeren in vormen van ontwikkeling en exploitatie van huurwoningen, via vastgoedfondsen of met particuliere beleggers als participanten.

Om de doelstelling helder te maken zal deze SMART worden geformuleerd.

S (specifiek) – Onderzoek naar de concrete kansen en bedreigingen van het ontwikkelen en exploiteren van vrije sector huurwoningen met particuliere beleggers of participaties in vastgoedfondsen in de regio Almere.

M (meetbaar) – Er zal onderzoek gedaan worden naar andere vastgoedfondsen die zich op dit moment op de markt bevinden. Daarnaast zal er onderzoek gedaan worden naar de markt dat een beeld zal scheppen over kansen in de vastgoedsector.

A (haalbaar) – Door de hoofdvraag en deelvragen zo specifiek mogelijk te formuleren wordt de haalbaarheid van het project gewaarborgd.

R (realistisch) – De hoofdvraag en deelvragen zijn door gebruik te maken van de juiste onderzoeksoorten, onderzoeksmethoden en bronnen, te beantwoorden, waardoor de doelstelling realistisch is.

T (tijdsbestek) – De onderzoeksvraag zal binnen een periode van twintig weken beantwoord worden.

1.4 Hoofdvraag

Onder welke voorwaarden is het voor Bebo Bouw, met als doelstelling continuïteit van het bedrijf, aantrekkelijk om met particuliere beleggers te investeren in de ontwikkeling van huurwoningen in Almere

1.5 Deelvragen

De onderzoeksvraag kent de volgende deelvragen:

1. Welke typen beleggingsfondsen zijn er voor huurwoningen?
2. Wat houdt een particulier beleggingsfonds in, en hoe wordt dit georganiseerd?
3. Welke relevante ontwikkelingen spelen er in de (woning) markt in de regio Almere en Nederland?
4. Welke relevante ontwikkelingen spelen er op het gebied van wet- en regelgeving
5. Wat zijn de voor- en nadelen voor particuliere beleggers wanneer ze investeren in huurwoningen in Almere?
6. Wat zijn de voor- en nadelen van het aantrekken van vermogen doormiddel van een vastgoed beleggingsfonds?
7. Welke kansen en risico's bieden particuliere vastgoedfondsen voor huurwoningen voor een kleine tot middelgrote projectontwikkelaar zoals BeBo Bouw?

2. Beleggen in onroerend goed

In dit hoofdstuk wordt een inleiding gegeven over beleggen in onroerend goed en over de verschillende typen beleggingsfondsen die er zijn.

Deelvragen:

- * Welke typen beleggingsfondsen zijn er voor huurwoningen?
- * Wat houdt een particulier beleggingsfonds in, en hoe wordt dit georganiseerd?

2.1 Beleggen

Een persoon spaart wanneer hij een deel van zijn inkomen niet gebruikt voor consumptie, maar achter de hand houdt voor reserves. Een voordeel van sparen op een spaarrekening is dat de persoon die spaart geen risico loopt dat het spaarbedrag kleiner wordt, tenzij de inflatie hoger is dan de rente. Een ander voordeel is dat het spaargeld liquide kan zijn en wanneer het nodig is onmiddellijk kan worden opgenomen.

Echter wanneer iemand meer rendement wil maken met zijn spaargeld dan de rente op een spaarrekening kan hij ervoor kiezen om te gaan beleggen. Een spaarder die overweegt om te gaan beleggen zou na moeten denken over de volgende drie factoren:

Liquiditeit (1), kan de potentiële belegger zijn geld voor een langere tijd missen?

Risico (2), het risico dat er waardevermindering ontstaat.

Rendement (3), tegenover dit risico staat wel dat er mogelijk een hoger rendement te behalen valt dan wanneer het geld op een spaarrekening gezet wordt. ⁶

De belegger kan beleggen in een beleggingsobject, met als doel daar rendement op te maken. Een belegger kan kiezen uit verschillende soorten beleggingsobjecten namelijk; liquide middelen, obligaties, vastgoed, aandelen en derivaten. ⁷



**Afbeelding 1 Soorten beleggingen.
Met van boven naar beneden:
oplopend risico profiel**

⁶ Buunk, H. (2013). Beleggen en financiële markten. Den Haag, Nederland: Sdu uitgevers bv.

⁷ Dukers & Baelemans. (2016). Wft Basis. Vessem. Nederland. Duekers & Baelemans.

Beleggingsobjecten kunnen worden onderverdeeld naar zekerheid en rendement, er wordt onderscheid gemaakt tussen vastrentende waarde en zakelijke waarde.

Vastrentende waarden zijn verhandelbare schuldbewijzen die de koper recht geven op een rentevergoeding en op een aflossing van het uitgeleende bedrag aan het eind van de looptijd. Voorbeelden van vastrentende waarden zijn obligaties en liquide middelen. Liquide middelen vormen een korte termijn belegging, de schuldbewijzen zijn zonder extra kosten om te zetten in geld. Een voorbeeld van liquide middelen is een deposito. Je kan je geld vastzetten voor een bepaalde periode tegen een bepaald rendement, deze vorm is echter niet zo liquide als de naam doet vermoeden. Liquiditeiten en obligaties zijn eigenlijk een soort van spaarvormen, maar dan tegen een net iets hogere rente. Doordat het geld voor een bepaalde periode wordt vastgezet kan de instelling waar het wordt vastgezet beleggen, zonder het risico dat de belegger het vermogen terugtrekt. Zakelijke waarden zijn beleggingen waarbij de belegger mede-eigenaar is van een onderneming, bijvoorbeeld van een vastgoedobject of een beleggingsportefeuille. Zakelijke waarden zijn aandelen en vastgoed.

Een belegger kan beleggen op de volgende manieren.

Execution only (1), een belegger zet een order op een online platform uit via een dienstverlener die op de beurs kan handelen. De belegger neemt dan zelfstandig beslissing zonder advies.

Beleggingsadvisering (2), de belegger wordt door een financieel dienstverlener begeleid in zijn keuze. Bij goedkeuring voor een belegging door een klant voert de financieel dienstverlener de belegging door.

Vermogensbeheer (3), bij deze optie neemt de financieel dienstverlener zelfstandig beleggingsbeslissingen met het vermogen van de klant, binnen de afgesproken en vastgestelde grenzen.

2.2 Beleggen in onroerend goed

Er kan onderscheid gemaakt worden tussen verschillende typen beleggers en verschillende soorten vastgoed. Maar voor alle beleggers in vastgoed geldt hetzelfde principe: een belegger investeert vermogen in vastgoed om uit de kasstromen van het vastgoed gedurende een bepaalde periode, de exploitatie periode, een jaarlijks rendement te realiseren en bij verkoop na de exploitatieperiode nogmaals een eenmalig rendement te realiseren.

Onroerend goed dat als productiemiddel in gebruik wordt genomen, bijvoorbeeld als bedrijfsruimte, wordt niet gezien als een belegging, maar een investering. Er wordt dan gesproken van corporate real estate. Het vastgoed staat dan in dienst van doelen die een bedrijf heeft. Bijvoorbeeld het huisvesten van werknemers of voor productie. Hetzelfde geldt voor het ontwikkelen en verkopen van onroerend goed. Wel wordt er winst (of verlies) gemaakt bij het ontwikkelen van onroerend goed, maar dit is eenmalig.

Er wordt over beleggen in vastgoed gesproken wanneer er sprake is van vastgoedexploitatie, dus de verhuur van vastgoed gedurende een langere periode. Er kan onderscheid gemaakt worden in het beleggen in commercieel

onroerend goed (winkels, bedrijven, kantoren en parkeerplaatsen) en niet-commercieel onroerend goed, waaronder woningen worden verstaan.

Daarnaast kan men nog onderscheid maken tussen particuliere beleggers en institutionele beleggers. Een particuliere belegger is een privé persoon die spaart en belegt in bijvoorbeeld aandelen, obligaties of beleggingsfondsen. Institutionele beleggers zijn bedrijven of instellingen die beleggen voor een grote groep beleggers. Institutionele beleggers zijn vaak pensioenfondsen, banken, verzekeringsmaatschappijen en vermogensbeheerders.

Met vastgoedontwikkelingen zoals kantoorgebouwen, bedrijfshallen, winkelcentra en woningbouw zijn soms grote bedragen gemoeid. De meeste particuliere beleggers kunnen de bedragen voor rechtstreeks of direct investeren in vastgoed vaak niet opbrengen. Ook zijn er voor particuliere beleggers die direct beleggen in vastgoed weinig mogelijkheden tot spreiding van vastgoedaandelen. Een particuliere belegger heeft vaak onvoldoende expertise. Vastgoedobjecten die verhuurd worden moeten beheerd en onderhouden worden, hiervoor zijn o.a. contracten nodig met externe partijen (voor bijvoorbeeld onderhoud, marketing en verzekeringen). Daarnaast is er deskundigheid nodig van vastgoed om in de juiste objecten te beleggen. Deze expertise heeft een particuliere belegger vaak niet in huis. Direct beleggen in vastgoed is daarom voor veel particuliere beleggers niet weggelegd.

Redenen voor een particuliere belegger om vermogen te beleggen in samenwerking met een beleggingsinstelling die belegt in vastgoed. Een beleggingsinstelling is een organisatie die vermogen aantrekt en dit belegt, de opbrengsten en risico's liggen bij de belegger. De beleggingsinstelling zet hiervoor een of meerdere beleggingsfondsen op. Een beleggingsinstelling kan echter ook beleggen met eigen vermogen.

Er zijn drie hoofdvormen van beleggen in onroerend goed. Deze worden in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1 Drie hoofdvormen beleggen in vastgoed

	Direct beleggen	Indirect beleggen	Indirect beleggen
		Niet-beursgenoteerd	Beursgenoteerd
Inkomsten	Huurinkomsten + restwaarde	Huurinkomsten + (restwaarde)	Huurinkomsten + intrinsieke waarde
Beoogd rendement	Vrij te bepalen	Vast rendement percentage	Geen vaste rendement percentage
Termijn	Vrij te bepalen	Vaste looptijd	Onbepaalde looptijd
Toetreding	n.v.t.	Besloten	Open
Verhandelbaar	n.v.t.	Niet	Wel
Wijze van beleggen	n.v.t.	Vermogensbeheer	Execution only/ beleggingsadvisie

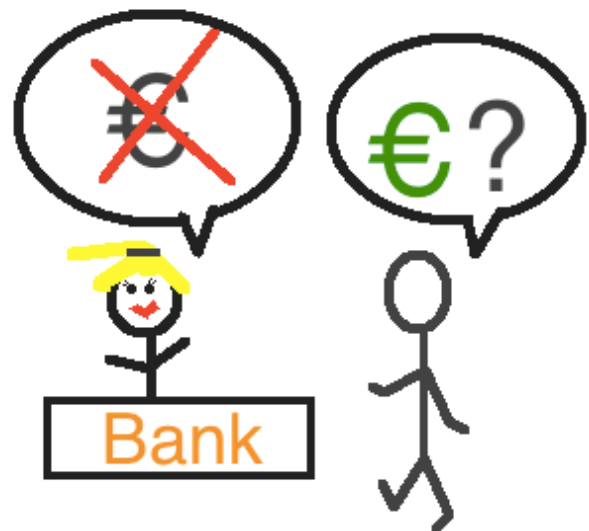
2.3 Direct beleggen in onroerend goed

Bij direct onroerend goed kan een belegger het onroerend goed zelf in eigendom verkrijgen, het gaat hier *niet* om het kopen van een eigen huis waar de belegger zelf in gaat wonen, maar om een vastgoedobject die de belegger exploiteert. Bij direct beleggen heeft de belegger vrijheid om bepaalde aspecten omtrent het beleggen in een vastgoedobject zelf te bepalen. Een belegger kan voor zichzelf het rendement dat hij uit de exploitatie van een vastgoedobject wil verkrijgen vaststellen. Om dit rendement ook daadwerkelijk te behalen gedurende de exploitatie is het wel belangrijk dat deze realistisch is. Wanneer er direct in vastgoed wordt belegd kan de belegger zelf bepalen hoelang hij het object verhuurt en wanneer en of hij het verkoopt.

Direct beleggen in vastgoed is niet voor iedereen betaalbaar. Een belegger zou kunnen overwegen om hiervoor een lening bij de bank te nemen. Het pand wordt pas eigendom van de belegger op het moment dat de lening aan de bank is terugbetaald. De vrijheid van de belegger omtrent de ontwikkeling en exploitatie van het vastgoed wordt met een lening van de bank wel beperkter. De voorgenomen belegging en de leningaanvrager moeten aan een aantal eisen voldoen:

- * Zo moet de lening aanvrager een goede financiële onderbouwing hebben en over voldoende eigen vermogen beschikken.
- * De LTV die banken op dit moment hanteren liggen tussen de 60% tot 75%, dit betekent dat een leningaanvrager 40% tot 25% van de ontwikkelkosten zelf moet inleggen.
- * Daarnaast is de bestemming van het vastgoedobject belangrijk, banken financieren vaak geen vastgoed in krimpgebieden. Ook kijken ze naar de geldende bestemmingsplannen en de vergunningsmogelijkheden.
- * Wanneer een belegger direct wil beleggen met een lening van een bank vragen zij daarvoor vaak ook een 1^e hypotheekrecht, wat inhoudt dat zij het onderpand mogen verkopen op het moment dat de leningnemer niet aan zijn betalingsverplichting kan voldoen.

Kortom: de bank zal zoveel mogelijk risico's proberen in te dekken.



2.4 Indirect beleggen in onroerend goed

Er is sprake van beleggen in indirect onroerend goed wanneer de belegger geen eigenaar wordt van het onroerend goed, maar belegt bij een beleggingsinstelling die investeert in onroerend goed om bepaald rendement te behalen. Bij indirect onroerend goed wordt er onderscheid gemaakt tussen niet-beursgenoteerd beleggingen en beursgenoteerde beleggingen. Bij een beleggingsinstelling wordt er onderscheid gemaakt tussen een beleggingsmaatschappij (rechtspersoon) dit kan een naamloze vennootschap of besloten vennootschap zijn en een beleggingsfonds (geen rechtspersoon) dit kan een commanditaire vennootschap of een fonds gemene rekening zijn. De verschillende rechtsvormen voor een beleggingsinstelling worden later in dit hoofdstuk toegelicht.

2.4.1 Niet-beursgenoteerd beleggen in onroerend goed

Een belegger kan deelnemen in een niet-beursgenoteerde beleggingsinstelling. Bij een niet-beursgenoteerde belegging is er sprake van een veelal beperkt aantal beleggers die samen met een vastgoedonderneming vermogen inleggen om te beleggen in onroerend goed. Deze vastgoedondernemingen komen voor in verschillende rechtsvormen, een veel voorkomende is de Commanditaire Vennootschap.

De belegger ontvangt bij een niet-beursgenoteerde belegging een participatie, deelnemingsrecht of certificaat. Deze zijn in principe, anders als bij aandelen, niet vrij verhandelbaar. De belegger belegt vermogen voor een bepaalde periode. De termijn van beleggen bij een niet-beursgenoteerd vastgoedfonds is meestal 10 jaar, nadat het object tien jaar is verhuurd wordt het vastgoedobject verkocht. Naast de winst van de huurinkomst valt vaak de winst op de eventuele meerwaarde op moment van verkoop van het pand onder het rendement van de belegger.

Besloten

De wijze waarop vermogen wordt gevormd noemen we kapitalisatie. Bij vastgoedfondsen is de vermogensstructuur de mate waarin participaties of aandelen verhandelbaar zijn. Bij een niet-beursgenoteerd vastgoedfonds is er sprake van een gesloten kapitalisatie als de beleggers geen invloed hebben op het aantal uitstaande aandelen of participaties.

Closed-end

Een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds dat closed-end is, bepaalt het aantal uitstaande aandelen. Niet iedereen kan dus zomaar toe- of uittreden en wanneer het beoogde bedrag om te beleggen is aangetrokken zullen er in principe geen nieuwe participaties meer worden uitgegeven.

Terugkoopfaciliteit

Alhoewel de termijn van de belegging op voorhand is vastgesteld bieden sommige niet-beursgenoteerde beleggingsfondsen een terugkoop faciliteit aan. Dit houdt in dat de belegger voor de eindtermijn van de belegging toch de mogelijkheid krijgt om de participatie terug te verkopen aan het fonds. Deze optie krijgen beleggers pas na al een aantal jaar te hebben deelgenomen in het fonds. De terugkoopfaciliteit is niet voor iedereen tegelijkertijd mogelijk. Beleggers die het langst in het fonds participeren of een participatie hebben verkregen via een erfenis krijgen voorrang om hun participaties terug te verkopen.

Verwacht rendement

Bij een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds is er sprake van een verwacht rendement. Dit betekent niet dat de belegger geen risico loopt om zijn belegde vermogen kwijt te raken, maar dat als de belegging loopt zoals gepland er een bepaald percentage rendement kan worden verwacht.

Vermogensbeheer

Bij beleggen in een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds is er sprake van vermogensbeheer. De belegger geeft het niet-beursgenoteerd beleggingsfonds toestemming om met het vermogen te beleggen binnen de vooraf gestelde afspraken en voorwaarden. Soms is er ook een stemrecht bij beleggen bij een niet-beursgenoteerd vastgoedfonds, de belegger zou bijvoorbeeld mee kunnen besluiten of het vastgoed na een bepaalde periode verkocht wordt of niet.

Collectief beleggen door particulieren

Als het gaat om collectieve beleggingen door particulieren in vastgoed zijn er twee niet-beursgenoteerde constructies die regelmatig voorkomen. Dit zijn de commanditaire vennootschap (C.V.), de Fiscale beleggingsinstelling (fbi) en het Fonds voor gemene rekening. In de volgende drie sub paragrafen worden de vormen van deze niet-beursgenoteerde fondsen nader toegelicht.⁸⁹¹⁰¹¹

2.4.1.1 Vastgoed Commanditaire Vennootschap

De C.V. is een rechtsvorm waarbij er twee soorten vennoten zijn, ten minste één beherend vennoot en meerder stille vennoten. De beherend vennoot heeft de dagelijkse leiding in het bedrijf. In een vastgoed C.V. zijn de dagelijkse activiteiten het aankopen en exploiteren van vastgoedobjecten. Daarnaast mag een C.V. ook ontwikkelen. De stille vennoot is enkel financieel betrokken en kan daardoor niet meer kwijtraken dan de inleg, tenzij het de stille vennoot toch beherende taken uitvoert. Een beherend vennoot daarentegen is hoofdelijk aansprakelijk en kan wanneer de C.V. schulden maakt het privé vermogen kwijtraken, om deze reden wordt het beheer vaak ondergebracht onder een B.V.

De reden dat er door beleggers niet voor een B.V. wordt gekozen wanneer ze samen willen investeren in het ontwikkelen van vastgoed heeft te maken met dubbele belastingaftrek. Bij een collectieve belegging in een N.V. of een B.V. wordt er vennootschapsbelasting geheven over de beleggingsopbrengsten. Een aandeelhouder/belegger is inkomstenbelasting verschuldigd. Bij een C.V. wordt de belasting bij iedere uitzonderlijke vennoot apart berekend op basis van inkomen. Dit noemen ze fiscale transparantie. Hiervoor zou de vastgoed C.V. besloten moeten zijn, dit betekent dat vennoten niet vrij kunnen toe- en uittreden zonder toestemming van alle vennoten.

⁸ Vlek, P. (2009). Investeren in vastgoed , grond en gebieden. Vlaardingen, Nederland: Management producties.

⁹ Uittenbogaard, L. (2013). Strategie en vastgoed. Groningen, Nederland: Noordhoff Uitgevers bv.

¹⁰ Bijlage 4 interview Adrie van Kessel

¹¹ Keizer,J.(2013). Bedrijf en recht. Den Haag, Nederland: Sdu uitgevers bv.

De C.V. is geen rechtspersoon en mag geen goederen op naam hebben. Er wordt daarom een zogeheten bewaarder aangewezen die juridisch het vastgoed in eigendom heeft via een stichting. In sommige gevallen wordt het beheer ook ondergebracht onder de stichting.

2.4.1.2 Fiscale beleggingsinstelling

Bij een directe belegging wordt er slechts een keer belasting geheven, direct beleggen in vastgoed is echter niet voor iedere particulier mogelijk. Bij indirect beleggen via een B.V. of N.V. wordt er voordat er uitgekeerd wordt aan de beleggers vennootschapsbelasting berekend over de beleggingsopbrengsten. Dit verschil in belastingaftrek wordt door een fiscale beleggingsinstelling (hierna fbi) weggenomen. Een particuliere belegger die deelneemt in een fiscale beleggingsinstelling betaalt enkel inkomstenbelasting over de beleggingsopbrengsten, hier wordt vooraf geen vennootschapsbelasting over geheven. Het doel van een fbi is onder andere het bevorderen van het beleggen door kleinere particuliere beleggers in beleggingsobjecten waarin ze niet rechtstreeks kunnen beleggen.

Als een beleggingsinstelling de faciliteiten van een fbi wil aanbieden moet deze aan een aantal voorwaarden voldoen:

- * De beleggingsinstelling moet allereerst een N.V., B.V. of een fonds gemene rekening zijn.
- * Een fbi mag zelf niet ontwikkelen, dit kan wel via een dochteronderneming. De werkzaamheden voor de projectontwikkeling worden wel belast via vennootschapsbelasting.
- * Een fbi mag daarnaast niet meer dan 60% aan vreemd vermogen aantrekken ten behoeve van onroerend goed.
- * Een andere belangrijke voorwaarde is dat winst binnen 8 maanden na afloop van het boekjaar wordt uitgekeerd.
- * Een fbi heeft ook aandeelhouderseisen, zo mag het belang niet voor 25% of meer door een natuurlijk persoon worden gehouden.¹²

2.4.1.3 Besloten fonds gemene rekening

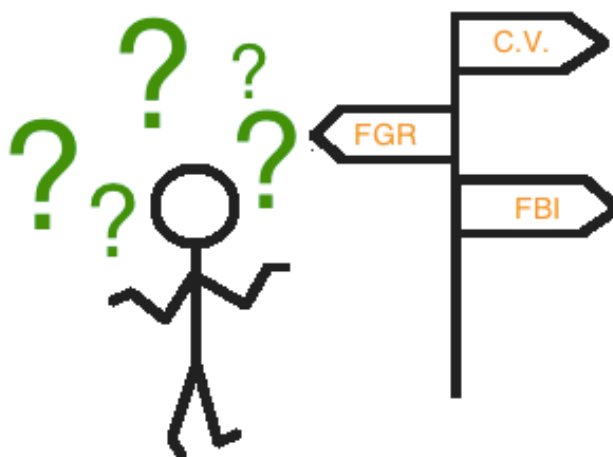
Een fonds gemene rekening (hierna FGR) is een overeenkomst zonder rechtspersoonlijkheid met een bijzondere rechtsvorm. Bijzonder omdat deze rechtsvorm niet wordt geregeld in het burgerlijk wetboek. Een FGR is een overeenkomst tussen een beheerder (vaak zelfstandig), een bewaarder (vaak zelfstandig) en participanten die vermogen inleggen. Het doel is om gezamenlijk winst te behalen door te beleggen.

¹² Raatgever, E.M..(2009). De fiscale beleggingsinstelling.

Er kan onderscheid gemaakt worden tussen een open FGR en een besloten FGR. Een open FGR houdt in dat toetreding vrij is. De toetreding bij een besloten FGR is beperkt.

Een besloten FGR is fiscaaltransparant en wordt daarom vaak gekozen voor het beleggen in vastgoed. Een besloten FGR heeft kenmerken van de besloten C.V.. De participanten hebben belang om geld te beleggen maar verder geen behoefte om werkzaam te zijn in de onderneming. Daarnaast kent een FGR net als de C.V. geen rechtspersoonlijkheid en kunnen daarom geen eigenaar zijn van het fondsvermogen, waarvoor het oprichten van een bewaarders entiteit een oplossing biedt.

Het grote verschil tussen een FGR en een C.V. is dat de participaties bij een FGR zonder toestemming van andere participanten kunnen worden terug verkocht aan het FGR, die ze vervolgens vrijelijk weer kunnen uitgeven, dit wordt ook wel de inkoopvariant genoemd. Bij een C.V. mogen vennoten alleen toe- en uittreden wanneer hiervoor toestemming is van alle vennoten.¹³¹⁴¹⁵¹⁶



2.4.2 Beursgenoteerd beleggen in onroerend goed

Onder indirect beleggen in onroerend goed vallen ook beursgenoteerde beleggingen.

Open

Bij beursgenoteerde beleggingen is er sprake van open kapitalisatie. De participaties zijn vrij verhandelbaar op de beurs. Er is geen sprake van een vaste looptijd, wanneer een belegger over het belegde geld wil beschikken kan hij de aandelen op elk gewenst moment terugverkopen.

¹³ <http://www.grenzeloosfiscaal.nl/law.asp?lang=nl>

¹⁴ Rank, W.A.K. Een beleggingsfonds in de vorm van een FGR

¹⁵ Bijlage 6 Interview Stephan de Bonth

¹⁶ <http://www.vastgoedvergelijker.nl/vastgoed-beleggen>

Open-end

Een beursgenoteerd beleggingsfonds is vaak een open-end beleggingsfonds, de particuliere beleggers hebben invloed op het aantal uitstaande aandelen. Beleggers kunnen op elk moment vrij toe- en uittreden.

Het rendement is niet vast en kan fluctueren. Het rendement wordt bepaald aan de hand van de huurinkomsten en de intrinsieke waarde. De intrinsieke waarde wordt gedefinieerd als het verschil tussen de activa en het vreemd vermogen van de betreffende onderneming, gedeeld door het aantal uitstaande aandelen. Als het beoogd rendement niet wordt behaald wordt er op de intrinsieke waarde afgeschreven. De belegger die belegt in een beursgenoteerd vastgoedfonds ontvangt geen winsten op de eventuele verkoop van het vastgoedfonds. De wijze van beleggen gebeurt vaak via execution only of beleggingsadvisering.

TRIODOS	+ 98,02
SYNTRUS ACHMEA	+ 1,5
ING REAL ESTATE	- 0,37
ROBECO	+ 12,20



Beursgenoteerde beleggingsfondsen in vastgoed hebben vaak een uitgebreide portefeuille om het risico te spreiden. Zo kan er bijvoorbeeld belegd worden in woningen, internationaal vastgoed en zorgvastgoed. Een belegger wordt bij een beursgenoteerd beleggingsfonds niet direct betrokken bij de keuzes omtrent beleggingen door het fonds.

2.4.3 Crowdfunding

Een andere manier om beleggers aan te trekken voor de ontwikkeling en exploitatie van vastgoed is via een online crowdfunding platform. Crowdfunding is het investeren met of uitlenen van relatief kleine bedragen voor een grote groep investeerders aan particulieren of ondernemingen via een doorgaans online platform. (bron: AFM). Crowdfunding is in de afgelopen jaren erg populair geworden en het aantal crowdfunding platformen is enorm gestegen, de laatste vier jaar is financiering via crowdfunding ieder jaar ruim verdubbeld.

Er zijn 5 verschillende soorten verschijningsvormen van crowdfunding hieronder vallen:

1. Doneren

Er wordt geld gedoneerd aan een goed doel. De donateur verwacht hier niks voor terug.

2. Sponsoren, 3. Reward based

Een sponsor is vaak een bedrijf, maar het kan ook een persoon zijn, die een bepaald project financieel steunt, hier tegenover staat een bepaalde (niet financiële) tegenprestatie. Het doel voor bedrijven is vaak positieve publiciteit en daarmee ook omzetverhoging.

4. Loan based

Bij deze vorm van crowdfunding wordt er geld uitgeleend tegen een bepaald rentepercentage op de lening. Het rendement is voor de geldverstrekker belangrijk.

5. Equity based

Bij equity based investeert de geldverstrekker met als oogpunt rendement op het geïnvesteerde bedrag en waardevermeerdering.

Crowdfunding platformen onder toezicht van AFM

Bij Equity based en Loan based crowdfunding is er sprake van het verlenen van beleggingsdiensten en daarvoor is in principe een AIFM vergunning voor een beleggingsonderneming nodig.

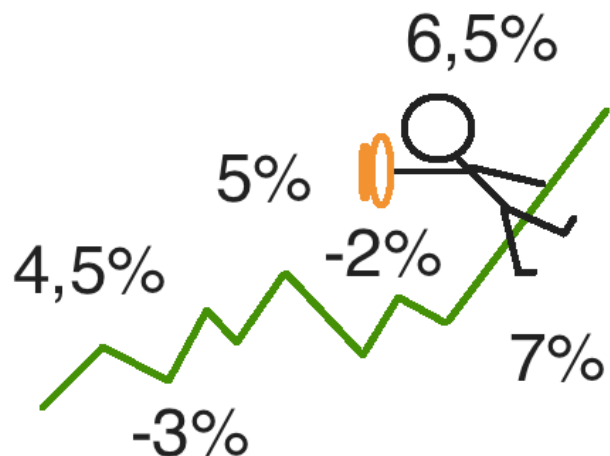
Equity based en Loan based crowdfunding wordt steeds vaker gebruikt voor vastgoedfinancieringen. Het financieren van een vastgoed project via een crowdfunding platform heeft veel kenmerken van een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds. Zo is er sprake van een verwacht 'vast' rendement en een vaste looptijd. Het rendement wordt behaald uit de huurinkomsten en de restwaarde van het object. Bij een crowdfunding platform is het echter wel zo dat er in een specifiek project wordt geïnvesteerd. Een belegger kan er wel voor kiezen om in meerdere projecten te investeren, maar dan meldt hij zich voor elk project afzonderlijk aan. Een crowdfunding platform kan geen eigen projecten laten financieren. Dit zou wel kunnen als een beheerder van een crowdfunding platform een andere onderneming heeft in bijvoorbeeld projectontwikkeling, hij zou dan via deze onderneming wel een financiering kunnen aanvragen via het crowdfunding platform waar hij werkzaam is.¹⁷

2.5 Rendement

Een beleggingsfonds investeert met het geld van beleggers in de bouw of aankoop van onroerend goed. De beheerder van het fonds maakt de keuze in welk vastgoed er geïnvesteerd zal worden, een particulier belegger heeft hier meestal geen invloed op. Het beleggingsfonds verdient door de verhuur en uiteindelijke verkoop van het object. Een beleggingsfonds keert de winst uit aan de belegger maar brengt eerst kosten in mindering waaronder de vergoeding voor de initiatiefnemers.

Het rendement dat een belegger wil realiseren is afhankelijk van een aantal factoren. Voorbeelden hiervan zijn: doelstellingen, de vermogensstructuur, risico's en de bestemming van het onroerend goed.

De belegger kan bijvoorbeeld een maatschappelijk doel hebben, zoals het ontwikkelen van betaalbare huurwoningen. De belegger accepteert dan een



¹⁷ www.afm.nl

lager rendement dan wanneer hij bijvoorbeeld hogere huurprijzen zou vragen. De vermogensstructuur heeft ook invloed op het rendement. Wanneer er bijvoorbeeld geld geleend wordt, en het rendement dat door verhuur verkregen wordt hoger is dan de rente die over de lening betaald zou moeten worden is er sprake van een hefboomwerking, het aantrekken van vreemd vermogen zorgt dan voor een algemeen hoger rendement.

Wanneer het risico van een project hoog is zal men doorgaans de rendementseis ook hoger zetten. De belegger wil zijn investering namelijk zo snel mogelijk terugverdienen.

Ook heeft de locatie van het beleggingsobject invloed op het rendement. Voor een huurwoning in Amsterdam kan je bijvoorbeeld meer huur vragen als voor een huurwoning in Gilze, omdat de vraag naar woningen in Amsterdam groter is.

Het totale rendement dat behaald kan worden bij beleggen bestaat uit direct rendement en indirect rendement. In vastgoed zijn de netto huuropbrengsten het direct rendement en het indirect rendement is het gevolg van waardeestijging van het onroerend goed. Het direct rendement en het indirect rendement vormen samen het totaal rendement.

Het rendement bij beursgenoteerde beleggingsinstellingen die investeren in vastgoed bestaat uit de huurinkomsten en de intrinsieke waarde. De intrinsieke waarde wordt gedefinieerd als het verschil tussen de activa en het vreemd vermogen van de betreffende onderneming, gedeeld door het aantal uitstaande aandelen. Als het beoogd rendement niet wordt behaald wordt er op de intrinsieke waarde afgeschreven. Het beurssentiment heeft invloed op de waarde van het vastgoed. Rendement wordt periodiek uitbetaald dit kan bijvoorbeeld om het kwartaal zijn of een of twee keer per jaar. Het indirect rendement wordt vaak aan het einde van de exploitatie periode uitbetaald wanneer het vastgoed of de aandelen in vastgoed worden verkocht.

2.6 De waardebepaling door de belegger

Voordat een belegger daadwerkelijk gaat beleggen wordt een berekening gemaakt van de verwachte kasstromen die door het betreffende vastgoed worden gerealiseerd. Op basis van deze berekening neemt de belegger een investeringsbesluit: wel of niet investeren. De belangrijkste begrippen en onderdelen uit de waardebepaling via de zogenaamde DCF methode worden nu beschreven.

De DCF methode

De DCF methode is de contante waarde van de toekomstige netto kasstromen gegeven een bepaalde rendementseis. Bij de DCF methode worden de verwachte toekomstige kasstromen uitgezet. De kasstroom is het contant gemaakte verschil van alle verwachte huuropbrengsten- exploitatiekosten in een bepaalde periode minus de uitgaven en investeringen in die periode.

De huurwaarden

De belangrijkste inkomsten bij een belegging in vastgoed zijn de huurinkomsten, oftewel het direct rendement. De huur wordt vaak bepaald aan de hand van de markthuur. De markthuur wordt bepaald op basis van de huur die er voor een vergelijkbaar object, met een vergelijkbare locatie en een vergelijkbare

ouderdom wordt gevraagd. Een andere aspect wat speelt bij het vaststellen van de huur is de verhouding tussen vraag en aanbod, wanneer de vraag groter is dan het aanbod stijgt de huurprijs. De totale jaar huur gebaseerd op een volledige verhuur is de markthuurwaarde, dit wordt ook wel de theoretische bruto huuropbrengst genoemd. Naast de huurinkomsten kan er soms sprake zijn van overige inkomsten, dit kunnen inkomsten zijn vanuit subsidies, het plaatsen van zendmasten of reclame uitingen.

Bij de DCF methode worden van de theoretische brutohuurinkomsten de huurderingen in mindering gebracht. Huurderingen zijn leegstand, huurkortingen of huurvrije periodes. Er zijn drie types leegstand, dit zijn: aanvangsleegstand, mutatieleegstand en structurele leegstand. Bij de DCF methode wordt er vaak een gemiddeld leegstandspercentage gehanteerd, omdat er op voorhand nog geen daadwerkelijk percentage van eventuele leegstand in de toekomst bekend is.

De exploitatiekosten

Een ander onderdeel van het berekenen van de DCF-waarde zijn de exploitatiekosten die periodiek gemaakt worden. De exploitatiekosten worden afgetrokken van de theoretische bruto huuropbrengsten wat resulteert in de netto huuropbrengsten. Onder de exploitatiekosten vallen onder andere verzekeringen, belastingen, onderhoud, mutatiekosten en promotiekosten. Bij het uitwerken van deze kosten zal er periodiek een indexstijging zijn, een belangrijke hierbij is de inflatie.

Naast exploitatiekosten zijn er ook investeringen en desinvesteringen die opgenomen worden in de toekomstige verwachte kasstromen. Onder investeringen en desinvesteringen worden uitgaven verstaan die de waarde van het vastgoed beïnvloeden. Een voorbeeld van een investering is groot onderhoud. Deze investering kan op het moment dat het groot onderhoud wordt uitgevoerd worden afgeboekt of er kan in de kasstromen een post reserveringen worden opgenomen. Onder desinvesteringen worden onder andere tussentijdse verkoop van een gedeelte van het object beschouwd.

De restwaarde

Een andere belangrijke waardering in de kasstroom is de restwaarde. De restwaarde geeft de waarde van een object aan op het eind van de exploitatieperiode. Een veel voorkomende methode voor het berekenen van de restwaarde is de exit yield methode. De exit yield is het geschatte aanvangsrendement op het tijdstip van verkoop. Voor deze berekening kan de BAR of NAR berekening gebruikt worden. Om het bruto aanvangsrendement (BAR) te berekenen wordt gebruik gemaakt van de volgende formule: huurinkomsten eerste exploitatie jaar (bij 100% verhuur)/ investering. Bij het netto aanvangsrendement hoort de volgende formule: huurinkomsten eerste exploitatie jaar (bij 100% verhuur) – exploitatiekosten/ investering. Hoe lager de BAR of NAR uitkomt, hoe hoger de investering is ten opzichte van de jaarlijkse huur.¹⁸

¹⁸ Vlek, P. (2009). Investeren in vastgoed, grond en gebieden. Vlaardingen, Nederland: Management producties.

2.7 Toezicht op beleggingsinstellingen

Het is in principe verboden in Nederland om een recht van deelneming in een beleggingsinstelling aan te bieden zonder dat de beheerder van de beleggingsinstelling over een vergunning beschikt. Onder het Europese recht worden twee soorten beleggingsvehikels onderscheiden, het ICBE (Instelling voor Collectieve Belegging in Effecten) en AIFM (Alternative Investment Fund Managers). Een ICBE is een beleggingsinstelling die handelt in effecten. Effecten zijn het aankopen en verkopen van beleggingen, effecten is de verzamelnaam van verhandelbare financiële rechten. Effecten zijn verhandelbaar op de beurs, het gaat hier dus om een open beleggingsinstelling. Een kenmerk van beleggen via de beurs is de mogelijkheid tot risicospreiding over bijvoorbeeld aandelen, obligaties en liquiditeiten. Wanneer een beleggingsinstelling niet valt onder een ICBE beleggingsinstelling is er sprake van een AIFM beleggingsinstelling. Hier vallen onder meer niet-beursgenoteerde beleggingen in vastgoed onder.¹⁹

2.7.1 AIFM vergunning beheerder

Iedere beleggingsinstelling die belegt in vastgoed heeft een beheerder. Een beheerder is verantwoordelijk voor o.a. de exploitatie, in- en verkoop van vastgoed en afhankelijk van de rechtsvorm mogelijk ook het ontwikkelen van vastgoed. In beginsel heeft iedere beheerder een AIFM vergunning nodig voor dat hij beleggingsdiensten mag aanbieden via een beleggingsinstelling. Een vergunning kan worden aangevraagd bij de AFM (Autoriteit Financiële Markten), de prudentiële punten (eigenvermogensseisen en het toetsingsvermogen) van de aanvraag worden beoordeeld door de DNB (De Nederlandsche Bank). De prudentiële punten staan kort gezegd voor de financiële degelijkheid van de aanvrager. Aan het verlenen van een vergunning wordt een groot aantal eisen gesteld, de belangrijkste vergunningseisen zijn in deel 2 en 4 (Gedragstoezicht Financiële Ondernemingen) van de Wft opgenomen. Dit zijn eisen m.b.t. de geschiktheid, betrouwbaarheid, integere bedrijfsvoering, bedrijfsvoering en vestiging, zeggenschapsstructuur en de inrichting bedrijfsvoering.

Voor de aanvraag hiervan moet een groot aantal formulieren worden ingediend. Het AFM moet in principe binnen 13 weken na ontvangst van een vergunningsaanvraag voor AIFM instelling een beslissing nemen. Deze termijn kan wanneer nodig met 13 weken worden verlengd. Het komt echter vaak voor dat het AFM om nadere gegevens of informatie verzoekt, de beslissingstermijn kan worden opgeschort totdat de AFM de benodigde informatie ontvangt van de aanvrager. De praktijk leert dat er maanden en soms meer dan een jaar overheen kan gaan voor dat de vergunning daadwerkelijk wordt verleend

¹⁹ www.dnb.nl

Tabel 2 Kosten aanvraag AIFM Vergunning

Kosten aanvraag AIFM vergunning	
Vergunning beheerder alternatieve instellingen	€5.500
Geschiktheidstoetsing per persoon	€1.500
Betrouwbaarheidstoetsing	€1.000
Totaal	€8.000
Bijdrage jaarlijkse toezicht kosten	€5.920
Eigen vermogen vereiste	
Interne beheerder	€300.000
Externe beheerder	€125.000
(+0,2% van het vermogen bij een vermogen boven 250 miljoen tot 10 miljoen)	
Bewaarder	€112.000

Bewaarder

Wanneer de beheerder van een beleggingsinstelling een AIFM vergunning heeft worden er ook bepaalde eisen gesteld aan de bewaarder. De belangrijkste taak van de bewaarder is het bewaren van de (financiële) activa en toezicht houden op activiteiten ten behoeve van de beleggers. Zo dient de bewaarder er voor te zorgen dat bij de toe- en uittreding van deelnemers, de verkoop, uitgifte, inkoop, terugbetaling en intrekking van rechten van deelneming of aandelen in de beleggingsinstelling in overeenstemming is met de Wft²⁰.

Wie kan bewaarder zijn:

1. een vergunning houdende kredietinstelling met zetel in een lidstaat
2. een vergunning houdende beleggingsonderneming met zetel in een lidstaat
3. een onder de ICBE-richtlijn toegelaten bewaarder.

Prospectus

Naast het vergeven van vergunningen houdt AFM ook toezicht op de beleggingsfondsen met een AIFM vergunning, onder meer via het al dan niet goedkeuren van prospectussen. Beleggen brengt risico's met zich mee en de prospectus geeft beleggers de mogelijkheid om deze risico's in te schatten en dit mede te delen aan belangstellenden. In een prospectus vermeldt een bedrijf onder andere waarom het participaties uitgeeft, voor welk bedrag participaties gekocht kunnen worden, wanneer de inschrijvingsdatum ingaat en sluit, wanneer het rendement uitgekeerd wordt en welke risico's gepaard kunnen gaan met de aangeboden participaties.

²⁰ <http://www.toezicht.dnb.nl/2/50-201982.jsp>

Beleggersbescherming

Het beleggerscompensatiestelsel beschermt beleggers en kleine ondernemingen die geld beleggen bij een AFM vergunninghoudende bank of beleggingsonderneming. Wanneer een bank of beleggingsonderneming niet aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen kunnen particulieren en kleine ondernemingen een beroep doen op het beleggerscompensatiestelsel. Het beleggerscompensatiestelsel garandeert maximaal €20.000 per persoon per instelling. Het gaat om geld of effecten van de beleggers, die de bank of beleggingsonderneming niet kan terugbetalen. De schade die opgelopen kan worden als gevolg hiervan valt niet onder de bescherming. Uitzonderingen op het beleggerscompensatiestelsel zijn :

1. Particulieren die bestuurders of aandeelhouders zijn met een belang van 5% of meer in de betreffende instelling;
2. Professionele marktpartijen en professionele beleggers zoals banken, verzekeraars, pensioenfondsen en overheidslichamen.

2.7.2 Vrijstelling AIFM vergunning

Alhoewel het beleggen in onroerend goed in principe onder een alternatieve belegging valt zijn er toch veel niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen die geen AIFM vergunning hebben, maar een registratie bij het AFM.

In 2012 is er voor €16 miljard geïnvesteerd in niet-beursgenoteerde beleggingsfondsen. Hiervan staat 80% van deze markt buiten het toezicht van de AFM omdat ze gebruik maken van de vrijstellingsmogelijkheden.²¹

Een beleggingsinstelling komt in aanmerking voor een registratie bij het AFM als deze voldoet aan de minimis-vrijstelling. De beheerder zou voor deze registratie dan een melding moeten doen bij het AFM als uitgezonderde beheerder.

Minimis-vrijstelling

In enkele gevallen is er geen AIFM vergunning of prospectus plicht en kan een beleggingsinstelling vrijstelling krijgen, dit is wanneer:

- participaties aan minder dan 150 personen per lidstaat worden geboden .
- participaties een minimale waarde heeft van €100.000.
- Participaties met een totale waarde van minder dan €2,5 miljoen is.²²

Tabel 3 Kosten aanvraag uitgezonderde beheerder

Kosten aanvraag uitgezonderde beheerder	
Melding uitgezonderde beheerder	€1.500

²¹ <https://www.afm.nl/nl/nieuws/2012/juli/vastgoed.aspx>

²² www.afm.nl

2.7.3 Ontheffing bemiddeling opvorderbare gelden

Bij crowdfunding in vastgoed is in principe ook een AIFM vergunning nodig. Maar er is een mogelijkheid tot een ontheffing van deze vergunning. De ontheffing kan worden aangevraagd voor het bemiddelen in opvorderbare gelden als bedoeld in art:43 van de Wft. Deze ontheffing is te verkrijgen wanneer er bemiddeld wordt in leningovereenkomsten aan ondernemingen. Een leningverstrekker mag dan een maximaal bedrag van €80.000 uitlenen. Het AFM toetst bij deze ontheffing de dagelijks beleidsbepalers (bestuurders), medebeleidsbepalers (personen die zeggenschap hebben) en de leden van het toezichthoudend orgaan (toezichthouders). Het verschil tussen een crowdfunding platform met een AIFM vergunning of een crowdfunding platform met een ontheffing bemiddeling opvorderbare gelden is dat er bij een ontheffing bemiddeling opvorderbare gelden geen advies gegeven mag worden over het wel of niet beleggen of investeren in projecten die ze aanbieden. Daarnaast zijn de kosten bij een AIFM vergunning hoger. ²³

Bij de aanvraag van een ontheffing voor het bemiddelen in opvorderbare gelden als bedoeld in art:43 worden de dagelijkse beleidsbepalers en de leden van het toezichthoudend orgaan getoetst op betrouwbaarheid en geschiktheid. De medebeleidsbepaler wordt getoetst op betrouwbaarheid. ²⁴

Tabel 4 Kosten ontheffing opvorderbare gelden

Kosten ontheffing bemiddelen opvorderbare gelden	
Ontheffingsaanvraag	€5.500
Geschiktheidstoetsing per persoon	€1.200
Betrouwbaarheidstoetsing	€1.000

²³ Bijlage 3 Interview Laurent van de Mortel

²⁴ www.afm.nl

2.8 Deelconclusie: Beleggen in onroerend goed

In dit hoofdstuk werd een inleiding gegeven over beleggen in onroerend goed en over de verschillende typen beleggingsfondsen die er zijn.

Deelvragen waren:

- Welke typen beleggingsfondsen zijn er voor huurwoningen?
- Wat houdt een particulier beleggingsfonds in, en hoe wordt dit georganiseerd?

Er wordt concreet onderscheid gemaakt tussen twee verschillende manieren om te beleggen via een beleggingsinstelling: 1. Beursgenoteerd en 2. Niet-beursgenoteerd. Via beide manieren is het beleggen in huurwoningen mogelijk. Een crowdfunding platform is in principe geen beleggingsinstelling maar verleent in sommige gevallen wel beleggingsdiensten en heeft dan kenmerken van een niet-beursgenoteerde beleggingsinstelling.

Een beleggingsinstelling die belegt in vastgoed zal altijd een rechtsvorm kiezen die fiscaal transparant is. Een beleggingsmaatschappij (met rechtspersoonlijkheid) heeft vaak de status van een FBI (fiscale beleggingsinstelling) en een beleggingsfonds (zonder rechtspersoonlijkheid) heeft vaak de rechtsvorm (besloten) Commanditaire Vennootschap (C.V.) of een (besloten) Fonds voor gemene rekening (FGR). Deze rechtsvormen hebben verschillende eigenschappen en kenmerken. Een MKB-projectontwikkelaar die het oprichten van beleggingsinstelling overweegt zal een keuze moeten maken in welke optie het beste aansluit bij de wensen omtrent het collectief beleggen in vastgoed.

In het beginsel moet iedere beheerder die AIFM beleggingsdiensten aanbiedt via een beleggingsinstelling in bezit zijn van een vergunning. Voor het verkrijgen van deze vergunning moet de beheerder aan een groot aantal eisen voldoen. Een voorwaarde bij het houden van een beleggingsinstelling met een AIFM vergunning is dat er een onafhankelijke bewaarder wordt aangewezen. Het verkrijgen van een vergunning is niet voor iedere MKB-projectontwikkelaar weggelegd.

Alhoewel een beheerder van een AIFM beleggingsinstelling een vergunning zou moeten hebben heeft een overgroot deel van de markt niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen geen vergunning omdat ze voldoen aan de minimis-vrijstelling eisen.

Kortom: Er wordt door vastgoedfondsen vaak een constructie bedacht waardoor ze voldoen aan de minimis-vrijstelling. Hierdoor wordt het oprichten van een niet-beursgenoteerd fonds dat belegt in vastgoed vergemakkelijkt. Er worden dan namelijk geen eisen gesteld aan de beheerder of de bewaarder vanuit het AFM.

3. De woningmarkt: Kansen voor beleggingshuur

Er is een marktanalyse uitgevoerd die de woningmarkt omtrent huurwoningen in Almere in kaart brengt. Op basis hiervan kan worden bepaald of er marktkansen bestaan voor huurwoningen.

Deelvraag:

* Welke relevante ontwikkelingen spelen er in de (woning) in de regio Almere en Nederland?

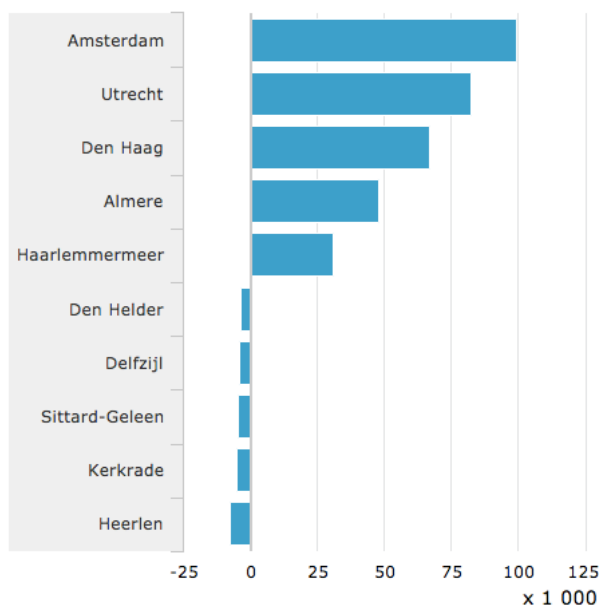
3.1 Bevolking

Wanneer huurwoningen worden ontwikkeld is het de bedoeling dat deze ook daadwerkelijk verhuurd worden. Daarom is het belangrijk om te onderzoeken waar mensen graag wonen en wat de ontwikkelingen binnen de huishoudenssamenstelling zijn.

Bevolkingsgroei

Het is niet verstandig om huurwoningen te ontwikkelen in gemeentes waar het bevolkingsaantal afneemt. Dit zijn steden die niet populair zijn en de kans op leegstand van huurwoningen is in deze gemeentes hoger. Er is daarom gekeken waar in Nederland de bevolkingsgroei het sterkst toeneemt.

De bevolkingsgroei doet zich voor voornamelijk voor in steden in de randstad. De vijf snelst groeiende steden van de afgelopen tien jaar zijn Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Almere en Haarlemmermeer. De toename vindt daarnaast ook plaats in de agglomeratie, het stedelijk gebied rondom de grote steden. Volgens de bevolkingsprognose van het CBS zal ook in de toekomst het aantal inwoners in de tien grootste gemeenten van Nederland blijven stijgen. Vooral in Almere zal het inwonersaantal sterk gaan groeien in de periode tot 2030, de verwachting is dat het bevolkingsaantal met 15% toeneemt.



Tabel 5 Top 5 gemeentes meeste & minste groei (Bron:CBS)

Huishoudenssamenstelling

Op 1 januari 2015 telt Nederland 7,7 miljoen huishoudens, volgens de prognose van het Centraal Bureau van de Statistiek zal het aantal huishoudens in 2030 toenemen naar 8,4 miljoen en in 2040 naar 8,5 miljoen.

De toename van het aantal huishoudens komt door de verwachte bevolkingsgroei, daarnaast spelen de individualisering en de vergrijzing ook een rol. De gemiddelde huishoudgrootte neemt af, en het aantal mensen dat alleen woont neemt toe. In 1995 was de gemiddelde huishoudgrootte 2,35, in 2015 is dit percentage gedaald naar 2,17 en de prognose voorspelt een nog verdere daling van 2,10 in 2030 en 2,09 in 2040.

De sterkste groei van huishoudens vindt plaats in de provincie Flevoland. Er wordt een groei van 20% in het aantal huishoudens verwacht, er zullen naar verwachting ruim 35.000 extra huishoudens komen in de provincie. Van alle gemeentes met meer dan 100.000 inwoners is de huishoudensgroei met afstand het sterkst in Almere. Naar verwachting komt er een aantal van 25.000 huishoudens bij tot 2030, een groei van 30%. Dit wordt veroorzaakt doordat de gemiddelde huishoudgrootte daalt en naar verwachting blijft dalen. Flevoland is een jonge provincie. In de jaren 70 trokken jonge gezinnen naar de nieuwe provincie, de kinderen uit deze gezinnen gaan uit huis om een eigen (eenpersoons)huishouden te stichten. Daarnaast kent Flevoland weinig inwoners van 65 plus omdat het een jonge stad is, dit aandeel van 65 plussers zal in de toekomst stijgen. Deze aspecten zorgen ervoor dat juist in Flevoland het aantal huishoudens zal stijgen.

Als we naar de ontwikkelingen van de bevolking in Nederland kijken valt Almere op. Niet alleen het aantal inwoners groeit daar sterk, maar ook het aantal huishoudens zal in de toekomst het sterkst toenemen in vergelijking met de rest van Nederland. Dit houdt in dat het woningaanbod in Almere mee zou moeten groeien wil het aan de vraag kunnen voldoen. De vraag is echter of dit huurwoningen zouden moeten zijn, en zo ja wat voor type huurwoningen.²⁵²⁶

3.2 Woningmarkt

Woningvoorraad

De totale woningvoorraad in Nederland bestaat in maart 2017 uit 7.641.323 woningen. Hiervan is 56,7 % koopwoningen, 29,9% sociale huur en 13,2 % vrije sector huur.

In de afgelopen decennia is er een redelijke verschuiving geweest in de verhouding tussen koop en huurwoningen. Het aandeel in koopwoningen is sinds de jaren



Afbeelding 2 Woningvoorraad 2017 (Bron:CBS)

²⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2016/37/pbl-cbs-regionale-prognose-2016-2040>

²⁶ <http://www.pbl.nl/onderwerpen/bevolking/feiten-en-cijfers>

zeventig toegenomen. In 1971 bestond 35% van de woningvoorraad uit koopwoningen en in 2017 is dit 57%. De stijging in aantal koopwoningen is ten koste gegaan van het aandeel huurwoningen. Het aandeel sociale huur is van 37% naar 30% gedaald en vrije sector huur van 28% naar 14%. Hoewel het aandeel sociale huurwoningen de afgelopen decennia is gedaald, heeft Nederland nog steeds het grootste aanbod in sociale huurwoningen van Europa.

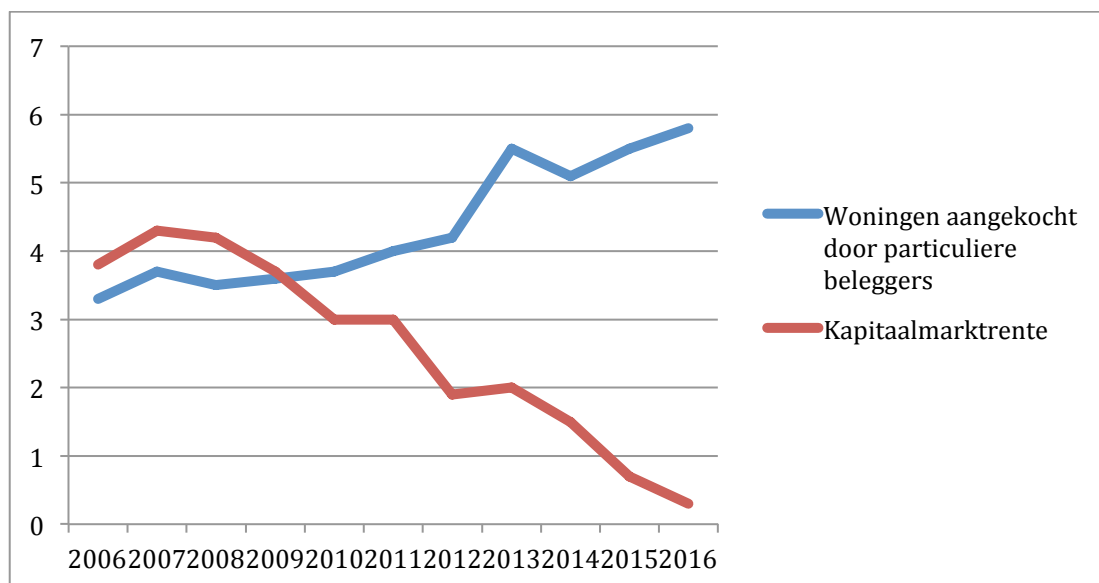
Nieuwbouw

In 2016 is de bouwproductie van woningen met 12% gestegen. Het EIB (Economisch Instituut voor de Bouw) verwacht dat na 2019 de productie in de bouwnijverheid hetzelfde level bereikt als voor de crisis, en in de daaropvolgende jaren zelfs dit niveau overstijgt.²⁷

Uit de marktanalyse is naar voren gekomen dat woningcorporaties de afgelopen jaren minder sociale huurwoningen bouwen, ook na de crisis blijft de bouw van sociale huurwoningen achter. Daartegenover staat dat het aantal nieuwbouw vrije sector huurwoningen de laatste jaren weer toeneemt. En zijn in 2016 zelfs meer vrije sector huurwoningen gebouwd dan vlak voor de crisis. Er is echter een vraag naar meer betaalbare huurwoningen.

Particuliere beleggers

Een andere trend die we terug zien is dat particuliere opdrachtgever weer actiever wordt als het gaat om de bouw van woningen. Volgens het NVM neemt het aantal particuliere beleggers toe in de koopwoningmarkt. Onder particuliere beleggers worden natuurlijke personen verstaan die drie tot vijftig woningen bezitten en verhuren. Deze groep is volgens de gegevens van het kadaster in de afgelopen tien jaar verdubbeld. In 2016 kocht deze groep 6% van het totaal aantal verkochte woningen in Nederland. In de onderstaande lijngrafiek zien we de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente en het aantal woningen aangekocht door particuliere beleggers van de afgelopen jaren.



Afbeelding 3 minder rente, meer beleggingen (bron: DNB, NVM)

²⁷ <http://www.eib.nl/nieuws/explosieve-groei-woningbouw/>

Woningaanbod

Volgens het NVM (Nederlandse Vereniging Makelaars) daalt het woningaanbod. Het woningaanbod is bij NVM het afgelopen jaar met 32,7% gedaald. Reden van deze daling in het woningaanbod is enerzijds de stijging van de verkoopaantallen en anderzijds een tekort aan nieuw woningaanbod. Het aanbod van woningen en de daling hiervan kan sterk verschillen per regio, in grote steden als Amsterdam en Utrecht is de woningvoorraad het krapst.

De daling van het aanbod appartementen gaat het hardst, dit is dan ook het meest verkochte woningtype. Er staan ten opzichte van vorig jaar 47,3% minder appartementen te koop.

Volgens de bevindingen van het NVM is er sprake van een woningtekort. Er zouden, rekening houdend met de bevolkingsprognose, ieder jaar 80.000 woningen gebouwd moeten worden. De laatste keer dat er zoveel woningen in een jaar tijd werden gebouwd was in 2009. Vanaf toen zakte het aantal nieuwbouwwoningen onder de 50.000 per jaar. Dit betekent volgens het NVM dat er een tekort van 200.000 woningen is en dat er jaarlijks 35.000 woningen extra bijgebouwd moeten worden tot 2019.²⁸

Het woningtekort wordt ook door het PBL (Plan Bureau van de Leefomgeving) geconstateerd, zij spreken over een opgave van 800.000 nieuwe woningen tot 2030.

3.2.1 Ontwikkelingen wet- regelgeving vrijesectorhuurwoningen

Deelvraag:

* Welke relevante ontwikkelingen spelen er op het gebied van wet- en regelgeving ?

Sociale huurwoningen

Als we terugkijken naar het onderzoek van de aangevraagde vergunningen voor nieuwbouwwoningen zagen we dat het aantal aanvragen voor nieuwbouw sociale huurwoningen niet hersteld na de crisis.²⁹

Reden hiervoor is de o.a. de verhuurdersheffing, die bepaalt dat er voor iedere sociale huurwoning een bedrag oplopend tot €800 betaald moet worden aan de overheid door woningcorporaties in 2017. Daarnaast heeft de overheid bepaald dat de portefeuille van woningcorporaties voor 80% moet bestaan uit sociale huurwoningen (Woningwet 2015). Dit heeft er voor gezorgd dat woningcorporaties meer woningen uit hun portefeuille verkopen, minder investeren in het ontwikkelen van nieuwe woningen en de huren verhogen.

²⁸ <https://www.nvm.nl/actueel/persberichten/2017/20170413cijfers2017q1>

²⁹ www.cbs.nl Nieuwbouwwoningen; afgegeven vergunningen naar opdrachtgever, eigendomsvorm

Dit heeft als gevolg dat mensen met een inkomen boven de €35.730 (prijsspeil 2016) beperkt toegang hebben tot een sociale huurwoning. Daarnaast zijn de hypotheekregels verscherpt waardoor het moeilijker wordt om een lening te krijgen voor het kopen van een woning.

Kortom: Er is een dringende vraag naar betaalbare huurwoningen in de vrije sector voor mensen met een middeninkomen (huishoudinkomen tussen €35.000 en €50.000).

Betaalbare woningen in de vrije sector zijn woningen met een huurprijs die ligt tussen €711 en €1.000 per maand.

Wijziging wet Besluit Ruimtelijke Ordening

Om te kunnen sturen op meer huurwoningen met een middeldure huur door gemeenten heeft minister Blok eind 2016 een wijziging van het Besluit Ruimtelijk Ordening ter consultatie gepubliceerd. Deze wijziging geeft gemeenten de mogelijkheid om in het bestemmingsplan locaties aan te wijzen bestemd voor middeldure huurwoningen in de vrije sector. Dit bevestigt nogmaals de hoognodige behoefte aan betaalbare vrijesectorhuurwoningen in Nederland en het belang van anticipatie hierop door gemeenten.³⁰

3.3 Prijsontwikkelingen

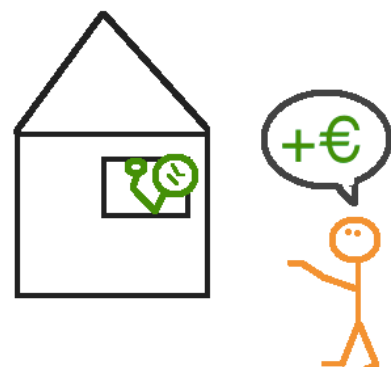
Sociale huur

Bij huurwoningen wordt er onderscheid gemaakt tussen sociale huurwoning en een vrije sector huurwoning. De liberalisatie grens bepaalt onder welke categorie een woning valt. De liberalisatiegrens staat in 2016 op €710,68.

Het kabinet bepaalt ieder jaar percentages voor de maximale huurverhoging bij sociale huurwoningen. Het percentage waarmee de huur verhoogd mag worden is afhankelijk van het huishoudinkomen. In 2017 geldt dat wanneer het huishoudinkomen in 2015 €40.349 of minder was, de huur verhoogd mag worden met maximaal 2,8%. Bij een huishoudinkomen boven de €40.349 mag de huur maximaal met 4,3% omhoog.

Vrije sector huur

Voor de vrije sector geldt er geen maximale stijging van de huurprijs. De verhuurder bepaalt zelf tegen welk bedrag hij de woning aanbiedt. In februari 2017 publiceerde de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en Vastgoedmanagement Nederland (VMN) de huurmarktcijfers van het 4^e kwartaal van 2016. De huurprijs per m² is t.o.v. het voorafgaande jaar met 7,9% gestegen. Bij de huurprijs per m² word er onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen en appartementen.



³⁰

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/nieuws/2016/11/07/internetconsultatie-over-stimulering-middenhuursegment-via-bestemmingsplannen>

Als we de ontwikkeling van prijs per m² van deze woningtypen los van elkaar berekenen zien we dat de huurprijs per m² van een appartementen met 9,5% flink is gestegen ten opzichte van de huurprijs per m² van eengezinswoningen die met 2,1% steeg. Behalve dat de huurprijzen het snelst stegen, ligt ook de prijs per m² hoger bij appartementen dan bij eengezinswoningen. De huurprijs per m² voor een appartement ligt gemiddeld op €11,83 en bij eengezinswoningen is dit €10,48.³¹

Afbeelding 4 Ontwikkelingen huurprijzen vrije sector (bron: NVM en VMN)

Provincie	Huurprijs per m ² 2015-04	Huurprijs per m ² 2016-04	t.o.v. jaar eerder
Drenthe	€ 8,37	€ 8,51	1,7%
Flevoland	€ 7,76	€ 8,05	3,7%
Friesland	€ 7,50	€ 7,98	6,5%
Gelderland	€ 8,18	€ 8,42	2,9%
Groningen	€ 9,74	€ 9,95	2,3%
Limburg	€ 7,98	€ 8,20	2,7%
Noord-Brabant	€ 8,83	€ 9,20	4,2%
Noord-Holland	€ 12,70	€ 13,95	9,8%
Overijssel	€ 8,11	€ 8,45	4,2%
Utrecht	€ 10,24	€ 12,25	19,6%
Zeeland	€ 8,37	€ 8,15	-2,6%
Zuid-Holland	€ 9,98	€ 10,03	0,5%

3.4 Almere

3.4.1 Over Almere

Almere is een stad gelegen in de jongste provincie van Nederland Flevoland. Een provincie die uit het water is gewonnen door het droogleggen van een gedeelte van het IJsselmeer wat ruim 30 jaar heeft geduurd. In November 1976 kreeg de eerste inwoner van Almere de sleutel van zijn woning, nu bijna veertig jaar later telt Almere bijna 200.000 inwoners.

In 1997 werd de slogan 'Het kan in Almere' geïntroduceerd in 2015 word de vraag gesteld of de slogan zijn beste tijd heeft gehad, het antwoord blijkt nee, de slogan wordt vandaag de dag nog steeds gehanteerd. Almere heeft de ambitie om uit te groeien tot Nederlands vijfde stad. Almere heeft ook de ruimte om verder te groeien. Mede door de ruimtelijke opzet van Almere is het een kleurrijke stad, met een unieke groen blauwstructuur. Almere heeft 42 km kustlijn met verschillende havens en stranden. Daarnaast zijn er verschillende bosgebieden, parken en groene stroken.

³¹ <http://vgm.nl/Nieuws/13484/Persbericht-VGM-NL-en-NVM:-'Woningaanbod-in-vrije-huursector-blijft-ver-achter-bij-groeiende-vraag'.html>

Bevolking

Doordat Almere een jonge stad wonen er in vergelijking met de rest van Nederland gemiddeld minder mensen boven 65+. Dit aantal begint nu steeds meer toe te nemen.

In 2016 behoort 29,3% van de inwoners in Almere tot de groep niet-westerse allochtonen. De grootste aantallen van niet-westerse afkomst zijn van Surinaamse afkomst (11,3%) gevolgd door Marokkanen(3,9%), NL Antilianen/Arubanen (2,5%)en Turken(1,8%).

Werkloosheid

8,6% van de inwoners van Almere is in 2015 werkloos, dit percentage ligt 2,4% hoger dan het landelijk gemiddelde.

Criminaliteit

Het Algemeen Dagblad brengt naar aanleiding van gegevens van de Politie ieder jaar een publicatie uit met een ranglijst van onveilige gemeenten van Nederland op basis van tien veel voorkomende criminaliteiten. In 2015 stond Almere op nummer 16, in 2016 is Almere gezakt naar nummer 33. De criminaliteit in Almere is in het afgelopen jaar aanzienlijk gezakt.³²

Woningvoorraad

In 2012 zijn 62% van de woningen in Almere grondgebonden rijtjeswoningen en 22% etagewoningen. Daarnaast bestaat in 2012 62,7% van de woningvoorraad uit koopwoningen en 37,2% uit huurwoningen.³³



Afbeelding 5 Luchtfoto Almere

³² <http://www.ad.nl/redactie/misdaadmeter/2016/>

³³ Bijlage 7 Marktonderzoek Almere

3.4.2 Woningmarkt Almere

In de probleemstelling is geconstateerd dat Almere voor de opgave staat om voor 2030 60.000 nieuwe woningen te ontwikkelen. In de vorige paragraaf kwam naar voren dat de vraag naar middeldure vrije sector huurwoningen sterk aanwezig is, tot op een niveau dat er zelfs een wijziging in Bro is aangevraagd door minister Blok. De vraag is nu in hoeverre er behoefte is aan (betaalbare) huurwoningen in de vrijesector in Almere. In deze paragraaf gaan we hier dieper op in.

Om de vraag naar vrijesector huurwoningen in kaart te brengen is er voornamelijk gebruik gemaakt van het onderzoek van Pararius, naar eigen zeggen de grootste huurwoningen site van Nederland. Pararius publiceerde begin 2017 het onderzoek Huurmonitor. Daarnaast is er ook gebruik gemaakt van de Gemeentebenchmark vrijesectorhuur 2016. Dit onderzoek is gepubliceerd door Stec Groep, een economisch advies bureau over vastgoed.

Huurmonitor

Volgens het onderzoek Huurmonitor is de vraag naar betaalbare (€711 - €1000) vrijesector huurwoningen het grootst. Dit gegeven is gebaseerd op het aantal inschrijvingen op de website dat op zoek is naar een betaalbare woning, vergeleken met het aanbod van deze woningen. Van de maandelijks 20.000 inschrijvingen, is 43% op zoek naar betaalbare huurwoningen. Het aandeel van deze betaalbare woningen ten opzichte van het totale woningaanbod van Pararius bedraagt 25%. Een woning wordt bij Pararius doorgaans 60 dagen voordat deze beschikbaar is online geplaatst, de betaalbare woningen staan gemiddeld 53 dagen online beschikbaar. Volgens Pararius kent een betaalbare woning gemiddeld genomen geen leegstand.

Bekend is dat Amsterdam nog altijd de meest populaire stad is van Nederland om te wonen en dat hier de bevolkingsaantallen nog altijd het hardst groeien. De huurprijzen liggen in Amsterdam dan ook het hoogst, met een huurprijs van €22 per m² in het vierde kwartaal van 2016. Volgens het onderzoek Huurmonitor kent Amsterdam op dit moment dan ook een direct tekort van 4.500 vrijesector huurwoningen.

Net zoals in de rest van Nederland is het de groep met een middeninkomens die vaak achter het net vist, als het gaat om het vinden van een betaalbare huurwoning in het middensegment. Ze komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en kopen is voor hen moeilijker dan een aantal jaar terug. Een gevolg hiervan is dat de middeninkomens genoodzaakt zijn om in elders in de randsteden naar een betaalbare huurwoning te zoeken. Vanzelfsprekend is dat ook hier de huurprijzen voor vrijesector huurwoningen sneller stijgen. De verwachting is dat in de toekomst de huurprijzen in steden in de randstad dichterbij de huurprijzen van de grote stad komen te liggen.

Eerder zagen we dat de gemiddelde huurprijs in Flevoland, vergeleken met de rest van de provincies van Nederland, als een na laagste van het land lag. Als er specifiek naar Almere gekeken wordt komt hier echter een ander resultaat uit. In het eerste kwartaal van 2017 ligt de gemiddelde huurprijs per maand per m2 in Almere op €10,07 voor huurders die een vrijesectorhuurwoning betrokken. Ten opzichte van het voorafgaande jaar is dit een stijging van 13%.³⁴³⁵

Gemeentebenchmark vrijesectorhuur 2016

Het doel van dit onderzoek door Stec groep was om te achterhalen wat de visie van gemeenten is als het gaat om opnemen van vrijesector huurwoningen in hun beleid. Van de 390 gemeenten die Nederland kent hebben 105 gemeenten meegedaan aan dit onderzoek, waaronder ook Almere. Deze 105 gemeenten vertegenwoordigen bijna de helft van de woningmarkt.

Het G32 is een stedennetwerk van 38 (middel) grote steden in ons land, die elkaar vinden in stedelijke vraagstukken. Tot dit G32 stedennetwerk behoort ook Almere.

Ondanks de groeiende vraag naar vrijesectorhuurwoningen richten gemeenten zich in hun beleid meer op de koopsector dan op de vrijesectorhuur. Een van de redenen hiervoor is dat de grondopbrengsten bij vrijesectorhuur lager liggen dan bij koopwoningen.

In de gemeenten behorend tot het G32 gebied speelt de vraag naar vrijesectorhuurwoningen het meest. Dit heeft te maken met het aantal jongeren, starters en jonge huishoudens die naar stedelijk gebied verhuizen. Zij hebben vaak op korte termijn een huis nodig en de wens om flexibel te wonen neemt toe. 65% van de G32 gemeenten hebben in het beleid vrijesectorhuur opgenomen, dit onder andere in de woonvisie, stedelijke programmering of een aangepast grondprijsbeleid.

De G32 gemeenten beseffen dat vraag naar vrijesectorhuurwoningen steeds groter wordt. In vergelijking met andere categorieën uit het benchmarkonderzoek vrijesector huur 2015 zien we dat de G32 gemeenten het meest inspelen op de vraag. Zij doen dit door vrijesectorhuurwoningen op te nemen in hun beleid en door het aanpassen van de grondprijzen die als bestemming vrijesectorhuur hebben. Opvallend is dat vastgoedeigenaren en de gemeentes nauwelijks met elkaar in contact staan.³⁶

³⁴ <https://www.pararius.nl/nieuws/grote-vraag-naar-middeldure-huurwoningen/NI0000000237>

³⁵ <https://www.pararius.nl/nieuws/huurders-wijken-uit-naar-randgemeenten/NI0000000238>

³⁶ <http://stec.nl/5-redenen-waarom-2017-jaar-wordt-van-de-middeldure-huur/>

3.5 Deelconclusie: De woningmarkt

De bevolking groeit en het aantal huishoudens neemt toe, met name in Almere. Dit betekent dat het woningaanbod in Almere mee zal moeten groeien.

Er is een daling in het woningaanbod en er wordt gesproken over een woningtekort. Er is daarnaast een urgente vraag naar betaalbare vrijesector huurwoningen. Door de lage kapitaalmarktrente gaan particuliere beleggers meer beleggen. Dat betekent dat er beleggingskapitaal beschikbaar is voor de ontwikkeling van vrijesector huurwoningen.

De huurprijs in Almere per m² per maand voor een huurders die een vrijesectorhuurwoning betrokken is in het eerste kwartaal van 2017 €10,07, dit is een stijging van 13% ten opzichte van het voorafgaande jaar.

De verwachting is dat de huurprijzen nog verder zullen stijgen en dicht bij de huurprijzen van de grote stad komen te liggen.

Voor een particuliere belegger is het om deze redenen interessant om te beleggen in huurwoningen in Almere.



Afbeelding 6 Appartementen complex

4. De voor- en nadelen

Uit hoofdstuk 2 is gebleken dat er verschillende mogelijkheden zijn tot samenwerking met particuliere beleggers in vastgoed. In dit hoofdstuk worden vijf verschillende scenario's tegen elkaar afgewogen. Aan de hand van deze uitwerking zal er een passend advies uitgebracht kunnen worden voor MKB-projectontwikkelaars die op zoek zijn naar mogelijkheden om nieuwe waarde te creëren voor hun onderneming in de vorm van beleggingen of participaties in vastgoed of vastgoedfondsen.

De vijf scenario's zijn:

1. Het oprichten van een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds
2. Participeren in een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds
3. Financiering via een crowdfunding platform
4. Beleggen bij een beursgenoteerde vastgoedfonds
5. Direct beleggen in vastgoed

4.1 Het oprichten van een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds (1)

(* Voor- en nadelen alleen van toepassing bij een niet beursgenoteerd beleggingsinstelling waarbij de beheerder beschikt over een AIFM vergunning)

Voordelen

Kredietwaardigheid MKB- projectontwikkelaar niet van belang

Wanneer een MKB- projectontwikkelaar financiering zou willen verkrijgen via bijvoorbeeld de bank of een crowdfunding platform wordt de aanvrager getoetst op solvabiliteit, rentabiliteit en liquiditeit. Als een of meerdere van deze waardes niet positief uitkomen kan het zijn dat een lening niet verstrekt wordt. Voor het oprichten van een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds zijn deze cijfers echter niet van belang. Er zijn wel eisen ten aanzien van het eigen vermogen voor de beheerder en eventueel bewaarder van de beleggingsinstelling wil deze een AIFM vergunning krijgen.

Nieuwe waarde creëren

Een MKB-projectontwikkelaar kan door het oprichten van een niet-beursgenoteerde beleggingsinstelling nieuwe waarde creëren. De beheerder van de beleggingsinstelling koopt, exploiteert en verkoopt vastgoedobjecten met het aangetrokken kapitaal van de beleggers, waardoor er door de MKB-projectontwikkelaar een nieuwe vorm van werk en inkomsten wordt gecreëerd.

Zeggenschap

Wanneer een MKB-projectontwikkelaar optreedt als beheerder in een beleggingsfonds bepaalt deze in welke vastgoedprojecten er wordt belegd (weliswaar binnen de afgesproken grenzen en voorwaarden).

Beperkte aansprakelijkheid

De particuliere beleggers participeren in het fonds en zijn ieder aansprakelijk voor het bedrag van de inleg. Wanneer een beheerder onder een B.V. wordt ondergebracht is deze beperkt aansprakelijk. Dit houdt in dat de beheerder alleen aansprakelijk is voor het aandeel dat hij inbrengt, tenzij er opzettelijk schulden worden gemaakt.

Gedeelde risico's

Het risico wordt gedragen door de beheerder en de participanten, anders dan wanneer een MKB-projectontwikkelaar direct zou beleggen of een project wil laten financieren via een crowdfunding platform. Het risico ligt dan bij de MKB-projectontwikkelaar.

Beleggersbescherming bij AIFM vergunning *

Wanneer een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds over een AIFM vergunning beschikt heeft dit als voordeel voor de particuliere belegger dat deze een beleggersbescherming geniet. Wanneer het niet-beursgenoteerde beleggingsfonds niet aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen kunnen particulieren en kleine ondernemingen een beroep doen op het beleggerscompensatiestelsel. Het beleggerscompensatiestelsel garandeert maximaal €20.000 per persoon per instelling. Reden voor een particulier om eerder te kiezen voor een belegging bij een AIFM vergunning houdende beleggingsinstelling.

AIFM vergunning *

Een beleggingsinstelling die belegt in vastgoed heeft in principe een AIFM vergunning nodig en valt hiermee onder het toezicht van de AFM. De aanbieder van beleggingsobjecten is getoetst op betrouwbaarheid, geschiktheid, deskundigheid en integere bedrijfsvoering. Een voordeel hiervan is dat het in bezit zijn van een vergunning vertrouwen schept bij particuliere beleggers. Om deze reden zouden particulieren beleggers sneller de belegging aandurven bij een AIFM vergunning houdende beleggingsinstelling.

Nadelen

Marketing

Bij het oprichten van een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds moeten de particuliere beleggers aangetrokken worden. Een MKB-projectontwikkelaar die optreedt als beheerder bij een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds kan er voor kiezen om dit zelf te doen of dit uit te besteden. Bij het financieren via een crowdfunding platform wordt deze taak uit handen genomen.

Geen eigendom

Wanneer een MKB-projectontwikkelaar optreedt als beheerder zal hij geen (volledig) eigenaar worden van het vastgoed. Het vastgoed wordt voor een bepaalde periode geëxploiteerd, vaak tien jaar en daarna verkocht.

AIFM vergunning: Vele voorwaarden*

Het verkrijgen van een AIFM vergunning is niet eenvoudig. De beheerder die de vergunning aanvraagt moet voldoen aan een groot aantal voorwaarden. De AFM heeft officieel een beslistermijn van 13 weken, de praktijk leert desondanks dat er maanden over heen kunnen gaan voordat de vergunning daadwerkelijk verstrekt wordt. Daarnaast kan de uitkomst zijn dat de aanvrager niet geschikt is. Een andere optie is om een externe beheerder in dienst te nemen. Dit betekent wel dat de MKB- projectontwikkelaar zeggenschap over het aangetrokken kapitaal van beleggers uit handen geeft.

Organisatorisch complex: beheerder en bewaarder nodig *

Naast de bestaande MKB-projectontwikkeling onderneming wordt er bij het oprichten van een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds een nieuwe onderneming gestart. Het niet-beursgenoteerd beleggingsfonds heeft een beheerder nodig en een onafhankelijke bewaarder. Wanneer de MKB-projectontwikkelaar zelf in aanmerking wil komen om beheerder te zijn komen er naast de bedrijfsactiviteiten van de al bestaande onderneming de activiteiten van een beheerder van het beleggingsfonds bij (o.a. aankopen, exploiteren, uitbrengen prospectus). Het oprichten van een niet-beursgenoteerde beleggingsinstelling vergt een grote organisatorische aanpassing voor een MKB-projectontwikkelaar.

Financieel: Kosten AIFM vergunning en eisen aan eigen vermogen *

Als een MKB-projectontwikkelaar zelf als beheerder wil optreden in de beleggingsinstelling heeft hij een AIFM vergunning nodig, wanneer de beleggingsinstelling niet in aanmerking komt voor vrijstelling van vergunningsplicht. De kosten die aan de aanvraag verbonden zijn, staan los van het daadwerkelijk verkrijgen van een vergunning. Daarnaast is een beleggingsinstelling met een AIFM vergunning een jaarlijks bedrag verschuldigd aan het AFM voor het toezicht op de beleggingsinstelling. Tevens zijn er kosten verbonden aan het laten goedkeuren van een prospectus. Een beheerder moet ook voldoen aan de eigen vermogen vereiste, de hoogte hiervan is afhankelijk van of de beheerder een interne of externe beheerder is.

Procedure tijd vergunning *

De doorlooptijd van een aanvraag van een AIFM vergunning of registratie bij de AFM en de organisatorische aanpassingen kan enige tijd duren. Pas wanneer dit rond is kan er daadwerkelijk worden overgegaan tot de bedrijfsuitoefening.

Invloed op de balans: Het oprichten van een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds (1)

Op de afbeelding hieronder staat weergegeven welke invloed het oprichten van een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds heeft op de liquide middelen van een MKB-projectontwikkelaar. Wanneer een MKB-projectontwikkelaar zelf optreedt als beheerder belegt hij met vermogen dat wordt verkregen door de particuliere beleggers. Om een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds op te richten hoeft een beheerder dus geen eigen vermogen in te leggen. Bij het oprichten van een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds met een AIFM vergunning is er wel een eigen vermogen eis. Als een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds voldoet aan de minimis-vrijstelling eisen is er geen eigen vermogens eis. Het vastgoed waarin belegd wordt is in eigendom van de beleggingsinstelling en de particuliere beleggers.

Beschikbare liquide middelen MKB-projectontwikkelaar

Fictieve begin balans liquide middelen

Liquide middelen	1.000.000	Eigen vermogen	1.000.000
------------------	-----------	----------------	-----------

Het oprichten van een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds (1)

Mutatie in fictieve balans MKB- projectontwikkelaar

Liquide middelen	1.000.000	Eigen vermogen	1.000.000
------------------	-----------	----------------	-----------

Fictieve balans niet-beursgenoteerd beleggingsfonds

Vaste activa		Eigen vermogen	2.500.000
Vastgoedportefeuille	2.500.000		
Vlottende activa			
Liquide middelen	500.000		

4.2 Participeren in een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds(2)

Voordelen

Participeren op basis van kennis en ervaring

Wanneer een MKB- projectontwikkelaar zou participeren in een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds worden er op voorhand afspraken gemaakt over het beheer van het vermogen. De beheerder van beleggingsfonds beslist in welke projecten belegd wordt en een belegger heeft hier geen invloed op. Wel heeft de belegger op voorhand een goed inzicht in wat voor type vastgoedobjecten er belegd zal worden. Een MKB-projectontwikkelaar kan op basis van eigen kennis en ervaring de risico's inschatten en een keuze maken voor de juiste beleggingsinstelling(en)

Verwacht rendement

Als de belegging loopt zoals verwacht wordt er een bepaald percentage rendement uitgekeerd. Dit betekent dat als een MKB- projectontwikkelaar een bepaald bedrag voor ogen heeft, die hij uit de belegging zou willen halen, er aan de hand van het vast rendementspercentage berekend kan worden met welk bedrag er belegd zou moeten worden.

Verbreden netwerkkring

Hoewel een MKB- projectontwikkelaar bij het participeren van een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds niet zelf ontwikkelt of exploiteert brengt het wel kansen met zich mee. Zo zou een MKB- projectontwikkelaar eventueel zelf projecten voor financiering kunnen aandragen bij het beleggingsfonds. Daarnaast zouden de mogelijkheden verkend kunnen worden om projecten die het beleggingsfonds financiert ook te ontwikkelen en realiseren.

Kennis omtrent beleggen

Door te participeren in een beleggingsfonds doet een MKB-projectontwikkelaar kennis omtrent beleggen (in vastgoed) op. Een MKB- projectontwikkelaar ziet bijvoorbeeld aan welke voorwaarden projecten die gefinancierd worden door het beleggingsfonds moeten voldoen en kan bij het zelf ontwikkelen van een project hierop inspelen.

Financieel

Het participeren in een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds brengt naast het vermogen dat belegd wordt geen extra kosten mee. Als alles loopt zoals verwacht wordt er zonder al te veel inspanning rendement behaald.

Organisatorisch: weinig aanpassingen

De MKB-projectontwikkelaar hoeft geen wijzigingen aan te brengen in de bedrijfsvoering. Het vermogen wordt geïnvesteerd en beheerd door het fonds. De aankoop van het vastgoed en de exploitatie valt ook onder het beheer van het fonds.

Nadelen

Looptijd

Bij beleggingen in vastgoed via een niet-beursgenoteerd vastgoedfonds is de looptijd vastgesteld, vaak 10 jaar. Voor een MKB- projectontwikkelaar die overweegt om te beleggen bij een niet-beursgenoteerd vastgoedfonds heeft dit invloed op de liquiditeit van het eigen vermogen. Sommige niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen bieden wel een terugkoopfaciliteit aan na een bepaalde periode. Dit is echter niet voor alle participanten tegelijkertijd mogelijk. Er worden dan voorwaarden gehanteerd over wie er eerst aanspraak maakt op het terugverkopen van de participaties aan het fonds. Participanten met de langste looptijd en mensen met een participatie via nalatenschap krijgen bijvoorbeeld eerst de mogelijkheid.

Zeggenschap

Wanneer een MKB-projectontwikkelaar zou participeren in een al bestaand niet-beursgenoteerd beleggingsfonds kan er geen invloed uitgeoefend worden op het beheer.

Rendement: Afhankelijk inleg

Om een redelijk rendement te behalen dat de MKB- projectontwikkelaar weer in de eigen onderneming zou kunnen investeren zou er ook een redelijk bedrag belegd moeten worden. De vraag is of een MKB-projectontwikkelaar een groot deel van het vermogen wil vastzetten voor lange termijn bij een beleggingsinstelling waar hij geen zeggenschap heeft en waar hij derhalve ook geen risico's kan beheren.

Geen projectontwikkeling

Een MKB- projectontwikkelaar belegt in projecten die andere ontwikkelen bij het participeren in een reeds bestaand niet-beursgenoteerd beleggingsfonds. Het participeren in een niet- beursgenoteerd beleggingsfonds creëert voor de projectontwikkelaar geen werk. De keuze om te participeren in een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds is afhankelijk van het doel dat de MKB-projectontwikkelaar heeft. Heeft een MKB-projectontwikkelaar niet de ambitie om binnen een bepaalde tijd nieuwe projecten te ontwikkelen voor zichzelf, maar wel liquide middelen ter beschikking dan is het interessant om te beleggen via een niet-beursgenoteerd vastgoedfonds.

Invloed op de balans: Het oprichten van een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds (2)

Wanneer een MKB-projectontwikkelaar wil participeren in een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds zal dit invloed hebben op de liquide middelen van de onderneming van de MKB-projectontwikkelaar. De MKB-projectontwikkelaar wordt mede eigenaar van het vastgoed waarin belegd wordt door het niet-beursgenoteerd beleggingsfonds. De liquide middelen waarmee belegd wordt komen onder de financiële vaste activa terecht op de balans van de MKB-projectontwikkelaar.

Beschikbare liquide middelen MKB-projectontwikkelaar

Fictieve begin balans liquide middelen

Liquide middelen	1.000.000	Eigen vermogen	1.000.000
------------------	-----------	----------------	-----------

Participeren in een niet- beursgenoteerd beleggingsfonds (2)

Mutatie in fictieve balans MKB- projectontwikkelaar

Vaste activa		Eigen vermogen	1.000.000
Financiële vaste activa	750.000		
Vlottende activa			
Liquide middelen	250.000		

Fictieve balans niet-beursgenoteerd beleggingsfonds

Vaste activa		Eigen vermogen	4.750.000
Vastgoedportefeuille	4.500.000		
		Vreemd vermogen	
Vlottende activa		Langlopende schulden	500.000
Liquide middelen	500.000		

4.3 Financiering via een crowdfunding platform (3)

Voordelen

Nieuwe waarde creëren

Een MKB- projectontwikkelaar kan een project aanmelden bij een crowdfunding platform ter financiering. Op deze manier kan de MKB-projectontwikkelaar werk en vaste inkomsten creëren en op deze manier de continuïteit van het bedrijf in zekere zin waarborgen. Bij een economische crisis is het bedrijf dat zelf ontwikkelt en beheert dan minder afhankelijk van opdrachten van andere partijen.

Zeggenschap

Wanneer een MKB-projectontwikkelaar particuliere beleggers aantrekt doormiddel van een crowdfunding platform heeft hij als enige zeggenschap over het ontwikkelen en beheer van het vastgoed. Om een lening te verkrijgen door de bemiddeling van een crowdfunding platform moet het project dat gefinancierd moet worden wel aan een aantal eisen voldoen vanuit het crowdfunding platform. Dit zijn eisen omtrent de planologie, kredietwaardigheid en risico's van het project. Als dit eenmaal rond is kan de MKB-projectontwikkelaar zelf beslissingen nemen over het beheer en de exploitatie van het vastgoedobject.

Kansen herfinanciering

Als de MKB-projectontwikkelaar na afloop van de financieringstermijn besluit om door te exploiteren zou er waarschijnlijk een herfinanciering nodig zijn. Als het vastgoedobject tijdens de eerste financiering succesvol is verhuurd is de mogelijkheid op herfinanciering toegankelijker. Het project heeft zich bewezen en is om deze reden minder risicovol om te financieren.

Eigendom

De MKB-projectontwikkelaar krijgt het vastgoed in principe in eigendom bij deze manier van financieren. Het crowdfunding platform houdt wel een 1^e hypotheekrecht, maar zolang alle betalingsverplichtingen worden voldaan vervalt dit hypotheekrecht na de financieringstermijn. Het kan mogelijk zijn dat er een herfinanciering nodig is, maar uiteindelijk zal de lening afbetaald zijn. De MKB-projectontwikkelaar kan op deze manier zelf besluiten hoe lang hij wil door exploiteren en of en wanneer hij over gaat tot uitponden.

Organisatorisch

De MKB- projectontwikkelaar hoeft, wanneer hij particuliere beleggers aantrekt via een crowdfunding platform, organisatorisch weinig te veranderen in vergelijking met bijvoorbeeld het oprichten van een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds. Het crowdfunding platform verzorgt de marketing omtrent het aantrekken van de particuliere beleggers. Het bewaken van de kasstromen en het uitvoeren van transacties vallen onder de verantwoordelijkheid van het crowdfunding platform.

Tijd

Het proces tot het verkrijgen van een financiering via een crowdfunding platform duurt doorgaans ongeveer 2 tot 3 maanden. In vergelijking met opstarten van een niet-beursgenoteerde beleggingsinstelling kan een MKB-projectontwikkelaar via crowdfunding binnen relatief korte termijn overgaan tot ontwikkelen en exploiteren, mits de financiering slaagt.

Nadelen

Rentetarief

Bij het aantrekken van een lening via een crowdfunding platform is de rente vergeleken met een lening bij de bank aanzienlijk hoger. Wanneer een MKB-projectontwikkelaar de mogelijkheid heeft om een lening bij de bank te verkrijgen is dit door de lage kapitaalmarktrente op dit moment aantrekkelijker. Het rendement voor de MKB-projectontwikkelaar zal met een lagere rente van de bank hoger zijn.

Herfinanciering i.c.m. ontwikkelingen in de markt

Bij een crowdfunding platform is de looptijd van een lening gemiddeld tussen de 10-15 jaar. Er zijn wel uitzonderingen. Dit betekent dat als een MKB-projectontwikkelaar het vastgoedobject langer dan deze periode zou willen exploiteren er een herfinanciering nodig is op het moment dat een MKB-projectontwikkelaar de particuliere beleggers niet met eigen vermogen kan terugbetalen. Het is moeilijk te zeggen welke ontwikkelingen er binnen tien jaar zullen plaatsvinden. Het kan zijn dat de rentes voor financiering veel hoger liggen of dat de financiering net als tijdens de crisis moeilijk te verkrijgen is.

MKB- projectontwikkelaar draagt het risico

Bij een financiering via een crowdfunding platform ligt, anders dan wanneer indirect wordt belegd, het risico bij de MKB-projectontwikkelaar. Wanneer het ontwikkelen van vastgoed of de exploitatie tegenvallen, en de MKB-projectontwikkelaar niet meer kan voldoen aan betalingsverplichtingen kan het crowdfunding platform dat het 1^e hypotheekrecht heeft overgaan tot verkoop van het pand. De schuld wordt eerst verrekend met de particuliere beleggers en het crowdfunding platform, de MKB-projectontwikkelaar volgt als laatste.

Invloed op de balans: Financiering via een crowdfunding platform (3)

Wanneer een MKB-projectontwikkelaar een project laat financieren via een crowdfunding platform dat vermogen aantrekt bij particuliere beleggers zal hij eigen vermogen moeten inleggen. In dit voorbeeld is er een LTV van 80% genomen. De onderneming heeft dan minder liquide middelen. Het vastgoed waar in belegd wordt komt op de balans van de MKB-projectontwikkelaar onder de vaste activa en wordt in principe eigendom van de MKB-projectontwikkelaar.

Fictieve begin balans liquide middelen

Liquide middelen	1.000.000	Eigen vermogen	1.000.000
------------------	-----------	----------------	-----------

Financiering via een crowdfunding platform (3) (LTV 80%)**Mutatie in fictieve balans MKB- projectontwikkelaar**

Vaste activa		Eigen vermogen	1.000.000
Vastgoedportefeuille	4.500.000	Vreemd vermogen	
Vlottende activa		Langlopende schulden	3.750.000
Liquidie middelen	250.000	(crowdfunding)	

4.4 Beleggen bij een beursgenoteerd vastgoedfonds(4)

Voordelen

Rendement

Wanneer een MKB- projectontwikkelaar eigen vermogen beschikbaar stelt voor beleggen in een beursgenoteerd beleggingsfonds dat belegt in vastgoed kan zonder hier zelf veel tijd aan te besteden, rendement gerealiseerd worden. Het is echter wel belangrijk om te realiseren dat er, net zoals bij iedere belegging, geen garantie op rendement is.

Liquiditeit van de MKB-projectontwikkelaar

Omdat er sprake is van open kapitalisatie oftewel een open- end beleggingsinstelling kan het vermogen ten alle tijden onttrokken worden uit het beursgenoteerd fonds. Er is geen sprake van een vaste looptijd en de aandelen zijn vrij verhandelbaar. Wanneer een MKB projectontwikkelaar om welke reden dan ook liquide middelen nodig heeft kan de hij de aandelen terugverkopen en het vermogen weer beschikbaar stellen voor de eigen onderneming.

Organisatorisch

Als een MKB-projectontwikkelaar besluit om eigen vermogen te beleggen bij een beursgenoteerd vastgoed beleggingsfonds heeft dit weinig tot geen invloed op de bedrijfsvoering. Er zou wel tijd besteed moeten worden aan het onderzoek naar de degelijkheid van het beursgenoteerd fonds voor dat er belegd wordt en periodiek tijdens het beleggen. Dit om risico's te monitoren en de fluctuerende koers in de gaten te houden.

Financieel

Naast het risico dat de MKB projectontwikkelaar loopt op waardevermindering van het vermogen en het niet behalen van het gewenste rendement hoeft de onderneming geen additionele kosten te maken om te kunnen beleggen bij een beursgenoteerd beleggingsfonds.

Risicospreiding

Bij beursgenoteerde beleggingsfondsen is er daarnaast vaak een goede mogelijkheid tot risicospreiding doordat een beursgenoteerd fonds vaak een diverse beleggingsportefeuille heeft. Zo kan een beleggingsportefeuille bestaan uit bijvoorbeeld woningen, kantoren, zorgvastgoed en internationaal vastgoed.

Mogelijkheid op dividend naast koerswinst

Een beursgenoteerde beleggingsinstelling kan er voor kiezen om de winst die behaald wordt door het beleggen uit te keren aan de aandeelhouders.

Nadelen

Geen zeggenschap

Wanneer een MKB projectontwikkelaar belegt via een beursgenoteerd beleggingsfonds in vastgoed heeft hij geen invloed in de beleggingen die gedaan worden door het fonds.

Geen projectontwikkeling

Bij deze vorm van beleggen kan een projectontwikkelaar zelf geen projecten ontwikkelen via het beursgenoteerd beleggingsfonds.

Invloed beurs sentiment

Als het beoogd rendement niet wordt behaald wordt er op de intrinsieke waarde afgeschreven. Het beurs sentiment heeft invloed op de waarde van het vastgoed.

Geen verwacht rendement

Bij een beursgenoteerd beleggingsfonds is er geen sprake van een verwacht rentepercentage, hiervan is wel sprake bij een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds. Hoewel bij een niet-beursgenoteerd de rente ook niet vast is omdat er altijd risico's aan verbonden zijn, worden deze risico's op voorhand voor zover mogelijk meegewogen voordat er daadwerkelijk een verwacht rendement bepaald wordt.

Geen winst uit verkoop

Bij het participeren in een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds behoort de verkoop van het vastgoedobject na exploitatie tot inkomen van de belegger. Bij een beursgenoteerd fonds is dit niet het geval.



Invloed op de balans: Beleggen bij een beursgenoteerd vastgoedfonds (4)

Wanneer een MKB-projectontwikkelaar belegt bij een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds blijft het vermogen onder de post vlottende activa. De liquide middelen waarmee belegt wordt, worden dan effecten. Het vermogen waarmee de MKB-projectontwikkelaar belegt komt onder de post financiële vaste activa van het beursgenoteerd beleggingsfonds terecht.

Beschikbare liquide middelen MKB-projectontwikkelaar

Fictieve begin balans liquide middelen

Liquide middelen	1.000.000	Eigen vermogen	1.000.000
------------------	-----------	----------------	-----------

Beleggen bij een beursgenoteerd vastgoedfonds dat belegt in vastgoed (4)

Mutatie in fictieve balans MKB- projectontwikkelaar

Vlottende activa		Eigen vermogen	1.000.000
Effecten	750.000		
Liquide middelen	250.000		

Fictieve balans beursgenoteerd beleggingsfonds

Vaste activa		Eigen vermogen	30.000.000
Financiële vaste activa	69.000.000		
		Vreemd vermogen	
Vlottende activa		Externe financiering	40.000.000
Liquide middelen	1.000.000		

4.5 Direct beleggen in vastgoed (5)

Voordelen

Lage rente bij lening via de bank

Een MKB-projectontwikkelaar kan direct beleggen in vastgoed. Mocht een MKB-projectontwikkelaar niet voldoende eigen vermogen hebben om voor een langere tijd te beleggen in vastgoed dan kan er een lening aangevraagd worden bij de bank tegen een lage rente.

Hefboomwerking

Daarnaast kan een financiering via de bank interessant zijn als er sprake is van een hefboomwerking. Op dit moment is de kapitaalmarkt rente erg laag. De kapitaalmarktrente is ook afhankelijk van de termijn van de lening, hoe langer de termijn hoe hoger de rente. Een MKB-projectontwikkelaar kan hier op dit moment van profiteren. De hefboomwerking zorgt dat een MKB-projectontwikkelaar meer winst behaalt zonder hier zelf meer voor hoeven te investeren.

Zeggenschap

Wanneer een MKB-projectontwikkelaar direct belegt in vastgoed kan deze zelf beslissen wat voor types vastgoedobjecten er worden ontwikkeld, op welke locatie en de omvang tot op zekere hoogte. Een MKB-projectontwikkelaar kan op basis van eigen kennis en kunde projecten ontwikkelen bij deze vorm van beleggen.

Continuïteit

Door het zelf ontwikkelen en exploiteren van vastgoed is er sprake van doorlopend werk en vaste inkomsten. Dit betekent dat in tijden van crisis een ontwikkelaar omdat hij gaat exploiteren minder afhankelijk is van andere partijen als het gaat om het verkrijgen van opdrachten. Dit draagt bij aan de continuïteit van de onderneming.

Eigendom

De MKB-projectontwikkelaar verkrijgt via deze vorm van financieren het vastgoed volledig in eigendom wanneer de lening is afbetaald. De MKB-projectontwikkelaar kan zelf besluiten hoe lang het vastgoedobject geëxploiteerd wordt en of en wanneer er overgegaan wordt op uitponden.

Nadelen

Liquiditeit

Wanneer een MKB-projectontwikkelaar met eigen vermogen belegt met of zonder een lening van de bank heeft dit altijd invloed op de liquiditeit van de onderneming. Het geïnvesteerd eigen vermogen zit vast en verdient zichzelf langzaam terug. Het is daarom belangrijk voor een MKB-projectontwikkelaar om een goede afweging te maken hoe hoog het bedrag is dat op de lange termijn belegd kan worden zonder dat de onderneming het risico loopt om op een bepaald moment in problemen te komen omdat er het bedrijf niet voldoende liquide middelen heeft.

MKB-projectontwikkelaar draagt het risico

Wanneer een MKB-projectontwikkelaar direct gaat beleggen is er geen sprake van risicospreiding zoals bij indirect beleggen wel vaak het geval is. Als de MKB-projectontwikkelaar niet aan de betalingsverplichtingen naar de bank kan voldoen, kan de bank met het verkrijgen van een 1^e hypotheekrecht, besluiten om het onderpand te verkopen.

Herfinanciering

Als er na de eerste financieringstermijn een herfinanciering nodig is zou deze opnieuw moeten worden afgesloten bij de bank. Het kan zijn dat de kapitaalmarktrente zodanig nadelig veranderd is dat de lening tegen een hogere rente moet worden afgesloten. Dit kan een negatief effect op de hefboomwerking en het rendement hebben.

Invloed op de balans: Direct beleggen (5)

Wanneer een MKB-projectontwikkelaar er voor kiest om direct te gaan beleggen zal het vastgoed waarin belegt wordt op de balans van de MKB-projectontwikkelaar terecht komen. Een mogelijkheid voor de MKB-projectontwikkelaar is om een lening af te sluiten bij de bank. Waardoor er vreemd vermogen zal worden toegevoegd bij het totale vermogen op de balans.

Beschikbare liquide middelen MKB-projectontwikkelaar

Fictieve begin balans liquide middelen

Liquide middelen	1.000.000	Eigen vermogen	1.000.000
------------------	-----------	----------------	-----------

Direct beleggen (5) (LTV 70%)

Mutatie in fictieve balans MKB- projectontwikkelaar

Vaste activa		Eigen vermogen	1.000.000
Vastgoedportefeuille	3.250.000	Vreemd vermogen	
Vlottende activa		Externe financiering	2.500.000
Liquide middelen	250.000		

Tabel 6 Voor- en nadelen van verschillende opties tot beleggen in vastgoed

Het oprichten van een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds (1)	
Voordelen	Nadelen
Kredietwaardigheid niet van belang	Marketing
Nieuwe waarde creëren (inkomsten & werk)	Geen eigendom
Zeggenschap	AIFM vergunning: Vele voorwaarden*
Beperkte aansprakelijkheid	Organisatorisch complex*
Gedeeld risico	Financieel: Kosten AIFM vergunning*
Beleggersbescherming bij AIFM vergunning *	Procedure tijd vergunning*
AIFM vergunning *	
Participeren in een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds (2)	
Voordelen	Nadelen
Kennis en ervaring	Lange looptijd
Verwacht rendement	Geen zeggenschap
Vebreden netwerk	Rendement afhankelijk van inleg
Kennis omtrent beleggen	Geen projectontwikkeling
Geen extra kosten	
Organisatorisch weinig aanpassingen	
Financiering via een crowdfunding platform (3)	
Voordelen	Nadelen
Nieuwe waarde creëren (werk & inkomsten)	Rentetarief
Zeggenschap	Herfinanciering i.c.m. ontwikkeling markt
Eigendom	MKB- projectontwikkelaar draagt het risico
Kansen herfinanciering	
Organisatorisch	
Tijd	
Beleggen bij een beursgenoteerd vastgoedfonds (4)	
Voordelen	Nadelen
Rendement met weinig inspanning	Geen zeggenschap
Liquiditeit MKB-projectontwikkelaar	Geen projectontwikkeling
Organisatorisch	Invloed beurs sentiment
Geen additionele kosten	Geen verwacht rendement
Risicospreiding	Geen winst uit verkoop
Dividend	
Direct beleggen (5)	
Voordelen	Nadelen
Lage rente bij lening via de bank	Liquiditeit
Hefboomwerking	MKB-projectontwikkelaar draagt het risico
Zeggenschap	Herfinanciering i.c.m. Ontwikkeling markt
Continuïteit	
Eigendom	

5. Conclusies & aanbevelingen

Er leiden meerdere wegen naar Rome als het gaat om samenwerking met particuliere beleggers in het ontwikkelen van vastgoed. De vraag die gesteld moet worden is: "Wat is het doel van de MKB- projectontwikkelaar BeBo Bouw en welke middelen hebben ze zelf tot hen beschikking om dit doel te bereiken"?

5.1 Conclusie

Het advies aan BeBo Bouw is om betaalbare huurwoningen in de vorm van appartementen te ontwikkelen in Almere. Daarnaast is het advies om kleinschalig te beginnen. In eerste instantie werd er uitgegaan van projecten met maximaal 25 appartementen, het advies om projecten te ontwikkelen van maximaal 10 appartementen.

Dit kan door het aantrekken van particuliere beleggers via een crowdfunding platform of door het oprichten van een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds die voldoet aan de minimis-vrijstelling, waarbij de beheerder dus vrijgesteld is van het hebben van een AIFM vergunning.

5.1.1 Het kan in Almere

- * Almere is in de afgelopen jaren enorm gegroeid qua inwonersaantallen. De prognose is dat deze groei de komende jaren nog stevig doorzet.
- * De verwachting is dat het aantal huishoudens in het komende decennia nergens in Nederland zo hard zal stijgen als in Almere. Een groot aandeel in deze groei is het aantal eenpersoonshuishoudens.
- * De groei in inwonersaantallen vraagt om een groei in het woningaanbod. Deze vraag is terug te zien in de stijging van de huurprijzen in Almere.
- * De huurprijzen per maand, per m² voor huurders die een woning betrokken 13% hoger liggen dan het voorafgaande jaar.
- * De verwachting is dat de huurprijzen in de toekomst steeds dichterbij de huurprijzen van Amsterdam komen te liggen.
- * Het zijn de middeninkomens die op zoek gaan naar een woning in de agglomeratie van Amsterdam.
- * De criminaliteit in Almere is in het afgelopen jaar aanzienlijk lager geworden. Waardoor het voor de huurder aantrekkelijker wordt om te verhuizen naar Almere.

Bovenstaande ontwikkelingen en prognoses bieden een positief perspectief voor de particuliere belegger die overweegt om te beleggen in huurwoningen in Almere.

5.1.2 Niet: Drie varianten

In hoofdstuk 4 werden de voor- en nadelen van vijf scenario's tot beleggen in vastgoed omschreven. In deze sub paragraaf worden de drie van de vijf scenario's beargumenteerd geëlimineerd.

1. Niet: Direct beleggen

De meest ideale situatie vanuit de wens om zelf volledige zeggenschap te hebben is om direct te beleggen in vastgoed. Hiermee bestaat er de mogelijkheid om vastgoed volledig in eigendom te verkrijgen. Door direct beleggen kan BeBo Bouw zelfstandig beslissingen nemen over de ontwikkeling en het beheer van het vastgoed. Gezien het aantal lopende projecten van BeBo Bouw en de omvang van de voorgenomen projectontwikkeling (maximaal 25 woningen) is het direct beleggen in vastgoed voor BeBo Bouw op dit moment echter niet haalbaar. Een lening bij de bank zou een te overwegen optie kunnen zijn, daar de kapitaalmarktrente laag is en de LTV op dit moment op kan lopen tot 75%. Banken verstrekken sinds de crisis en het Basel III akkoord minder snel krediet. Nu de crisis is afgelopen zien we echter dat banken wel wat soepeler zijn geworden met het verstrekken van leningen. Wanneer een MKB-projectontwikkelaar 25 woningen zou willen beleggen is er een minimale inleg van €1.000.000 nodig (zie bijlage 5), als een MKB-projectontwikkelaar dit al zou kunnen opbrengen beïnvloed het de liquiditeit sterk. Daarnaast geeft de optie direct beleggen op zichzelf geen antwoord op de hoofdvraag. Om deze redenen valt deze optie voor BeBo Bouw af.

2. Niet: Participeren in een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds

Bij deze optie is de vraag alleen of de inkomsten rendabel genoeg zijn om de afweging te maken om het vermogen voor een bepaalde periode vast te zetten. Het doel van BeBo Bouw is continuïteit waarborgen. Door het participeren bij een al bestaand niet-beursgenoteerd fonds worden er als alles goed gaat, inkomsten gegenereerd. Maar de hoogte van deze inkomsten zullen afhankelijk zijn van het ingelegde bedrag en zijn niet zeker. Daarnaast zal BeBo Bouw op deze manier zelf geen eigen projecten ontwikkelen. Als er gekeken wordt naar het doel het waarborgen van de continuïteit van het bedrijf, kent het participeren in een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds te veel onzekerheden. Daarnaast wordt er bij deze optie tot samenwerken met particuliere beleggers wel ontwikkeld in huurwoningen, maar niet perse in Almere.

3. Niet: Beleggen in een beursgenoteerd beleggingsinstelling

Wanneer BeBo Bouw zou willen beleggen bij een beursgenoteerd beleggingsinstelling komen een aantal afwegingen overeen met die van het participeren in een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds. Zo is de vraag ook hier of het rendement voldoende is om continuïteit van het bedrijf te waarborgen. Daarnaast is het beleggen bij een beursgenoteerd fonds geen manier om werk te creëren en daarmee dus ook geen manier om de continuïteit van een MKB-investeerder te waarborgen. Het grote verschil ten opzichte van het beleggen bij een beursgenoteerd beleggingsfonds is dat BeBo Bouw op elk moment zou kunnen uittreden, waardoor BeBo Bouw op korte termijn weer kan beschikken over eventueel benodigde liquide middelen. Maar ook deze optie sluit niet volledig aan bij de hoofdvraag.

5.1.3 Wel: twee varianten

De hoofdvraag luidt; Onder welke voorwaarden is het voor BeBo Bouw, met als doelstelling continuïteit van het bedrijf, aantrekkelijk om met particuliere beleggers te investeren in de ontwikkeling van huurwoningen in Almere?

Van de vijf scenario's tot beleggen in vastgoed die in hoofdstuk 4 zijn beschreven zijn er twee opties die maximaal aansluiten bij de hoofdvraag namelijk: Het oprichten van een niet-beursgenoteerd beleggingsinstelling en financiering via een crowdfunding platform.

Indicatie stichtingskosten incl. grondkosten ontwikkeling 10 appartementen

Als extra onderbouwing van de keuze wordt een korte ruime berekening gebruikt om de kosten van het ontwikkelen van 10 appartement te berekenen.

- * Uitgaande van: €1200 bouwkosten per m² ³⁷³⁸
- * Uitgaande van: €450 grondkosten per m² ³⁹
- * Uitgaande van: Een oppervlakte van 90 m² per appartement
- * Uitgaande van: 10 appartementen

(€1650 x 90m²) x 10 appartementen = €1.485.000 kosten ontwikkeling 10 appartementen.

1. Wel: Het oprichten van een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds (zonder AIFM vergunning)

De beheerder in een beleggingsinstelling heeft zeggenschap over de aankopen, exploitatie en eventueel ontwikkeling binnen de beleggingsinstelling. Als de bedrijfsleider zelf beheerder zou willen worden heeft hij hiervoor een vergunning nodig van het AIFM. Gebleken is dat het verkrijgen van deze vergunning niet eenvoudig is en dat de beheerder aan een groot aantal eisen moet voldoen.

Er is geen vergunning nodig als de beleggingsinstelling voldoet aan de minimis-vrijstelling eisen, een beheerder zou zich dan alleen hoeven te registreren. Het is mogelijk om een constructie te bedenken waarbij de beleggingsinstelling aan de minimis-vrijstelling eisen zou voldoen.

De maximaal 10 appartementen zouden ontwikkelt kunnen worden, zonder dat de beheerder van het beleggingsfonds een vergunning van het AIFM heeft, als ze aan een van de volgende voorwaarden voldoen:

1. participaties aan minder dan 150 personen per lidstaat worden geboden

Voor €1,5 miljoen is het haalbaar om 10 appartementen te ontwikkelen. Wanneer het beleggingsfonds aan deze voorwaarden wil voldoen zou de participatie voor minimaal €10.000 moeten worden aangeboden (€1,5 miljoen / 150 personen)

³⁷ <http://www.itx-bouwconsult.nl/diensten-particulier/gemiddelde-bouwkosten-per-m2>

³⁸ <http://www.nicodekker.com/bureau/richtprijs-bouwkosten-vrijstaande-woning/>

³⁹ <http://www.ikbouwmijnhuusinalmere.nl/meer-weten/kavelkaart/>

2. participaties een minimale waarde heeft van €100.000

Het beleggingsfonds zou bij deze optie maximaal 15 particuliere beleggers nodig hebben die elk voor minimaal €100.000 participeren. (€1,5 miljoen / €100.000)

3. Participaties met een totale waarde van minder dan €2,5 miljoen is

De totale waarde van de ontwikkeling van 10 appartementen ligt onder de €2,5 miljoen. (totale waarde €1,5 miljoen)

Gesloten fonds voor gemene rekening

Een beleggingsfonds zou aan alle 3 de voorwaarden van de minimis-vrijstelling kunnen voldoen wanneer het om de ontwikkeling van 10 appartementen gaat. Voorwaarde 3 geeft de particuliere belegger de meeste vrijheid om te beslissen met welk bedrag er minimaal wordt belegd en wordt daarom ook geadviseerd.

Als rechtsvorm is het advies om te kiezen voor een gesloten fonds gemene rekening met een inkoopvariant.

Een gesloten fonds voor gemene rekening mag zelf ontwikkelen, bij een Fiscale beleggingsinstelling (fbi) alleen mogelijk is via een dochteronderneming.

Een gesloten fonds voor gemene rekening mag participaties terugkopen en vrijelijk uitgeven, indien opgenomen in de voorwaarden. Bij een Commanditaire Vennootschap moeten alle stille vennoten toestemming geven bij het terugkopen of verkopen van participaties.

2. Wel: Financieren via een crowdfunding platform

Het aantrekken van particuliere beleggers via een crowdfunding platform is de tweede optie.

Bij een LTV van 80% zou een MKB-projectontwikkelaar bij het ontwikkelen van 10 appartementen €300.000 zelf moeten inbrengen. (20% van €1,5 miljoen)

De financiering kan binnen relatief korte periode rond zijn wat betekent dat BeBo Bouw op korte termijn kan inspelen op de ontwikkelingen in de markt.

De afweging voor de MKB-Projectontwikkelaar

Hieronder een schema van de belangrijkste verschillen tussen de twee opties die een MKB-projectontwikkelaar in overweging kan nemen bij het maken van een keuze.

Tabel 7 De belangrijkste verschillen tussen de twee opties

	Gesloten fondsvoor gemene rekeni	Financiering via crowdfundingplatform
Kredietwaardig van belang?	nee	ja
Draagt de MKB het grootste risico?	nee	ja
Volledig eigendom?	nee	ja
Marketing?	ja	nee

Kredietwaardigheid MKB-projectontwikkelaar?

Liquiditeit

Een crowdfunding platform zal voordat er een financiering wordt aangeboden inzicht willen hebben in de liquiditeit van de MKB-projectontwikkelaar. Heeft de MKB-projectontwikkelaar de liquide middelen om minimaal 20% zelf te investeren? Bij het oprichten van een gesloten fonds voor gemene rekening hoeft de MKB-projectontwikkelaar geen eigen vermogen te investeren.

Solvabiliteit

Een crowdfunding platform zal voor dat er een financiering wordt aangeboden inzicht willen hebben in de solvabiliteit van de MKB-projectontwikkelaar. Wat is de verhouding van het eigen vermogen ten opzichte van het vreemd vermogen. Bij het oprichten van een gesloten fonds gemene rekening is de solvabiliteit van de MKB-projectontwikkelaar niet van belang.

Gedeeld risico?

Vindt een MKB-projectontwikkelaar het belangrijk dat het risico gedeeld wordt onder de particuliere beleggers dan zou hij moeten kiezen voor een gesloten fonds voor gemene rekening. Vindt een MKB-projectontwikkelaar het niet erg om risico's grotendeels alleen te dragen dan kan er gekozen worden voor financiering via een crowdfunding platform.

Volledig eigendom?

Wanneer een MKB-projectontwikkelaar de huurwoningen volledig in eigendom zou willen hebben dan zou er gekozen kunnen worden voor financiering via een crowdfunding platform. De MKB-projectontwikkelaar zal dan de risico's van herfinancieringen moeten meewegen. Vindt de MKB-projectontwikkelaar het geen probleem dat de huurwoningen nooit in volledig eigendom komen dan kan er gekozen worden voor een gesloten fonds voor gemene rekening.

Marketing

Bij een gesloten fonds voor gemene rekening zou de MKB-projectontwikkelaar zelf particuliere beleggers moeten aantrekken, of dit uitbesteden. Bij een financiering via een crowdfunding platform is het aantrekken van particuliere beleggers inbegrepen.

5.1.3 Welke voorwaarden maken het interessant

Betaalbare woningen

Onder andere de Woningwet 2015, verhuurdersheffing en de verscherpte eisen tot het verkrijgen van een hypotheek hebben ervoor gezorgd dat er een grote vraag is naar betaalbare woningen in Nederland. Wanneer BeBo Bouw inspeelt op deze vraag worden de kansen op leegstand tijdens de exploitatie verminderd.

Het feit dat minister Blok eind 2016 een wijziging Bro ter consultatie heeft gepubliceerd, die gemeentes de mogelijkheid geven om bepaalde locaties in het bestemmingsplan aan te wijzen voor vrijesectorhuurwoningen, geeft aan dat dit probleem ook leeft bij de overheid. Op het moment dat BeBo Bouw vrijesectorhuurwoningen wil ontwikkelen is er sprake van maatschappelijke bijdrage, wat het proces tot verkrijgen van grond en vergunningen vanuit de gemeente Almere kan versoepelen.

Waarom zijn appartementen interessant?

Uit de marktanalyse kwam naar voren dat er grote vraag is naar appartementen. De koop en huurprijzen van appartement stegen het afgelopen jaar het hardst, daarnaast liggen de verhuurprijzen per maand, per m² bij appartementen het hoogst in vergelijking met alle andere woningtypen.

Ook is het aantal eenpersoonshuishoudens de afgelopen decennia gestegen en volgens verwachting zal het aantal eenpersoonshuishoudens nog verder stijgen.

Ondanks dat de huurprijzen per maand, per m² bij appartementen het hoogst liggen is een appartement beter betaalbaar voor een eenpersoonshuishouden.

In tijden van crisis zijn het de kleinere woningen waar de minste problemen voorkomen met betrekking tot leegstand.

Waarom maximaal 10 appartementen ?

BeBo Bouw heeft tijdens de crisis in veel mindere mate projecten ontwikkeld als voor de crisis. Sinds 2015 is het bedrijf weer bezig met projectontwikkeling.⁴⁰ Hiervoor is er eigen vermogen en vreemd vermogen geïnvesteerd. Dit heeft invloed gehad op de rentabiliteit, liquiditeit en solvabiliteit van de onderneming. Om deze reden is het advies om een niet al te grote investering te doen.

Als een MKB-projectontwikkelaar kiest voor het oprichten van een niet-beursgenoteerd beleggingsfonds zonder AIFM vergunning zouden er meer appartementen gebouwd kunnen worden omdat het vermogen collectief verzameld wordt. Het advies is dan ook om 10 appartementen in Almere te ontwikkelen en mocht het beleggingsfonds meer woningen willen ontwikkelen, dit in verband met risicospreiding op een andere locatie te doen.

5.2 Aanbeveling

Volgens onderzoek van de Universiteit van Maastricht hebben groene panden een hogere brutohuur van gemiddeld 10% en een hogere marktwaarde van 9%. Het advies is om groene woningen te ontwikkelen.

Een andere aanbeveling is om voor het ontwikkelen van woningen te kijken naar subsidies waarvoor BeBo Bouw in aanmerking kan komen.

Naast Almere zouden andere randgemeenten van Amsterdam ook interessant zijn voor de ontwikkeling van huurwoningen. Steden als Zaandam, Haarlem, Heemstede en Hoofddorp laten positieve ontwikkeling zien in de huurprijs per m².

⁴⁰ Bijlage 7 Marktonderzoek Almere

Begrippenlijst

1e hypotheekrecht	Wanneer een hypotheekgever niet aan de betalingsverplichting kan voldoen heeft de hypotheeknemer het recht om het onderpand te verkopen. Het is een garantie voor de hypotheeknemer dat de lening voor zover mogelijk wordt afbetaald.
BAR	Het Bruto Aanvangs Rendement geeft de verhouding weer van de verwachte huurinkomsten van jaar één ten opzichte van de investering van een vastgoedobject. Hoe lager de BAR hoe langer de termijn zal zijn dat de investering zal worden terugverdiend. Een lage BAR past bij ontwikkelingen met een laag risicoprofiel of grote potentie.
Beheerder	Een beheerder van een vastgoedbeleggingsfonds beheert de vastgoedportefeuille. De beheerder doet de aan- en verkoop van vastgoed en de exploitatie hiervan.
Bewaarder	De bewaarder bewaart de activa van het vastgoedfonds. De bewaarder heeft een toezichthoudende taak over de financiële instrumenten en overige activa, ten behoeve van de beleggers.
Effecten	Verzamelnaam voor overdraagbare waardepapieren zoals aandelen en obligaties.
Exploiteren	Het beheren van een zaak of bedrijf met als doel hier winst mee te maken. In de vastgoedwereld gaat het om het exploiteren van gebouwen.
Fonds gemene rekening	Een overeenkomst tussen beheerder, bewaarder en meerdere partijen die vermogen inbrengen.
G32 gebied	Stedennetwerk van (38 middel)grote gemeenten die elkaar vinden in dezelfde stedelijke vraagstukken. Alkmaar, Almelo, Almere, Alphen aan den Rijn, Amersfoort, Apeldoorn, Arnhem, Breda, Delft, Deventer, Dordrecht, Ede, Eindhoven, Emmen, Enschede, Gouda, Groningen, Haarlem, Haarlemmermeer, Heerlen, Helmond, Hengelo, 's-Hertogenbosch, Hoorn, Leeuwarden, Leiden, Lelystad, Maastricht, Nijmegen, Oss, Roosendaal, Sittard-Geleen, Schiedam, Tilburg, Venlo, Zaanstad, Zoetermeer en Zwolle
Herfinanciering	Het opnieuw afsluiten van een lening om aflossingen te financieren.

Intrinsieke waarde	De intrinsieke waarde wordt gedefinieerd als het verschil tussen de activa en het vreemd vermogen van de betreffende onderneming, gedeeld door het aantal uitstaande aandelen.
Kapitaalmarktrente	De rente die wordt geheven over leningen met een looptijd vanaf twee jaar. De kapitaalmarktrente wordt ook wel de lange rente genoemd.
Liquiditeit	De liquiditeit is een financiële ratio waarmee uitgerekend wordt in hoeverre een onderneming aan de kortlopende (tot maximaal een jaar) betalingsverplichtingen kan voldoen.
Loan To Value	De maximale verhouding van de lening, die een kredietverstrekker bereid is te financieren, ten opzichte van het gefinancierde object.
Minimis-vrijstelling	De voorwaarden waaraan een beleggingsinstelling moet voldoen wil de beheerder vrijgesteld worden van een vergunningsplicht.
NAR	Het Netto Aanvangs Rendement geeft de verhouding weer van de verwachte huurinkomsten van jaar één minus de exploitatiekosten ten opzichte van de investering.
Rechtspersoonlijkheid	Een onderneming met een rechtsvorm die voor de wet als zelfstandig lichaam wordt gezien, waarbij de ondernemer alleen aansprakelijk is met het vermogen van de onderneming.
Rentabiliteit	De rentabiliteit is een financiële ratio die iets zegt over de winstgevendheid van een onderneming. De rentabiliteit kan worden berekend met het eigen vermogen (REV) en met het totaal vermogen (RTV).
Solvabiliteit	De solvabiliteit is een financiële ratio die verhouding aangeeft tussen het vreemd vermogen en het eigen vermogen.
Uitponden	Het uitponden van vastgoed betekent het verkopen van huurwoningen die leegstaan.
Vastrentende waarden	Verhandelbare schuldbewijzen die gedurende de looptijd een vaste rente uitkeren. Aan het einde van de looptijd krijgt de houder van het schuldbewijs de hoofdsom terug.

Zakelijke waarden

Beleggingen die geen zekerheid bieden dat het vermogen waarmee belegd wordt niet wordt aangetast.

Literatuur

Rijksoverheid. Prospectus verplicht.
Geraadpleegd op 4 maart, 2017, van

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/corporate-governance/inhoud/prospectus>

AFM. Informatie voor beleggingsinstellingen.
Geraadpleegd op 4 maart, 2017, van

<https://www.afm.nl/nl-nl/professionals/doelgroepen/effectenuitgevende-ondernemingen/aanbieding-notering-effecten/goedkeuringsprocedure>

De Nederlandsche bank. (20 augustus 2013). Beleggingsinstellingen.
Geraadpleegd op 4 maart, 2017, van
<http://www.toezicht.dnb.nl/2/50-201978.jsp#>

Vlek, P. (2009). Investeren in vastgoed , grond en gebieden. Vlaardingen, Nederland: Management producties.

Uittenbogaard, L. (2013). Strategie en vastgoed. Groningen, Nederland: Noordhoff Uitgevers bv.

Buunk, H. (2013). Beleggen en financiële markten. Den Haag, Nederland: Sdu uitgevers bv.

Cohen, S. (2006). Beleggen het complete handboek. Amsterdam, Nederland: Uitgeverij Business Contact.

Keizer, J. (2013). Bedrijf en recht. Den Haag, Nederland: Sdu uitgevers bv.

Wetten overheid. (01 januari 2017). Wet op het financieel toezicht.
Geraadpleegd op 28 maart, 2017. Van
<http://wetten.overheid.nl/BWBR0020368/2017-01-01#Titeldeel4>

Dukers & Baelemans. (2016). Wft Basis. Vesseem. Nederland. Duekers & Baelemans.

CBS. (21 maart 2016). Nederland telt 17 miljoen inwoners.
Geraadpleegd op 29 maart, 2017, van
<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/12/nederland-telt-17-miljoen-inwoners>

Indexmundi. (1 januari 2014). Bevolkingsdichtheid Europa.
Geraadpleegd op 29 maart, 2017, van
<https://www.indexmundi.com/map/?v=21000&r=eu&l=nl>

Compendium voor de leefomgeving. (29 augustus 2016). Bevolking en wonen.
Geraadpleegd op 29 maart, 2017, van

<http://www.clo.nl/indicatoren/nl2102-bevolkingsgroei-nederland->

Tjerk Gualthérie Van Weezel. (3 januari 2017). We zijn met 17,1 miljoen: waarom onze bevolking zo snel groeit.

Geraadpleegd op 29 maart, 2017, van

<http://www.volkskrant.nl/binnenland/we-zijn-met-17-1-miljoen-waarom-onze-bevolking-zo-snel-groeit~a4443025/>

Emile Kassen. (3 januari 2017). Door immigratie grootste bevolkingsgroei in jaren.

Geraadpleegd op 29 maart, 2017, van

<http://www.elsevier.nl/nederland/achtergrond/2017/01/migratie-zorgt-voor-grootste-bevolkingsgroei-in-jaren-427640/>

Planbureau voor de Leefomgeving. Feiten en cijfers over bevolking.

Geraadpleegd op 29 maart, 2017, van

<http://www.pbl.nl/onderwerpen/bevolking/feiten-en-cijfers>

CBS. (19 september 2016). PBL/CBS Regionale prognose 2016- 2040.

Geraadpleegd op 4 April, 2017, van

<https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2016/37/pbl-cbs-regionale-prognose-2016-2040>

CBS. (17 maart 2017). Vergrijzing en de Nederlandse economie.

Geraadpleegd op 4 april, 2017, van

<https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2017/11/vergrijzing-en-de-nederlandse-economie>

Ministerie van Binnenlandse Zaken. (april 2016). Cijfers over Wonen en Bouwen 2016.

Geraadpleegd op 4 april, 2017, van

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/onderzoeken-over-bouwen-wonen-en-leefomgeving/inhoud/onderzoeken-bouwen-en-woningvoorraad>

CBS. (22 februari 2017). Nieuwbouwwoningen; afgegeven vergunningen naar opdrachtgever, eigendomsvorm.

Geraadpleegd op 4 april, 2017, van

<http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=82001NED&D1=0&D2=a&D3=a&D4=0&D5=16,33,50,67,84,101,118,135,152,169,186,203,220,237,254,271,288,292,296,300,304-305,309,313,317,321-322,326,330,334,338-339,343,347,351,355-356,360,364,368,372-373&HDR=T,G1,G2&STB=G3,G4&VW=T>

NVM. (13 april 2017). Woningaanbod daalt hard door enorme vraag.

Geraadpleegd op 17 april, 2017, van

<https://www.nvm.nl/actueel/persberichten/2017/20170413cijfers2017q1>

Het Financieel dagblad. (13 April 2017). Particulieren beleggers concurreren starters weg.

Geraadpleegd op 17 april, 2017, van

Financieel <https://fd.nl/economie-politiek/1197178/particuliere-beleggers-concurreren-koopstarter-steeds-vaker-weg>.

CBS. (21 april 2017). Bestaande koopwoningen; woningtypen; verkoopprijzen prijsindex 2010=100

Geraadpleegd op 23 april, 2017, van

<http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=81886NED&D1=0-5&D2=a&D3=79-I&VW=T>

CBS. (21 april 2017). Bestaande koopwoningen; regio; verkoopprijzen prijsindex 2010=100

Geraadpleegd op 23 april, 2017, van

<http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLNL&PA=81885NED&D1=0-5&D2=5-16&D3=79-I&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T>

CBS. (21 april 2017). Grootste prijsstijging koopwoningen in 15 jaar.

Geraadpleegd op 23 april, 2017, van

<https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/16/grootste-prijsstijging-koopwoningen-in-15-jaar>

EIB. (26 januari 2017). Explosieve groei woningbouw.

Geraadpleegd op 23 april, 2017, van

<http://www.eib.nl/nieuws/explosieve-groei-woningbouw/>

Rijksoverheid. (11 juli 2017). Internetconsultatie over stimulering middenhuursegment via bestemmingspland.

Geraadpleegd op 27 april, 2017, van

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/nieuws/2016/11/07/inter-netconsultatie-over-stimulering-middenhuursegment-via-bestemmingsplannen>

Pararius. (27 januari 2017). Grote vraag naar middeldure huurwoningen.

Geraadpleegd op 3 mei, 2017, van

<https://www.pararius.nl/nieuws/grote-vraag-naar-middeldure-huurwoningen/NI0000000237>

Stecgroep. (9 januari 2017). 5 redenen waarom 2017 het jaar wordt van de middeldure huur.

Geraadpleegd op 4 mei, 2017, van

<http://stec.nl/5-redenen-waarom-2017-jaar-wordt-van-de-middeldure-huur/>

Pararius. (8 mei 2017). Huurder wijken uit naar randgemeenten.

Geraadpleegd op 8 mei, 2017, van

<https://www.pararius.nl/nieuws/huurders-wijken-uit-naar-randgemeenten/NI0000000238>

Rijksoverheid. (31 oktober 2016). Staat van de woningmarkt 2016.

Geraadpleegd op 8 mei, 2017, van

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/10/31/rapport-staat-van-de-woningmarkt-2016>

NVM. (5 mei 2017). Beleggen in Nederlands vastgoed.

Geraadpleegd op 14 mei, 2017, van

<https://www.nvm.nl/actueel/nieuws/2017/0502beleggingen>

Hypotheeknotaris.nl. Het hypotheekrecht.

Geraadpleegd op 16 mei, 2017, van

http://hypotheeknotaris.nl/de_hypotheekakte/het_hypotheekrecht/

AFM. Veel gestelde vragen beleggen vastgoed.

Geraadpleegd 18 mei, 2017, van

<https://www.afm.nl/nl-nl/consumenten/veelgestelde-vragen/beleggen-vastgoed>

Vastgoedvergelijker.nl. Vastgoed beleggen.

Geraadpleegd op 18 mei, 2017, van

<http://www.vastgoedvergelijker.nl/vastgoed-beleggen>

Raatgever, E.M.. (2009). De fiscale beleggingsinstelling.

Geraadpleegd op 20 mei, 2017, van

<http://arno.uvt.nl/show.cgi?fid=97376>

Grenzeloosfiscaal.nl. Bijzondere rechtsvorm.

Geraadpleegd 3 juni, 2017, van

http://www.grenzeloosfiscaal.nl/law_family.asp?lang=nl

rsm.nl. Keuzefondstructuur bij Vastgoedfondsen.

Geraadpleegd op 7 juni, 2017, van

https://www.rsm.global/netherlands/sites/default/files/media/Vastgoed/20151211_keuzefondsstructuur_bij_vastgoedfondsen.pdf

Universiteit Leiden. Een beleggingsfonds in de vorm van FGR.

Geraadpleegd op 7 juni, 2017, van

<https://openaccess.leidenuniv.nl/bitstream/handle/1887/36785/299.pdf?sequence=1>

AFM. (2012). AFM-observaties niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen voor consumenten.

Geraadpleegd op 8 juni, 2017, van

<https://www.afm.nl/nl/nieuws/2012/juli/vastgoed.aspx>

DNB. (20 augustus 2013). Bewaarder beleggingsinstelling.

Geraadpleegd op 8 juni, 2017, van

<http://www.toezicht.dnb.nl/2/50-201982.jsp>

Algemeen Dagblad. Misdaadmeter 2016.

Geraadpleegd op 8 juni, 2017, van

<http://www.ad.nl/redactie/misdaadmeter/2016/>

ITX-bouwconsult.nl. Gemiddelde bouwkosten per m2.

Geraadpleegd op 9 juni, 2017, van

<http://www.itx-bouwconsult.nl/diensten-particulier/gemiddelde-bouwkosten-per-m2>

Nicodekker.nl. Richtprijs bouwkosten.

Geraadpleegd op 9 juni, 2017, van

<http://www.nicodekker.com/bureau/richtprijs-bouwkosten-vrijstaande-woning/>

Ikbouw mijn huis in Almere.nl. Kavelwinkel.

Geraadpleegd op 9 juni, 2017, van <http://www.ikbouw mijn huis in Almere.nl/meer-weten/kavelkaart/>

Bijlagen

Bijlage 1

Welke relevante ontwikkelingen spelen er in de (woning) markt in de regio Almere en Nederland?

Bevolking

De Nederlandse bevolking in 2016

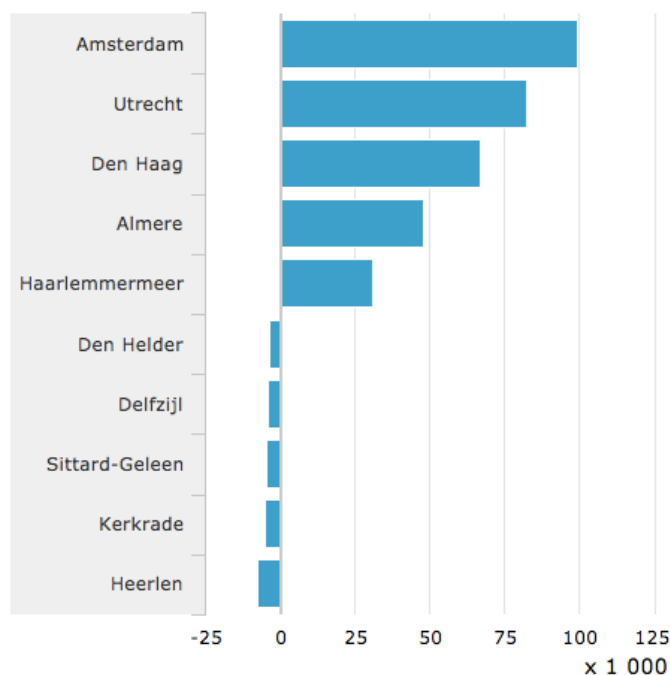
Nederland ondervond het afgelopen jaar de snelste bevolkingsgroei sinds 15 jaar. In de eerste elf maanden van 2016 zijn er 111.000 nieuwe inwoners bij gekomen in Nederland, en het inwoners aantal staat in maart 2017 op 17,1 miljoen. Nederland behoort met 504 inwoners per vierkante kilometer tot een van de meest dichtstbevolkte landen van Europa, echter zijn de contrasten in de bevolkingsdichtheid binnen Nederland enorm.

In 2015 steeg het aantal nieuwe inwoners volgens het CBS met 78.000, en de laatste keer dat het inwoners aantal met over 100.000 steeg was in 2001. De redenen van de snelle bevolkingsgroei in 2016 heeft onder andere te maken met het migratiesaldo. De belangrijkste oorzaak van de groei is het groot aantal vluchtelingen uit Syrië en Eritrea dat asiel zoekt in Nederland. Naast asiel migranten zijn er ook veel arbeidsmigranten uit de omliggende Europese landen. Het natuurlijke aanwas, het geboortecijfer minus het sterftecijfer, was in 2016 ruim 24.000.

Er is een sterk verband tussen de gemeentegrootte en bevolkingsgroei. Zo zien we dat er in de periode tussen 2011 en 2016 in gemeentes met minder dan 20.000 inwoners de gemiddelde bevolkingsgroei 0,6% was, en in de vier grootste steden was er een gemiddelde bevolkingsgroei van 5,6%.

Er is sprake van een ontvolking in de randen van Nederland, vooral in de Oost grens , onder meer in de provincies Groningen en Drenthe en Noord-Limburg. Jongeren uit deze provincie vertrekken vaak naar de randstad om wille van carrière- en opleidingsmogelijkheden. Waardoor deze regio's waaruit ze vertrekken vergrijzen en het geboortecijfer laag blijft.

De bevolkingsgroei doet zich voor voornamelijk voor in de randsteden. De vijf snelst groeiende steden in 2016 zijn Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Almere en Haarlemmermeer. De toename vindt zich daarnaast ook plaats in de agglomeratie, het stedelijk gebied rondom de grote steden. We zien bijvoorbeeld dat er mensen (voornamelijk jonge gezinnen) uit de grootste steden vertrekken en zich in de nabije agglomeratie vestigen. De reden dat ze vertrekken is onder ander de hoge huizenprijzen waar ze mee geconfronteerd worden op het moment dat ze het gezin willen uitbreiden en de drukte van de stad.



Afbeelding 7 Top 5 gemeenten met sterkste groei en krimp 2001- 2016 (Bron: CBS)

Prognose bevolkingsgroei Nederland

Volgens de Nationale Bevolkingsprognose zal het totale bevolkingsaantal in Nederland in 2030 rond de 17,8 miljoen zijn en in 2040 rond de 18,1 miljoen. Het aantal inwoners neemt vooral tot 2025 sterk toe, met ruim 4%.

Volgens de prognose zal de natuurlijke aanwas in Amsterdam zorgen voor 100.000 nieuwe inwoners in de periode tot 2030. In zowel Rotterdam, Utrecht en Den Haag zal de natuurlijke aanwas volgens de prognose voor 45.000 nieuwe inwoners zorgen in de periode tot 2030.

Ook zal het migratie saldo een groot aandeel in de bevolkingsgroei hebben. Vooral in de steden Amsterdam en Den Haag. Hierin valt op dat Amsterdam veel buitenlandse kennismigranten trekt en in Den Haag vestigen zich juist meer arbeidsmigranten uit Oost- Europese landen. Naar verwachting zal Amsterdam 70.000 inwoners bij krijgen door buitenlandse migratie in de periode tot 2030. Den Haag ongeveer 40.000, en Utrecht en Rotterdam ongeveer 15.000.

Ook in de toekomst zullen jongeren nog steeds in grote aantallen naar de grote steden trekken vanwege opleiding- en carrière mogelijkheden. Maar er zullen nu dat de crisis voorbij is meer gezinnen rond de dertig en veertig in de randgemeenten gaan wonen.

De verwachting is dat ook in de overige 6 steden van die 10 grootste steden het aantal inwoners zal toenemen. De verwachting is dat Almere in de periode tot 2030 het hardst zal groeien, er wordt een groei van 15% voorzien.

Ontwikkelingen aantal huishoudens

Op 1 januari 2015 telt Nederland 7,7 miljoen huishoudens, volgens de prognose van het Centraal Bureau van de Statistiek zal het aantal huishoudens in 2030 toenemen naar 8,4 miljoen en in 2040 naar 8,5 miljoen. Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving moet er woonruimte bij komen voor ruim een half miljoen meer huishoudens.

De toename van het aantal huishoudens komt door de verwachte bevolkingsgroei, daarnaast spelen de individualisering en de vergrijzing ook een rol. De gemiddelde huishoudgrootte neemt af, en het aantal mensen dat alleen woont neemt toe. In 1995 was de gemiddelde huishoudgrootte 2,35, in 2015 is dit percentage gedaald naar 2,17 en de prognose voorspelt een nog verdere daling van 2,10 in 2030 en 2,09 in 2040.

De sterkste groei van huishoudens vindt voornamelijk plaats in de provincie Flevoland. Er wordt een groei van 20% in het aantal huishoudens verwacht, er zullen naar verwachting ruim 35.000 extra huishoudens komen in de provincie. Van alle gemeentes met meer dan 100.000 inwoners is de huishoudens groei met afstand het sterkst in Almere. Naar verwachting komt er een aantal van 25.000 huishoudens bij tot 2030, een groei van 30%. Dit heeft er mee te maken dat het gemiddelde aantal huishoudgrootte daalt en naar verwachting blijft dalen. Flevoland is een jonge provincie. In de jaren 70 trokken jonge gezinnen naar de nieuwe provincie, de kinderen uit deze gezinnen gaan uit huis om een eigen (eenpersoons)huishouden te stichten. Daarnaast kende Flevoland weinig inwoners van 65 plus omdat het een jonge stad was, dit aandeel van 65 plussers zal in de toekomst stijgen. Deze aspecten zorgen ervoor dat juist in Flevoland het aantal huishoudens zal stijgen.

De groei in het aantal huishoudens heeft voornamelijk te maken met het aantal eenpersoonshuishoudens in Nederland. In 1971 bestond 17% van alle huishoudens uit eenpersoonshuishoudens, vandaag ligt dit percentage op ongeveer 37%. De verwachting is dat dit in 2040 ruim 42% van de huishoudens zal zijn. In de grote steden, en met name de steden waar universiteiten zich bevinden, is het aantal eenpersoonshuishoudens hoog. Daarnaast speelt de individualisering ook een rol, mensen kiezen er voor om op latere leeftijd samen te gaan wonen en scheiden veel sneller. Ook de vergrijzing speelt een significante rol in het aantal eenpersoonshuishoudens, wanneer een partner komt te overleiden blijft de weduwnaar vaak alleen wonen.

Grijze druk

De Nederlandse bevolking vergrijst. Dit heeft te maken met de naoorlogse babyboom die ontstond na de Tweede Wereld Oorlog en de levensverwachting die toeneemt. De grijze druk is de verhouding tussen 20-65 jarigen en 65 plussers. In 2015 had de grijze druk een percentage van 30 procent. Naar verwachting zal dit percentage in 2040 naar over de 50% stijgen. De grijze druk heeft mogelijke negatieve effecten op de economische ontwikkelingen, omdat het aantal niet-werkende ten opzicht van het aantal werkende toeneemt. Hierdoor zullen de stijgende AOW- uitkeringen en de zorgbehoefte die toeneemt door minder mensen betaald moeten worden.

Woningmarkt

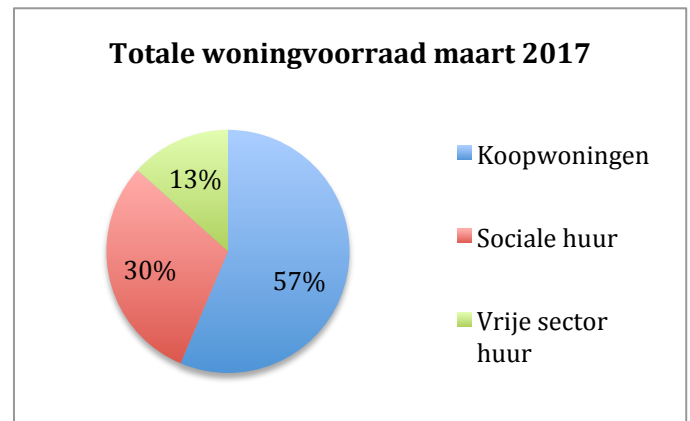
Woningvoorraad

De totale woningvoorraad in Nederland bestaat in maart 2017 uit 7.641.323 woningen. Hiervan is 56,7 % koopwoningen , 29,9% sociale huur en 13,2 %vrije sector huur.

In de afgelopen decennia is er een redelijke verschuiving geweest in de verhouding tussen koop en huurwoningen. Het aandeel in koopwoningen is de laatste jaren toegenomen. Sinds de jaren zeventig zijn er steeds meer koopwoningen

gebouwd en steeds minder huurwoningen. In 1971 bestond 35% van de woningvoorraad uit koopwoningen en in

2017 is dit 57%. De stijging in aantal koopwoningen is ten koste gegaan van het aandeel huurwoningen. Het aandeel sociale huur is van 37% naar 30% gedaald en vrije sector huur van 28% naar 14%.



Afbeelding 8 Woningvoorraad Nederland 2017
(bron: CBS)

Als we naar de verhouding naar woningtypen kijken zien we dat hierin vrij weinig verandering in plaats vindt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen, het CBS omschrijft deze twee begrippen als volgt;

Eengezinswoning

Elke woning die tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aaneen gebouwde woningen, zoals twee onder één kap gebouwde hele huizen, boerderijen met woningen en voorts alle rijenhuizen.

Meergezinswoning

Elke woning die samen met ander woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.

In Nederland bestaat 65% van de woningen eengezinswoningen en 35% meergezinswoningen. Deze verhouding is in de afgelopen 40 jaar nauwelijks veranderd. Het aantal eengezinswoningen ten opzichte van meergezinswoningen is ook sterk afhankelijk van de plaats. In bijvoorbeeld Amsterdam ligt het aandeel eengezinswoningen op 12,2% en in Delft is dit 33,9%.

Nieuwbouw

In zowel 2015 als 2016 is de bouwproductie met 7% gestegen. Dit percentage wordt grotendeels gedragen door de productie van woningen, de nieuwbouwproductie is met 12% gestegen. Ook zijn er ontwikkelingen in de productievolume van herstel- en verbouwwerkzaamheden, hier is een stijging te zien van 25%. Het EIB (Economisch Instituut voor de Bouw) verwacht dat na

2019 de productie in de bouwnijverheid hetzelfde level bereikt als voor de crisis, en in de daaropvolgende jaren zelfs dit niveau overstijgt.

Om een beter beeld te krijgen van de ontwikkelingen van de bouwproductie van woningen in Nederland is er gebruik gemaakt van de data omtrent Nieuwbouwwoningen; afgegeven vergunningen naar opdrachtgever, eigendomsvorm, die door het CBS is gepubliceerd.

Als we terugblikken zien we dat als gevolg van de crisis dat het aantal gereedgekomen nieuwbouwwoningen het afgelopen decennium gedaald. In 2008 was dit aantal 78.900 en in 2014 was dit 45.200, een laagte record sinds 1950. Wel zien we weer een stijgende lijn in het aantal gereed gekomen nieuwbouw woningen. In 2015 stond het aantal gereedgekomen nieuw bouwwoningen op 47.596, en in 2016 waren dit er 53.912.

Er word bij het CBS onderscheid gemaakt tussen drie categorieën opdrachtgevers als het gaat om het afgeven van vergunningen voor het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen:

1. De overheid en woningcorporaties
2. Bouwers voor de markt
3. Particuliere opdrachtgevers

De overheid en woningcorporaties

Hoewel het aantal gereedgekomen nieuwbouwwoningen, gekeken vanaf 2014, stijgt, neemt het aantal vergunningen dat is afgegeven aan overheid en woningbouw corporaties voor sociale nieuwbouwwoningen flink af. We zien bij deze categorie dat na afloop van de economische crisis een paar jaar een stijging tot 2015. Echter is in 2016 het aantal afgegeven vergunningen voor sociale huurwoningen ten opzichte van 2015 met 25% is gedaald. De overheid en woningbouwcorporaties is, volgens de cijfers van het CBS, de enige categorie die verdere daling na de crisis laat zien. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de Woningwet 2015 en de verhuurdersheffing die is vastgesteld door de overheid.

Bouwers voor de markt

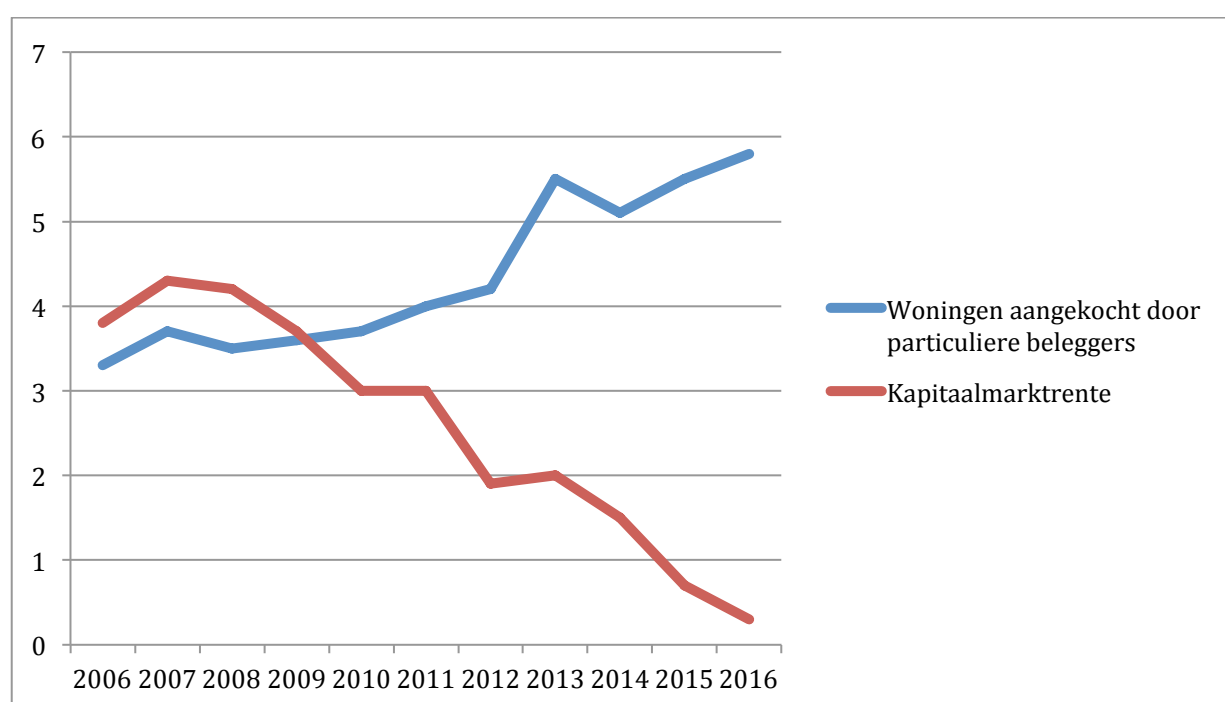
Als we kijken naar de uitgegeven vergunningen van de afgelopen jaren, aan Bouwers voor de markt zien we dat er in 2013 een dieptepunt was met 10.262 uitgegeven vergunningen voor koopwoningen en 5.165 voor huurwoningen. Een ontwikkeling in bij bouwers voor de markt die we zien is dat ze steeds meer huurwoningen gaan ontwikkelen. In 2009 was het aantal ontwikkelde huurwoningen 7.196 en in 2016 was dit 10.684. Het aantal afgegeven vergunningen voor koopwoningen is nog niet zo hoog als het in 2009 was, maar sinds 2014 is er een stijging te zien. Het aantal aangevraagde vergunningen voor koopwoningen stond in 2009 op 32.422 en in 2016 is dit aantal 24.576.

Particuliere opdrachtgevers

Bij de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen zien we dat het aantal koopwoningen sinds 2009 in 2016 een hoogtepunt heeft. In 2015 waren de aangevraagde vergunningen voor nieuwbouwwoningen rond hetzelfde aantal als

in 2009, boven de 6.500. In 2016 zien we dat dit aantal is toegenomen naar 9.714. Dit is een stijging van 42,6 % in één jaar. Het aantal vergunningen dat is aangevraagd voor huurwoning onder de particuliere ontwikkelaars laat ook een stijgende trend zien sinds 2014, maar ligt nog 53% onder het aantal aangevraagde vergunningen wanneer je 2009 en 2016 met elkaar vergelijkt.

Volgens het NVM nemen het aantal particuliere beleggers toe in de koopwoningmarkt. Onder particuliere beleggers worden natuurlijke personen verstaan die drie tot vijftig woningen bezit. Deze groep is volgens de gegevens van het kadaster in de afgelopen tien jaar verdubbeld. In 2016 kocht deze groep 6% van het totaal aantal verkochte woningen in Nederland. In de onderstaande lijngrafiek zien we de ontwikkeling van de kapitaalmarktrente en het aantal woningen aangekocht door particuliere beleggers van de afgelopen jaren.



Afbeelding 9 minder rente, meer beleggingen (bron: DNB, NVM)

		Onderwerpen											
		Nieuw te bouwen woningen											
		Opdrachtgever			Overheid of woningcorporatie			Bouwers voor de markt			Andere particuliere opdrachtgevers		
		Eigendomsvorm			Totaal			Totaal			Totaal		
		Totaal	Koopwoningen	Huurwoningen	Totaal	Koopwoningen	Huurwoningen	Totaal	Koopwoningen	Huurwoningen	Totaal	Koopwoningen	Huurwoningen
Regio's	Perioden	aantal											
Nederland	2000	78 563	64 252	14 311	14 696			51 041			12 826		
	2001	62 326	51 218	11 108	11 452			40 764			10 110		
	2002	67 183	54 024	13 159	14 056			44 917			8 210		
	2003	72 454	56 606	15 848	18 220			47 171			7 063		
	2004	76 180	58 880	17 300	20 870			47 293			8 017		
	2005	83 273	64 636	18 637	22 600			52 504			8 169		
	2006	96 447	72 530	23 917	22 978			64 280			9 189		
	2007	87 918	64 175	23 743	25 645			53 291			8 982		
	2008	87 198	63 457	23 741	25 007			53 238			8 953		
	2009	72 646	46 695	25 951	24 977	7 599	17 378	39 629	32 433	7 196	8 040	6 663	1 377
	2010	61 028	41 631	19 397	17 929	7 450	10 479	36 148	28 099	8 049	6 951	6 082	869
	2011	55 804	38 123	17 681	15 743	5 398	10 345	33 461	26 757	6 704	6 600	5 968	632
	2012	37 370	21 886	15 484	12 119	3 324	8 795	20 649	14 318	6 331	4 602	4 244	358
	2013	26 184	15 458	10 726	6 945	1 742	5 203	15 427	10 262	5 165	3 812	3 454	358
	2014	39 365	25 661	13 704	7 077	1 293	5 784	27 403	19 824	7 579	4 885	4 544	341
	2015	53 533	35 942	17 591	7 521	1 628	5 893	38 435	27 502	10 933	7 577	6 812	765
	2016 september	6 086	3 653	2 433	439	50	389	4 854	2 853	2 001	793	750	43
	2016 3e kwartaal	13 682	8 938	4 744	1 099	87	1 012	10 271	6 656	3 615	2 312	2 195	117

Woningaanbod

Volgens het NVM (Nederlandse Vereniging Makelaars) daalt het woningaanbod enorm. Het woningaanbod is bij NVM het afgelopen jaar met 32,7% gedaald. Reden van deze daling in het woningaanbod is enerzijds de stijging van de verkoopaantallen en anderzijds een tekort aan nieuw woningaanbod. In grote steden als Amsterdam en Utrecht is de woningvoorraad het krapst. In het eerste kwartaal van 2017 werden er 10% meer woningen verkocht dan in het eerste kwartaal van 2016. We zien dat woningen gemiddeld korter te koop aangeboden staan, de looptijd van verkochte woningen bedraagt op dit moment gemiddeld 77 dagen, dit is 31 dagen minder ten opzichte van het voorafgaand jaar.

De daling van het aanbod appartementen gaat het hardst. Er staan ten opzichte van vorig jaar 47,3% minder appartementen te koop. Het aanbod van vrijstaande woningen is met 22,1% gedaald ten opzichte van het voorafgaande jaar.

Het meest verkochte woningtype is het appartement. Vorig jaar betrof 32,4% van alle verkochte woningen appartementen. Dit percentage is lichtelijk gedaald naar 28,7%. Volgens het NVM heeft dit te maken met een tekort in het aanbod, vooral in de grote steden.

Volgens de bevindingen van het NVM is er sprake van een woningtekort. Er zouden, rekening houdend met de bevolkingsprognose, ieder jaar 80.000 woningen gebouwd moeten worden. De laatste keer dat er zoveel woningen in een jaar tijd werden gebouwd was in 2009. Vanaf toen zakte het aantal nieuwbouwwoningen onder de 50.000 per jaar. Dit betekent volgens het NVM dat er 200.000 woningen te kort zijn en dat er jaarlijks 35.000 woningen extra bijgebouwd moeten worden. Het woningtekort wordt ook door het PBL (Plan Bureau van de Leefomgeving) geconstateerd, zij spreken over een opgave van 800.000 nieuwe woningen voor 2030.

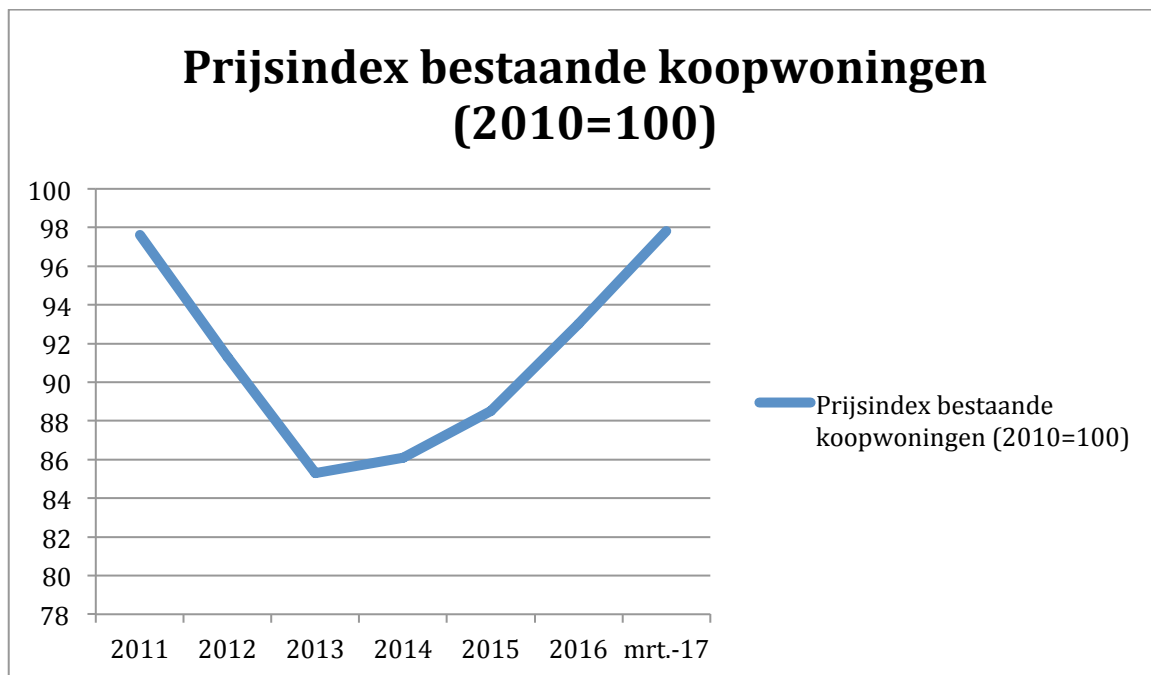
Prijsontwikkelingen

Prijsindex bestaande koopwoningen

Het Kadaster en het CBS zijn verantwoordelijk voor de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK). Het kadaster legt sinds 1995 alle verkooptransacties van onroerend goed in Nederland vast. Deze informatie over transacties, de verkoopprijs, adres, typewoning en overdrachtsdatum worden gekoppeld aan de meest recente WOZ-waarden van de desbetreffende woning, deze gegevens zijn bij het CBS bekend. De index wordt dan berekend aan de hand van verkoopprijzen en de gemiddelde WOZ-waarden. In deze rapportage is 2010 als basisjaar gepubliceerd, met als indexcijfer 100.

De woningprijzen bereikten in augustus 2008 een hoogtepunt en 5 jaar later, in juni 2013, een dieptepunt. Sinds juli 2013 tot nu stijgen de woningprijzen weer. Het aantal kooptransacties is in het 1^e kwartaal van 2017(55.911) met 30% gestegen vergeleken met het 1^e kwartaal van 2016 (42.987). De verkoopprijzen van bestaande koopwoningen in maart 2017 zijn in vergelijking met maart 2016 gestegen met gemiddeld van 7,3%. We spreken hier over de grootste

kooprijstijging sinds de afgelopen 15 jaar. En de PBK ligt 16,5 procent hoger als het diepte dal in juni 2013.



Afbeelding 11 PBK (bron: CBS, Kadaster)

Naast de woningprijzen van bestaande koopwoningen op landelijk niveau worden er door het CBS en Kadaster ook specifiekere gegevens gepubliceerd die zowel ontwikkelingen in woningprijzen van verschillende woningtypen laten zien, als op regionaal niveau.

Op regionaal niveau stijgen de woningprijzen in alle provincies ten opzichte van het voorafgaande jaar. De stijging van de woningprijzen gaat het hardst in de provincie Noord- Holland, gevolgd door Utrecht, Zuid- Holland en Flevoland. Toename in woningprijzen van 2016 was het laagst in Drenthe gevolgd door Zeeland, Gelderland en Noord- Brabant. In het onderzoek naar de bevolking zagen we de top 5 gemeentes die de grootste groei maken qua inwonersaantallen, dit zijn Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Almere en Haarlemmermeer, we zien dat de provincies van deze steden ook het hardst groeien qua woningprijzen. Bij de publicatie van het regionaal onderzoek PBK worden ook de vier grootste gemeenten meegenomen, zijnde Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam. In Amsterdam zijn de woningprijzen veruit het hoogst gestegen met 13,5% . Gevolgd door Utrecht waar de prijzen van bestaande koopwoningen met 9,8% zijn gestegen, Den Haag met 8,3% en Rotterdam met 7,1%.

Het PBK laat ook gegevens zien met betrekking tot prijsontwikkelingen naar woningtypen. Het CBS en Kadaster onderscheiden de volgende eengezinswoningen; tussenwoning, hoekwoning, 2 onder 1 kap en vrijstaande woning, tot deze verschillende woningtypen behoort daarnaast ook het appartement.

Als we naar het aantal verkochte woningen kijken zien we dat het appartement , vergeleken met alle andere woningtypen, ten opzichte van het voorafgaande jaar

met 23% de minste groei heeft gemaakt. Wel zien we dat het appartement het afgelopen jaar het snelst is gestegen in verkoopprijs vergeleken met de verschillende typen eengezinswoningen. Dit betekent dat er tekort in het aanbod is in appartementen.

De tussenwoning en de hoekwoning zijn na het appartement het populairst op als we kijken naar de ontwikkeling van de verkoopprijzen. De ontwikkeling in het aantal verkochte tussen- en hoekwoningen is meer dan de ontwikkeling van het aantal verkochte appartementen.

De 2 onder 1 kap woningen en de vrijstaande woning hebben het afgelopen jaar de grootste groei gemaakt ten opzichte van het voorgaand jaar als het gaat om verkochte aantallen. Dit wil zeggen dat de doorstroom op gang is. Ook hier zijn de verkoopprijzen zijn gestegen, maar in mindere mate dan als bij de andere woningtypen.

Er is een vergelijking te zien in het aantal verkochte woningen en de prijsstijging. Het aantal verkochte woningen naar woningtypen wil niet perse iets zeggen over de populariteit van de woning. Maar meer over het aanbod, hoe meer woningen er worden verkocht hoe, hoe groter het aanbod is, hoe lager de prijs blijft, omdat er aan de vraag voldaan wordt.

Ontwikkelingen huurprijzen

Bij huurwoningen wordt er onderscheid gemaakt tussen sociale huurwoning en een vrije sector huurwoning. De liberalisatie grens bepaald welke onder welke categorie een woning valt. De liberalisatie grens staat in 2016 op €710,68, woningen die een huur hebben die niet hoger is dan dit bedrag zijn sociale huurwoningen, huurders van sociale huurwoningen hebben recht op huurtoeslag. Wanneer de maandelijkse huur hoger is dan €710,68 spreken we over een huurwoning in de vrije sector.

Het kabinet bepaalt ieder jaar percentages voor de maximale huurverhoging bij sociale huurwoningen. Het percentage waarmee de huur verhoogd mag worden is afhankelijk van het huishoudinkomen. In 2017 geldt dat wanneer het huishoudinkomen in 2015 €40.349 of minder was, de huur verhoogd mag worden met maximaal 2,8%. Bij een huishoudinkomen boven de €40.349 mag de huur maximaal met 4,3% omhoog.

Voor de vrije sector geldt er geen maximale stijging van de huurprijs. De verhuurder bepaalt zelf tegen welk bedrag hij de woning aanbiedt. In februari 2017 publiceerde de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en Vastgoedmanagement Nederland (VMN) de huurmarktcijfers van het 4^e kwartaal van 2016. De huurprijs per m² is t.o.v. het voorgaande jaar met 7,9% gestegen. Bij de huurprijs per m² wordt er onderscheid gemaakt tussen eengezinswoningen en appartementen. Als we de ontwikkeling van prijs per m² van deze woningtypen los van elkaar berekenen zien we dat de huurprijs per m² van een appartement met 9,5% flink is gestegen ten opzichte van de huurprijs per m² van eengezinswoningen die met 2,1% steeg. Naast dat de huurprijzen het snelst stegen, ligt ook de m² hoger bij appartementen dan bij eengezinswoningen. De huurprijs per m² voor een appartement ligt gemiddeld op €11,83 en bij eengezinswoningen is dit €10,48.

Op regionaal niveau is de huurprijs per m2 het hoogst in Noord-Holland, dit bedrag wordt sterk beïnvloed door de gemeente Amsterdam. De huurprijs per m2 stijgt in 2016 met 9,8% in Noord Holland. Maar de toename in de huurprijs per m2 is het sterkst in de provincie Utrecht, hier steeg het percentage met 19,6%. De huurprijs per m2 staat in et 4^e kwartaal van 2016 op €12,25. In de provincie Zuid Holland is de gemiddelde huurprijs per m2 in het afgelopen jaar , met een stijging van 0,5% nauwelijks veranderd. In Den Haag zijn de huurprijzen gedaald en in Rotterdam zijn ze iets gestegen.

Als we kijken naar de ontwikkelingen van de prijs van koopwoningen zien we dat in de provincies die de grootste groei ervaren qua inwonersaantallen en aantal huishoudens ook de meest positieve ontwikkelingen laten zien van verkoopprijzen. Bij de huurprijzen in de vrije sector zien we dat dit niet helemaal hetzelfde werkt. Almere behoort tot de top vijf sterkt groeiende gemeente van Nederland, toch staat de gemiddelde huurprijs in Flevoland als een na laagste plaats met €8,05 gemiddelde huurprijs per m2. Ook de groei van 3,7% ten opzichte van het vorig jaar is niet bijzonder hoog.

Provincie	Huurprijs per m² 2015-04	Huurprijs per m² 2016-04	t.o.v. jaar eerder
Drenthe	€ 8,37	€ 8,51	1,7%
Flevoland	€ 7,76	€ 8,05	3,7%
Friesland	€ 7,50	€ 7,98	6,5%
Gelderland	€ 8,18	€ 8,42	2,9%
Groningen	€ 9,74	€ 9,95	2,3%
Limburg	€ 7,98	€ 8,20	2,7%
Noord-Brabant	€ 8,83	€ 9,20	4,2%
Noord-Holland	€ 12,70	€ 13,95	9,8%
Overijssel	€ 8,11	€ 8,45	4,2%
Utrecht	€ 10,24	€ 12,25	19,6%
Zeeland	€ 8,37	€ 8,15	-2,6%
Zuid-Holland	€ 9,98	€ 10,03	0,5%

Afbeelding 12 Ontwikkelingen huurprijzen vrije sector (bron: NVM en VMN)

Bijlage 2

Dag van de Vastgoedfinanciering
23-03-2017

Op 23 maart ben ik samen met mijn bedrijfsbegeleider dhr. Kevin van Drumpt naar het congres 'Dag van de vastgoedfinanciering' geweest dat werd gehouden in Novotel Amsterdam.

Tijdens het congres kwamen verschillende sprekers van verschillende organisaties vertellen over hun visie over de ontwikkelingen in de markt en hoe hun organisatie omgaat met vastgoedfinancieringen.

De dag was opgedeeld in twee themasessies die beide startte om 11:00 en een hoofdsessie in de middag om 13:00.

Themasessie 3: ING Real Estate.

De ontwikkelingen op de markt die ING Real Estate ziet zijn:

- Tekort aan betaalbare woningen
- Een bevolkingsgroei met 88.000 nieuwe inwoners per jaar
- Opkomst van kleinere huishoudens
- Opgelopen prijzen in koop en huur
- Schaarste in beleggingsproducten
- Opkomst van georganiseerde studenthousing

Wanneer ING Real Estate overweegt om een vastgoedobject te financieren kijken ze naar de volgende punten:

Onderneming en project

- Track record (Wat heeft de lening aanvrager in het verleden gepresteerd)
- De strategie van de ontwikkeling/ belegging
- Risico management van de onderneming

Financiële onderbouwing

- Deze moet volledig gedetailleerd zijn
- eigen middelen
- LTV
- DSCR

Risico's

- planologisch
- bestemming
- omgeving
- bouwrisico's
- markt risico's
- Exploitatie risico's

Themasessie 3: Syntrus Achmea

De ontwikkelingen in de markt die Syntrus Achmea ziet zijn:

- Woningen best presterende asset class waar hoogste rendementen te behalen zijn.
- Huurprijs stijgt/ leegstand daalt
- Aantal huishoudens groeit
- Grote steden groeien
- Amsterdam is overgewaardeerd

Wanneer Syntrus Achmea overweegt om een vastgoedobject te financieren kijken ze naar de volgende punten:

- Energie zuinig een must
- Betaalbaarheid van woningen is een belangrijk punt voor Syntrus Achmea

Risico's

- Bestemmingen en omgevingsvergunning
- Zekerheden (CAR verzekeringen, retentie recht, afbouwgarantie)
- Beleggen in groei gebieden
- Exploitatie (verhuurdersheffing, puntenstelsel huurcommissie, VVE)

Hoofdsessie

Hoofdsessie: CBRE (Internationaal vastgoedadviesbureau)

Spreker: Robert Jan Peters (Senior director CBRE)

Ontwikkelingen van de afgelopen jaren volgens CBRE:

- Internationale beleggers vertrokken uit Nederland, maar weten hun weg terug te vinden. Lage rentestand en zekerheden interessant voor belegger.
- De Nederlandse beleggingsmarkt is aantrekkelijk door de transparantie, wet- en regelgeving, overzichtelijkheid en de kansen in de markt.
- De relatie tussen de bank en de belegger is volgens het CBRE verbeterd.
- Banken bewegen meer mee met de markt.
- Banken zien zichzelf steeds meer als partner.

Hoofdsessie: ING Real Estate Finance

Spreker: Peter Göbel (Algemeen directeur ING Real Estate Finance)

- Financiering woningen buiten krimpgebieden
- LTV 75% indien duurzaam, anders 70%
- Volgens onderzoek van de universiteit Maastricht is bij groene panden de brutohuur 10% hoger, en de marktwaarde 9% hoger.
- Duurzaam is volgens Peter Göbel geen wens maar noodzaak.
- Herfinancieringen mogelijk afgewezen wanneer niet duurzaam.

Samenvatting

Als het gaat om het financieren van woningen door banken zien we dat geen van alle investeert in krimpgebieden, en sommige zelfs alleen in groeigebieden. De banken hanteren op dit moment een LTV tussen de 60% en 75%.

Duurzaamheid staat ook bij banken hoog op de agenda staat, zo is de eigenvermogens eis 5% lager bij duurzame projecten. En zo wordt bij INGREF

overwogen om herfinancieringen te weigeren wanneer projecten niet duurzaam zijn. Volgens het onderzoek van universiteit Maastricht genereren duurzame vastgoedobjecten een hogere brutohuur en ligt de marktwaarde hoger.

De banken en andere vastgoedorganisaties constateren dat de woningmarkt het goed doet. De huurprijzen stijgen en de leegstand daalt. Ook wordt er een tekort aan woningen voorzien. Met name in betaalbare woningen. Van alle typen vastgoed presteren woningen het beste in Nederland. De rendementen die te behalen zijn, zijn bij dit soort type vastgoed dan ook het hoogst.

Doordat de rente laag is het investeren in beleggingsproducten interessant. Dit niet alleen voor de Nederlandse beleggers, maar ook voor de buitenlandse beleggers. Zij beleggen steeds meer in Nederland en zijn dus een concurrent van de Nederlandse beleggers. De wet- en regelgeving zorgt ervoor dat het beleggen in Nederland aantrekkelijk is. Naar verwachting zal de rente in de toekomst niet snel stijgen.

Voor dat banken financieren kijken ze naar de risico's. De belangrijkste risico's waar naar gekeken wordt is de financiële onderbouwing, planologische risico's en de markt- en exploitatie risico's. Een ontwikkeling is het eigen vermogen ten opzichte van de afgelopen jaren lager kan zijn. Daarnaast financieren banken weer makkelijker als een paar jaar geleden.

Bijlage 3

Interview Laurent van de Mortel

Datum 23-05-2017

Bouwaandeel wil projecten financieren die maatschappelijk bijdragen, duurzaam zijn of iets toevoegen aan de omgeving. Hun doel op dit moment is om een zo groot mogelijke investeerders netwerk op te bouwen en mooie projecten te ontwikkelen. Bouwaandeel heeft een ontheffing bemiddeling opvorderbare gelden vanuit het AFM verkregen. Met de aanvraag van deze vergunning zijn ze 1,5 jaar bezig geweest. Het verschil tussen een AIFM vergunning voor een beleggingsinstelling en de ontheffing is dat Bouwaandeel geen advies mag geven omtrent beleggingen. Ze plaatsen een project ter financiering en de investeerder moet zelf besluiten of hij investeert of niet. Bouwaandeel kan via de onderneming niet zelf projecten aandragen voor financiering.

Het crowdfunding platform is volgens Laurent van de Mortel van Bouwaandeel voornamelijk interessant voor kleine en startende ontwikkelaars/beleggers. Een lening nemen bij de bank is qua rentetarieven voor een ontwikkelaar misschien interessanter maar minder toegankelijker. De kleine/ startende ontwikkelaars krijgen moeilijk een lening omdat ze geen trackrecord hebben of onvoldoende eigen vermogen. Daarnaast geeft hij aan dat banken een lening vaak interessant vinden als deze boven de €500.000 euro is. Tot nu toe heeft Crowdfunding projecten gefinancierd tot €300.000. Wanneer een initiatiefnemer een financiering wil verkrijgen via een crowdfunding platform heeft hij hiervoor 20% tot 25% eigen vermogen nodig voor de ontwikkeling van het project. De reden dat Bouwaandeel nog geen hogere financiering heeft verschaft is omdat ze sinds een paar jaar actief zijn en de vertrouwenskring nog niet zo groot is. Bouwaandeel is op dit moment bezig met het rondkrijgen van een eerste stapelfinanciering. Dit houdt in dat een initiatiefnemer eigen vermogen inbrengt en daarnaast een lening via een bank en Bouwaandeel neemt. Het project waar ze nu mee bezig zijn is een project van 4,8 miljoen euro. De bank Triodos is bereid om 4,2 miljoen euro te financieren, Bouwaandeel €500.000 en de initiatiefnemer €300.000. De bank verkrijgt dan het 1^e hypotheekrecht en zij hebben ook akkoord gegeven op een 2^e hypotheekrecht voor Bouwaandeel. Bouwaandeel staat in principe dus open voor stapelfinanciering en zijn de mogelijkheden hierin aan het verkennen.

Het is ook mogelijk om een financiering aan te vragen voor zowel een ontwikkeling als exploitatie. Hiervoor zouden er bijvoorbeeld twee campagnes voor financiering gestart kunnen worden. Bij het ontwikkelen van vastgoed ziet Bouwaandeel over het algemeen wel een hoger risico. Maar er zijn een aantal dingen die mee kunnen wegen over het wel of niet financieren van de ontwikkeling en exploitatie. Als er bijvoorbeeld al een huurcontract zou zijn voor het nog te ontwikkelen vastgoedobject zou het beiden financieren wel optioneel zijn. Tot nu toe is het één keer voorgekomen dat Bouwaandeel zowel de ontwikkeling als de exploitatie heeft gefinancierd. Voor Bouwaandeel is beleggen interessant omdat de rente ieder jaar terug komt. Ontwikkelingen is voor investeerders interessanter omdat de looptijd korter is.

Bouwaandeel financiert op dit moment met leningen van vijf jaar omdat hier naar vraag is door de investeerders. Particulieren willen de vrijheid over hun

geld. Bouwaandeel beseft dat er veel kan gebeuren in een korte periode, mensen gaan scheiden, worden werkeloos, dit zijn gebeurtenissen die een grote impact kunnen hebben op de financiële situatie van een eventuele particuliere belegger. Daarom dat ze inspelen op de vraag van particuliere beleggers om leningen aan te bieden die niet langer dan vijf jaar duren. Langere financieringen krijgen ze niet verkocht. Doordat een belegger eerst een lening via crowdfunding heeft verkregen zou echter de mogelijkheid voor een herfinanciering bij een bank voor de initiatiefnemer wel eenvoudiger zijn volgens de ervaring van Bouwaandeel. Een vastgoedobject wordt als het goed is verhuurd en dat betekent dan minder risico voor de bank.

Wanneer een initiatiefnemer een financiering wil verkrijgen via Bouwaandeel kan er via de website een Quickscan worden ingevuld. Er worden in de Quickscan vragen gesteld over de locatie, de bestemming van het vastgoed, het benodigd bedrag, of er een andere financiering is aangevraagd en hoeveel eigen vermogen er is. Aan de hand van deze QuickScan wordt er indien interessant contact opgenomen met de aanvrager. Daarna wordt er een uitgangspunten brief verstuurd die de lening aanvrager zou moeten invullen. Hierin worden bijvoorbeeld ervaring en de solvabiliteit van de onderneming van de lening aanvrager getoetst en aan de hand van een puntentelling komt er een rentepercentage uit waar de lening vrager wel of niet akkoord mee kan gaan. Bouwaandeel behandelt veel aanvragen en hiervan wordt maar een klein percentage gefinancierd. Sommige projecten zijn te risicovol en als Bouwaandeel wel bereid is om te financieren kan er nog veel misgaan bij de lening aanvrager zoals vergunning die niet rondkomen. Wanneer een lening aanvrager akkoord is met de voorwaarden van Bouwaandeel neemt Bouwaandeel een maand de tijd om op te starten. Het project staat daarna een maand online voor de financiering. Soms valt een rating hoog uit, zo bijvoorbeeld bij een project in Amsterdam, maar op basis van eigen ervaring weten ze dat het verhuren van een woning in Amsterdam een laag risico kent. Op basis van eigen ervaring besluiten ze dan om af te wijken van de rating uit de uitgangspuntenbrief. Bouwaandeel hanteert eenmalig een aanmeldfee van 0,5% , eenmalig een succesfee van 1% en 1% beheersfee per jaar.

Bouwaandeel werkt ook met een aantal grote investeerders. Op het moment zij potentie zien in een project nemen ze contact op met deze investeerders en deze krijgen de mogelijkheid om als eerst te investeren in een project. Wanneer een van deze investeerders een project zou willen financieren rekent Bouwaandeel enkel een aanbrengfee. Mocht een investeerder een gedeelte financieren gaat het project voor het overig bedrag online.

Vragen:

1.Waarom zou een projectontwikkelaar er voor kiezen om een project te financieren met bemiddeling van Bouwaandeel zonder eerst te proberen om een lening te verkrijgen bij de bank?

2.Via jullie website zie ik dat er gebruikt gemaakt wordt van een quick scan, in het eerste formulier zie ik dat er een keuze gemaakt kan worden tussen ontwikkel- en beleggingsprojecten. Hoe werkt het als een projectontwikkelaar wil ontwikkelen maar ook zelf wil exploiteren?

3. Wat gebeurt er bij Bouwaandeel intern op het moment dat een quick scan formulier binnenkomt?

4. In jullie scriptie zag ik een risicoclassificatie modellen voor projectontwikkeling en beleggingen wordt deze momenteel gehanteerd?

5. Zo ja, heeft de quick scan nog invloed op de risicoclassificatie?
Bijvoorbeeld als het te lenen bedrag veel kleiner is ten opzichte van het eigen vermogen.

6. Hoeveel tijd neemt Bouwaandeel voor het beoordelen van het wel al dan niet bemiddelen in financiering?

6. Wat is de maximale looptijd van een lening? In jullie scriptie las ik vijf jaar. Waarom vijf jaar?

7. Wijkt Bouwaandeel ooit af van de uitkomst van een risicoclassificatie?
Stel de benodigde punten worden niet behaald maar Bouwaandeel heeft desondanks toch vertrouwen in een project.

8. Zou je kunnen stellen aan de hand van de risicoclassificatie dat een onervaren project ontwikkelaar geen financiering kan krijgen?

9. Op welke wijzer moet initiatiefnemer zijn trackrecord aantonen?

10. Via de website zie ik dat Bouwaandeel een ontheffing bemiddeling opvorderbare gelden heeft verkregen via AFM. Wat is het verschil tussen deze ontheffing en een AIFM vergunning?

11. Welke kosten heeft een ontwikkelaar/ belegger

12. Investeren jullie zelf ook in eigen projecten?

Bijlage 4

Interview Adrie van Kessel

Datum: 30-05-2017

Commanditaire vennootschap (C.V.)

Nadat ik dhr. Van Kessel vertelde over mijn afstudeeronderzoek en het doel van BeBo Bouw, het waarborgen van continuïteit voor het bedrijf doormiddel van het ontwikkelen van huurwoningen, kwam als eerst de veel voorkomende vorm van niet-beursgenoteerd beleggen in vastgoed ter sprake, de commanditaire vennootschap. Daarnaast hebben we gesproken over de fiscale beleggingsinstelling.

Een commanditaire vennootschap is een rechtsvorm waarbij er sprake is van tenminste één beherend vennoot en een aantal stille vennoten. Er is bij een C.V. geen limiet voor het aantal stille vennoten. De reden dat er door vastgoedontwikkelaars niet voor een B.V. wordt gekozen wanneer ze samen willen investeren in het ontwikkelen van vastgoed heeft te maken met de belastingaftrek. Bij een B.V. wordt de omzet automatisch belast. Als er winst is, is de belastingaftrek altijd een standaard percentage. Het kan echter zo zijn dat een belegger van het fonds verder geen inkomen heeft, stel de belegger is gepensioneerd, via een B.V. word er dubbel belast.

Bij een C.V. wordt de belasting bij iedere uitzonderlijke vennoot apart berekend op basis van vermogen en inkomen. Dit noemen ze fiscale transparantie. Bij een C.V. heeft iedere vennoot de verantwoordelijkheid van de inleg. Bij een C.V. is het niet mogelijk om financiering via een bank te verkrijgen. De beheerder mag bij een C.V. zelf geen geld beleggen in de C.V. Wat een mogelijkheid zou zijn is dat de vennoten uit de C.V. een Besloten Vennootschap (B.V.) oprichten puur voor het beheer van de C.V. Maar bij deze vorm kan een vennoot dus niet beheren en beleggen. De stille vennoten zijn bij deze rechtsvorm aansprakelijk met het vermogen dat is ingelegd. De beheerder is hoofdelijk aansprakelijk en loopt het risico om zijn privé vermogen kwijt te raken wanneer er schulden ontstaan.

Een andere optie volgens dhr. Van Kessel is een Fiscaal Beleggingsfonds Instelling (FBI), dit is wel een BV die geen vennootschap belasting betaald en waar beleggers apart wordt belast. Bij een FBI gaat om kleine beleggers, een FBI mag geen grote aandeelhouders hebben. Hier is het wel mogelijk om een bepaald percentage vreemd vermogen via een financiering van de bank. Een MKB-projectontwikkelaar zou echter bij deze vorm nooit volledig eigenaar kunnen worden van het vastgoed omdat er geen grote aandeelhouders mogen zijn. Een fiscale beleggingsinstelling mag niet zelf ontwikkelen. Dit mag wel via een dochteronderneming.

Naar aanleiding van het interview met dhr. Kessels ben ik deze twee vormen nader gaan onderzoeken en heb ik hierover een stuk opgenomen in mijn scriptie.

Bijlage 5

Interview Stephan de Bonth

Datum: 14-03-2017

Dhr. De Bonth is werkzaam bij het Groenwoningen fonds. Het Groenwoningen fonds is een vastgoedfonds dat belegt in groene nieuwbouwwoningen in Nederland.

Het Groenwoningfonds is een fonds gemene rekening. Dit houdt in dat het fonds geen rechtspersoonlijkheid heeft. Een fonds gemene rekening bestaat uit een beheerder, bewaarder en participanten die vermogen inleggen. Het beheer van Groenwoningen fonds valt onder Credit Linked Beheer B.V.. Credit Linked Beheer heeft een AFM vergunning verkregen en valt daarmee onder het toezicht van de AFM. De doorlooptijd van deze aanvraag was 8 maanden.

Een richtlijn van de AIFM stelt dat iedere beleggingsinstelling een externe bewaarder heeft. De taak van de bewaarder is het bewaren van de activa van de beleggingsinstelling. En daarmee de belangen van de beleggingsinstelling en haar deelnemers te beschermen. Ook bij beleggingsfondsen zonder AIFM vergunning moet volgens de Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb) een afzonderlijke bewaarder aangewezen worden. Het juridisch eigendom wordt dan ondergebracht bij de bewaarder, hiervoor wordt meestal een stichting opgericht.

Het Groenwoningenfonds is een gesloten fonds gemene rekening. Dit betekent dat het fonds fiscaal transparant is. Daarnaast is het een fonds gemene rekening met een inkoopvariant, dit houdt in dat het FGR gedurende de looptijd van het fonds participanten kan laten toe- en uittreden. Wanneer een fonds de wens heeft om voor een onbepaalde looptijd te werken heeft een FGR met en door de inkoopvariant een voordeel ten opzichte van bijvoorbeeld een C.V.

Het Groenwoningfonds biedt een terugkoopfaciliteit aan voor participanten die participaties voor minimaal 4 jaar in eigendom heeft gehad. Er wordt voorrang verleend wanneer participaties via een erfenis verkregen zijn of wanneer de looptijd langer als 8 jaar is.

Het Groenwoningenfonds is een groenfonds. Een groenfonds houdt in:

* Een groenfonds belegt in projecten die een positief effect hebben op het milieu en de natuur. Beleggers die in een groenfonds vermogen in leggen profiteren van belastingvoordeel.

* Spaarders en beleggers betalen normaal gesproken 1,2% vermogensrendementsheffing over het gespaarde of belegde bedrag (30% over het forfaitaire rendement van 4% geeft 1,2% box 3). Deelnemers van groenfondsen zijn hiervan vrijgesteld tot een maximaal vermogen van 56.420 per persoon(2012). Dit plafond wordt jaarlijks geïndexeerd. Daarnaast krijgen ze een heffingskorting in Box 1 ter hoogte van 0.7% over het vrijgestelde bedrag in Box 3.

* Een spaarder /belegger kan geld inleggen bij een groenfonds. Het waardepapier heeft vaak een vaste waarde, een vaste looptijd en een vast rendement Na afloop van de looptijd wordt de volledige inleg terugbetaald. De looptijd kan maximaal tien jaar zijn.

In Nederland zijn er op dit moment in totaal 10 banken en instellingen die door de overheid erkend zijn als groenfonds. Waarvan het Groenwoningenfonds er een is.

Bijlage 6

Marktonderzoek Almere



Rachel Houwen
BeBo Bouw B.V.

Inleiding

In opdracht voor het bedrijf BeBo Bouw BV is er marktonderzoek gedaan naar de stad Almere. Het bedrijf BeBo Bouw BV is op dit moment bezig met het ontwikkelen van drie appartementen en een bedrijfspand aan de Grootzeil te Almere.

Het doel van dit onderzoek is om te achterhalen wat de identiteit van de stad Almere is, en welke plannen er in de toekomst in het verschiep zitten. Deze informatie kan meegenomen worden bij het maken van bepaalde keuzes of het beantwoorden van bepaalde vragen als het gaat om het te ontwikkelen object of BeBo Bouw BV als bedrijf actief in Almere.

Hiervoor is er onderzoek gedaan naar de geschiedenis van de stad en provincie. Daarnaast is er gekeken naar de toekomstplannen van Almere doormiddel van onderzoek naar gepubliceerde bestemmingsplannen en structuurvisies. Omdat de mensen die in Almere wonen een groot deel uitmaken van de identiteit van Almere is er onderzoek gedaan naar demografische kenmerken, gevolgd door een onderzoek naar de geografische kenmerken. Omdat voorzieningen infrastructuur ook een rol spelen in het maken van de keuze om je te vestigen in Almere als ondernemer of inwoner is hier ook onderzoek naar gedaan. Tot slot is er onderzoek gedaan naar de bestaande woningen en bedrijfspanden. Hierbij is er gekeken naar o.a. het aanbod, verschil in eigendom en prijs.

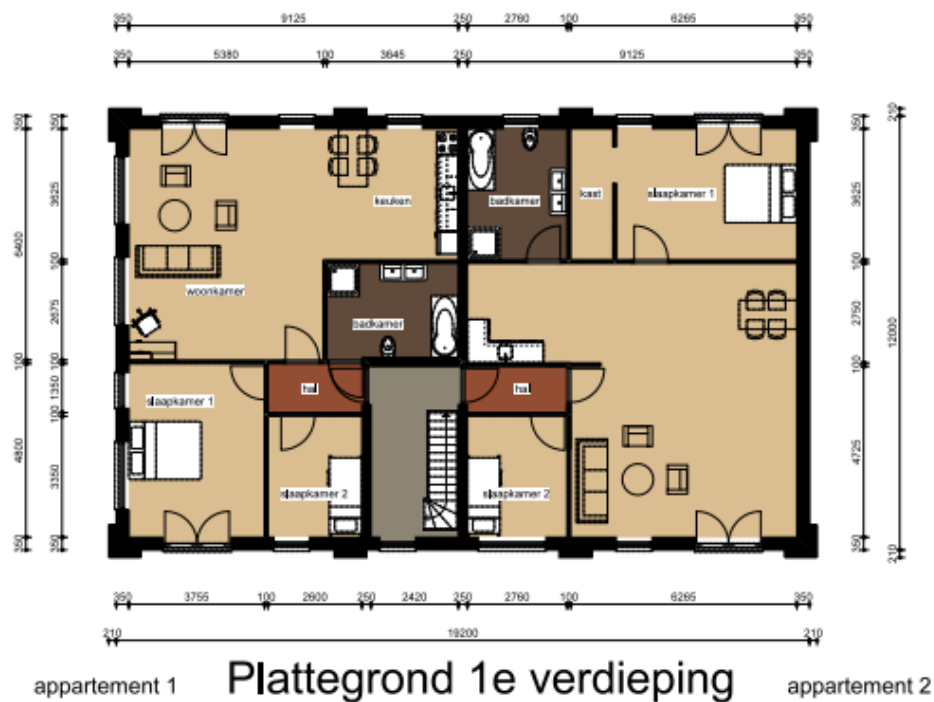
De informatie die verzameld is en het effect dat het zou kunnen hebben op het project en BeBo Bouw BV als bedrijf worden beschreven in de conclusie.

Het project

BeBo Bouw BV is op dit moment bezig van het ontwikkelen van 3 appartementen en een bedrijfspand. Het object wordt aan de Grootzeil te Almere gebouwd, gelegen in stadsdeel Almere Stad in de wijk Noorderplassen.

Wanneer het object gerealiseerd is zal BeBo Bouw BV het in eigen beheer nemen en exploiteren. Dit houdt in dat de appartementen en het bedrijfspand verhuurd gaan worden. Het te bouwen object krijgt drie lagen. Op de begane grond verdieping zal een dierenkliniek komen waarvoor er al een huurder is. De praktijk krijgt een oppervlak van 230 m². Daarboven, op de 1^e verdieping zullen twee appartementen komen met een oppervlak van ongeveer 115 m² per appartement. Op de 2^e verdieping komt een penthouse met een oppervlak van ongeveer 230 m².





Figuur 2 Plattegrond 1e Verdieping



Figuur 3 Plattegrond 2e verdieping

Historie & ontwikkeling

Almere is een uit de zee gewonnen stad en ligt in de jongste provincie van Nederland namelijk Flevoland. In november 1976 ontving de eerste inwoner van Almere de sleutel van zijn woning, Almere is op dat moment nog geen officiële gemeente, dat werd het pas op 1 januari 1984.

Het IJsselmeer & Flevoland

Hoewel de stad erg jong is gaat de geschiedenis van het gebied ver terug in de tijd. In de tijd van de Romeinen (ca 50 -310 na Chr.) lag er een groot meer, de Romeinen noemden het onder andere het "Flevomeer", dit meer had geen verbinding met de Noordzee. In de vroege Middeleeuwen (ca 450 -1050 na Chr.) lag er een meer met ongeveer de omvang van het huidige IJsselmeer, men noemde het Almere. Het meer Almere stond in verbinding met de Waddenzee via enkele geulen. In de late Middeleeuwen (ca 1050 -1500 na Chr.) mondde in het Almere de rivieren de IJssel en de Overijsselse Vecht uit. Vanaf 1200 is veel veen weggeslagen door vloedgolven waardoor Almere zich uitbreidt tot de omvang van de Zuiderzee.



Vanaf 1600 begonnen waterbouwkundigen met het maken van plannen om het land in het gebied terug te winnen en de Zuiderzee te temmen. Het was waterbouwkundig ingenieur Hendric Stevin die in 1667 met het plan kwam om een dijk te leggen vanaf de kop van Noord-Holland langs de wadden eilanden naar de Groningen en het droogleggen van de Zuiderzee. Alleen leek het plan in die tijd onuitvoerbaar en werd het om deze reden afgewezen.

In 1886 werd de Zuiderzeevereniging opgericht en werkte Dr.ir. C. Lely opnieuw aan het plan de Zuiderzee af te sluiten en een gedeelte droog te leggen. Dit plan wordt in 1891 afgerond maar pas in 1918 als Zuiderzeewet aangenomen.

Reden hiervoor was de watersnoodramp in 1916, toen er door een stormvloed 19 doden vielen en tientallen dijken afbraken. Een andere reden was de hongersnood die na de Eerste Wereldoorlog ontstond, het nieuwe gewonnen land kon gebruikt worden voor landbouw.

De visserssector was tegen de komst van de afsluitdijk en de drooglegging van een gedeelte van de Zuiderzee, het zoutwater zou zoet water worden en bepaalde vissen zouden uitsterven in dat gebied. Ze hebben protesten gehouden maar ze konden het plan niet tegenhouden.

Er werd begonnen met het afsluiten van de Zuiderzee door het aanleggen van de Afsluitdijk in 1927 en in 1932 was de Afsluitdijk van ruim 32 km klaar en zo ontstond het IJsselmeer. In 1939 werd begonnen met de drooglegging van Flevoland, dit zou tot 1968 duren. Ze begonnen met het droogmalen van de Noordoostpolder in 1941. In 1951 volgde de Oostelijk Flevoland en in 1968 Zuidelijk Flevoland. In totaal is er een oppervlakte van 145.000 hectare ingepolderd. Het was in eerste instantie ook de bedoeling om het huidige Markermeer droog te leggen, dit plan Markerwaard is echter nooit gerealiseerd. Flevoland ligt ongeveer 5 meter onder de zeespiegel en met behulp van gemalen wordt het water niveau op peil gehouden.

Almere

Hoewel er voor de inpoldering van Flevoland gesproken werd over landbouwgrond zijn de plannen later enigszins gewijzigd. Er is uiteindelijk besloten om woningen te ontwikkelen op het nieuw gewonnen stuk grond. Dit omdat er na de Tweede Wereldoorlog een woningtekort heerste in Nederland en daarnaast groeide de stad Amsterdam enorm qua bevolking. In 1961 verscheen het Structuurplan voor de Zuidelijke IJsselmeerpolders. Hierin werden methodes besproken om het nieuwe land te integreren met de Randstad. De stad Amsterdam bleef qua bevolking groeien en de overheid vond het belangrijk dat waardevolle groene landschappen in Amsterdam behouden werden en er was dus geen ruimte voor nieuwbouw. De Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders (RIJP) was verantwoordelijk voor het woonbaar maken van de polders in Flevoland. Zij schreven in 1971 een rapport “Verkenning omtrent de ontwikkeling van de nieuwe stad Almere” hieruit kwamen twee belangrijke punten: de stad Almere zou meerdere kernen moeten hebben en de locatie van de eerste stedelijke kern aan de kant van het Gooimeer.

Het plan was om in 20 jaar 125.000 tot 250.000 inwoners te huisvesten in Almere. De RIJP heeft in begin jaren zeventig het Projectbureau Almere ingesteld voor de verdere ontwikkeling van Almere. Het hoofd van dit projectbureau was ir. Dirk Frieling die samenwerkte met stedenbouwkundigen, planologen, sociologen, verkeersdeskundigen, economen, woning- en landschapsarchitecten.

De beroemde stedenbouwkundigen die werkten bij Projectbureau Almere als hoofdontwerpers waren Teun Koolhaas en Alle Hosper, bij het ontwikkelen van de structuurvisie van Almere gebruikten zij het concept Garden City van Ebenezer Howard. Ebenezer Howard schreef in 1898 het boek Garden City waarin hij zijn visie beschrijft over hoe steden ontwikkeld zouden moeten worden, namelijk door een mix te creëren van industrie, woningen, agricultuur en groen. Wat je na de industrialisatie zag was dat alles werd volgebouwd met fabrieken en woningen en dat er weinig tot geen ruimte werd bewaard voor agricultuur en groen.

Het eerste stadsdeel dat ontwikkeld werd was Almere Haven, de ontwikkeling van dit stadsdeel startte in 1976. Daarna volgden in 1980 Almere Stad en in 1984 Almere Buiten. Vervolgens werd in 1991 de ontwikkeling van Almere Hout gestart en in 2000 Almere Poort. Er zijn nog twee stadsdelen in ontwikkeling Almere Pampus en Almere Oosterveld. In de structuurvisie werd een bevolkingsdichtheid gebaseerd op 35 tot 45 woningen per hectare. Het ratio van sociale huurwoningen ten opzichte van koopwoningen veranderde door de jaren heen. In 1970 waren 70% van de woningen sociale huurwoningen en in 1990 was slechts 25% van de woningen sociale huurwoningen. Vanaf 1975 werd Almere bestuurd door het Openbaar Lichaam Zuidelijke IJsselmeerpolders (Z.IJ.P) en in 1984 werd Almere een officiële gemeente. In 1980 is men begonnen met het bouwen van de spoorlijn van Almere en deze was in 1988 voltooid. Almere kent 5 NS stations.

Sinds 1995 kan Almere als gemeente de stedelijke ontwikkeling zelf financieren en managen. In 1995 werden er plannen gemaakt om het stadscentrum te vernieuwen, hiervoor was door Projectbureau Almere in het jaar 1974 al rekening mee gehouden. In 1996 werd er een ontwerpwedstrijd gehouden die gewonnen werd door OMA, (wie is OMA) zij ontwikkelde(n) een masterplan voor een nieuw stadscentrum.

Vandaag de dag bestaat Almere 40 jaar en telt het 198.823 inwoners. Almere is de grootste gemeente van Flevoland en behoort tot de tien grootste steden van Nederland. Daarnaast

is het een van de snelst groeiende steden van Nederland en was het een tijdje een van de snelst groeiende steden van Europa.

Bestemmingsplan

Om in te kunnen spelen op de toekomstige plannen van Almere is het belangrijk om te weten wat deze zijn. Hiervoor is onderzoek gedaan naar het bestemmingsplan en de structuurvisie Almere 2.0.

Almere 2.0

In de structuurvisie van Almere staat beschreven hoe Almere van 190.000 inwoners wil groeien naar 350.000 inwoners voor 2030. Ook voor het Rijk is de ontwikkeling van Almere belangrijk omdat Almere onderdeel is van de metropoolvorming in de driehoek samen met Amsterdam en Utrecht. De bevolking in deze twee steden blijven groeien en er is geen ruimte om nieuwe woningen te ontwikkelen. Het kabinet wil namelijk de waardevolle landschappen als de scheggen van Amsterdam, het Groene Hart, de Utrechtse Heuvelrug en Waterland behouden.

Daarom vraagt het kabinet aan Almere om 60.000 woningen te bouwen en 100.000 nieuwe banen te creëren. Uitgangspunten voor de schaa sprong van Almere zijn dat het een stad is met een rijke verscheidenheid van werk- en woonmogelijkheden, in een weldadige overvloed van ruimte, water, natuur en cultuurlandschappen, die door de tijd heen kunnen groeien en veranderen.

Daarnaast wil Almere zich richten op een ecologisch, economisch, sociaal en duurzame toekomst. Er zijn zeven richtlijnen beschreven in de Almere Principles, deze liggen ten grondslag aan de Concept Structuurvisie Almere 2.0. Bij het ontwikkelen van Almere in 1978 was bedacht om meerdere kernen te ontwikkelen in Almere, vandaag de dag wordt er verder geborduurd op dit concept. De meerdere kernen zijn nog steeds belangrijk evenals de verhouding tussen bebouwing en groen. Wat er verandert in de structuurvisie Almere 2.0 is de wijze waarop het planproces wordt ingericht. In het verleden werd er voornamelijk top down gepland en tegenwoordig gebeurt dit ontwikkelingsproces bottom up. Dit wil zeggen dat er meer gekeken wordt naar de wensen die er zijn in de samenleving. Op dit moment is Almere qua woningbouw, bevolking en werkgelegenheid eenkennig. Een voorwaarde van de zogenoemde schaa sprong is dat Almere meer diversiteit gaat bieden in de toekomst. De structuurvisie is in overleg met bestuurlijke vertegenwoordigers van de provincies Flevoland, Noord-Holland en Utrecht, de gemeente Amsterdam, Lelystad, Zeewolde, het Waterschap Zuiderzeeland en het ministerie van VROM is opgesteld. Wil de Schaa sprong slagen dan is overleg op nationaal niveau essentieel.

De Almere Principles

Koester diversiteit

Om de stad te verrijken, erkennen wij diversiteit als een bepalend kenmerk van robuuste ecologische, sociale en economische systemen. Door op ieder terrein diversiteit te waarderen en aan te moedigen, zal Almere gedijen als een stad die rijk is aan variatie.

Verbind plaats en context

Om de stad te verbinden, zullen wij haar identiteit verankeren en versterken. De stad zal vanuit eigen kracht en tot wederzijds voordeel actieve relaties onderhouden met de haar omringende gemeenschappen in de breedste zin.

Combineer stad en natuur

Om de stad betekenis te geven, zullen wij bewust streven naar unieke en bestendige combinaties van het stedelijke en het natuurlijke weefsel, en naar een verhoogd besef van de menselijke verbondenheid met de natuur.

Anticipeer op verandering

Om op de evolutie van de stad voort te bouwen, zullen wij een ruime mate van flexibiliteit en aanpasbaarheid in onze plannen en programma's opnemen, en daarmee onvoorspelbare kansen voor toekomstige generaties mogelijk helpen maken.

Blijf innoveren

Om de stad vooruit te brengen, zullen wij nieuwe en verbeterde processen, technologieën en infrastructuren aanmoedigen en experimenten en kennis uitwisseling ondersteunen.

Ontwerp gezonde systemen

Om de stad te verduurzamen, zullen wij in onze stedelijke systemen 'cradle to cradle'-oplossingen benutten, in het besef van de onderlinge afhankelijkheid van ecologische, sociaal en economische gezondheid op ieder schaalniveau.

Mensen maken de stad

Vanuit de erkenning dat burgers de drijvende kracht zijn in het maken, behouden en verduurzamen van de stad, ondersteunen wij hun streven om hun unieke mogelijkheden te verwezenlijken, met bezieling en waardigheid.

Bestemmingsplan Almere Stad

Het kavel waar BeBo Bouw BV gaat ontwikkelen ligt in het stadsdeel Almere Stad. Almere stad is onderverdeeld in Almere Stad Oost (Filmwijk, Verzetswijk, Waterwijk, Parkwijk, Danswijk en Tussen de Vaarten), Almere Stad West (Noorderplassen, Muziekwijk, Stedenwijk, Staatsliedenwijk, Literatuurwijk en Kruidenwijk) en Almere Centrum. Het Kavel ligt aan de Grootzeil in de wijk Noorderplassen.

Om meer informatie over het gebied te verkrijgen is er gebruik gemaakt van de ruimtelijke plannen voor de wijk Noorderplassen Oost en West dat bekend gemaakt is in de Staatscourant op 16 in Januari 2016. Voor het samenstellen van dit bestemmingsplan voor Almere Stad Noorderplassen West Oost is gebruik gemaakt van beleidsdocumenten uit Rijksbeleid, Provinciaal en regionaal beleid en Gemeentelijk beleid.

<i>Beleidskader</i>		
Rijksbeleid:		
<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening(2012)</i>	<i>Monumentenwet (1988)</i>
<i>Nationaal Waterplan (2009)</i>		
Provinciaal en regionaal beleid:		
<i>Omgevingsplan Flevoland (2006)</i>	<i>Beleidsregel archeologie en Ruimtelijke Ordening (2008)</i>	<i>Waterbeheersplan waterschap Zuiderzeeland 2010-2015</i>
Gemeentelijk beleid:		
<i>Structuurplan Almere 2010</i>	<i>Woonvisie Almere 2.0</i>	<i>Programma plan Almere Stad</i>
<i>Mobiliteitsplan</i>	<i>Almere Waterstad, Toeristisch recreatief beleidsplan</i>	<i>Kaderplan Bestaande Stad (2004)</i>
<i>Nota kleine bouw (2008)</i>	<i>Detailhandelsvisie (2012)</i>	<i>Horeca nota Almere (2000)</i>

<i>Werken in de wijk (2005)</i>	<i>Vuurwerknota 2005</i>	<i>Ecologisch Masterplan (2005)</i>
<i>Archeologienota (2009)</i>	<i>Gemeentelijke archeologieverordening</i>	<i>Checklist veiligheid ruimtelijke plannen</i>

In de eerste plannen van Almere (gemaakt in de jaren zeventig) en in de structuurvisie Almere 2.0 kwam al naar voren dat Almere een stad zou worden met meerdere kernen en dat de verhouding tussen openbaar groen, bebouwing en water zorgvuldig gepland zou worden. Dit volgens het concept Garden City van Ebenezer Howard. In het bestemmingsplan voor Almere Stad Noorderplassen West Oost zie je dit concept terug komen. Je ziet dat er veel ruimte gereserveerd is voor openbaar groen en water.

Hieronder de verbeelding van het bestemmingsplan Almere Stad Noorderplassen Noord West.



Figuur 5 Legenda bestemmingsplan Almere stad

Toelichting verbeelding Almere Stad Noorderplassen Oost West:

Wonen:

De bestemming Wonen: komt veel voor in het plangebied en is van toepassing op bestaande woningen in het plangebied. Naast de woonfunctie, mogen binnen deze bestemmingen ook aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis worden uitgeoefend. Het gaat bijvoorbeeld om het uitoefenen van een huisartsenpraktijk, een administratiekantoor of een kunstzinnig beroep.

Woongebied:

Voor de nog niet ingevulde woongebieden wordt de flexibele bestemming 'Woongebied' opgenomen. Dit geeft de mogelijkheden deze gebieden nader te verkavelen. De bestemming kent dezelfde functionele mogelijkheden als de bestemming 'Wonen'.

Het grootste gebied met deze bestemming dat nog moet verwezenlijkt, is het Isla Bonita: een wooneiland in de Noorderplassen. Op het eiland zijn circa 300 woningen voorzien.

Groen:

De bestemming 'Groen' is van toepassing op de openbare groenvoorzieningen in de wijken en langs de randen van de Noorderplassen. Naast groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming water, waterberging en (vis)steigers algemeen toegestaan. Binnen deze

bestemming zijn overigens ook ondersteunende functies als ruiters-, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, kunstwerken en nutsvoorzieningen algemeen toegestaan.

Bos:

De bestemming 'Bos' is van toepassing op het Pampushout aan de westzijde van het plangebied. Het gebied kent een multifunctioneel gebruik. Daarom zijn er naast het primaire bosgebruik, binnen deze bestemming ook speelvoorzieningen en andere voorzieningen voor bosbeleving toegestaan. Daarnaast zijn ook de functies als houtproductie, waterberging en natuurontwikkeling toegestaan.

Wijzigingsgebied:

Burgemeester en wethouders kunnen met een wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' bij de bestemming 'Bos' aanpassen?.

Water:

De bestemming 'Water' is van toepassing op oppervlakten met een (belangrijke) waterhuishoudkundige functie. Aanleggelegenheid is binnen de bestemming toegestaan. De beoogde ligplaatsen in de centrale baai worden aangeduid met een maximaal aantal ligplaatsen van 200.

Natuurgebied:

Voor het natuurgebied de Natte graslanden aan de noordzijde van het plangebied is een natuurbestemming opgenomen. In dit gebied, dat deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur, staat de duurzame instandhouding van de natuurfunctie voorop. Naast waterhuishoudkundige doeleinden zijn tevens recreatief medegebruik en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen toegestaan. De bestemming is ook van toepassing op de kwelzone langs de Oostvaardersdijk.

Bedrijfsnutsvoorziening:

Deze bestemming is van toepassing op het Nuon Zoneiland bij de ingang van Noorderplassen West. Binnen de bestemming zijn nutsvoorzieningen en duurzame energieopwekking toegestaan, alsmede erven en bijbehorende groen-, water- en parkeervoorzieningen.

Horeca:

Voor het horecabedrijf aan de zuidoostzijde van het plangebied is de bestemming 'Horeca' opgenomen. Naast een restaurant of een café gaat het hier om horecafuncties met een grotere verkeersaantrekkende werking zoals zaalverhuur. Om hinder voor de nabijgelegen woningen uit te sluiten is een discotheek, nachtclub of partycentrum echter niet toegestaan.

Centrum:

De bestemming 'Centrum' is bedoeld om door een breed functiegebruik een levendig centrumgebied te creëren in het centrale deel van Noorderplassen West. Binnen de bestemming zijn lichte bedrijven, cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke functies en wonen algemeen toegestaan. Voorzieningen ten dienste van deze functies zijn ook toegestaan.

Horecabedrijven zijn niet op alle plekken wenselijk en worden daarom in een deel van het centrumgebied mogelijk gemaakt. Hiervoor is een specifieke aanduiding 'horeca' opgenomen op de verbeelding. Horeca ten dienste van de detailhandel is overigens wel in het hele centrumgebied toegestaan, omdat deze dezelfde openingstijden hanteren als de detailhandel en weinig tot geen hinder met zich meebrengen.

Nieuwe functies worden getoetst aan de parkeernorm. Er moeten voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn, tenzij wordt aangetoond dat in het openbaar gebied voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is.

Gemengd:

De bestemming 'Gemengd' is van toepassing op een voormalige bedrijfslocatie. Naast cultuur en ontspanning, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen en een bedrijfswoning worden binnen deze bestemming horecabedrijven mogelijk gemaakt. Het betreft middelzware horeca zoals bars, cafés en zaalverhuur. Tenslotte zijn functies ondergeschikt aan de bestemming en passend in de openbare ruimte toegestaan. Voorwaarde voor de vestiging van een nieuwe functie, is dat op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Voor het gebied 'De Vier Kwadranten' wordt een eigen bestemming toegepast. In dit groene gebied wordt een menging van woon-/werkfuncties nagestreefd. Om onderlinge hinder van bedrijfs- en woonfuncties uit te sluiten, zijn ter plaatse van het plangebied alleen bedrijven toegestaan die kunnen worden gemengd met woonfuncties. Naast bedrijfsfuncties zijn ook dienstverlening, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen toegestaan. Daarnaast is ook de standaardregeling voor aan-huis-verbonden beroepen en bedrijfsmatige activiteiten aan huis opgenomen.

In het gebied aansluitend op het centrumgebied van Noorderplassen West is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. In deze bestemming is de menging van woon- en werkfuncties voorzien. Het gaat om wonen met eventueel aan-huis-verbonden beroepen of bedrijfsmatige activiteiten, lichte bedrijvigheid, cultuur en ontspanning, dienstverlening, lichte horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen.

Verkeer:

Voor straten, die naast een verkeersfunctie ook een verblijfsfunctie hebben, is de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen. Ten opzichte van de bestemming 'Verkeer' zijn hier ook fietsenstallingen, kunstobjecten en voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' is bebouwing toegestaan ten behoeve van het project de Vier Kwadranten. Ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel' en 'horeca' (havenkom Octant) is detailhandel toegestaan met een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 100 m² en lichte horecavoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'water' zijn de gronden gereserveerd voor een watergang.

Voor de realisatie van een jongerenontmoetingsplaats is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Om hinder te voorkomen moet bebouwing ten behoeve van een jongerenontmoetingsplaats op minstens 50 meter van woonbebouwing worden gerealiseerd.

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0034.BP2X08-vg01/r_NL.IMRO.0034.BP2X08-vg01_index.html

Demografische en geografische kenmerken

Om een beter beeld te krijgen over de stad is er demografisch onderzoek gedaan naar de inwoners van Almere. Het woord demografisch komt vanuit het Grieks, waar demo staat voor: volk en grafie: voor beschrijving.

Op 1 juli 2016 telt Almere 199.674 inwoners.

Demografisch

Het verschil tussen mannen en vrouwen is erg klein in Almere, 50.38 % zijn vrouwen en 49.62% zijn mannen. De verhouding tussen man en vrouw is gelijk aan het landelijk gemiddeld. Wat op valt aan de leeftijd van de inwoners van Almere is dat het veel jonge inwoners heeft. Nog geen 10% is ouder dan 65, wanneer je naar het landelijk gemiddeld kijkt is 17,6% ouder dan 65. Het verschil in leeftijd tussen Almere en het landelijk gemiddeld is te verklaren door het feit dat Almere een jonge stad is. Op het gebied van wonen zou je kunnen zeggen dat de vraag naar senioren woningen in de toekomst zal stijgen.

Hieronder een tabel naar uitsplitsing per stadsdeel. (peilingdatum 1 juli 2016)

Inwoners per stadsdeel			
Stadsdeel	Mannen	Vrouwen	Totaal
Almere Stad	54.279	54.813	109.092
Almere Buiten	27.725	27.945	55.670
Almere Haven	10.635	11.391	22.026
Almere Poort	5.261	5.376	10.637
Almere Hout	807	791	1.598
Overig gebied	378	273	651
Totaal inwoners per 1 juli	99.085	100.589	199.674

** Onderverdeling naar leeftijd*

Er is onderzoek gedaan naar de onderverdeling naar leeftijd in Almere. Er kwam al eerder naar voren dat Almere relatief weinig ouderen heeft vergeleken met de rest van Nederland, dit heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat Almere een jonge stad is.

(Hieronder tabel onderverdeling leeftijd inwoners Almere, peildatum 29-04-2016)198.145

Leeftijd	Aantal	Percentage
Totaal leeftijden	198145	100%
Jonger dan 20 jaar	52449	26,5%
20 tot 65 jaar	125943	63,6%
65 jaar of ouder	19753	9,9%

** Samenstelling huishouden*

Er is gekeken naar de samenstelling van de huishoudens in Almere. Om er achter te komen wat de gemiddelde gezinssituatie van de inwoners van Almere is. Wat opvalt is dat 60% van de huishoudens bestaat uit een 1 of 2 persoonshuishouden.

(Hieronder tabel samenstelling huishoudens in Almere, peildatum is 30 november 2015)

Totaal aantal huishoudens Almere	81745	100%
Eenpersoonshuishouden	25283	30,9%
Meerpersoonshuishouden	56462	69,1%
2 personen	24645	30,1%
3 personen	13743	16,8%

4 personen	13081	16%
5 of meer personen	4993	6,1%

Hieronder een tabel van inwoners onderverdeeld naar leeftijd (peiling datum 29 April 2016).

Inwoners naar leeftijd					
	Mannen & vrouwen	Ongehuwd	Gehuwd	verweduwd	gescheiden
Jonger dan 20 jaar	52.449	52.442	7		
20 tot 65 jaar	125.943	49.120	60.343	1.403	15.077
65 jaar of ouder	19.753	881	11.928	4.123	2.821
Totaal	198.145	102.443	72.278	5.526	17.898

* Werkloosheid

In 2015 is 8,6 % van de beroepsbevolking werkloos. Het landelijk van Nederland is in 2015 6,4%. Hoewel de gemiddelde werkloosheid in Almere hoger is dan het landelijk gemiddelde is er ten opzichte van 2014 wel een daling in de werkloosheid, in 2014 was de werkloosheid 10,6%. Flevoland was in 2014 de provincie met de hoogste werkloosheid in Nederland, maar in 2015 daalde de werkloosheid ook het meest in Flevoland. Reden hiervoor is onder andere dat er veel mensen trekken naar de Metropool regio Amsterdam, maar dit gaat niet gelijk gepaard met een groei in banen. In de toekomst ligt er dus de uitdaging om de werkloosheid in Almere nog meer naar beneden te halen en nog meer werkgelegenheid te creëren.

Hieronder een tabel van Uitkering ontvangers in Almere (peiling datum 15 juni 2016)

Uitkering ontvangers Almere				
	Totaal aantal	Werkloosheid	Bijstand	Arbeidsongeschiktheid
	22.050	6.100	6.880	9.470

* Inkomen

Ook zijn er gegevens bekend van het gemiddeld inkomen van de inwoners van Almere in 2013. Van een later tijdstip zijn er geen gegevens bekend via CBS en er is daarom gewerkt met de laatste gepubliceerde cijfers uit 2013. Er is gekeken naar het gemiddeld besteedbaar inkomen en het gemiddeld gestandaardiseerd inkomen. Met het gemiddeld gestandaardiseerd inkomen is het besteedbaar inkomen gecorrigeerd voor verschillen in grote en samenstelling vergelijkbaar te maken. Hiervoor zijn equivalentieschalen gebruikt, waarbij het eenpersoonshuishouden als standaard huishouden is gekozen.

Hieronder een tabel met inkomensgegevens van de Inwoners van Almere (peiling datum 2013)

Huishouden	Gemiddeld besteedbaar inkomen	Gemiddeld gestandaardiseerd inkomen
1 persoonshuishouden	€22.950	€19.400
2 persoonshuishouden	€41,050	€26.450
3 persoonshuishouden	€50,400	€27.600
4 of meer persoonshuishouden	€60,500	€29.200

* Banen

Er is ook gekeken naar de beschikbare banen in Almere. In het onderzoek naar het bestemmingsplan en structuurvisie van Almere kwam naar voren dat Almere een schaa sprong zal maken en dat er 100.000 nieuwe banen gecreëerd zullen moeten worden

voor 2030. In 2015 biedt Almere 76.896 banen. In 2009 is de Structuurvisie Almere 2.0 gepubliceerd op dat moment telde Almere zelfs meer banen als in 2015 namelijk 79.821. Dit houdt in dat Almere in 2030 afgerond 180.000 banen zou moeten kunnen aanbieden.

** Criminaliteit*

Er is ook gekeken naar de Criminaliteit in Almere. Over het algemeen daalt de criminaliteit sinds 7 jaar. De geregistreeerde woninginbraken ten opzichten van 2014 daalt in Almere met 25% of meer in 2015 volgens het CBS. Niet in elke gemeente nam het aantal woninginbraken af, dit onderbouwt de visie dat de lokale omstandigheden ook een rol spelen in de ontwikkeling van het aantal woninginbraken. Ook is er gekeken naar de Misdaadmeter die in 2015 is uitgegeven door het Algemeen Dagblad. Op de ranglijst van meest onveilige gemeenten in Nederland staat Almere op nummer 16. Almere behoort tot de tien grootste steden van Nederland qua bevolkingsaantallen en is daarnaast een stad met veel jongeren wat beide mee zou kunnen spelen aan de 16^e plek op de ranglijst. Een gunstige factor is overigens dat er de afgelopen jaren een dalende trend is.

** Etniciteit*

In Almere wonen er in vergelijking met de rest van Nederland relatief veel allochtonen. Na Amsterdam, Rotterdam en Den Haag wonen er in Almere het meeste niet-westerse allochtonen. 26,56% van de bevolking in Almere zijn niet-westerse allochtonen op 1 januari 2014. Volgens TVF(toekomst verkenning Flevoland) zal dit percentage lichtelijk dalen in de toekomst, de prognose is dat in 2040 het aantal niet-westerse allochtonen daalt naar 24,5%. Echter is dit aantal sinds 2014 alleen maar gestegen, op 25 juli 2016 valt 29,3 % van de bewoners van Almere onder niet- westerse allochtonen, de prognose die in 2014 is gemaakt lijkt dus niet te kloppen. De grootste aantallen van niet-westerse afkomst zijn van Surinaamse afkomst (11,3%) gevolgd door Marokkanen(3,9%), NL Antilianen/ Arubanen (2,5%) en Turken(1,8%).

Geografische kenmerken

Almere is een stad gelegen in het Noorden van Nederland in de provincie Flevoland. Almere heeft een totaal oppervlak van 248.8 km², hiervan is 129,6 km² land en 119,17 km² water. Almere is een stad waar je van de natuur kan genieten maar ook vlak bij de metropool regio Amsterdam zit.

Almere telt ruim 1600 straten verdeeld over zeven stadsdelen, twee hiervan zijn nog in ontwikkeling. De vijf bestaande stadsdelen zijn Almere Stad, Almere Haven, Almere Buiten, Almere Poort en Almere Hout, de twee stadsdelen die nog in ontwikkeling zijn, zijn Almere Pampus en Almere Oosterveld. Almere grenst aan de steden Lelystad en Zeewolde. De meeste mensen in Almere wonen in Almere Stad. Almere wordt omringd door het IJmeer,



Figuur 6 Almere op de kaart

Markermeer en Gooimeer. Almere heeft een kustlijn van 42 km en telt vier havens en negen stranden. Daarnaast telt Almere twee kanalen de Hoge vaart en Lage vaart. Ook telt Almere een aantal stadsbossen waaronder het grote bosgebied Almeerderhout en het Bos Der Onverzettelijken, waar iedere boom een gevallen verzetsdeelnemer vertegenwoordigd. Almere wordt als onderdeel gezien van de metropool regio driehoek wat het samen vormt met Amsterdam en Utrecht. Almere ligt vlak bij grote steden zoals Amsterdam en Utrecht waar je met de auto in een half uur naar toe rijdt. Wat ook een gunstige factor is aan het wonen in Almere is dat je een half uur van het vliegveld Schiphol vandaan zit. Flevoland is een uit water gewonnen stuk land. Doordat de schelpen uit het IJsselmeer zich met de kleigrond van Flevoland vermengden ontstond er een laag kalk die door invloed van bacteriën meer humus creëerde wat zorgt voor een vruchtbare grond. Hierdoor staat Flevoland bekend als een deel van Nederland met de meest vruchtbare grond. Echter neemt de kwaliteit van de bodem in Flevoland structureel af, reden hiervoor is o.a. dat betrokkenen in de agrarische sector het probleem wel erkennen maar hiervoor geen gezamenlijke verantwoordelijkheid nemen. Er wordt steeds meer van de bodem geëist. Zo zorgt het liberaliseren van de pacht tot kortere pachtperiodes, met hogere pacht- en grondprijzen. Boeren gaan telen op manieren die voor hen financieel het meest aantrekkelijk zijn. Intensivering van dergelijke teelten, gebruik van zware machines en het oogsten in het natte seizoen zijn zeer schadelijk voor de bodemstructuur.

Voorzieningen & infrastructuur

Voorzieningen

** Winkels*

Je hebt in Almere verschillende winkelcentrums. Een van de opvallendste is die van Almere Centrum, die ruim 400 winkels aanbiedt en zeven dagen per week open is. Dit winkelcentrum behoort tot een van de grootste uit Nederland en heeft verschillende internationale prijzen gewonnen. Daarnaast heb je nog een winkelcentrum in Almere Haven en Almere Buiten. Verder heb je nog wel buurcentra in verschillende stadsdelen van Almere. Ook is er vier keer per week markt in de verschillende stadsdelen van Almere. Ook is er elke zaterdag op de Kemphaan de Boerenmarkt. Hier worden biologische producten verkocht zoals groenten, fruit, vlees, bloemen en planten.

Almere Buiten beschikt ook nog over een groot overdekt winkelcentrum genaamd DoeMere. In dit complex zitten ruim 50 aanbieders gevestigd.

** Scholen*

Qua basis scholen en middelbaar onderwijs is er in Almere een ruim aanbod. Elk stadsdeel heeft keuze in verschillende basisscholen en middelbare onderwijs. Almere heeft in totaal 72 basisscholen en ruim 20 middelbare scholen. Ook zijn er verschillende schoolgemeenschappen op niveau van beroeps onderwijs. Almere heeft 4 MBO scholen en een HBO school, daarnaast heeft Almere een Open Universiteit en een Volksuniversiteit.

** Recreatie*

Er zijn in Almere vier verschillende havens, de Haddock Jachthaven, WSV De Blocq van Kuffelere, WSV Almere haven en Marine Muiderzand. Almere telt in het totaal meer dan

2000 ligplaatsen. Naast de jachthaven Marine Muiderzand ligt Het Catamaranstrand strand dat het grootste catamaranstrand van Europa is. Er is qua watersport dan ook van alles te doen, zo worden kano's en boten verhuurd, en kun je er bijvoorbeeld waterskiën, surfen en zeilen. Almere telt in totaal 11 stranden, namelijk Almeerderstrand, Strand Almere Haven, Noorderplassenstrand, Fantasiestrand, Lumierestrand, Strandbad Duin, Stedenwijkstrand, Atlantisstrand, 't Hoofdstrand, Surfstrand en Catamaranstrand. De stranden verschillen ook per doelgroep zo heb je een nudistenstrand en een strand waar je met honden mag komen. Ook heb je de recreatieve plassen de Noorderplassen en het Weerwater.

Ook kent Almere verschillende bosgebieden, het grootste bosgebied is Almeerderhout, waar je onder andere kan klimmen, survallen en golfen. Daarnaast heb je nog een aantal andere bossen waaronder het Speelbos en het Kotterbos. Verder zijn er ook diversen natuurparken. Er is veel natuur waar er genoten kan worden van de rust en ontspanning, en aan de andere kant worden er veel activiteiten georganiseerd.

Daarnaast zijn er genoeg horeca gelegenheden zoals restaurants, cafés, discotheken en een grote bioscoop. Er zijn ruim 100 restaurants en 20 cafe's in Almere. Ook zijn er een paar grotere discotheken zoals Club 2612, ANNO en Club Jiggerz.

Almere heeft een rijk bodemarchief. Na de laatste ijstijd hebben er duizenden jaren mensen gewoond. Ook zijn er veel scheepswrakken uit de tijd van de Zuiderzee bewaard gebleven. Een aantal van deze vondsten zijn te bezichtigen in Almere.

Almere is een levendige stad, en wanneer je een dagje uit zou willen plannen in Almere is er genoeg te doen. Via het web wordt Almere volop gepromoveerd. Een inwoner die niet in Almere woont kan veel informatie online vinden over wat er allemaal te doen is.

Infrastructuur

* Wegen

De twee snelwegen die in Almere lopen zijn de A6 die enerzijds uitkomt op de A1 knooppunt Muiderberg en anderzijds uitkomt op de A7 knooppunt Joure. De tweede snelweg is de A27 die loopt vanaf Breda tot Almere. Omdat er op de A6 en andere wegen rondom Amsterdam vaak file staat worden er extra rijstroken, fly-overs en viaducten aangelegd over een traject van 63 kilometer en worden er extra hoge geluidschermen geplaatst over een lengte van 33 kilometer. Het gehele project zal naar verwachting tot 2026 duren. In Almere zelf zal het project in 2017 starten en naar verwachting ergens tussen 2020 en 2022 gereed zijn. Het project genaamd Schiphol-Amsterdam-Almere is het grootste wegenprogramma van de komende tien jaar.

Zoals naar voren kwam in de structuurvisie Almere 2.0 is het de bedoeling dat Almere flink gaat uitbreiden in de komende jaren. Dit houdt in dat er behoorlijk wat aangepast zou moeten worden op het gebied van het auto, fiets en OV netwerk. Volgens Verkenning Stedelijke Bereikbaarheid Almere vergt deze aanpassing een investering van ongeveer 230 miljoen euro. In de komende vijf jaar gaat het daarbij om aanpassing van de onderdoorgangen van de A6 tot aan de Weerwaterzone, het verbreden van de Waterlandsweg, aanpassing infrastructuur van Almere Hout-Noord inclusief de ontsluitingsweg naar de Vogelweg en de uitbreiding van de Hogering tot aan de Hollandsedreef.

** Openbaar Vervoer*

De gemeente Almere is verantwoordelijk voor het openbaar vervoer in Almere. Het busvervoer wordt geregeld door Connexxion. Almere heeft vrije busbanen waardoor de bussen vrij kunnen doorrijden. Connexxion rijdt de Maxx stadslijnen 1 t/m 7, 10, 11, 14 en 17 en de streeklijnen van Amsterdam en 't Gooi. Verder rijden er ook streekbussen van Almere naar Schiphol (in opdracht van de Stadsregio Amsterdam) en van Almere naar Zeewolde en Amersfoort (in opdracht van de Provincie Flevoland).

In 1980 is er begonnen aan de bouw van de Flevolijn, deze was in 1988 volledig voltooid. Vanuit Weesp verbindt de Flevolijn Almere met de rest van het land. Almere telt in totaal 5 NS stations. Ook de capaciteit van de Flevolijn zal in de toekomst uitgebreid worden.

Woningen & Bedrijfspanen

Woningen

De woningvoorraad van Almere is jong en kwalitatief goed. De woningvoorraad in Almere telt in het tweede kwartaal van 2016, van 80.127. Echter kent de woningvoorraad weinig differentiatie qua vorm. In 2012 is 62% van de woningen rijtjeswoningen en 22% bestaat uit etagewoningen.

Begin 2015 bestaat 92,5% van objecten uit woningen. Dit houdt in dat de overige 8,5% bestaat uit niet-woningen. Onder niet-woningen verstaan we winkelpanden, fabrieken en loodsen. Er is ook gekeken naar de verhouding naar eigendom in de woningvoorraad. De laatste publicatie die door CBS is gedaan dateert uit 2012. Toen stonden er in Almere 76.303 woningen. Hiervan waren 47.880 in eigendom en 28.371 waren huurwoningen. Dit betekent dat 62,7% woningen in eigendom waren en 37,2% huurwoningen. Van ca. 48 woningen is de eigendomsvorm onbekend in Almere. Sinds 2012 tot en met eind 2015 zijn er nog 2000 woningen bijgekomen, gegevens betreffende de eigendomsvorm zijn echter niet bekend. Wel is bekend dat tot en met het tweede kwartaal in 2016 opdrachtvergunningen zijn uitgegeven voor 554 woningen, hiervan is 93,1% bestemd voor verkoop. Als de verhouding vanaf 2012 tot en met 2015 ongeveer hetzelfde is als in 2016, zou dat betekenen dat verhouding tussen koop- en huurwoningen van 2012 (62,7% koopwoningen- 37,2% huurwoningen) is gestegen in percentage qua koopwoningen. Op dit moment (02-06-2016) staan er op Funda.nl 1776 woningen te koop in Almere en worden er slechts 86 huurwoningen aangeboden. 95,4% van de totaal aantal aangeboden woningen op Funda.nl zijn dus koopwoningen. Het koop- en huuraanbod vanuit de woningcorporatie is hierin uiteraard niet meegenomen.

Almere heeft in totaal drie woningcorporaties. De gemiddelde wachttijd voor een huurhuis vanuit een woningcorporatie in Almere is 6 jaar. De eerste woningcorporatie is de Alliantie die in 2015 in totaal 6.302 woningen in verhuur heeft en 147 woningen heeft verkocht. De tweede is woningstichting Goedestede die in 2015 7.801 woningen voor verhuur in beheer heeft en de verkoop in 2015 bevroren heeft, slechts 15 woningen worden bij mutatie verkocht. De derde woningstichting in Almere Ymere heeft in totaal 8.346 eenheden in haar portefeuille, deze zijn echter niet alleen in Almere maar ook omliggende plaatsen zoals Alkmaar en Amsterdam.

Huurprijs Appartementen:

Er worden in totaal drie appartementen ontwikkeld. Twee van 115 m² en een van 230 m². Om de huurprijs van deze appartementen te bepalen is er gebruik gemaakt van de

comparatieve vergelijkingsmethode. Dit houdt in dat het te verhuren appartementen zijn vergeleken met te verhuren appartementen met dezelfde kenmerken en eigenschappen. Hierbij kan er gedacht worden aan vergelijkbare eigenschappen zoals m2, locatie,

	De Diagonaal 95	Grootzeil	Olivier van Noortstraat 44
here	here		n
reken	reken		port
01- 2010	01- 2010		
here stad	here stad		
Huurprijs per maand	€892	€914	€930
Huurprijs per jaar	€10.704	€10.968	€11.160

Figuur 7 De Diagonaal 95, Almere

Figuur 9 Olivier van Noortstraat 44



Figuur 10 Koetsierbaan 65, Almere

bouwjaar,
huurprijs, periode
huur.

te



Figuur 11 Daghammarsklodhof 96, Almere

Figuur 8 Grootzeil, Almere



Vergelijking 2 appartementen 1^e verdieping:

Vergelijking appartement 2^e verdieping:

	Koetsierbaan 65 Almere	Dag Hammarskjoldhof 96
Aangeboden sinds	3 weken	4 weken
Oppervlak in m2	208	150
Bouwjaar	2007	1991 - 2000
Locatie	Almere Stad	Almere Stad
Aantal kamers	4	4
Parkeerplaats	garage	nee

Huurprijs per maand	€1.650	€1.215
Huurprijs per jaar	€19.800	€14.580

De gemiddelde huurprijs onderzocht om te vergelijken met de appartementen van 215 m2 ligt rond de €900. De drie vergeleken appartementen verschillen van grootte, maar bieden allemaal tussen 3 en 4 kamers. De meeste appartementen met 3 of 4 kamers zijn vaak kleiner dan de appartementen in ontwikkeling bij BeBo Bouw BV.

Bedrijfspannen Almere

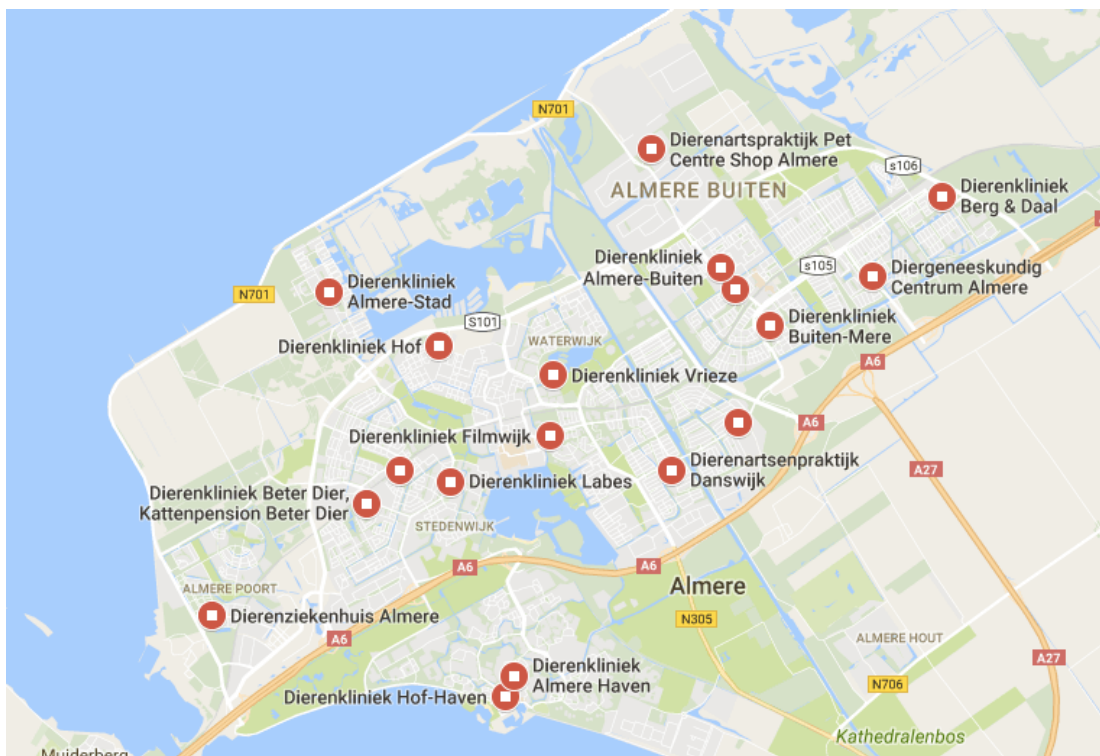
Al eerder kwam naar voren dat Almere een woonstad is waar in 2015 slechts 8,5% van de objecten in Almere bestaat uit niet- woningen. Daarnaast kwam naar voren dat in 2015 8,6% werkloos was, dit percentage lag meer dan 2% boven het landelijk gemiddeld. Met de geplande schaa sprong is het de bedoeling dat er naast 60.000 woningen, 100.000 nieuwe banen gecreëerd moeten worden voor 2030. Hieruit kunnen we opmaken dat ondernemers, die helpen in het creëren van nieuwe banen, zich vestigen in Almere.

Volgens de gegevens van de KVK telt Almere in 2015, 16.324 bedrijven. Hieronder een onderverdeling naar sector.

Bedrijvigheid Almere naar sector	
Sector	Aantal
Agrosector	105
Bouwnijverheid	1309
Detailhandel en ambachten	1427
Groothandel	809
Horeca, catering, sport en recreatie	900
Industrie	504
Kinderopvang	336
Kunst, cultuur, amusement en media	662
Vervoer	327
Zakelijke en persoonlijke dienstverlening	8951
Zorg	994

Dierenklinieken Almere

De begane grond verdieping van het complex is bestemd voor een dierenkliniek genaamd Dierenkliniek Almere Stad. Almere telt in totaal 18 dierenklinieken. Daarvan bevinden zich er 8 in het stadsdeel Almere Stad, waar onder ook Dierenkliniek Almere Stad. De overige dierenklinieken in Almere stad zijn: 1. Dierenkliniek Almere Hof, 2. Dierenkliniek Vrieze, 3. Dierenartsen praktijk Danswijk, 4. Dierenkliniek Filmwijk, 5. Dierenkliniek Labes 6. Dierenkliniek Beter dier en 7. Dierenkliniek Blommaart.

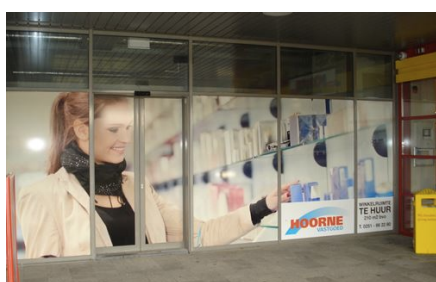


Figuur 12 Dierenklinieken Almere

Huurprijs bedrijfspanden

Het bedrijfspand is 230,4 m² en bevindt zich over de gehele begane grond verdieping. Om de huurprijs van dit pand te bepalen is er gebruik gemaakt van de comparatieve vergelijkingsmethode. Dit houdt in dat het te verhuren bedrijfspand is vergeleken met te verhuren bedrijfspanden met dezelfde kenmerken en eigenschappen. Hierbij kan er gedacht worden aan bedrijfspanden met vergelijkbare eigenschappen zoals m², locatie, bouwjaar, huurprijs, periode te huur.

De bedrijfspanden:



Figuur 13 Grootzeil 54, Almere



Figuur 15 Klokkeluiderstraat 4



Figuur 14 Europaan 925

54	Europalaan 925	Klokkeluiderstraat 4
Almere	Almere	Almere
Aangeboden sinds	6 maanden	2 weken

Oppervlak in m2	210	225	229
Bouwjaar	2001/2010	2012	1984
Locatie	Almere Stad	Almere poort	Almere Stad
Prijs per m2 per jaar	€145	€115	€175
Huurprijs per maand	€2.538	€2.156	€3.340
Huurprijs per jaar	€30.450	€25.872	€40.075

Wat opvalt is dat het aanbod aan bedrijfspanden in Almere beperkt is. Er zit een groot prijsverschil tussen de eerste twee bedrijfspanden aan de Grootzeil 54 en Europalaan 925 ten opzichte van bedrijfspand aan de Klokkenluiderstraat 4. Het bedrijfspand aan de Klokkenluiderstraat 4 is aanzienlijk duurder per maand. Er is gekeken naar wat hier de reden van zou kunnen zijn. Het pand is wel het grootste qua oppervlak maar verschilt niet veel met de andere twee qua oppervlak. Daarnaast is het pand aan de Klokkenluiderstraat ook in 1984 gebouwd en de andere twee vanaf 2000, wat het verschil in prijs nog minder verklaart. Wel staan de panden aan de Grootzeil en Europalaan al 6 maanden te huur aangeboden en het bedrijfspand aan de Klokkenluiderstraat wordt pas twee weken aangeboden. Hoogstwaarschijnlijk zal de verhuurder van het pand aan de Klokkenluiderstraat de huurprijs moeten verlagen om het te verhuren op korte termijn.

Advies & Conclusie

De geschiedenis van Almere geeft weer met welke visie Almere is ontwikkeld. In eerste instantie was dat om meer landbouwgrond te creëren, maar al snel werd duidelijk dat de vraag naar meer woningen op dat moment meer speelde. Dit had o.a. te maken met het woningtekort na de Tweede Wereldoorlog. Het idee dat de stad meerdere kernen zou moeten hebben, is iets wat vandaag de dag nog speelt. Almere is ontwikkeld volgens het concept Garden City van Ebenezer Howard, die al jaren geleden op het idee kwam om bij het ontwikkelen van steden een gestructureerde mix aan te houden tussen wonen, groen, industrie en agricultuur. Deze punten spelen vandaag de dag nog steeds een belangrijke rol, en bij het ontwikkelen van een nieuw project kan hier rekening mee gehouden worden. Daarnaast komt deze informatie ook van pas wanneer je in gesprek met de gemeente Almere gaat, het is goed om te weten hoe de stad zich heeft ontwikkeld en waar ze vandaan komen.

Een belangrijk punt uit het bestemmingsplan is de geplande schaalsprong die moet plaatsvinden voor 2030. De stad wil van 190.000 inwoners groeien naar 350.000, daarnaast moeten er 60.000 woningen gebouwd worden en 100.000 nieuwe banen gecreëerd worden. BeBo Bouw BV werkt nu al mee aan deze maatschappelijke opgave en zou hier in de toekomst nog meer op kunnen inspelen door verder te kijken naar de mogelijkheden van het ontwikkelen van bedrijfspanden en woningen. Als BeBo Bouw BV een gevestigde ondernemer in Almere wordt, creëert het bedrijf naast woningen ook werkgelegenheid.

Het onderzoek naar de demografische kenmerken geeft een beeld over de inwoners van Almere. Een opvallend punt is dat Almere, vergeleken met de rest van Nederland, minder senioren inwoners heeft. Dit betekent dat de vraag naar woningen voor senioren in de toekomst wel gaat groeien. Een ander opvallend punt is dat de werkloosheid in Almere hoog ligt. In Almere 2.0 wordt beschreven dat er nog is 100.000 banen gecreëerd moeten worden, het creëren van werkgelegenheid wordt dus een van de moeilijkere opgave uit Almere 2.0. Uit het geografisch onderzoek kwam naar voren dat de bodemkwaliteit structureel afneemt. Dit is niet iets wat direct invloed heeft op de plannen van BeBo Bouw

BV, maar wel zegt het iets over de algemene bodemkwaliteit van Almere op het gebied van agricultuur.

Uit het onderzoek naar de voorzieningen en infrastructuur kwam naar voren dat er genoeg te beleven valt in Almere. Vooral op het gebied van watersport en recreatie. Daarnaast heeft Almere ook een groot winkelgebied en uitgaansgelegenheden. Dit draagt positief bij aan de kwaliteit van de stad, de vele voorzieningen trekken inwoners, maar ook (dag)toeristen. Ook de bereikbaarheid van Almere is prima, in de komende jaren gaat er wel veel gebouwd worden aan de infrastructuur en treinrails. Dit is iets waar mensen hinder van kunnen ondervinden, dat promoot je derhalve ook niet.

Tot slot is er onderzoek gedaan naar de bestaande woningen. Wat daaruit naar voren kwam is dat de woningvoorraad kwalitatief goed is maar weinig diversiteit kent qua woningtypen. Iets wat als verbeterpunt staat beschreven in Almere 2.0., hier kan BeBo Bouw BV op inspelen wanneer ze in de toekomst in Almere verder willen ontwikkelen. Daarnaast kwam naar voren dat Almere echt een woonstad is en dat woningen 92,5% van de totale objecten zijn. Dit betekent dat er in de toekomst ook een opgave is om meer bedrijfspanden te ontwikkelen, rekening houdende met de Schaalsprong. Om een richtlijn te geven aan de te bepalen huurprijs is er gebruik gemaakt van bench marketing. Qua huurprijs valt er te zeggen dat het in de vrije sector verhuurd wordt en dat de prijs zelf te bepalen is. De appartementen zijn ruimer dan de gemiddelde appartementen en zijn natuurlijk nieuw.

Bronnen

<http://www.npogeschiedenis.nl/andere-tijden/afleveringen/2006-2007/De-Afsluitdijk.html>

<http://historiek.net/van-zuiderzee-tot-flevoland-5-de-zuiderzeevissers/57428>

<http://digitaal erfgoed.almere.nl/Detail.aspx?ID=1490132>

<http://www.crimsonweb.org/spip.php?article46>

<file:///Users/RfHouwen/Downloads/ro-35-icons.pdf>

<http://www.designcity.3dontwerpen.nl/lands-garden1.html>

https://books.google.nl/books?id=0IdDA0EpWKUC&pg=PA117&lpg=PA117&dq=projectbureau+almere+frieling&source=bl&ots=VWPkYj7AFX&sig=s3fZljzjCG_XUa9No2zLzhVD8wc&hl=en&sa=X&ved=0ahUKewi9pvm17_rNAhVEXhQKHmTDMs4ChDoAQgbMAA#v=onepage&q=projectbureau%20almere%20frieling&f=false

https://almere20.almere.nl/fileadmin/files/almere/subsites/almere_20/mrdvalmsvlowreswt.pdf

<https://kaart.almere.nl/aikwms/default/kaart.asp?project=4&mapheightperc=100&mapwidthperc=100&zoekadres=ja#>

www.cbs.nl

<http://www.rtlnieuws.nl/buurtfacts/locatie/flevoland/almere>

<http://www.rtlnieuws.nl/buurtfacts/geld/werkloosheid/flevoland/almere///werkloosheid-almere>

<http://www.almeredezeweek.nl/widgets/2164-nieuws/nieuws/1312240-werkloosheid-het-hardst-gedaald-in-flevoland>

<http://almerezaken.nl/widgets/979-nieuws/nieuws/1308776-forse-daling-werkloosheid-in-flevoland>

<http://www.trouw.nl/tr/nl/4492/Nederland/article/detail/4170288/2015/10/24/Criminaliteit-daalt-maar-niet-onder-alle-bevolkingsgroepen.dhtml>

<http://www.ad.nl/binnenland/ad-misdaadmeter-2015-de-ranglijst-en-alle-cijfers~a6cb0742/>

<http://www.flevoland.nl/Flevoland-in-beeld-en-cijfers/Feiten-en-cijfers/Economie-en-Arbeidsmarkt-Flevoland>

<http://www.destentor.nl/regio/lelystad/bodemvruchtbaarheid-flevoland-in-gevaar-1.4858345>

<http://www.ookflevoland.nl/stranden-in-flevoland/stranden-in-almere/>

<http://www.vvvalmere.nl/nl/natuur-almere>

<http://www.staatsbosbeheer.nl/natuurgebieden/stadsbossen-almere/over-stadsbossen-almere>

<https://www.almere.nl/leren/middelbare-scholen/>

<https://almere20.almere.nl/bereikbaarheid/stedelijke-bereikbaarheid/>

<https://www.rijkswaterstaat.nl/wegen/projectenoverzicht/a9-a10-a1-a6-schiphol-amsterdam-almere>

<http://nos.nl/artikel/2014702-huurwoningen-schaarser-door-meer-vluchtelingen.html>

<http://www.clo.nl/indicatoren/nl2167-voorraad-woningen-en-niet-woningen-gebruiksfuncties>

<http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=71446ned&D1=0-10&D2=115&D3=2-6&VW=T>

[http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=82213ned&D1=0,6-9,11&D2=a&D3=112&D4=\(1-12\)-l&HDR=T,G3&STB=G1,G2&VW=T](http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=82213ned&D1=0,6-9,11&D2=a&D3=112&D4=(1-12)-l&HDR=T,G3&STB=G1,G2&VW=T)

<https://www.woningcorporaties.nl/flevoland>

<http://www.fundainbusiness.nl/winkel/almere/object-49637442-grootzeil-54/fotos/#foto-1>

<http://www.fundainbusiness.nl/winkel/almere/object-49844064-klokkeluidersstraat-4/>