

## ‘Verkopende vastgoedpartijen zitten nog in Lalaland’

Lenneke Arts - 31 januari 2022



**In afwachting van de aangevraagde AIFMD-vergunning, staat vastgoedfonds De Vrije Blick in de startblokken voor een volgende investeringsronde, om daarna door te groeien naar 300 miljoen euro beheerd vermogen. Intussen beschikt het fonds over een ‘gezonde hoeveelheid’ liquide middelen, nu de markt is gekanteld. ‘We hebben zelfs wat dossiers teruggegeven.’**

Dat zegt Hans Wilton, mede-eigenaar van het Nederlands vastgoedinvesteringsfonds en eigenaar van Wilton Family Office, in gesprek met Investment Officer.

De Vrije Blick is inmiddels eigenaar van bijna 500 woningen. Het benodigde eigen vermogen van iets meer dan 60 miljoen euro is bijeengebracht door circa 40 vooraanstaande ondernemers families en de initiatiefnemers zelf. Het plan is om na het groene licht van de AFM, nog eens 40 miljoen euro op te halen bij vermogende particulieren en families. Op deze manier kan het fonds, dat Nederlands vastgoed ontwikkelt en herontwikkelt, doorgroeien naar 1000 woningen.

Wilton: ‘*Size does matter*. Dan hebben we ook de logica waarom we de vergunning hebben aangevraagd.’ Een AIFMD-vergunning is immers vereist voor beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen die - opgeteld - meer dan 100 miljoen euro beheren in closed end fondsen zoals De Vrije Blick.

### Domweg geluk

Dat extra vermogen wordt waarschijnlijk niet direct aan het werk gezet, met de flink gestegen rente en onevenredig hoge prijzen. Wilton: ‘

Toen de markt kantelde, hebben we extra kritisch gekeken naar alles waar we mee bezig waren, zelfs wat dossiers teruggegeven. “U wilt 11 miljoen krijgen, wij willen 8 miljoen geven. Dat is een te groot gat.”

Een geluk is wel, dat De Vrije Blick net voor de rentesprongen van vorig jaar, een groot deel van haar vreemd vermogen had geherfinancierd. Wilton: ‘Tegen extreem lage rente. We hebben domweg geluk gehad.’

Nu beschikt het fonds, dat een instapdrempel van 250.000 euro heeft, over een gezonde hoeveelheid liquide middelen. Het devies is bezigheden afmaken en kritisch zijn op wát er ingekocht wordt en voor hoeveel. Wilton: ‘Veel verkopende partijen zitten nog in Lalaland. De wereld op zijn kop, maar niet bij ons. Met de daling van beursgenoteerde woningfondsen afgelopen jaar met 20, 30, 40 procent, kan het niet meer zo zijn dat verkopende partijen tegen de absolute hoofdprijs kunnen verkopen. Dat vonden we al niet een aantrekkelijk scenario en dat vinden we nog steeds niet. Liever zien we meer realisme in de markt ontstaan.’

Zijn verwachting is dat de markt gaat corrigeren, een moment dat hij rustig afwacht. ‘Dat komt goed uit, we moeten toch wachten tot onze AIFMD-vergunning rond is. Als het moet, wachten we tot het derde kwartaal. Ik denk dat we straks aantrekkelijker kunnen inkopen dan bij aanvang van ons fonds.’

### 27 zusters

Een aankoop die wél vrij recent is afgerond, is een 100.000 vierkante meter grote buitenplaats met klooster in Voorschoten. 27 zusters met de gemiddelde leeftijd van 89 jaar zullen binnen afzienbare tijd het aardse voor het hemelse bestaan verruilen, wat de vraag opwierp wat er moest gebeuren met Huize Bijdorpe, als hun missie als Congregatie was voltooid.

Ze besloten te verkopen, met de vereiste dat hun gedachtegoed voortgezet zou worden. Ongeveer dertig partijen deden mee aan de aanbesteding, De Vrije Blick kwam met haar partner Citybeats als winnaar uit de bus.

'Ik denk dankzij onze ervaring in het nabijgelegen Warmond, maar ook ons plan waarbij we respect en eerbied hebben getoond voor de eisen en wensen van de zusters', blikt Wilton terug. 'De zusters huren per 1 januari van ons terug, en moeten natuurlijk zo min mogelijk last hebben van de herontwikkeling van het gebied. We gaan in totaal 172 huurwoningen ontwikkelen binnen het bestemmingsplan dat hiervoor al geschikt is. De zusters huren dan een aantal woningen terug, en we gaan tevens een klein aantal bouwkavels verkopen.'

Het leuke is, vindt Wilton, om iets te maken vanuit een historische gedachte. 'Je wil het voortzetten, maar óók iets maken voor deze tijd. En natuurlijk ook rendement maken voor de participanten van De Vrije Blick. Een mooie opgave.'

#### Tweede fonds

Hij verwacht dat de ontwikkeling in Voorschoten twee à drie jaar gaat duren. Intussen beginnen de eerste huurinkomsten uit andere projecten te komen nu De Vrije Blick zo'n twee jaar "draait". Wilton, opsommend: 'De portefeuille bestaat thans uit een appartementencomplex in Doorn, Warmond, Amersfoort en Leiden. Vrijwel alle woningen zijn of worden voor eigen portefeuille ontwikkeld. Op dag één van het fonds begonnen we al met de uitkering van kwartaalhuurinkomsten, maar was dat nog 1 of 2 procent op jaarbasis van de inleg. Stilletjesaan loopt dat nu op, nu steeds meer projecten in exploitatie komen.'

Ook is de tijd aangebroken dat het vastgoedfonds afscheid neemt van wat kleinere projecten, daar zijn winst neemt en grotere projecten verder gaat uitontwikkelen. 'Je kunt erop blijven zitten of er een transactie mee doen. Het beoogde doel van dit fonds is 5 procent netto kasrendement, aangevuld met 5 procent netto meerwaarde. Dan kom je op een total return van 10 procent. Beleggers verbinden zich in principe voor tien jaar. Na die periode zullen we vergaderen hoe we verder gaan, zodat wie eruit kan, dat ook kan doen. De rest besluit: verkopen of herfinancieren.'

Het is niet ondenkbaar, zegt Wilton, dat als de goedkeuring van de toezichthouder komt, op termijn een tweede fonds volgt naast de huidige "evergreen". 'We hebben kwalitatief geïnvesteerd in onze organisatie.'

Ten opzichte van concurrenten hebben we een kleine organisatie. Ik denk dat we ons onderscheiden door zelf te ontwikkelen in plaats van voor de hoofdprijs van ontwikkelaars te kopen. We zijn op zoek naar een balans tussen waarde, groei en stabiele cashrendementen. We willen niet groeien om te groeien, maar spreken wel met elkaar dagelijks over de mogelijkheid om te investeren in nieuwe kansen.'

Dit artikel is afkomstig van de redactie van Investment Officer, een journalistiek platform voor professionals werkzaam in de beleggingsindustrie.

[www.investmentofficer.com](http://www.investmentofficer.com)