

Vesteda Review 2018: positie in de kernregio's en het middensegment van de Nederlandse woningmarkt verder versterkt

Amsterdam, 3 april 2019

Een dynamisch jaar

2018 was in veel opzichten een bijzonder dynamisch jaar. Een jaar waarin we grote stappen hebben gemaakt in de realisatie van onze strategische doelstellingen. Zo hebben we de omvang van onze portefeuille en onze exposure naar het middenhuursegment en de kernregio's aanzienlijk vergroot en is de algemene huurderstevredenheid licht verbeterd. Ook hebben we flink geïnvesteerd in de verduurzaming van onze portefeuille en ons fonds. Eind 2018 had 84% van onze portefeuille een groen energielabel en we hebben onze GRESB-score verbeterd naar het maximum van vijf sterren. Maar 2018 was ook een jaar waarin de beschikbaarheid van woningen in de grote steden verder onder druk is komen te staan en er in het nieuwe Klimaatakkoord een stevige ambitie is neergelegd om de totale Nederlandse woningvoorraad voor 2050 van het aardgas af te krijgen. [Lees meer](#).

Belangrijke ontwikkelingen 2018

- Algemene huurderstevredenheid verbeterd tot 6,8 (benchmark 2018: 6,7)
- Huurstijging van gemiddeld 2,7% (op overeenkomstige basis)
- Rentekosten verlaagd tot 2,1% (2017: 2,7%).
- Schuldratio van 23,7% ultimo 2018 (target <30%).
- GRESB-score¹ van vijf uit vijf sterren met een score van 85 uit 100 (2017: vier uit vijf sterren); 2de plaats uit 13 in 2018, vergeleken met een 6de plaats in 2017.
- Total Expense Ratio (TER) ten opzichte van totale waarde van de portefeuille (GAV) daalde tot 31 basispunten, vergeleken met 35 basispunten in 2017.
- 6.863 woningen verworven in 2018 waarvan 6.777 als een portefeuilleacquisitie (voormalige Delta Lloyd portefeuille, inclusief pijplijn).
- Uitgifte eigen vermogen van €1.080 miljoen als gevolg van de acquisitie van de voormalige Delta Lloyd portefeuille.
- €500 miljoen bonduitgifte onder het EMTN-programma.
- 2.229 woningen verkocht, waarvan 322 in individuele eenheden, 35 als complexverkoop en 1.872 als portefeuillev verkoop. Het totale verkoopresultaat bedroeg €44 miljoen.
- Gecommitteerde pijplijn bestond aan het einde van 2018 uit 1.433 woningen, wat een indicatieve marktwaarde vertegenwoordigt bij voltooiing van €403 miljoen.

¹ De Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) is een organisatie die wereldwijd de duurzaamheidsprestaties van de vastgoedbeleggingssector meet.

- Outperformance van de driejaarlijkse MSCI IPD Netherlands Residential Benchmark zowel in termen van direct rendement (+0,2%) als indirect rendement (+0,5%).

Kerncijfers 2018

Opbrengsten (in € mln)	FY 2018	FY 2017
Theoretische bruto huur	290	254
Huurderving	(9)	(7)
Bruto huuropbrengsten	281	247
Opbrengsten uit servicekosten	10	10
Opbrengsten	291	257
Exploitatiekosten (exclusief servicekosten)	(65)	(57)
Servicekosten	(16)	(16)
Netto huuropbrengsten	210	184
Resultaat projecten in uitvoering	-	-
Verkoopresultaat	44	13
Managementlasten	(18)	(16)
Rentelasten (inclusief amortisatie financieringskosten)	(29)	(31)
Afwikkelen derivatenpositie	-	(12)
Gerealiseerd resultaat (voor belastingen)	207	138
Ongerealiseerd resultaat	825	544
Resultaat voor belastingen	1.032	682
Belastingen	-	-
Resultaat na belasting	1.032	682
Herwaardering Materiële Vaste Activa (MVA)	2	1
Afwikkeling van derivatenpositie	-	12
Herwaardering derivaten	-	6
Resultaat na belasting (comprehensive)	1.034	701

Balans (in € mln)	31 december 2018	31 december 2017
Balanstotaal	7.337	5.084
Eigen vermogen	5.517	3.819
Vreemd vermogen	1.746	1.177
Leverage ratio (in %)	23,7	23,2

Return on Equity (in % of time weighted average equity)	FY 2018	FY 2017
Gerealiseerd rendement	4,6	4,1
- Uit verhuur	3,6	4,1
- Uit verkopen	1,0	0,4
- Uit afwikkeling derivatenpositie	0,0	(0,4)
Ongerealiseerd rendement	18,4	16,2
Totaal rendement	23,0	20,4
Overig gerealiseerd rendement	0,0	0,5
Totaal rendement (comprehensive)	23,0	20,9

Toelichting Vesteda Managing Board

Positie in middensegment en steden verstevigd

In het eerste halfjaar van 2018 heeft Vesteda met twee omvangrijke transacties haar positie in de kernregio's en het middensegment van de Nederlandse woningmarkt verder versterkt. Een deel van onze portefeuille, in totaal 1.872 woningen waarvan bijna 90% gereguleerd, werd in april verkocht en eind juni heeft Vesteda de voormalige Delta Lloyd woningportefeuille, in totaal 6.777 woningen, geacquireerd van NN Group.

Onze portefeuille, inclusief de gecommiteerde acquisitiepijplijn van 1.433 woningen, bestond aan het einde van 2018 uit 29.242 woningen. Het aandeel van onze woningportefeuille in het middenhuursegment en onze kernregio's steeg tot respectievelijk 73% en 91%.

Veel aandacht voor duurzaam wonen

In 2018 hebben we goede vooruitgang geboekt met onze duurzaamheidsdoelstellingen (ESG-doelstellingen). Ons duurzaamheidsprogramma ligt op schema en we hebben geïnvesteerd in verschillende nieuwe projecten. Deze projecten hebben onder andere betrekking op het verbruik van natuurlijk hulpbronnen, de duurzaamheid van onze portefeuille, stakeholder engagement en Health & Well-being. Zo registreerden we ons appartementencomplex 'Aan de Rijn' in Arnhem voor een WELL Building Standard-certificaat. WELL is een certificering om de impact van een gebouw op gezondheid, comfort en welzijn van de gebruiker te verbeteren en sluit perfect aan op onze ambitie om een leidende rol spelen op het gebied van duurzaam wonen.

Project Milestone – woningen van 3D-geprint beton

In mei 2018, maakten de gemeente Eindhoven, TU Eindhoven en de bedrijven Van Wijnen, Vesteda, Saint Gobain-Weber Beamix en Witteveen+Bos bekend dat zij het eerste bewoonbare huis gaan realiseren dat rechtstreeks uit de printer komt rollen. De woning wordt de eerste van vijf woningen van 3D-geprint beton, die de komende jaren neergezet worden in Eindhoven. De innovatie van 3D beton printen heeft de potentie om de toekomst van de woningbouw ingrijpend te veranderen op het gebied van snelheid, betaalbaarheid en vorm- en keuzevrijheid. We zijn trots om als Vesteda bij dit project betrokken te zijn en in 2019 de eerste 3D geprinte woning van beton in belegging te gaan nemen.

Aanhoudende krapte op de Nederlandse woningmarkt

Hoewel de verwachting is dat de stijging van de huizenprijzen zal matigen, blijft dit een punt van zorg en blijft dit het publieke en politieke debat over de woningmarkt domineren. Er wordt veel aandacht besteed aan mogelijke regulering. Sommige steden, zoals Amsterdam en Utrecht, hebben al maatregelen getroffen. Op nationaal niveau overweegt de Nederlandse regering om wetgeving te implementeren die gemeenten met een krappe



woningmarkt de mogelijkheid biedt om de huurprijzen voor nieuwe contracten te beperken tot een bepaald percentage van een door de overheid vastgestelde waarde, de zogenaamde noodknop.

Deze (dreigende) maatregelen kunnen echter zelfs contraproductief zijn en leiden tot toenemende schaarste aan betaalbare huisvesting en segregatie. Wij geloven dat om te voorkomen dat huurprijzen in gespannen woningmarkten verder oplopen, de overheid juist investeringen van lange-termijn beleggers moet stimuleren. Het bouwen van meer kwalitatief goede woningen in het middenhuursegment is de enige echte remedie tegen ongewenste prijsontwikkelingen als gevolg van schaarste op de woningmarkt. Wat we op de woningmarkt nodig hebben is samenwerking tussen de gemeente en lange-termijn beleggers. Lange termijn beleggers zoals Vesteda kunnen een oplossing bieden voor deze problematiek en zij zouden meer moeten worden gezien als partners van gemeentes en politiek. Zij hebben de middelen om grote aantallen nieuwe huurwoningen te bouwen en bestaande middenhuurwoningen te verduurzamen en renoveren. De woningmarkt is een markt waarin deze partijen een langjarig acceptabel rendement kunnen maken op het maatschappelijk kapitaal dat hen is toevertrouwd.

Vesteda Managing Board

Gertjan van der Baan (CEO) and Frits Vervoort (CFO)

Niet voor publicatie:

Over Vesteda

Vesteda is een ondernemende belegger die zich richt op de vastgoedsector 'woningen' in Nederland. Vesteda belegt gelden van institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeraars. De verhuurportefeuille omvat circa 29.000 woningen met een waarde van circa €7,3 miljard (inclusief pijplijn). De woningen van Vesteda liggen hoofdzakelijk in economische sterke gebieden en grootstedelijke regio's.

Contact

Mirjam Witteman, Investor Relations Officer
Telephone: +31 (0)88 456 2369 / +31 (0)6 1504 6751
E-mail: m.witteman@vesteda.com