

### **Journalistiek jaarverslag 2023 PropertyNL**

2023 was een bijzonder jaar voor het team van PropertyNL (PNL). We verhuisden van onze zelfstandige locatie in het WTC bij Utrecht Centraal naar de FD Mediagroep tegenover Amsterdam Amstel. PropertyNL en Engelstalig zusterblad PropertyEU zijn geselecteerd door FD Business omdat de onafhankelijke, redactionele werkwijze aansluit bij de mores van de andere titels. Hierbij als voorbeeld van de aansluiting bij andere titels een journalistiek jaarverslag met daarbij aandacht voor onze 'score' op de ESG-domeinen. Daarvan vindt u hier de weerslag.

#### Wat we doen

PropertyNL en PropertyEU hebben sinds de oprichting in 2000 een focus op digitaal ontsloten research, met maandelijkse onderzoeken in printmagazines. Daarnaast geven beide bladen ook dagelijks online nieuwsbrieven uit, als dagelijkse weerslag van de berichten die op de websites worden gepubliceerd, en extra nieuwsbrieven als er sprake is van een groot nieuwsfeit.

Beide titels zijn ook actief met eigen masterclasses en congressen, soms in combinatie met de grote Nederlandse en Europese vastgoedbeurzen. In Nederland gaat het om de Provada, een driedaagse vastgoedbeurs in de RAI in Amsterdam, waarbij wij ook een dagelijkse beurskrant voor de bezoekers uitgeven. Beide titels hebben ook een app waarmee het laatste nieuws en artikelen uit het blad zijn te lezen.

Omdat er in vakbladenland steeds meer behoefte is aan online, direct beschikbaar nieuws, verleggen we bij PNL de koers iets meer naar online first. Verhalen met een nieuwscomponent sparen we niet voor 100% procent op tot het blad uitkomt, maar het nieuws sorteren we eerder uit met een verwijzing naar het blad. Op deze manier versterken we ook de relevantie van het magazine voor onze lezer. Sinds enkele jaren maken we ook meer werk van het delen van onze journalistiek via LinkedIn en -in mindere mate- via X. Onze community groeide op LinkedIn in 2023 met 2.500 personen naar ruim 16.500, ultimo 2023.

Binnen de FD Mediagroep hebben vanaf we eind 2023 een bescheiden bijdrage mogen leveren aan de vastgoedpodcast van BNR (Vastgoed Gezocht). Een bijdrage aan deze bestaande podcast is een haalbaar alternatief voor het zelf ontwikkelen en uitvoeren van een podcast, wat gelet op de tijdsinvestering uitdagend is voor een kleine redactie met twee vaste (hoofd)redacteuren en een eindredacteur die zich ook nog moeten focussen op blad, site en bijeenkomsten.

#### Onze thema's

PropertyNL heeft per editie een onderzoekscomponent met als doel de intransparante markt voor vastgoed transparanter te maken. Dat kan door te laten zien wie waar wat aan gebouwen bezit (aanvulling op Kadaster) en wie waar huurt (een huurregister kent Nederland niet). De thematiek waarover PropertyNL schrijft, heeft daarmee veel raakvlakken met de ESG-doelstellingen die in brede zin voor bedrijven en organisaties worden gehanteerd. De vastgoedsector voelt de druk om te verduurzamen nadrukkelijk, niet alleen om te voldoen aan de (mondiale) afspraken die klimaatverandering moeten beperken, maar ook om nog een verdienmodel overeind te houden. De aanname, deels al zichtbaar, is dat 'bruine gebouwen' (ook woningen) een discount krijgen op de verkoopprijs in vergelijking met vastgoed dat wel zo optimaal mogelijk verduurzaamd is. De top van de vastgoedbedrijven (beleggers, financiers, corporaties en ontwikkelaars) willen hun bezit voorzien van het beste (energie)label zodat dit minder risico's en mogelijk meer huur of een betere verkoopwaarde oplevert.

## Verduurzaming

PropertyNL en PropertyEU schreven in 2023 structureel en met incidentele bijlagen over de verduurzaming van vastgoed. Daarbij zien we het als een journalistieke taak te kijken naar wat voorop loopt, achterblijft of ten onrechte als duurzaam wordt gepositioneerd door 'greenwashing'.

Met name bij dat deel van onze lezersgroep dat zich bezighoudt met de ontwikkeling en/of verhuur van woningen, wordt verduurzaming vaak als problematisch beschouwd omdat er investeringen voor nodig zijn die niet worden gedekt door meer huurinkomsten. De toenemende regulering van huurinkomsten wordt gezien als een perverse prikkel voor investeringen in duurzaamheid.

Tegenover het negatieve sentiment over verduurzaming, met name bij particuliere woningbeleggers, staan de ontwikkelaars en (institutionele) beleggers in commercieel vastgoed (kantoren, logistiek en retail) die verduurzaming zien als een kans voor een aantrekkelijke, maatschappelijk verantwoorde beleggingscategorie of voor een uithangbord voor gebruikers. Het binnenslepen bijvoorbeeld van het hoogste BREEAM-certificaat wordt door beleggers en ontwikkelaars stevast nadrukkelijk gevierd, net als het bereiken van het allerbeste energielabel.

In onze berichtgeving onderschrijven wij het onderkende belang van verduurzaming maar zijn we tegelijkertijd kritisch over de haalbaarheid, de wijze waarop doelen worden behaald en de neveneffecten. Zo leidt de voortgaande elektrificatie van onze economie en de huishoudens tot (extra) overbelasting van het elektriciteitsnet. Dat zorgt ervoor dat

realisatie van woningen en bedrijfsgebouwen op de lange baan wordt geschoven omdat eerst de capaciteit op het net moet worden vergroot.

### Betaalbaarheid

Bestaanszekerheid leek het beslissende thema van de verkiezingen voor de Tweede Kamer. Pas later werd de link gelegd naar de combinatie migratie en het tekort aan betaalbare huur en koopwoningen. Dit tekort zal volgens de prognoses, die ook het Rijk hanteert, groter worden, terwijl het overheidsbeleid gericht was op vermindering van het tekort over drie jaar. Dit probleem is mede ontstaan doordat stimuli om de nieuwbouw vlot te trekken minder succesvol zijn (flexwoningen), er contrair beleid is waardoor beleggers afhaken (onder meer verhoging overdrachtsbelasting) en externe factoren zoals hogere rente en sterke stijging van de prijs van bouwmaterialen.

Hierdoor wordt ook de bestaande voorraad (koop)woningen steeds duurder. Het zorgt ervoor dat met name starters op de woningmarkt geen eigen woonplek meer weten te vinden. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang omdat corporaties onvoldoende ontwikkelen, en koopwoningen zijn vaak niet haalbaar door aangescherpte eisen voor een hypotheek. De huidige demissionaire minister De Jonge probeert met regulering van de zogeheten middenhuur het contingent betaalbare woningen binnen de bestaande voorraad te vergroten.

De woonkwesitie leidt tot veel maatschappelijke discussie waarbij zowel voor- als tegenstanders van het beleid van De Jonge om aandacht vragen. PropertyNL bericht gebalanceerd over de kwesitie, exemplarisch als het gaat over het beperkte aanbod aan hele dure huurwoningen omdat het veelal over excessen gaat. Kritisch als het om het beleid van De Jonge gaat want er zijn daadwerkelijk (voorzienbare) markteffecten van het knippen op de huur. Beleggers worden daadwerkelijk huiverig om te investeren in de woningmarkt.

Tegelijkertijd zijn we niet blind en doof voor het *overstatement* van met name particuliere beleggers bij wie vooral de angst lijkt te regeren. Het leeuwendeel van de particuliere beleggers verhuurt nu al in het sociale segment. De wetgeving gaat vooral pijn doen in combinatie met fiscale maatregelen die beleggers treffen. Deze complexiteit en het effect ervan brengen we met deskundigen op financieel, fiscaal en juridisch terrein in beeld.

### Governance

De professionalisering van de vastgoedbranche schrijdt voort. Soms niet altijd even snel als de branche zelf zou willen. PropertyNL schrijft over de inspanningen die brancheorganisaties zich betrachten om aan tafel te komen bij thema's als betaalbaarheid en duurzaamheid.

Ook voor de schaduwzijden van vastgoed als bedrijfsactiviteit houden we aandacht. Vastgoed blijft een aantrekkelijke assetclass om geld met een dubieuze achtergrond wit te wassen. Tegelijkertijd trekt de sector avonturiers aan die burgers gouden bergen beloven met investeringsmogelijkheden. Ten slotte leent vastgoed zich door een intransparante markt voor ondermijning, en het onderbrengen van activiteiten die veelal met criminaliteit worden geassocieerd. Denk aan illegale huisvesting van arbeidsmigranten, prostitutie, drugshandel en witwassen.

Als vakblad voor professionele beroepsbeoefenaars zijn we terughoudend in het schrijven over deze kwesties omdat we vaak de tijd die dit soort onderzoek vergt niet vinden opwegen tegen de relevantie voor onze markt van grote professionele spelers. Tegelijkertijd besteden we er indien relevant en van importantie wel aandacht aan omdat ook onwelgevallige kwesties een uitstralingseffect hebben op de markt als zodanig.

#### Vooruitblik op 2024

Vanaf het tweede kwartaal van 2024 zal PropertyNL volledig onderdeel zijn van FD Mediagroep. We denken dat dit vooralsnog niet van invloed zal zijn op de onafhankelijke inhoudelijke koers van PropertyNL en PropertyEU, al hopen we vooral bij de laatste op synergie met IPE Real Assets. Het volledige lidmaatschap van de familie zal de trend versterken om - waar opportuun - redactioneel samen te werken. PropertyNL zal de samenwerking met BNR voor de podcast voortzetten en daarnaast liggen er mogelijkheden om kopij te delen met de andere vaktitels Energieia, PensioenPro, Impact Investor en Investment Officer. De meeste artikelen zijn tot nu toe met bronvermelding overgenomen van ESB.

Met de aanstelling van een redacteur voor 1 dag (8 uur) per week (op zzp-basis) per 1 februari 2024 hebben we een begin gemaakt met de personele versterking van onze redactie. Deze redacteur zal zich in eerste instantie gaan bezig houden met het verdiepen en verbreden van ons bestaande onderzoek en de vertaling hiervan naar ons blad. De zoektocht naar redactionele versterking zal worden voortgezet.

Robert Paling

Adjunct-hoofdredacteur PropertyNL

Dordrecht, 11 februari 2024