

VJ commentaar: Een boost voor de ingezakte Nederlandse beleggingsmarkt

16-02-2010 17:07

Na een rampzalig verlopen beleggingsjaar 2009, lijkt de vastgoedbeleggingsmarkt in Nederland weer op te krabbelen. Links en rechts zien we hoopvolle berichten met miljoenendeals langskomen op Vastgoedjournaal.

Begin deze maand gaf de Duitse belegger de aftrap met de aankoop van het scherpgesneden 22.000 m2 grote nieuwbouwkantoor Facet in Utrecht van ontwikkelaar ING Real Estate. Een transactiesom wilde beide partijen niet bekendmaken maar een mailtje naar Nordcapital leverde een berichtje op dat Facet als enige belegging was opgenomen in een vastgoedfonds met een totale omvang van ruim €72 mln. Als we daar 10% fondskosten vanaf halen komen we ongeveer op een aankoopprijs van ruim €65 mln. Om een idee te geven van het aanvangsrendement: Nordcapital zegt dat de twee huurders (Oracle en Mediq) samen jaarlijks een huur ophoesten van €4,6 mln. Als we die op elkaar delen, komen we op een yield van net iets meer dan 7,0%, wat acceptabel is in een slechte vastgoedmarkt.

Dan hebben we nog de woningverhuurclub Direct Wonen die kansen ziet in de beleggingsmarkt in bestaande woningen en voor €20 mln een trio Apeldoornse kantoorflats aankoopt van - opnieuw - ING Real Estate die al sinds vorig jaar stevig aan het verkopen is, getuige daarvan de verkoop van bijna € 400 mln aan verouderd KFN-kantorenvastgoed eind 2009 aan megabelegger Marcel Boekhoorn. De €20 mln van Direct Wonen is nog maar een pril begin want de ambities liggen hoger. Samen met vastgoedcv-bouwer Annexum wil Direct Wonen een aantal woningfondsen voor particuliere beleggers opzetten en daarvoor binnen twee jaar €200 mln investeren. Maar de grootste klapper tot nu toe is de verkoop van vijf kleinere Nederlandse winkelcentra voor €250 mln uit het voormalige Rodamco-portefeuille aan Wereldhave.

Daar blijft het niet bij: Unibail-Rodamco wil nog eens een miljard aan Nederlands vastgoed kwijt. Als we al deze deals optellen, dan is er €335 mln aangekocht in nog geen anderhalve maand met nog eens €1,2 mrd Nederlands vastgoed dat in de pijplijn zit. En dan hebben we het nog niet over de online veilingen die Jones Lang LaSalle wil gaan houden en waarbij de vraag al zo hoog is dat er nu al buiten de veiling om al een deel is verkocht. Of de verkoper de hoogste prijs daarvoor heeft gekregen vraag ik me af, daarvoor was toch juist de veiling opgezet. Maar dit terzijde.

Al met al geen gek vooruitzicht voor de vastgoedadviseurs die eindelijk weer eens stevige aan/verkoopprovisies tegemoet kunnen zien.

Rogier Hentenaar
Hoofdredacteur Vastgoedjournaal