

Woon-Winkelfonds legt strategie uit

06-01-2011 13:30

Rob Knobben, directeur van het vastgoedparticipatiefonds Woon-Winkel Fonds legt tegenover Nick Blom van Vastgoedvergelijker.nl uit hoe de strategie van het Woon-Winkel Fonds het komend jaar eruit ziet. Het fonds is door Vastgoedvergelijker uitgeroepen tot fonds van de maand.

Nick Blom: Waar kennen beleggers Woon-Winkel Fonds van?

Rob Knobben: "Woon-Winkel Fonds staat bekend om zijn degelijk beleggingsbeleid en zorgvuldige spreiding van risico's. Sinds 2006 hebben wij de portefeuille verschoven naar 70% winkels en 30% woningen om een solide inkomstenstroom te genereren. Het "asset & portfolio management" doen wij zelf, zodat eventuele risico's, maar ook kansen en mogelijkheden voortdurend onder de aandacht zijn. Hierdoor blijft de kwaliteit en dus de waarde van de portefeuille op hoog niveau. Dit blijkt ook wel uit het feit dat er in 2008 en 2009 een gemiddelde afwaardering van het vastgoed van slechts 0,8% heeft plaatsgevonden, terwijl andere fondsen dubbele cijfers noteerden. Wij hebben een AFM vergunning, staan onder toezicht van De Nederlandsche Bank en beheren alleen het Woon-Winkel Fonds.

Eén keer per jaar kunnen onze participanten instappen of uitstappen op intrinsieke waarde, die mede aan de hand van de jaarlijkse taxaties wordt vastgesteld. Hierdoor blijft de belegging onafhankelijk van de grillen van het beurs sentiment en jaarlijks beschikbaar op intrinsieke waarde, voor velen een veilige gedachte. Daarnaast hebben wij regelmatig contact met onze participanten. Niet alleen via duidelijke nieuwsbrieven, maar ook via de telefoon of persoonlijke gesprekken. Onze ervaring is dat beleggers dat directe contact waarderen."

Waar belegt Woon-Winkel Fonds in?

"Het Woon-Winkel Fonds belegt uitsluitend in Nederlands vastgoed met brede regionale spreiding. De portefeuille van circa € 83 miljoen is verdeeld over 70% winkels en 30% woningen. Winkels zorgen voor een goed en stabiel rendement, terwijl woningen met winst verkocht kunnen worden als huurders opzeggen. Bovendien hebben we de leegstandrisico's goed gespreid door het grote aantal huurcontracten."

Wat zijn de rendement vooruitzichten voor 2011?

"Als we eerst even terugblikken op 2008 en 2009 kunnen we gelukkig constateren dat we als één van de weinigen in de markt beide jaren een positief resultaat hebben kunnen laten zien, ondanks de afwaarderingen van het vastgoed. Over 2009 is 6% rendement uitgekeerd en ook al is het definitieve resultaat over 2010 nog niet vastgesteld, de verwachting is dat het directe rendement meer dan 6,0% zal bedragen. We zijn momenteel bezig om een bestaand winkelcentrum over te nemen, wat een positieve bijdrage zal leveren aan de groei. Hoewel we de marktomstandigheden niet kunnen voorspellen, is onze voorzichtige inschatting dat we dit rendement in 2011 zullen overtreffen."

Het fonds is voor gemene rekening. Kunt u hier meer over vertellen?

"Woon-Winkel Fonds is een fonds voor gemene rekening en daarmee een overeenkomst tussen de participant, de bewaarder en de beheerder. Op grond van die overeenkomst worden door de beheerder voor rekening en risico van de participant gelden belegd in vermogenswaarden die op naam van de bewaarder voor de participant worden bewaard. Dit betekent dat dit fonds, anders dan bij een B.V., in principe geen vennootschapsbelasting hoeft te betalen en geen dividendbelasting inhoudt. Het is fiscaal transparant, wat betekent dat de fiscus door het fonds heen kijkt naar de participant en deze direct belast. Participanten die zakelijk investeren kunnen zelfs in sommige gevallen de herinvesteringsreserve aanwenden voor deelname."

[Meer hierover op \[www.vastgoedvergelijker.nl\]\(http://www.vastgoedvergelijker.nl\) waar u tevens het nieuwste, speciaal voor vastgoedbeleggers geschreven magazine \(januari-editie\) kunt downloaden.](http://www.vastgoedvergelijker.nl)

VASTGOED JOURNAAL