

Durft u nog in besloten vastgoedfondsen te beleggen?

06-12-2018 11:28

De tijden lijken zich te herhalen. Net als 10 jaar geleden hebben we een lage marktrente en levert sparen niets meer op. Dus zoeken we met zijn allen naar goed renderende beleggingen om de familievermogens van de geldontwaarding te redden. En net als toen kunnen we, naast een aantal beursfondsen, uit verschillende besloten vastgoedfondsen kiezen.

Maar is het verstandig om indirect in vastgoed te beleggen, dus via inleg in een niet-beursgenoteerd besloten fonds? Gingen tijdens de laatste vastgoedcrisis juist niet veel van die fondsen over de kop?

Vijf procent uitkeerbaar rendement

Toch, wie goed om zich heen kijkt, vooraf goed onderzoek doet en de rode vlaggen niet negeert, die kan jaarlijks tot vijf procent direct uitkeerbaar rendement scoren met als bonus de waardestijging van het vastgoed aan het einde van de looptijd.

Om te beginnen negeert u alle glimmende brochures van fondsen die beleggen in lastige vastgoedsegmenten: kantoren, horeca, grond en alles wat buiten Nederland ligt. Ook negeert u de brochures van partijen die schermen met inleggaranties, een buitenlands postadres en met rendementen die de acht procent te boven gaan. Kijk ook even in het AFM-register of er waarschuwingen in omloop zijn.

Investeren in goed verhuurde kantoren dus ook? Maar er is nu toch een krapte in deze markt? Kantoorbeleggingen zijn erg cyclisch en alleen geschikt voor grote beleggers. Winkelfondsen dan? Kan, maar zijn niet ongevaarlijk. De winkelmarkt is alleen in de grootste vijftwintig steden van Nederland solide genoeg.

En parkefondsen? Kijk wie het exploiteert en of de parkeergarage goed bezocht wordt. Een nieuwe garage die in de buurt erbij komt kan zomaar de bezettingsgraad omlaag halen en dus ook uw rendement in rook doen oplossen.

Woningfondsen

Grootste kans op een redelijk rendement is wanneer u participaties koopt in woningfondsen. Er bestaat een groot tekort aan huurwoningen, zeker in het segment boven de sociale grens van 710 euro huur per maand. Als die huurwoningen in de grote plaatsen staan, kunt u bijna altijd verzekerd zijn van volledige verhuur.

Doe alleen zaken met aanbieders die de klappen van de zweep kennen en al jaren bestaan. Bijvoorbeeld Annexum, Holland Immo Group, NL Woningfondsen en VSN. Let er ook op dat de aanbieder niet te veel geld erbij leent – liefst maximaal zestig procent - en dat een exit mogelijk is.

Heeft u daar geen zin in? Stap dan over naar een beursfonds zoals Unibail, NSI, Wereldhave of Vastned. Voor een paar tientjes koopt u een aandeel. Goedkoper is niet mogelijk.

Rogier Hentenaar
Hoofdredacteur VJ

[Deze column](#) is vandaag gepubliceerd in de bijlage ['Slim Investeren'](#) van Mediaplanet dat door het Financieele Dagblad is verspreid.

VASTGOED JOURNAAL

Rogier Hentenaar