

# Marktvernieuwing creëert nieuwe beleggingskansen

## Deskundigensymposium brengt opinies samen

Nieuws, verwachtingen, maar ook en vooral opinies stonden centraal tijdens het zesde Deskundigensymposium dat Hanzevast op 8 oktober in het Amsterdamse Grand Hotel Krasnapolsky hield. Transparantie, de toekomst van de scheepvaart, nieuwe vastgoedmarkten en de mening van de Hanzevast-belegger stonden centraal op dit grootste symposium dat Hanzevast ooit heeft gehouden.

### Transparantie door STV

Voor ruim driehonderd aanwezigen opende de heer R.J.P. Boemen RA het Deskundigensymposium. Hij is directeur van de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV). De STV beoordeelt de vastgoedmaatschappen van een aantal aangesloten aanbieders; producten van enkele duizenden tot vele honderdduizenden euro's. Rondom de STV staan, vanuit de belegger de VVP en vanuit de aanbieders de branchevereniging VVF. Aanbieders hebben geen zeggenschap bij de toetsing van de informatie in hun prospectussen. Vanzelfsprekend is het bestuur van de STV volledig onafhankelijk. Op dit moment zijn 22 aanbieders aangesloten, die samen goed zijn voor 60% van de assets in dit marktsegment in Nederland. Zowel de gedragscode als de kwaliteitscriteria zijn gereed. Volgens de initiatiefnemers is de STV geslaagd in haar opzet als er sprake is van een minimale organisatiegraad van 75% en met minimaal 35 aanbieders.

### Meer duurzaamheid in scheepvaart

Prof. Dr. Ir. Nico Wijnolst volgde met een presentatie over duurzaamheid in de scheepvaart. Deze neemt nu 1,75% van de mondiale emissies voor zijn rekening en dit percentage neemt toe door de snelle groei van de scheepvaart. Om wetgeving voor te zijn, nemen reders nu zelf maatregelen. Minder brandstof verbruiken is mogelijk door grotere schepen te gebruiken die relatief minder verbruiken. Dit is een reden voor de toename van het aantal zeer grote containerschepen. Verbeteren van de efficiency is mogelijk, door rookgassen te hercirculeren of door andere schroeven toe te passen. CO2 kan uit rookgas worden gefilterd en ook zijn andere technieken mogelijk voor emissiecontrole. Alternatieve energiebronnen zijn eveneens denkbaar. Zo zal het niet lang meer duren voordat er schepen in de vaart komen die een verbrandingsmotor combineren met zeilen. Ballastwater is het grootste probleem van de scheepvaart op dit moment. Voor beleggers in schepen is het van belang te weten dat vanaf 2008 het verplicht wordt voor schepen om een ballastwater cleaninginstallatie te hebben. Andere scheepstypen met een revolutionaire romp maken het wellicht overbodig om ballastwater te gebruiken. Wijnolst waarschuwde dat beleggers niet te vooruitstrevend moeten willen zijn. Zij dienen goed te letten op trends als LNG (vloeibaar aardgas). Er gaat veel veranderen en het is van belang te bedenken wat de waarde van een schip is over pakweg tien jaar. Moderne schepen van nu



kunnen snel verouderd zijn. Als dit het geval is, kan de waarde van de scheepvaartbelegging snel dalen. Milieuvriendelijke opdrachtgevers eisen milieuvriendelijke schepen van de transporteurs. Deze trend is onmiskenbaar; met alle risico's, maar ook met alle kansen van dien.

### **Stabiele kansen in onstuimige Turkse markt**

Arda Obuz is marketingmanager van Hanel Houses, dat inmiddels voor tien miljoen Britse ponden aan toeristisch vastgoed heeft afgezet. "I dream of Turkey" is de slogan waarmee het nationale verkeersbureau van Turkije toeristen uit alle windstreken werft voor dit land op de grens van Europa en Azië. Als het gaat om vastgoed, zijn het vooral Europeanen die Turkije ontdekken als interessante propositie. Met name de zuidkust, met zijn prachtige stranden, bergketens en even imposante geschiedenis van Romeinen, Byzantijnen en Ottomanen, heeft een grote aantrekkingskracht op vastgoedprofessionals en zonliefhebbers. De vastgoedprijzen op dit moment zijn vergelijkbaar met die in het Spanje van medio jaren tachtig. Het is één van de snelst groeiende economieën (+50% over de afgelopen jaren; na China de snelst groeiende economie) met een even snel groeiende vastgoedmarkt. Berekeningen van de Financial Times tonen een prijsstijging van 400% over de afgelopen vijf jaren aan in de meest populaire regio's. Voor recreatief vastgoed is de lange zomerperiode even aantrekkelijk als de lage belastingdruk rondom vastgoed. In 2010 bezoeken naar verwachting 30 miljoen toeristen Turkije.

Turkse ontwikkelaars hebben de lessen van Spanje, Portugal en de andere Mediterrane landen uit de eerste 'vastgoedgeneratie' geleerd. Het vermijden van hoogbouw en overbebouwing, inpassing in de natuurlijke omgeving en vooral kwaliteitsstreven in bouw en beheer en onderhoud hebben de markt snel op een hoog niveau gebracht. Daar staat tegenover dat de rendementsmogelijkheden tot voor kort tamelijk bescheiden waren. In 2005 leverde een gemiddeld tweekamerappartement een schamel rendement van minder dan een procent, in 2007 is dat 2,3% geworden. Maar de markt ontwikkelt zich dermate snel dat voor 2009 al een rendement van 7,5% is geprognosticeerd, waarmee Nederlandse niveaus zijn bereikt.

### **Beleggers spreken zich uit**

In het najaar van 2007 liet Hanzevast capital onderzoeksbureau Elba Media de mening van 2.500 beleggers in vastgoed en schepen peilen. Kansen, wensen, ergernissen, ambities: verdeeld over meerdere categorieën gaf belegend Nederland een actueel inzicht. Directeur drs. J. Wolters van Hanzevast capital gaf een rondgang langs de meest in het oog springende conclusies. Bijvoorbeeld het aardige feit dat 'jonge', meer onervaren beleggers een veel conservatievere koers varen als het om beleggen gaat, dan ervaren beleggers. Dit weerspiegelt zich bijvoorbeeld in de voorkeuren voor beleggingsvormen. Het primaire beleggingsdoel van een overgrote meerderheid van 74% is vermogensgroei, tegen 23% voor direct uitkeerbaar rendement. Oudere beleggers hechten nog meer waarde aan vermogensgroei dan jongeren, een verrassende uitkomst. Voor korte termijn rendement is, niet verwonderlijk, sparen populair met 22%. Aandelen zijn ook populair met 38 %, besloten vastgoedfondsen 'doen' 18%. Beursgenoteerd vastgoed blijft hier ver achter met 2%. Voor de lange termijn valt sparen terug naar



1%, besloten vastgoedfondsen scoren dan 26%, besloten scheepsfondsen 13%. Met name vanwege hun grotere belegd vermogen dat het mogelijk maakt om ook zelfstandig vastgoed aan te kopen is direct vastgoed bij oudere beleggers een populaire beleggingsvorm. In totaal scoort direct vastgoed 13%. Bij de vraag naar de veiligste beleggingsvorm doen obligaties het uiteraard goed; 28%, bij 31% voor sparen, 19% voor besloten vastgoed en een minimale 2% voor beursgenoteerd vastgoed. Ook schepen doen het in deze categorie minder goed met 3%, wat directeur Wolters tot de opmerking leidt dat door de relatieve complexiteit van scheepsfondsen de roep om transparantie hier groter is. Beursgenoteerd vastgoed heeft wat hem betreft een veel groter transparantieprobleem dan besloten vastgoed.

Gevraagd naar de meest betrouwbare dienstverlener blijkt de relatieve impopulariteit van de algemene bank en de intermediair. De private bank is de meest betrouwbare en geliefde dienstverlener als het aan de ondervraagde beleggers ligt. Over het onderwerp van de doorlopende en eenmalige kosten (emissiekosten) blijkt dat de belegger zich grotendeels kan vinden in de momenteel gehanteerde tarieven voor niet-beursgenoteerde beleggingen. Wel is er een grote onduidelijkheid over de definitie van 'kosten' en blijkt het daarentegen zonneklaar dat niet-beursgenoteerde beleggingen een lagere kostenstructuur hebben.

Een duidelijke wens richting aanbieders is een actuele en continue informatiestroom. Het jaarlijkse accountantsrapport en de invulinstructie voor de fiscus is voor de meeste beleggers absoluut onvoldoende. Een rapportagefrequentie van vier maal per jaar is het meest populair. Hanzevast capital, die in het verleden als eerste de tussentijdse rapportage invoerde, is overigens hard aan het werk om via internet een real time rapportagevorm mogelijk te maken. Hierdoor kunnen beleggers dagelijks de score van hun fondsen toetsen en kan de kostbare papieren informatiestroom aanzienlijk worden beperkt (met alle kostenvoordelen van dien).

Elba media vroeg in opdracht van Hanzevast ook naar de bekendheid van en het vertrouwen in overkoepelende organisaties, vergelijkingsinstanties en toezichthouders. Opvallend is dat initiatieven als de Check Analyse, Fundview en Rendementsmeter met scores van 30% tot bijna 60% hoog scoren als beïnvloeders. Verreweg het meeste invloed heeft de VEB, gevolgd door AFM. Zij laten belangenorganisatie VVP ver achter zich.

Uiteindelijk gaat het alle beleggers om rendement. Als vingeroefening heeft Hanzevast capital haar eigen prestaties op een rij gezet. Uit het gewogen gemiddelde in lengte en investeringsbedrag wordt duidelijk dat geen enkele vastgoedinvesteerder sinds het bestaan van het bedrijf een lager rendement dan 5,3% heeft behaald. Het hoogste rendement in een vastgoedfonds (exclusief verkoopwinsten) bedraagt 12%. Gemiddeld realiseren vastgoedbeleggers bij Hanzevast een rendement van 8,5%. Bij schepen zijn deze percentages respectievelijk 15% en 35%. Wie in alle fondsen van het emissiehuis heeft belegd, realiseert tot op heden een rendement van 10,8%.

Met deze interessante vergelijkingen sloot de heer Wolters het formele gedeelte af van het zesde Deskundigensymposium.

