

Veenstaete niet snel opnieuw te koop

Ronald Frisart

Kortenhoef * Het Kortenhoefse seniorencomplex Veenstaete zal niet snel weer in de etalage staan. Beleggingsfonds Bouwinvest Dutch International Healthcare Fund heeft het gekocht om het in beginsel lang in portefeuille te houden.

Dat valt op te maken uit antwoorden van Erwin Drenth op vragen van deze krant. Bij Bouwinvest is Drenth directeur Dutch Healthcare Investments. Hij wijst erop dat het 'onze aandeelhouder' niet gaat om

de snelle winst. Die enige aandeelhouder is bpfBouw, voluit Stichting Bedrijfstakpensioenfonds voor de Bouwnijverheid, net als Bouwinvest gevestigd nabij station Amsterdam Sloterdijk.

Mooie winst

Niet zelden realiseren beleggers in vastgoed hun rendement mede, ja soms zelfs voornamelijk door objecten vrij snel – zeg na hooguit tien jaar – weer met een mooie winst te verkopen.

Bij Bouwinvest Dutch International

Healthcare Fund ligt dat anders, laat Drenth weten. „Wij hebben geen einddatum.” En: „Voor onze aandeelhouder is juist de stabiele huurstroom (van de appartementen, red.) een belangrijke reden om te investeren, niet zozeer de eventuele waardeontwikkeling (van Veenstaete).”

Hoeveel huur de Veenstaete-appartementen maandelijks opbrengen, blijkt niet uit de jaarcijfers van Inovum, die het complex recent verkocht aan Bouwinvest. Wel is bekend dat iets meer dan de helft van

de 137 huurappartementen in de sociale sector zit. Dat wil zeggen dat ze een huur hebben van ten hoogste 710,68 euro per maand.

Terugverdientijd

Daarmee wordt het mogelijk een (zeer ruwe) slag te slaan naar de terugverdientijd voor Bouwinvest. Gaan we uit van gemiddeld 700 euro huur per maand voor alle appartementen, dan kan Bouwinvest de aanschafkosten van 26,9 miljoen euro (koopsom plus omzetbelasting) terugverdienen in 23,4 jaar. Stellen

we de gemiddelde huur op 800 euro per maand, dan zakt de terugverdientijd naar 20,4 jaar en bij een huur van 850 euro naar 19,3 jaar. Er moeten echter ook onderhoudskosten worden goedgeemaakt, dus dat verlengt de terugverdientijd. Daar staat tegenover dat de huren jaarlijks wat omhoog gaan. Dat verkort de terugverdientijd weer.

Grote veranderingen in de vastgoedmarkt kunnen uiteraard van invloed zijn op de beslissing van Bouwinvest of en zo ja wanneer Veenstaete wordt verkocht.