

VASTGOED

Bouwfonds en CBRE GI trekken zich terug uit vastgoedfondsen voor particulieren

Malaise bij vastgoed-cv's en maatschappen dwingt beide fondsaanbieders tot koerswijziging

Martine Wolzak
Amsterdam

Twee grote Nederlandse aanbieders van vastgoedbeleggingen, Bouwfonds REIM en CBRE Global Investors (GI), trekken zich terug uit de markt voor vastgoedfondsen voor particulieren. Dat heeft ook gevolgen voor klanten van bestaande fondsen, blijkt uit brieven aan deelnemers van acht vastgoedfondsen.

Het besluit van CBRE GI en Bouwfonds is een gevolg van malaise bij veel vastgoed-cv's en maatschappen sinds het uitbreken van de crisis op de Nederlandse vastgoedmarkt. Veel aanbieders van vastgoedfondsen voor particulieren zijn de afgelopen jaren al verdwenen, meestal als gevolg van een faillissement of fraudeaffaires. Onder particulieren is de vraag naar dit soort producten door de problemen in de markt en slechte pers voor aanbieders fors gedaald.

Voor CBRE GI zijn de fondsen voor particulieren een erfenis uit de tijd dat het nog een ING-onderdeel was. Bouwfonds was als ABN Amro-dochter en als Rabo-dochter actief op deze markt. Beide willen zich nu richten op de markt voor institutionele beleggers en lanceren geen nieuwe vastgoedfondsen voor particulieren. 'Dat is een strategische keuze van onze moederorganisatie', zegt Marcel Knoester van de RFM Woning- en winkelfondsen van CBRE GI. 'We willen ons meer richten op fondsen met een grotere omvang', bevestigt een woordvoerder van Rabobank-dochter Bouwfonds.

Als gevolg van de koerswijziging stoten Bouwfonds en CBRE GI ook het beheer van acht al bestaande fondsen af. Het bij het grote publiek onbekende Vastgoed Syndicering Nederland (VSN) wil de twee Bouwfonds- en zes CBRE-fondsen, die € 200 mln beleggen in woningen en winkels, overnemen. Het is de laatste jaren eerder voorgekomen dat een fonds tussentijds een andere beheerder kreeg, maar dan was de oorspronkelijke beheerder failliet gegaan. Volgens de oorspronkelijke statuten van de fondsen waar het nu om gaat, was een overdracht van het beheer zelfs niet mogelijk.

Een meerderheid van de fondsdeelnemers van CBRE GI en Bouwfonds heeft vorige week op een buitengewone vergadering ingestemd met de komst van een nieuwe beheerder, maar er zijn ook partici-



De Nijmeegse wijk Oud-West. De woningen behoren tot de portefeuille van het Bouwfonds Solid Fund.

FOTO: GER LOEFFEN

Toekomst VSN wil de fondsen overnemen

Omvang In het geval van Bouwfonds gaat het om 500 huurwoningen

panten met bezwaren. 'Als er wat misgaat — en er is in de afgelopen tien jaar veel ellende geweest met dit soort maatschappen — dan heb ik liever te maken met Rabo-dochter Bouwfonds', zegt belegger Jan van Rossum. Hij is deelnemer in een van de Solid-fondsen van Bouwfonds en tegen de overdracht van het beheer. 'Ik ken VSN niet, maar ga er maar van uit dat hun vermogenspositie veel kleiner is dan die van de Rabobank. Ik wil dat Bouwfonds juridisch aansprakelijk blijft.'

Henri Lantsheer van CV in Nood, die de afgelopen jaren veel beleggers bijstond van wie de vastgoed-cv in de problemen kwam, plaatst vraagtekens bij de overdracht. 'Beleggers tekenen in op een fonds mede op de reputatie van de aanbieder.' Lantsheer zegt geen reden te hebben om te twijfelen aan de kwaliteit van Vastgoed Syndicering Nederland, 'maar als er toch wat misgaat, kan ik me voorstellen dat een belegger liever met een grotere partij te maken heeft'.

€53 mln

bedraagt de omvang van de zogeheten Solid-fondsen van Bouwfonds. Dit was €100 mln.

Bouwfonds en CBRE GI benadrukken in de brieven aan klanten dat zij Vastgoed Syndicering Nederland na een zorgvuldig proces hebben gekozen uit meerdere partijen als de best mogelijke nieuwe beheerder van de fondsen. Bouwfonds wil niet ingaan op vragen van deze krant over de overdracht van zijn twee zogeheten Solid-fondsen aan Vastgoed Syndicering Nederland, omdat die nog niet is afgerond. 'Van ons hoeft dit nu nog niet in de krant. Daar is het veel te vroeg voor', zegt de woordvoerder.

Volgens de stukken die in het bezit zijn van deze krant gaat het om beleggingen in ruim 500 Nederland-

se huurwoningen. Het rendement komt uit de verhuur en de verkoop — uitponden — van woningen. Maar dat uitponden is door de crisis moeilijk geworden en Bouwfonds verwacht weinig verbetering voor 2017. De afgelopen jaren is de omvang van zijn Solid-fondsen door verkopen wel al geslonken van € 100 mln naar nog maar € 53 mln.

De zes CBRE-fondsen, de RFM Woning- Winkelfondsen, omvatten na verkopen de afgelopen jaren volgens beheerder Knoester nu nog circa 900 woningen en een aantal winkelpanden met een waarde van € 150 mln na een oorspronkelijke omvang van ruim € 300 mln.

Bouwfonds heeft de participanten van de Solid-fondsen eerder dit jaar ook de optie gegeven de resterende portefeuille in één keer helemaal te verkopen, waarmee er een einde komt aan de fondsen. Dat zagen de deelnemers niet zitten, omdat verkoop in deze markt zware verliezen oplevert.