

Stenen hebben de naam een stabiele belegging te zijn, maar op de Nederlandse beurs is niets minder waar. Langetermijnbeleggers kijken tegen stevige verliezen aan die oplopen tot 70 procent. De perfecte storm die nu woedt met gestegen rentes, hoge schuld niveaus en ongunstige belastingmaatregelen maakt radicaal ingrijpen onvermijdelijk. **Waarom zijn vastgoedfondsen slechte huismeesters voor het geld van beleggers – en wat kunnen ze daaraan doen?**

EEUWIG OPGEBLAZEN BOEKWAARDE

Beursgenoteerd vastgoed is een blok aan het been van beleggers

Investeren in vastgoed zonder het rechtstreeks te bezitten, maar wel profiteren van waarde stijgingen en een mooi dividend. Dat is altijd de aantrekkingskracht geweest van beleggen in beursgenoteerd vastgoed. Maar nu is de sector in een storm beland. De sterk gestegen rente, online winkelen, hoge inflatie en een op stapel staande ongunstige fiscale ingreep leggen een bom onder de sector. Dat voedt onherroepelijk de twijfel over de aantrekkelijkheid en het bestaansrecht van deze beursgenoteerde investeerders.

De topmannen van Vastned en NSI erkennen de problematische situatie volmondig. In korte tijd kregen beide bedrijven – de ene belegt in winkelpanden in binnensteden (Vastned) en de andere in Nederlandse kantoren

DE VASTGOED-SECTOR IS IN EEN STORM BELAND

– tegenslagen te verwerken.

Heeft een pure kantorenbelegger als NSI nog wel toekomst? Topman Bernd Stahli stelde het voortbestaan als beursgenoteerd bedrijf openlijk ter discussie bij de recente halfjaarcijfers. Hij noemde de gestegen rente (die toekomstige huurpenningen minder waard maakt), slechtere vooruitzichten door het thuiswerken en hogere bouwkosten voor de drie ontwikkelprojecten van NSI als grootste probleem-dossiers. Ondertussen werd de vastgoedportefeuille met ruim 9 procent afgewaardeerd tot ruim één miljard euro. Bij de jaarcijfers krijgen beleggers antwoorden, waarbij een beursvertrek, liquidatie of overname niet wordt uitgesloten.

De casus NSI staat niet op zichzelf. Ook Vastned zoekt een

antwoord op hogere rentes, een te hoge schuldenlast, onvoldoende schaalgrootte en de belastingplannen. De investeerder heeft 268 panden die per eind juni waren gewaardeerd op 1,4 miljard euro.

Het inmiddels volledig Franse Unibail-Rodamco kwam in de coronaperiode door een grote – met schuld gefinancierde – overname van de Australische branchegeenoot Westfield in problemen. Wereldhave zit midden in een grote verbouwingsoperatie, waarbij het onder één dak brengen van winkels, sportscholen, bioscopen en horeca moet zorgen voor hogere bezoekersaantallen.

Alle inspanningen door de jaren heen ten spijt, voor vastgoedfondsen blijkt het lastig een consequente strategie uit te