

# HOGERE INFLATIE COMPENSEERT HOGERE RENTEKOSTEN VASTGOED

*Met vastgoed moet je iets hebben, een gevoel. Martin van Gooswilligen, directeur van SynVest Asset Management, heeft dat. Maar hij heeft ook oog voor de kansen die andere beleggingen bieden. “Daarvoor hebben we de laatste jaren expertise voor in huis gehaald. We bieden tegenwoordig meer dan beleggingen in vastgoed.”*

MARTIN VAN GOOSWILLIGEN  
DIRECTEUR  
SYNVEST ASSET MANAGEMENT



oit zei een vriendje tegen mij: ‘Eddy, ik heb niets met aandelen, ik heb alleen wat met stenen’. Het resultaat is dat hij in onze gemeenschappelijke geboorteplaats Apeldoorn zijn vrijgekomen cash is gaan gebruiken om stenen te stapelen.

Martin van Gooswilligen: “Velen vinden beleggen in vastgoed begrijpelijk. Het is tastbaar en helder. Het is een misvatting om te denken dat je bij ons alleen iets in vastgoed kunt doen. Wij bieden ook aandelen- en obligatiefondsen aan. Wij zijn in 2005 begonnen met het aanbieden van groeifondsen in vastgoed. Dat was uniek, aangezien men

toen vooral CV's in de markt zag. CV's, kleine commanditaire vennootschappen met daarin maar 1 of 2 objecten. Dat vonden wij te risicovol om aan beleggers aan te bieden. Daarom zijn we gestart met een fonds met Nederlands vastgoed. Hier werd gestaag objecten aan toegevoegd tot een groter geheel naarmate er meer beleggers toetraden en het vermogen groeide. Verschillende soorten objecten, met veel verschillende huurders verspreid door het hele land. Zo zijn de risico's, ook voor een kleinere belegger, goed gespreid. Dit aanbod is in 2011 uitgebreid met een groeifonds gericht op alleen in Duitsland gelegen vastgoed.”

*De vastgoedmarkt heeft een aantal roerige jaren*

*achter de rug. Prijzen en markten kwamen weer langzaam in beweging na de verruimende maatregelen van de centrale banken en de daarbij horende lage rente. Maar er was meer nodig. Zonder vertrouwen koopt niemand wat. In Nederland struikelen momenteel de kopers van huizen over elkaar heen. Uit een datanalyse van het IMF blijkt dat de Global Housing Index op ongeveer hetzelfde niveau staat als in 2008*

“Je kunt niet met een global index naar vastgoed kijken. Dat is onjuist. Vastgoedmarkten hebben een lokaal karakter. Zo betaal je in Duitsland 15 tot 16 keer de huur voor woningen, terwijl dat in Nederland 18 tot 20 keer de huur is. Het verschil heeft met veel zaken te maken als de



afrekbaarheid van de hypotheekrente, grotere huurmarkt en de bevoorschotting door de bank. Hierdoor ontstaat tussen dit type Nederland en Duits vastgoed zo maar een rendementsverschil één tot anderhalf procent. De Nederlands markt is ook is kleiner en zeer transparant. Dit komt nu veel partijen op zoek zijn naar rendement tot uitdrukking in hogere prijzen.”

*Wat maakt jullie Duitse vastgoed fonds zo uniek?*

“Het SynVest German RealEstate fund is een open-end fund. Hoe groter het fonds wordt hoe groter de risicospreiding. Dit is een groot verschil ten opzichte van vastgoedbeleggingen in 1 of 2 objecten. Deze zijn veel kwetsbaarder voor bijvoorbeeld leegstand, liquiditeitsproblemen en tegenvallende opbrengsten of juist hogere kosten. Maandelijks wordt een voorschotdividend uitgekeerd van op dit moment 6,6% op jaarbasis. Daarnaast kan men profiteren van de waardeverhoging van vastgoed. In 2015 heeft het fonds een totaalrendement gerealiseerd van 8,3%, in 2016 10,5% en op basis van de voorlopige cijfers 9,5% over 2017.”

*Jullie hebben naam gemaakt met jullie vastgoedfondsen. De Duitse markt speelt een centrale rol. Waarom?*

Martin van Gooswilligen: “Wij hebben veel vertrouwen in de Duitse economie en de robuuste vastgoedmarkt. Sinds 2011 bieden wij klanten de mogelijkheid om via ons in Duits vastgoed te investeren. Dit fonds bezit op dit moment 43 objecten met een totale waarde van circa 240 miljoen euro. Het fonds is breed gespreid in een mix van woningen en winkels in verschillende regio's van Duitsland. Dat zorgt voor een optimale risico-rendementsverhouding. Het fonds is conservatief gefinancierd met een LTV van 61,3% waarop jaarlijks circa 3% wordt afgelost. Daarmee wordt het risicoprofiel gestaag lager.”

*De ontwikkeling van diverse FTSE EPRA/Nareit marktgewogen indices van vastgoedfondsen laat grote verschillen zien. De index voor de Noorse vastgoedfondsen is 42% gestegen, Hong Kong en Duitsland met 34%, Italië met 13%, Japan min 1%, Noord-Amerika -8% en Nederland -16%. Charttechnische modellen geven aan dat de achterblijvers meer kansen bieden.*

Martin van Gooswilligen: “Het herstel in Duitsland was eerder dan in Nederland. De crisis



## NEDERLANDS VASTGOED WEER INTERESSANT

heeft Duitsland op een andere wijze geraakt en was eerder door het dieptepunt heen. Daarom was het daar in 2011 interessant om in vastgoed te beleggen. Tijden veranderen en kansen keren. Tot twee jaar geleden hebben in Nederland de prijzen flink onder druk gestaan om voldoende

Martin van Gooswilligen: “Het SynVest Value Investment Fund is een actief beheerd aandelenfonds. Dit fonds belegt in een beperkt aantal zorgvuldig geselecteerde beursgenoteerde aandelen van Europese en Amerikaanse bedrijven. De bedrijven worden geselecteerd op basis van marktpositie, winstgevendheid en toekomstverwachting in combinatie met de beurswaarde. Door de grilligheid van de beurzen ontstaan op bepaalde momenten gunstige koopmomenten van bedrijven die wij hoger waarderen dan de beurskoers van dat moment. Deze aanpak vraagt om intensieve research en constante monitoring. Uiteindelijk wint kwaliteit en stijgt de aandelenkoers naar de echte bedrijfswaarde of zelfs hoger. Dit vergt wel een bepaalde beleggingshorizon. De fondsmanager heeft over een periode van meer dan 10 jaar laten zien dat de netto resultaten (dus na aftrek van alle kosten) duidelijk hoger zijn dan de index. Netto rendement in 2016: 8.6% en in 2017: 9,1%.”

In de maand mei organiseert SynVest vier speciale informatiebijeenkomsten over beleggen in Duits vastgoed: op 7, 8, 14 en 16 mei. Meer informatie [synvest.nl/bijeenkomst](http://synvest.nl/bijeenkomst).

rendement te kunnen behalen. De prijsstijging die is ingezet maakt het weer aantrekkelijk om in Nederlands vastgoed te investeren. Om daarvan nu te kunnen profiteren komen wij met een nieuw Nederlands vastgoedfonds.”

*Rente speelt ook een belangrijke rol. Er bestaat er een duidelijke relatie tussen vastgoed en de rente.* “Rentewijzigingen hebben altijd invloed op de vastgoedmarkt. Stijgt de rente, en dus nemen de kosten van geld toe, dan dalen de vastgoedprijzen. Maar dit gaat vertraagd en niet lineair. Nu is het ook zo dat met een hogere rente de inflatie ook zal toenemen en dit zie je weer terug in hogere huren en bouwkosten. In het algemeen wordt vastgoed gezien als een goede bescherming tegen inflatie. Je belegt ook in iets tastbaars.”

*En hoe gaan jullie om met rentemutaties?*

“De effecten dempen wij door financieringen lang (in Duitsland 10 jaar) vast te zetten en leningen gestaag af te lossen. Maar uiteindelijk werken de effecten natuurlijk door. In Duitsland zijn de prijzen van vastgoed de afgelopen jaren geleidelijk gestegen door de lagere rentelasten. Nu stabiliseert zich dat weer.”

*Op basis van jullie website ontstaat de indruk dat vastgoed bij jullie centraal staat en dat jullie daarnaast ook een aantal obligatie- en aandelenfondsen bieden. Vanwaar deze aanpak.*

Martin van Gooswilligen: “Gezien de vraag van klanten naar spreiding in combinatie met lijfrenteproducten zijn we het aanbod in 2012 gestaag gaan uitbreiden met fondsen die beleggen in aandelen en obligaties. Dit zijn

naast een aantal actief beheerde fondsen, ook indexfondsen. Op deze manier kunnen we onze klanten een complete oplossing aanbieden. Beleggers kunnen al vanaf 100 euro per maand beleggen in een mix van fondsen naar eigen keus of wat is gebaseerd op het gekozen beleggersprofiel. Binnenkort introduceren we ook zogenaamde Doelbeleggen en Lifecyclebeleggen. Je merkt dat mensen bezig zijn om doelen na te streven. Dat maakt het ook tastbaar. Dat kan zijn een studie, een boot of een financiële invulling voor de oude dag. Deze producten zijn daarop afgestemd. Het helpt ze om een portefeuille op te bouwen om een doel te realiseren.”

*U biedt zowel actief als passief beheerde fondsen aan. Wat spreekt de belegger het meeste aan?*

Martin van Gooswilligen: “Wat iemand aanspreekt, is echt verschillend. Dat hangt ook af van de beleggingshorizon en het risicoprofiel van de belegger. Ook het type beleggingsdoel bepaalt de beleggingsmix. Passieve, indexfondsen zijn goedkoop, bieden een grote mate van spreiding en volgen de markt. Niet meer en niet minder. Dat spreekt mensen aan. We bieden indexfondsen in obligaties, aandelen en (beursgenoteerd) vastgoed. Actieve fondsen hebben hogere kosten en het komt aan op het vakmanschap van de beheerder. Een klant moet vertrouwen hebben in de gekozen strategie en dat de hogere kosten worden terugverdiend. Op dit moment hebben we drie actieve fondsen in vastgoed, aandelen en obligaties. Uiteindelijk gaat het erom waar iemand zich goed bij voelt en wat er onder aan de streep overblijft. Een voorbeeld is ons SynVest Value Investment Fund. Dit fonds heeft hogere kosten dan ons aandelenindexfonds, maar de nettoresultaten zijn sinds de oprichting bijvoorbeeld hoger dan het SynVest Aandelen Index fonds.”

*Wat zijn jullie: een actieve beheerder, waarbij wordt gekeken naar de timing, of hebben jullie meer het karakter van een fondsbelegger die in datgene belegt wat de klanten willen.*

“Wat betreft de actieve fondsen is timing zeker van belang. Al naar gelang de instroom van gelden wordt er belegd. Het komt zeker voor dat we wachten met aankopen, maar meestal hebben we een lijst van koopwaardige aandelen, obligaties of vastgoed afhankelijk van welk fonds het betreft. In de indexfondsen worden de gelden

direct belegd in de onderliggende effecten van de index, ongeacht de marktomstandigheden.”

*Als iemand bij jullie 100.000 euro wil beleggen, maar hij wil niet alleen investeren in vastgoed. Wat is dan jullie advies.*

“Allereerst, wij geven geen advies. Bij SynVest kun je alleen beleggen op basis van ‘execution only’, maar wij geven de klant veel informatie waardoor zij, met enige eigen kennis, een goede basisinvulling kunnen maken. Voor een belegger is het belangrijk om te begrijpen waarin hij belegt, wat zijn belegginsdoelstelling is, zijn belegginshorizon is, risicoprofiel en risicobereidheid. Het is aannemelijk dat de risicobereidheid om te beleggen voor een fraaie oldtimer een andere is dan beleggen voor bijvoorbeeld de studie van de kinderen.” 📚

## PASPOORT

### NAAM

Martin van Gooswilligen

### BURGERLIJKE STAAT

gehuwd

### KINDEREN

2 zoons van 17 en 16 en een dochter van 14

### HOOGST GENOTEN OPLEIDING

Bedrijfskunde aan de Rijksuniversiteit Groningen

### HOBBY'S

Zeilen, hockey en hardlopen

### GEWERKT BIJ

Altijd ondernemer geweest

### HUIDIGE FUNCTIE

Directeur SynVest

### SOORT BEDRIJF

assetmanager

### MOOISTE/LEUKSTE VAKANTIE

Zeilen in Noorwegen en Bretagne

### INDRUKWEKKENDE FILM

Intouchables

### INDRUKWEKKEND BOEK

Children of Cape Horn van Rosie Swale

### LIEVELINGSMUZIEK

Van U2 tot Coldplay en Dance.

### FAVORIET ETEN

Fransse keuken



Meest gelezen op:

[cashcow.nl/INTERVIEWS](http://cashcow.nl/INTERVIEWS)

■ Ben Steinebach (ABN Amro MeesPierson): ‘10% koersstijging in 2017’

■ Léon Cornelissen (Robeco): ‘Trump voor opwinding, Clinton voor rust’

■ Interview San Lie (Morningstar): Ontwijk de valkuilen van beleggingsfondsen