

Duurzaam rendement uit zakelijk vastgoed

Meerdervoort® investeert in woningen, kantoren en (zorg-)vastgoed. Het bedrijf hanteert daarbij een filosofie die op de lange termijn gericht is. Met succes. "We hebben een bestendige en duurzame vastgoedportefeuille opgebouwd met een gezonde cashflow."

De portefeuille van Meerdervoort® is sinds 2015 gegroeid van 3 miljoen naar ruim 300 miljoen euro. Volgens commercieel directeur Wijnand Groenen is de rek er nog lang niet uit. "Waar een sector als de maakindustrie met een recessie kampt, staat de zakelijke vastgoedmarkt er goed voor. Meerdervoort® is sowieso relatief crisisbestendig. We vestigen bijvoorbeeld meerdere huurders in één pand om betalingsrisico's te spreiden. Onze contracten lopen voor vijf jaar, waarbij de huur jaarlijks geïndexeerd wordt met de gemiddelde inflatie van het CPI. Met 96% is onze bezettingsgraad bovengemiddeld hoog. Ik verwacht niet dat daar verandering in komt. Zeker niet nu kantoorruimte steeds schaarser wordt."

Unieke werkwijze

"We hebben een eigen filosofie ontwikkeld, waarin we anders naar de markt kijken dan de meeste partijen", vertelt Groenen. "Zo leggen we onze investeringsmogelijkheden direct bij eindbeleggers neer, zonder tussenkomst van een bank. Ook zijn we heel selectief in de panden die we aankopen. We halen echt de krenten uit de pap in en rondom stedelijke gebieden. Dit zijn niet per se de mooiste panden in een stadscentrum. Een A-locatie is voor ons een pand dat over een periode van twintig jaar een rendabel verhaal heeft. Hierbij calculeren we beurschommelingen in en kijken we naar een eventuele alternatieve aanwendbaarheid aan het eind van de looptijd, zoals het ombouwen van een kantoor naar een woning. De grootste uitdaging binnen ons rekenmodel is het overheidsbeleid. De regels veranderen regelmatig en hoewel de regering streeft naar een beter functioneren van de vastgoedmarkt, dragen haar maatregelen daar niet altijd aan bij."

>>

**'SINDS 2015 HEBBEN WE EEN
BEWEZEN TRACKRECORD VAN
100% UITKERINGSRENDEMENT'**



Wijnand Groenen



DEEL ONLINE

Duurzaamheid

“In het verleden hoefde een kantoor maar twintig jaar mee te gaan”, zegt Groenen. “Daarna was de gevel gedateerd en werd een pand gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw die beter bij de tijdgeest aansloot. Pure kapitaalvernietiging, want een gebouw kan veel langer mee. In plaats van een pand te slopen, geven wij het een make-over, zodat het er weer eigentijds en aantrekkelijk uitziet. Dat is rendabeler, maar ook milieuvriendelijker. We zien het als onze maatschappelijke plicht om zo veel mogelijk zakelijk vastgoed aan te bieden dat over een A-label beschikt. We kopen alleen gebouwen die minimaal een C-label hebben en waarvan we, na een zorgvuldige berekening, zeker weten dat we ze op een rendabele manier kunnen upgraden naar een A-label. Voor huurders is dit heel gunstig, want zo besparen ze op energiekosten en verlagen ze hun CO₂-voetafdruk. We merken dan ook dat ons duurzaamheidsbeleid een grote aantrekkingskracht heeft op bedrijven die op zoek zijn naar kantoorruimte.”

Hoogwaardig vastgoed

Bedrijven willen zich tegenwoordig niet alleen in een duurzaam, maar ook goed bereikbaar en hoogwaardig ingericht kantoor vestigen. “Het nieuwe werken betekent dat huurders voorzieningen willen voor zaken als videocalls en agile teamwork”, zegt Groenen. “Ook moet een kantoorruimte uniek en sfeervol zijn, zodat werknemers deze bij wijze van spreken als een gezellig clubhuis beschouwen waar ze graag hun tijd doorbrengen. Meerdervoort® gaat daarin nog een stapje verder door niet alleen bedrijven aan de juiste kantoren te koppelen, maar ook naar de match tussen huurders onderling te kijken. Door huurders op elkaar af te stemmen, vullen ze elkaar aan en ontstaat er een hechte en vruchtbare community in een pand.”

Uitkeringsrendement

Sinds kort biedt Meerdervoort® drie nieuwe investeringsprofielen aan voor mensen die hun vermogen willen optimaliseren: laag, gemiddeld en hoog. Groenen: “Bij de eerste twee gaat het om een looptijd van drie tot zeven jaar. Laag biedt iets meer zekerheid, gemiddeld iets meer rendement. Deze twee profielen zijn vooral bedoeld voor oudere investeerders die hun vermogen willen behouden en op een fiscaal en juridisch interessante manier voor hun kinderen en kleinkinderen willen inzetten. Doordat ze over het eerste hypotheekrecht op het onderpand beschikken, lopen ze relatief weinig risico. Het derde profiel is vooral interessant voor jongere investeerders die hun vermogen willen laten groeien. Zij lopen iets meer risico, maar krijgen daar een hoog rendement tot wel 6% voor terug. Bovendien kiezen ze met Meerdervoort® voor een investeerder met een bewezen trackrecord. Sinds 2015 hebben we namelijk een 100% uitkeringsrendement gehaald.” <<