

GELDOVER

➤ BELEGGEN & FONDSSEN ➤ PENSIOENEN ➤ BELASTINGEN



Korting

Het is mogelijk de premie voor de ziektekostenverzekering in één keer vooruit te betalen, in plaats van in maandelijkse bedragen. Dit levert een korting op van 3%. Toch mooi meegenomen. Er zijn ook geen risico's aan verbonden, alleen moet u wel voldoende beschikbaar hebben om een groot bedrag in één keer betalen. Ook loopt u waarschijnlijk rente mis over het aangesproken spaargeld.



Op reis

Vanuit de basiszorgverzekering is geregeld dat spoedeisende hulp in het buitenland is gedekt. Dit is een werelddekking. Toch is het in de meeste gevallen wel verstandig om een aanvullende reisverzekering af te sluiten voor medische kosten. Zo moet u er rekening mee houden dat er landen zijn, bijvoorbeeld Zwitserland, die duurder zijn dan Nederland met zorgkosten. In de regel gaat de buitenlanddekking van de zorgverzekering bij het vergoeden uit van het in Nederland geldende tarief. Ook moet u bijvoorbeeld bij een wintersportvakantie rekening houden met extreme kosten, zoals de inzet van een helikopter, die niet door de zorgverzekering worden vergoed, maar waarvoor u

Bouwstop, spreiding en conservatief lenen kunnen vastgoedbelegger door crisis helpen

GEBAKKEN STENEN

VASTGOED is vaak een prima belegging geweest. Beleggers koesteren vooral de stabiele rendementen uit de huurinkomsten. Vanwege dat vaste inkomen vormt vastgoed

vaak zelfs een basis voor het pensioen. Al enkele jaren waait er echter een gure wind van leegstand door de sector: afboekingen, dalende rendementen en faillissementen zijn het gevolg.

door MANNO VAN DEN BERG

Het recente AFM-alarm over niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen wijst erop dat de pijn niet geleden is. Wat beleggers daarbij mogelijk vooral gaat opbreken is dat velen in slechts één of enkele panden beleggen, via een cv of maatschap. Volgens Frits Panhuizen, directeur van vastgoedbedrijf Synvest, leren die beleggers nu een cruciale les. „Als je belegt, moet je spreiden, óók als je in vastgoed belegt.”

Beleggen in vastgoed is beleggen met geleend geld. Vastgoedbedrijven halen het geld deels op bij beleggers, deels - vroeger tot wel 70% - lenen ze bij de bank. Die lening vergroot het rendement voor beleggers. Elke belegde euro krijgt immers een groter aandeel in de winst na aftrek van onder meer de rentelasten. Die hefboom versterkt winsten, maar ook verliezen. En de resultaten staan momenteel onder druk, dit als gevolg van stijgende rentelasten en lagere huurbaten. Als dan bovendien de waarde van het vastgoed daalt, wordt de

„Leegstand lijkt nu structureel”

betaalden we nog een renteopslag van 70 basispunten, nu vragen banken 125 basispunten, 1,25%, en noemen ze het een liquiditeitsopslag. Dit lijkt verdacht veel op gelegaliseerde diefstal. De banken komen er mee weg, want er is te weinig concurrentie.”

Leegstand is voor het rendement uit vastgoed een doorslaggevende factor. Een goed verhuurd pand betekent consistente inkomsten en een daardoor veel hulpvaardiger bank. Beleggers doen er goed aan te kijken naar het huur



vindt een maximum van 60% op de totale investering gezond. „Met vaste rentelasten weet je waar je aan toe bent en kom je niet in de problemen als het tegenzit. Wat je nu ook ziet, is dat veel fondsen veel te zwaar gefinancierd zijn.”

Spreiding

pijn dus hebben verzacht. Als er leegstand in één pand is, kunnen andere vastgoedbeleggingen dat opvangen. „Veel beleggers zitten echter in cv's waarin vaak slechts één of enkele panden zitten. Meestal ook nog eens in kantoren. Nu zie je daarvan de ongelukken.” Samen met collega Martin van

meent Panhuizen. „De grote bedreiging is internet. Dat is echter gebaseerd op de ontwikkeling van de laatste 4 tot 5 jaar, maar wie zegt dat deze doorzet? De detailhandel heeft immers ook de traditionele markten niet de das omgedaan.” Wel zijn er ook te veel winkelpanden gebouwd, stelt

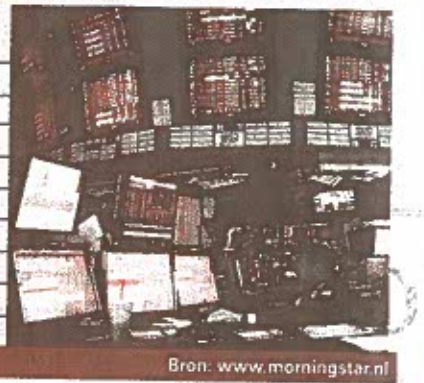
• Hier leegstand in Kerkrade. Voor winkeland publiek vooral een treurig beeld, voor beleggers een aderlating. FOTO: MARCEL VAN HOORN

stellingen: betrouwbare huurders die niet snel (kunnen) verhuizen.

€ TOP 10 ALLE BELEGGENSFONDSEN				
= geselecteerd op rendement in procenten				
	1m	1j	3j	5j
1 Fidelity Thailand A-USD	6,9	-1,2	42,9	13,4
2 Allianz Holland Dollar Fonds	6,0	7,1	3,9	5,4
3 Parvest Bond USD C	5,9	7,3	4,2	5,6
4 Threadneedle Dollar Bd Ret Net	5,8	2,8	7,5	2,5
5 Vanguard US Gov Bond Index Inv USD Acc	5,7	8,0	4,8	6,0
6 Schroder ISF US Dollar Bond A Acc	5,7	3,1	6,0	5,6
7 JPM US Aggregate Bond A (inc) - USD	5,5	4,6	6,8	6,3
8 BGF Asian Tiger Bond A1 USD	5,4	-0,5	13,3	6,0
9 Invesco Emerging Mkts Bond A Inc	5,4	0,7	18,6	5,6
10 GS Gbl Emerg Mkts Debt A	5,2	1,6	18,7	6,0

Meer fondsen vindt u in de Fondswijzer op Overgeld.nl

Bron: www.morningstar.nl



Gelderland uit Spanje

Dit berichtten krantenkoppen in oktober. Na de mislukte beleggingsavonturen van provincies en andere lagere overheden rond Icesave is de ellende nog niet voorbij: Lehman, probleebank Dexia en onlangs de val van Zuid-Europese obligaties. Decentrale overheden beleggen zelf overtollige gelden, en vaak zonder veel succes. Op zich niet vreemd, beleggen behoort immers niet tot hun kerncompetenties. Dat gebrek aan kennis heeft deze partijen er helaas niet van kunnen weerhouden om te beleggen en fors

OPINIE

door ANNE GRAM

te verliezen. Dit komt neer op onverantwoord omgaan met gemeenschapsgeld. Kennelijk ook nog eens zonder het zelfinzicht om dit eerlijk toe te geven en een beter alternatief te zoeken. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten voert aan dat beleggingsrisico's voldoende zouden zijn afgedekt met de Wet financiering decentrale overheden. Deze wet regelt onder meer dat deze overheden niet in aandelen mogen beleggen en dat de hoofdsom van de beleggingen intact moeten blijven. Een fabel, dat mag duidelijk zijn: niets hoofdsom intact. En behalve aandelen zijn er natuurlijk nog veel andere beleggingen waarmee beleggers de mist in kunnen gaan. Het is onverantwoord dat lagere overheden de ruimte hebben om zo met gemeen-

zich wel in een reisverzekering aanvullend kunt verzekeren. Het is altijd verstandig hierover contact op te nemen met uw verzekeringsadviseur, voordat u op vakantie gaat.



Eigen kamer

Er zijn nog verzekeraars, zoals Delta Lloyd en ONVZ, die zeer uitgebreide zorgpolis aanbieden waarin ook de kosten van een eenpersoonskamer in het ziekenhuis worden vergoed. Dit geeft echter geen garantie dat u bij een ziekenhuisopname ook daadwerkelijk in een eenpersoonskamer terecht komt. Deze moet namelijk wel aanwezig en beschikbaar zijn. Voor een overzicht van ziekenhuizen met een eenpersoonskamer kunt u contact opnemen met uw zorgverzekeraar.

tig. Tegenvallende inkomsten zijn niet te dragen als tegelijkertijd de rentelasten stijgen. En dat is precies wat er gebeurt. Panhuyzen: „In 2008

contract en de stabiliteit van de huurder(s). De rentelasten moeten over een langere periode zijn gefixeerd. Daarbij hoort een acceptabele hoogte van de lening. Panhuyzen

Omdat de leegstand in de kantorenmarkt het grootst is, voelen beleggers daar nu ook de meeste pijn. In andere sectoren staan de zaken er relatief beter voor. Spreiding zou de

zen daarom in 2005 een breed gespreid vastgoedfonds opgericht.

Dat Nederlandse fonds van Synvest is geografisch en over vier sectoren gespreid: zorg, bedrijfspanden, winkels en kantoren. Ja, ook nog in kantoren. Volgens Van Gooswilligen is het namelijk niet zo dat die hele markt op z'n gat ligt. „Er staat 15% leeg, dat betekent dat 85% nog steeds verhuurd is. Enkele jaren geleden tijdens de crisis in 2008 lag het net iets onder dat percentage.” Panhuyzen: „Deze crisis is wel anders dan de vorige. Toen zag je problemen door vraaguitval, nu lijkt de malaise deels structureel. Grond is schaars in Nederland. Waarom hebben we de ontwikkeling ervan overgelaten aan gemeenten? Die hebben veel te veel laten bouwen. Dat moeten we oplossen, het aardige van een crisis is dat dit nu ook opgepakt kan worden. Verbouw kantoren tot studentenwoningen en hou op met het bouwen van nieuwe kantoren. Zet bijvoorbeeld een premie op verbouwen.”

Winkels hebben de vorige crisis overleefd en bieden nog steeds goede mogelijkheden, als een van de beter lopende segmenten. Panhuyzen en Gooswilligen mijden echter zorgwoningen. Ze beleggen daarin wel in Duitsland - via een onlangs opgericht Duits fonds - maar niet in Nederland. „De prijzen zijn te hoog, met aanvangsrendementen van 5 tot 6%, in Duitsland is het 7 tot 8%.” Zorg betekent bij Synvest beleggen in panden die worden verhuurd aan zorgin-

tussen muurvast, vooral het gevolg van een gebrek aan vertrouwen in de toekomst, stelt Van Gooswilligen. Daarmee blijft zorg over als een van de beter lopende segmenten. Panhuyzen en Gooswilligen mijden echter zorgwoningen. Ze beleggen daarin wel in Duitsland - via een onlangs opgericht Duits fonds - maar niet in Nederland. „De prijzen zijn te hoog, met aanvangsrendementen van 5 tot 6%, in Duitsland is het 7 tot 8%.” Zorg betekent bij Synvest beleggen in panden die worden verhuurd aan zorgin-

Panhuyzen heeft ook weinig zin om aan te haken bij de hype rond individuele zorgwoningen. Nieuwbouw is te duur. „Grote beleggers zijn bereid flink te betalen, zij drijven de prijzen op. Vooral pensioenfondsen nemen genoeg met lagere rendementen. Je moet ook een deel van de zorg bieden. Dat willen wij als belegger niet.” Over bestaande zorgwoningen, ooit op de markt gebracht als serviceflats, is Panhuyzen nog negatiever. „Konijnenhokken waar je je kont niet kunt keren. Onverkoopbaar. Steeds meer bewoners vallen weg, waardoor de servicekosten voor de achterblijvers enorm oplopen.”

Dat er bij allerlei gemeentes ambtenaren aan het beleggen zijn geslagen is op zijn minst inefficiënt. Ook is het gek dat de rijksoverheid zich steeds dieper in de schulden moet steken, terwijl er elders in het land geld vloeit naar Zuid-Europese landen of half failliete banken. Leg de belegging-hobby's van de lagere overheden daarom aan banden. Laten ze hun overvloedige kasgeld maar bij het ministerie van Financiën onderbrengen. Beter daar, dan in Spaanse obligaties. Hopelijk gaat minister De Jager het schatkist-bankieren verplichten.

Anne Gram is een onafhankelijk beleggingsdeskundige. anne.gram@xs4all.nl

Nieuw: een vastgoedlijfrente

Vernieuwing is er nog wel op de vastgoedmarkt. Synvest biedt als eerste een vastgoedlijfrente aan. De uitkeringen hangen daarbij af van het rendement van een gespreide Nederlandse vastgoedportefeuille. De hoogte van die uitkeringen kan dus variëren.

Veel Nederlanders bouwen bij verzekeraar of een bank (banksparen) een lijfrentekapitaal op, ter aanvulling van het pensioen. Stortingen zijn onder voorwaarden fiscaal aftrekbaar. De opbrengst moet uiteindelijk wel in lijfrenten, in periodieke uitkeringen, worden uitbetaald. De hoogte van die uitkeringen hangt af van de rentestand. Nu die laag is, zijn ook de uitkeringen laag. Door het lijfrentekapitaal in een vastgoedportefeuille te storten, zijn hogere uitkeringen haalbaar.

Die uitkeringen zijn niet gegarandeerd zoals bij een

• Aanvullend pensioen uit vastgoed: een leuk extraatje.

FOTO: AP



lijfrente op rentebasis. „Dit is dus enkel geschikt voor mensen die wat extra inkomen willen genereren. Niet als je echt van moet leven”, stelt Martin van Gooswilligen van Synvest. De minimale kapitaalstorting is € 25.000. Daarna kunnen de lijfrente-uitkerin-

gen direct ingaan of kan er een pauze van ten minste drie jaar worden ingelast. Het kapitaal groeit dan wel aan, maar wordt nog niet in delen uitgeteerd. „Het product biedt ook mogelijkheden voor de storting van een kapitaal uit een ontslagvergoeding.”

Aantrekkelijk renteproduct Rabobank

Naast minder goede of zelfs slechte financiële producten, komen er gelukkig ook goede op de markt. Elke maand kiezen we er een uit op onder meer risico, rendement en vernieuwing. Rabo Variabele Coupon Obligatie 9 van de Rabobank is onze keus voor december.

De resterende looptijd van deze belegging is minder dan 10 jaar, ten tijde van het schrijven 9,4 jaar. Aan het einde van de looptijd krijgt u de oorspronkelijke inleg van €1000 per obligatie retour. Die garantie krijgt u van de Rabobank. Ondanks het feit dat de kredietwaardigheid van de Rabobank afgelopen week werd verlaagd, blijft de Rabo nog steeds één van de banken met de beste financiële gezondheid in de wereld. Dit beleggingsproduct keert elke drie maanden uit en levert minimaal 3,2% rendement per jaar. Minimaal, want als de 3-maands euribor rente meer dan 3,2% op jaarbasis is, dan ontvangt u ook dit hogere percentage tot een maximum van 8% per jaar. Op deze

obligatie zult u dus nooit meer rente ontvangen dan 8% per jaar. Ten tijde van schrijven bedraagt de 3-maands euribor rente 1,477%. Deze zal dus nog flink moeten stijgen voordat u meer dan de minimale 3,2% rente per jaar ontvangt of voordat het maximum van 8% rente roet in uw eten gooit. De rente wordt ieder kwartaal opnieuw vastgesteld. Daalt de 3-maands euribor, dan heeft dat op dit moment geen gevolgen. U blijft immers de minimumrente van 3,2%

ontvangen. Een belangrijk voordeel van deze belegging is dat de rente variabel is. Als de rente stijgt, dan wordt ook de rentevergoeding op deze obligatie verhoogd. Bij een 'normale' obligatie

ligt het rentetarief vast en daalt de koers indien de marktrente stijgt. Dat risico van een algemene rentestijging is bij de Rabo Variabele Coupon Obligatie 9 dus beperkt. Het koersrisico zit vooral in de wijziging van de kredietwaardigheid van de Rabo. Wordt de kredietwaardigheid slechter, dan zullen beleggers een hogere rentevergoeding willen om het risico te compenseren, waardoor de tussentijdse koers zal dalen. Dat is ten opzichte van een spaarrekening een nadeel. Bij een verlaging van de kredietwaardigheid van de Rabo zal het saldo op een spaarrekening niet lager worden, maar daar staat ook een lagere rentevergoeding van 2,3 tot 2,5% op jaarbasis tegenover. Daarnaast valt een obligatie niet onder het depositogarantiestelsel en een saldo tot €100.000 per rekeninghouder op de spaarrekening wel.

De kosten bedragen eenmalig 1% en 0,07% per jaar. Gedurende de gehele looptijd bedragen de kosten circa 1,7%. Als u deze obligatie op de beurs wilt kopen is het raadzaam uw maximale aankoopprijs te limiteren. Dan wordt u niet verrast door een (te) hoge

PRODUCT VAN DE MAAND

- ⊕ Hoger rendement dan op een spaarrekening
- ⊕ Hoge kredietwaardigheid Rabobank
- ⊕ Minimumrente van 3,2% per jaar
- ⊕ Elk kwartaal een rentebetaling
- ⊖ Koersrisico bij verandering kredietwaardigheid Rabobank
- ⊖ Geen bescherming van het depositogarantiestelsel
- ⊖ Beperkte handelbaarheid
- ⊖ Slechts geschikt voor een beperkt deel van het vermogen op de spaarrekening

aankoopprijs als gevolg van de mogelijk beperkte handelbaarheid. Herman Bouter

Van een onzer verslaggevers

Met al het geweld op de kapitaalmarkten in de eurozone zijn veel economen verbaasd dat de euro niet veel meer in waarde is gedaald. „De Europese munt had gezien de problemen eigenlijk veel lager moeten staan”, stelt ook Keith Wade, hoofdeconoom van Schroders. De Britse vermogensbeheerder houdt dan ook rekening met een verzwakking van de eenheidsmunt. Hoe kunnen beleggers die deze visie delen, hierop inspelen?

Beleggers van buiten de eurozone voelen een dalende wisselkoers van de euro ten opzichte van hun thuisland direct. Hun beleggingen in de eurozone worden immers direct minder waard. Voor consumenten uit de eurozone betekent een minder sterke euronunt verlies aan koopkracht. Maar hoe zit het met beleggers uit de eurozone? Wat kunnen zij doen?

Wade knippert even met de ogen na deze vraag en laat een stilte vallen. „Een lastige vraag. Zorg dat je gespreid belegt en koop in ieder geval dollars.” Het Britse pond en de meeste andere valuta vindt Wade een minder goede schuilplaats: ook die valuta staan onder druk of komen onder druk te staan als de euro wegzakt.

Over de dollar is Schroders iets positiever, dit ondanks de Amerikaanse schuldenberg. Zo zijn er blijvende krachten zoals de Chinese aankopen

Als de euro valt...



• De euro kan in het ergste geval omvallen, een daling van de waarde ervan lijkt bijna onvermijdelijk. FOTO: ERAALD VAN DER AA.

van Amerikaans staatspapier, waarmee de Chinezen de waardegroei van hun eigen munt proberen te remmen. Die aankopen steunen de dollar. Ook over Amerikaanse bedrijven is Schroders positief. Een belegger uit de eurozone zou op een verzwakking van de euro kunnen inspelen door deels in Amerikaanse aandelen te beleggen. Ze beleggen zo in de dollar (deze aandelen noteren immers in dollars) én in bedrijven die volgens Schroders een goede uitgangspositie hebben om zelfs een recessie te kunnen overleven.

Ook goud is een mogelijke hedge tegen de euro, stelt Wade. Hij wordt bijgevallen door Johanna Kyrklund, die voor Schroders de multi-asset be-

leggingen beheert: „Goud is nuttig als de prognoses voor alle belangrijke valuta er slecht uitzien en dat is nu het geval. Zeker als centrale banken de geldpers aanzetten, zullen belangrijke valuta verder onder druk komen te staan.”

Export

Wade stelt tot slot dat een dalende euro niet betekent dat Europese aandelen niet langer interessant zijn. „Veel grote Europese bedrijven hebben een wereldwijde omzet. Zij overleven, zelfs als de eurozone barst.” Daarbij komt dat een lagere euro voor exporterende bedrijven goed nieuws is: zij kunnen immers meer producten in het buitenland afzetten.