

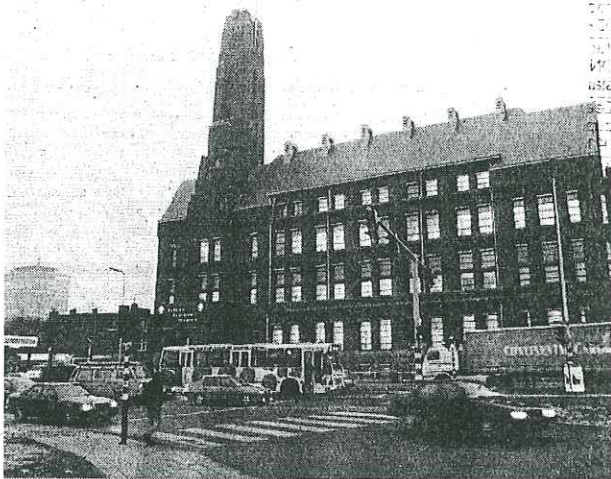
Wereldhave verkoopt 'Rode Olifant' aan Duits bedrijf

■ door ARNO REEKERS

DEN HAAG, woensdag
Het vastgoedfonds Wereldhave heeft een flinke boekwinst behaald op de verkoop van één van de meest markante gebouwen in Nederland, de 'Rode Olifant' in Den Haag. Het pand - tot enkele jaren geleden het hoofdkantoor van Esso Nederland - is verkocht aan een Duitse beleggingsgroep.

Een woordvoerder van Wereldhave bevestigt de verkoop maar weigert de financiële details vrij te geven. Verschillende bronnen, die goed zijn ingevoerd in de Haagse vastgoedsector, melden dat Wereldhave ruim f 50 miljoen heeft ontvangen voor het complex.

Dat betekent dat de koper ongeveer 14 keer de huur heeft betaald. Dit komt overeen met een bruto-rendement op de investering van ongeveer 7%. Naar Nederlandse maatstaven is dit een redelijk laag aanvangsrendement. De meeste Nederlandse institutionele beleggers eisen hogere rendementen.



... de 'Rode Olifant' in Duitse handen ...

De woordvoerder van Wereldhave wil alleen bevestigen dat de verkoop een boekwinst heeft opgeleverd. Het vastgoedfonds heeft besloten tot verkoop omdat „de Duitsers een goede prijs boden”, aldus de woordvoerder. Vandaag komt Wereldhave met de winstcijfers over het derde kwartaal.

Wereldhave kocht het markante pand begin jaren '90 voor f 20 miljoen. Daarna werd het kantorencomplex voor zo'n f 15 miljoen opgekocht, zo vertellen Haagse vastgoed-deskundigen. Na het vertrek van Esso Nederland uit het pand werd het advocatenkantoor De Brauw Blackstone Westbroek de nieuwe huurder.

De 'Rode Olifant' geldt als één van de meest bijzondere kantoorpanden in ons land. Het pand (met 11.000 m² kantooroppervlakte) werd in de

jaren '20 neergezet. Dat Wereldhave nu afstand doet van het complex, is opvallend. Al twee jaar geleden was er een bod, afkomstig van een Zweedse belegger maar dat bod werd door Wereldhave afgewezen.

De bereidheid van de Duitse belegger om genoeg te nemen met een dergelijk laag aanvangsrendement weer spiegelt de interesse van Duitse institutionele beleggers voor nieuwe beleggingsmogelijkheden buiten het eigen land. Nederland lijkt daarbij een belangrijke plaats in te nemen. Het is niet de eerste keer dat buitenlanders hun oog laten vallen op Nederlands vastgoed. In de jaren '70 was er een Britse invasie en eind jaren '80 kochten Zweedse beleggers massaal in. Zowel de Britten als de Zweden hebben zich inmiddels teruggetrokken.