



# YoungStreet slaat nieuwe weg in

**Het Haagse vastgoedbedrijf YoungStreet gaat zich mede toeleggen op de ontwikkeling van specialistische archiefdepots. Een hele interessante niche, aldus Arjen Pels Rijcken, partner bij YoungStreet.**

**Y**oungStreet Vastgoed Groep, zoals het bedrijf voluit heet, ontwikkelt, belegt en beheert vastgoed. De onderneming werd in 1996 opgericht door de ervaren ondernemers en vastgoedbeleggers Bertijn Verhoef en Roderic Minderop. In eerste instantie brachten zij hun eigen vastgoedportefeuille in, maar inmiddels is YoungStreet vier succesvolle lanceringen van vastgoedfondsen verder. En met de komst van een derde partner, de eveneens ervaren vastgoedbelegger Arjen Pels Rijcken, is de onderneming klaar voor verdere groei.

## Onafhankelijk

Nieuw is daarbij dat niet alleen in bestaand vastgoed wordt belegd, maar dat YoungStreet, met behulp van derden, ook gaat ontwikkelen. Pels Rijcken legt uit: "De vraag naar goed verhuurd vastgoed is groot. Zo groot dat er hoge prijzen voor betaald moeten worden. Dit gaat ten koste van het rendement van de beleggers en dat willen wij niet." YoungStreet is daarom gestart met het ontwikkelen van vastgoed. "Zo hebben we het zelf in de hand en kunnen

we onafhankelijk van handelaar en makelaar opereren."

## Specialiseren

Het eerste ontwikkelingsproject van YoungStreet is een complex met wettelijke archiefdepots op een bedrijvenlocatie in Alphen aan de Rijn. Dit is een bijzonder project, aangezien het ruimten betreft die aan alle eisen van De Archiefwet voldoen. Dit betekent onder andere dat het pand voorzien is van klimaatbeheersing en de nieuwste technologische snufjes om de archieven te beschermen tegen calamiteiten zoals brand, overstroming en oorlogsgeweld. YoungStreet is de eerste Nederlandse vastgoedpartij die zich specialiseert in de bouw van archiefopslag. Pels Rijcken vertelt wat deze vastgoedniche zo aantrekkelijk maakt: "Uit eigen onderzoek blijkt dat de overheid de komende jaren behoefte heeft aan zeker 30.000 vierkante meter aan nieuwe archiefruimte. Maar naast overheden, zijn ook steeds meer bedrijven geïnteresseerd hun archieven buiten de bedrijfspoornten op een veilige plaats te bewaren. Denk aan farmaceutische industrie, maar ook bijvoorbeeld aan musea. Het klimaat in de

archiefdepots is perfect om kunst op te slaan." De archiefdepots in Alphen aan de Rijn ontwikkelt YoungStreet in samenwerking met WAD Archief Depots. Voor de ontwikkeling van het depot is een obligatielening van 2.000.000 euro uitgeschreven. Beleggers kunnen via YoungStreet participeren door een of meerdere coupures van 100.000 euro aan te schaffen en zo deel te nemen in de te verstrekken obligatielening. De looptijd van de obligatielening is 2 tot 5 jaar en de lening is verhandelbaar. "Na deze periode zal het object verkocht of geherfinancierd worden," legt Pels Rijcken uit.

## Obligatielening

"Het geprognosticeerde rendement ligt rond de 16 procent per jaar. Beleggers die het ontwikkelingsstraject willen financieren, daarvoor is 300.000 euro nodig, kunnen een geschat rendement behalen van maximaal 30 procent. Dat rendement ligt vanzelfsprekend hoger, want deze beleggers lopen een ontwikkelingsrisico." De bouw van het archiefdepot start als 60 procent van de eerste van twee archieftorens is verhuurd. YoungStreet hanteert bewust een minimum inleg van 100.000 euro. "Wij zijn op zoek naar ervaren vastgoedbeleggers met verstand van zaken. Beleggers die op basis van eigen kennis en de prospectus, die aan de eisen van de beurstoezichthouder voldoet, investeren."



## Archief Depots