

vergelijking met historische rendementen nu echter lastig. Een eenvoudiger waarderingsmaatstaf is kijken naar signalen die iets zeggen over de kracht van de economie. Denk aan de ontwikkeling van banen, economische groei en de ontwikkelingspijnpijn van vastgoed. Op het moment dat er veel wordt bijgebouwd, is vrijwel zeker dat de huurgroei op een gegeven moment wegvalt en de vastgoedprijzen onder druk komen te staan. Wij zien nu dat de leegstand in kantoren langzaam afneemt, maar als ik om me heen kijk, zie ik nog weinig bouwkranen. Er komt een moment dat we daar weer anders naar gaan kijken, maar ik maak me nu nog geen zorgen over te hoge vastgoedprijzen.”

**6** NSI zet in op het HNK-concept (Het Nieuwe Kantoor, red.), korte huurcontracten aan meerdere huurders in één pand.

Waarom is dit zo interessant?

“Het HNK-concept is waarschijnlijk de toekomst van de kantoorverhuurmarkt. Flexibele huurcontracten wordt een steeds groter deel van de markt. De wereld verandert snel. Veel bedrijven weten niet hoe ze er over vijf of tien jaar uitzien en willen daarom flexibel huren. Ook moeten bedrijven als gevolg van nieuwe boekhoudregels die in 2019 ingaan alle toekomstige huurverplichtingen als schuld op de balans zetten. Door kort te huren wordt de balans van een bedrijf ontlast. Dat maakt het interessant om met ons in zee te gaan.

Door de verschuiving op de verhuurmarkt trek je als NSI wel meer verplichtingen naar je toe. Een huurder die na drie jaar weer weg is, ga je geen volledig inbouw-pakket geven. Dat pakket moet dan volledig worden afgeschreven. Je moet dus een basisinrichting aanbieden die een huurder de ruimte geeft om met een kleine



HNK, Amsterdam



Rode Olifant, Den Haag



Glass House, Amsterdam

‘WE STAAN AAN HET BEGIN VAN DE CYCLUS EN ZIEN VOLDOENDE KANSEN’



Beverwaard, Rotterdam

## VEB ONE-ON-ONES

- In aanloop naar de jaarlijkse vergaderingen met aandeelhouders voert de VEB gesprekken met bestuurders van enkele tientallen beursgenoteerde ondernemingen over strategie, prestaties en prognoses.
- Dit interview is een weergave van het one-on-one-gesprek dat de VEB onlangs had met NSI.
- Tijdens deze gesprekken bespreekt de VEB in ieder geval een aantal vaste thema's die belangrijk zijn om te bezien of ondernemingen in staat zijn op langere termijn waarde te creëren.
- De thema's zijn: Waardecreatie, Waardering, Groei, Dividend, Balans en Governance.
- Verslagen van andere one-on-ones leest u op onze website via [veb.net/oneonone](http://veb.net/oneonone). U leest hier een weerslag van die gesprekken.

investering goed te kunnen opereren. Let wel, bij HNK zijn er niet alleen korte huurcontracten. We bieden ook langere contracten aan voor huurders die meer zekerheid willen of veel vierkante meters afnemen.”

**7** Bij een grote onderhandse emissie in 2013 konden particuliere beleggers niet meedoen. Kunt u uitsluiten dat dit nog een keer gebeurt?

“Laten we vooropstellen dat we er hard aan werken om voor alle aandeelhouders een zo goed mogelijk rendement te realiseren.

Maar helaas kun je een emissie nooit helemaal uitsluiten. Er kunnen situaties zijn dat een uitgifte wenselijk, of zelfs noodzakelijk is. Wat je hoopt, is dat je nu een fase ingaat waarin je iedereen tevreden houdt. De financiële positie van NSI is momenteel uitstekend. Omdat er de komende twee jaar honderden miljoenen cash uit de verkoop van