

de 40 procent willen zitten. Dan kunnen we niet én groeien in Frankrijk én geld uitgeven aan full service centra; dan moeten we een keuze maken.”

**6** De schuldgraad is maar net boven de doelstelling van 30 tot 40 procent. Waarom is dat zo'n groot probleem?

“De grens in de convenanten is 60 procent, er is dus zeker geen reden tot paniekvoetbal en daarom gaan we de verkoop van Frankrijk ook geleidelijk doen. Aan de andere kant spelen er wel twee dingen. Ten eerste nemen de operationele risico's toe. Huurcontracten worden korter en hebben vaker een omzetcomponent, en we gaan transformeren. Daar zit gewoon een risico in. Met die onzekerheid is het beter om iets voorzichtiger te zijn met de schuldpositie. Daarnaast eisen aandelen- en obligatiemarkten dat ook van ons. Als wij door de 50 procent zouden schieten, wordt het lastig om ongedekt te financieren. Tegelijkertijd is het zo dat als wij één keer financieren met een hypotheek, alle andere financiers ook meteen voor de deur staan. Dan moeten we alles herfinancieren en dat is wel een punt.”

**7** Die hoge schuldgraad is het resultaat van de afwaarderingen van het vastgoed. Is het niet vreemd dat de waarde van goed verhuurd vastgoed zo hard daalt?

“Dat vind ik ook, maar het komt door de huurniveaus. Onze winkelcentra zijn voor 95 procent verhuurd, maar de huur daalt wel. Als er iemand weggaat, komt er iemand anders die minder betaalt, dat is gewoon de realiteit van vandaag de dag. Ik denk wel dat de investeringsmarkt een keer gaat draaien. We hebben sommige centra waar we een rendement van 8 procent maken. Dat gaat natuurlijk nergens over met een rente van 0 procent. Alleen moet er het gevoel in de markt zijn dat



Ontwikkelingsproject winkelcentrum Belle-Ile in Luik (artist impression)

**'WIJ WILLEN  
VEEL CONCEPT-  
MATIGER GAAN  
WERKEN'**

we op huurniveaus zitten vanaf waar er weer een groei komt die gelijk is aan de inflatie. Dan is 8 procent wel heel veel en kan het ook weer hard gaan, en dan zie je opeens weer heel veel kapitaal komen, maar het vertrouwen moet er zijn.”

**8** Het keerpunt zal dus zijn dat de huurinkomsten per vierkante meter weer groeien?

“Huurgroei en dat mensen het gevoel hebben dat de balans weer is gevonden. Dat zal ook per locatie verschillen. Vandaar dat wij dat voor willen zijn en zeggen: we reduceren het aantal vierkante meters winkels nu al.”

**9** Voor beleggers is vastgoed vooral interessant vanwege het dividend en de voorspelbaarheid. Blijft dat voor het aandeel Wereldhave gelden?

“Ja, daarom geven we ook die

bandbreedte van 1,40 tot 1,50 euro winst per aandeel. Het is voorspelbaarheid de verkeerde kant op, maar daarna komt 4 tot 6 procent groei per jaar. Daarvoor durven we ook onze handen in het vuur te steken. Dat is ook wel een risico, want als het 1 euro wordt, dan zit ik hier niet meer. Ik snap dat het geen leuke boodschap is, maar we hebben gekozen voor dit scenario. We hebben ook gekeken naar alles liquideren en naar een fusie, maar dit is het scenario dat de meeste waarde oplevert.”

**10** Wereldhave is opgericht in 1930. Was opheffen echt een optie?

“Het was een vraag tijdens de aandeelhoudersvergadering en ik vind het ook een terechtere vraag. We hebben ernaar gekeken, maar het heeft bepaalde fiscale consequenties die heel negatief zijn. Daarnaast is er een commerciële reden. Op het