

GROEI TEMPORISEREN EN KLEIN GOED VERKOPEN

TEKST: MARTIN VOORN

Nieuwe Steen verwacht door afwaarderingen een negatief indirect resultaat, maar het directe resultaat en dus het dividend zal stijgen. Een interview met de kersverse bestuursvoorzitter Johan Buijs.

Wat betekent de kredietcrisis voor Nieuwe Steen?

“Vooral de afgelopen maanden is de wereld fors veranderd. Toen ik op 1 september met deze baan begon, dacht ik dat we het ergste gehad hadden. Maar toen Lehman failliet ging, bleek dat het ergste nog moest komen. En dat hebben de maanden vanaf september ook duidelijk aangetoond, op allerlei fronten. Het is niet zo dat onze dagelijkse activiteiten daardoor worden beïnvloed. We verhuuren aan winkeliers en aan bedrijven die kantooruimte nodig hebben en die gaan gewoon door met hun activiteiten.

Ook onze operationele activiteiten lopen gewoon door. Alleen, als je geld nodig hebt voor financiering, is de verandering wel degelijk zichtbaar.”

En wat zijn dan concreet de consequenties?

“Als je expansieplannen hebt – en die hebben we – zijn die veranderd. Dat betekent dat groei naar een portefeuillevaarde van 2,5 miljard euro onder de huidige omstandigheden niet mogelijk is. We temporiseren dat, we kunnen gewoon niet groeien op dit moment, omdat het aantrekken van nieuw vermogen nagenoeg onmogelijk is.”

U verkocht zelfs vastgoed, daar lijkt het geen ideaal moment voor...

“We hebben in Nederland zo'n 180 objecten in portefeuille, met een totale omvang van 1,3 miljard euro en in Zwitserland vier met een omvang van 100 miljoen. De kleinere panden in Nederland met een waarde tot 3 à 4 miljoen willen we verkopen, vanwege de hoeveelheid managementtijd die je aan een klein pand moet besteden. De markt voor grote portefeuilles of grote panden van 100 miljoen is geen ideale markt. Maar voor de kleinere panden die wij verkopen, daar is nog wel een markt voor, die zijn niet zo afhankelijk van financiering. Dat is namelijk een markt van vermogende particulieren die trots zijn om de buurtsuper of een kantoorpandje in eigendom te hebben. Die markt bespelen we en die markt is nog gewoon goed, dat blijkt uit de prijzen die we krijgen, we zijn nog steeds in staat om boven de boekwaarde van 2007 te verkopen.”

U heeft een kredietfaciliteit kunnen verlengen, maar de renteopslag is hoger?

“Banken wisten zelf niet eens welke rente van toepassing was, en dat is geen geintje. We konden soms geen offerte krijgen om-

dat ze zelf niet wisten wat ze moesten aanbieden! Gelukkig is die turbulentie aan het verdwijnen. De basis is euribor, die is sterk omlaag gegaan. De toeslagen zijn toegenomen. En banken hebben een ook voor mij nieuw begrip geïntroduceerd: de liquiditeitentoeslag, een soort risicopremie. Dan gaat het over de beschikbaarheid van geld tussen banken onderling. Een hele tijd was het: als jij niet 45 basispunten boven euribor geeft, ga ik wel naar de overkant van de straat. Nu zijn er banken die het geld niet meer beschikbaar hebben. Banken hebben de kans hogere tarieven in rekening te brengen en dat gebeurt ook. We zaten 50 à 70 basispunten boven euribor, het zit inmiddels tussen de 130 en de 150. Grosso modo zijn we voor onze financiering van een rentepercentage van 4,7 naar 4,9 procent gegaan, een bescheiden toename.”

Uw solvabiliteit verbeterde in 2007 en is nu weer slechter geworden...

“Dat klopt. Begin 2008 was het aandeel van het vreemd vermogen 46 procent en het eigen vermogen 54 en dat is in de loop van 2008 precies omgekeerd. Dat komt vooral omdat we aankopen ter waarde van 100 miljoen in Zwitserland hebben gedaan met vreemd vermogen. En uit de Philipspensioenportefeuille hebben we voor 160 miljoen gekocht. Nu zal het percentage vreemd vermogen rond de 56 procent liggen.”

Had u niet beter kunnen wachten?

“Wijsheid achteraf is altijd makkelijker. Toch durf ik te zeggen: nee. Je zou er nu wellicht een lagere prijs voor kunnen betalen. Toen waren de prijzen overigens ook redelijk en de aankopen zijn goed renderend. Nou heeft het Philips Pensioenfonds natuurlijk ook wat negatieve aandacht gehad.

ID JOHAN BUIJS

Geboren:

15 september 1965

Functie:

ceo Nieuwe Steen Investments

Koersrendement:

-27,9% sinds aantreden op 01-09-08

Basissalaris:

340.000 euro

Externe functies:

geen

Opleiding:

civiele techniek, Technische Universiteit Delft

Werkervaring:

1989 - 1991: Adviesbureau D3BN Civiel Ingenieurs
1991 - 1994: Ingenieursbureau Haskoning
1994 - 2000: Adviesbureau D3BN Civiel Ingenieurs
2000 - 2008: Wereldhave

Burgerlijke staat:

gehuwd

Hobby's:

skiën, zeilen, tennis