

# WERELDHAVE:

## VEEL VASTGOED TE DUUR

TEKST: MARTIN VOORN

Vastgoed is aanzienlijk in waarde gedaald, maar nog steeds niet aantrekkelijk geprijsd. De nieuwe bestuursvoorzitter Hans Pars van Wereldhave verwacht echter dat partijen vanwege financieringsproblemen de komende jaren moeten verkopen.

### Is het tijd om in vastgoed te investeren?

“Wij richten ons met name op goede winkelcentra en moderne kantoorgebouwen op goede locaties. Dit eerste klas vastgoed was de laatste jaren erg duur geworden. Door de financiële crisis is de wereld compleet omgedraaid en zijn vastgoedprijzen aanzienlijk gedaald. Dat wil niet zeggen dat vastgoed in het algemeen aantrekkelijk geprijsd is, maar wij verwachten de komende jaren aantrekkelijke aankoopkansen.”

### De vastgoedfinanciering is compleet vastgelopen.

“Nu is vastgoedfinanciering boven 50 miljoen euro lastig. Dat biedt vooral kansen voor beursgenoteerde vastgoedbedrijven als Wereldhave, die goed bij kas zitten. Beursgenoteerd zijn betekent dat je voor financiering niet afhankelijk van banken bent, maar ook via de beurs geld kunt aantrekken. In september hebben we een converteerbare obligatielening uitgegeven. Nu hebben we een gecommiteerde kredietlijn van 350 miljoen euro, waarmee we op heel korte termijn investeringen kunnen doen.”

### Een aandelenemissie is niet aan de orde?

“Nee, zelfs na de afwaardering van het afgelopen kwartaal hebben we een sterke balans, de solvabiliteit bedraagt 69 procent, terwijl het langetermijndoel 55 à 65 procent is, dus daar zit ruimte in. Alleen al aan financieringsruimte hebben we 500 miljoen, dat is de oorlogskas. Voorlopig kunnen we dus nog wel even uit de voeten. En zolang de beurskoers onder de intrinsieke waarde noteert is het sowieso niet aantrekkelijk voor aandeelhouders om aandelen uit te geven.”

### Wat zijn dan die interessante investeringsmogelijkheden?

“Vastgoedmarkten hebben enorm geprofiteerd van de goedkope ‘wall of money’ van de banken. Maar banken maken nu terugtrekkende bewegingen, dus staan vastgoedwaarden onder druk. Vastgoed is enorm kapitaalintensief. Dat betekent dat partijen die een minder stevige positie hebben bij herfinanciering lastige discussies tegemoet gaan. Eigenaren kunnen geconfronteerd worden met opgeëiste leningen, die zullen

dan moeten verkopen of de bank zal verkopen.”

### Is daar nu al sprake van?

“Je ziet nu mondjesmaat vastgoedtransacties. In de eerste helft van 2009 is nauwelijks vastgoed verkocht, in de tweede helft begint het langzamerhand weer wat op gang te komen, maar allemaal nog zeer traag. Onze verwachting is dat de komende jaren weer meer vastgoed te koop zal worden aangeboden. Lang niet alles wat te koop is, is ook aantrekkelijk om te kopen, maar er zullen zich zeker aantrekkelijke investeringsmogelijkheden gaan voordoen.”

### Hoe kan het dat er niks te koop staat als partijen klem zitten?

“Zolang de rente kan worden betaald uit de huuropbrengsten gaat het goed. Banken hebben gefinancierd tegen zeer lage rentes in het verleden, die termijnen lopen af en dan zal tegen andere condities geherfinancierd moeten worden. Je mag aannemen dat

## ID HANS PARS

### Geboren:

16 augustus 1962

### Functie:

directievoorzitter  
Wereldhave NV

### Koersrendement:

+27,4% sinds aantreden  
op 01-07-09

### Basissalaris:

340.000 euro per jaar

### Opleiding:

- bouwkunde, TU Eindhoven
- postdoctorale opleiding Vastgoedkunde, Universiteit van Amsterdam
- opleiding makelaardij o.g., Stichting Vakopleiding Makelaardij

### Externe functies:

geen

### Werkervaring:

- 1989 - 1989 Zadelvast Beheer
- 1993 - 1993 Stichting Pensioenfonds Hoogovens
- 2003 - 2003 Rodamco Europe
- 2008 - 2008 VastNed
- 2009 - heden Wereldhave

### Burgerlijke staat:

gehuwd, drie kinderen

### Hobby's:

zeilen, mountainbiking, skiën

## ID WERELDHAVE

Wereldhave is een vooraanstaande vastgoedonderneming met een internationaal gespreide vastgoedportefeuille in Europa en de Verenigde Staten.

Wereldhave belegt in kantoren, winkelcentra, bedrijfs- en woonruimte in België, Finland, Frankrijk, Nederland, Spanje, het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten. Wereldhave beschikt in deze landen over eigen managementorganisaties voor het ontwikkelen van, het investeren in en het beheren van vastgoed. Wereldhave waardeert haar vastgoed tegen marktwaarde, kosten koper.