

in Nederland, België, Finland maar vooral ook Engeland. Dat betekent dat we niet op zoek gaan naar kantoren in Engeland. Verder willen we de komende tijd onze positie in Frankrijk en Spanje uitbreiden, maar dan in kantoren in Parijs en in Madrid. Als er morgen een winkelcentrum in Spanje te koop staat, kijken we daar niet naar. Het moet beantwoorden aan onze criteria. En natuurlijk moet de prijs goed zijn.”

Zo komt er geen deal tot stand.

“Klopt. Vooral eerste klas vastgoed is bijna niet in de verkoop. Goed vastgoed is ook nu gewoon een goede belegging. Eerste klas vastgoed betekent een goede huurstream en dat is een relatief veilige belegging, kapitaal zoekt momenteel een veilige haven. Dat betekent ook dat iedereen die safe zit blijft zitten als hij dat kan. Maar dat gaat veranderen, onder druk van de financiering.”

Verkoopt u ook vastgoed?

“Wij hebben besloten alle kleine projecten tot 20 miljoen op termijn te verkopen. Dat wil niet zeggen dat het geen aantrekkelijke vastgoedbeleggingen zijn. Alleen vinden wij ze te klein en om die reden nemen we daar afscheid van, maar er zullen andere partijen zijn voor wie dat weer interessante investeringsmogelijkheden zijn. Nogal wat particuliere investeerders zoeken naar stabiel en kwalitatief goed vastgoed, soms tot aanzienlijke bedragen. En die kunnen financiering tot 20 miljoen bij hun bank krijgen. Er is geen kapitaalcrisis, er is genoeg kapitaal en dat zoekt nog steeds een weg naar interessante investeringen. Dat kapitaal neemt nu, gegeven alle onzekerheden, genoeg met veilige havens met lagere returns dan een paar jaar geleden.”

Wat vindt u van de opstelling van de banken?

“Ik kan me voorstellen dat klanten daar niet vrolijk van worden. Maar het is begrijpelijk dat banken zich zo opstellen. Politiek gezien zijn het stimuleringsmaatregelen aan banken om kredieten te verstrekken aan klanten, dat is de politieke uitleg, maar het is geen stimulering, het is gewoon banken overeind houden. Dus het is keiharde steun.”

Banken draaien de kraan dicht.

“Naarmate vastgoed de afgelopen jaren



MARK VAN DEN BRINK

meer waard werd, draaiden banken de kraan steeds verder open, nu zien we een omgekeerde beweging. De effecten voor de vastgoedsector zijn enorm. Je kunt de banken aanwrijven dat ze de geldkraan veel te ver open hebben gezet. Ze doen nu wat noodzakelijk is, ik denk dat je de banken hier weinig kunt verwijten.”

Uw voorganger Verweij hield vast aan conservatieve financiering.

“Ja, hij heeft dat heel goed gezien, maar dat werd hem niet altijd in dank afgenomen. Er waren in die tijd genoeg aandeelhouders of vertegenwoordigers van aandeelhouders die vonden dat je aandeelhouderswaarde moest creëren door meer geld te lenen. Verweij was ervan overtuigd dat die waarden niet houdbaar waren. En dat is ook uitgekomen.”

Nu heeft u te maken met tegenvallers.

“Het directe resultaat ziet er op zichzelf goed uit, het laat zien dat we een heel stabiele onderneming zijn. Wel was dit jaar de leegstand wat hoger door die panden in Parijs en Washington. We zijn natuurlijk geholpen door de lage rente. Wel is de negatieve herwaardering hoog ten opzichte van andere jaren, dus in dat opzicht is 2009 niet zo'n mooi jaar.”

Is het klaar met de negatieve herwaarderingen?

“We achten de waardes in de balans zeer realistisch. De waardeontwikkeling hangt af van hoe de markten zullen evolueren. Op korte termijn verwachten we daar niet veel gekke dingen, maar hoe dat over zes of negen maanden is valt nog moeilijk te voorspellen. We hebben uitspraken gedaan over de waarde van de portefeuille per 30 september. Voor heel goed vastgoed worden nog behoorlijk stevige prijzen betaald, ook al omdat er zo weinig te koop is. Maar het gaat te ver om te stellen dat dat voor de hele markt geldt, dat waardes al stabiel zijn.”

Hoeveel procent van uw portefeuille is eerste klas?

“Zeker 80 procent, dat geldt vooral voor de winkelcentra, maar ook voor een groot deel van de kantoorgebouwen. Dat komt door de stabiliteit van het inkomen, of door de ligging en kwaliteit van de panden. Winkelcentra met name, en zeker eerste klas winkelcentra, zullen stabiel blijven. Maar het geldt ook voor goed verhuurde eerste klas kantoorgebouwen, zij het dat bij kantoren de huren onder druk staan. En dat heeft effect op de waarde van het vastgoed.”

Dus misschien toch nieuwe herwaarderingen?

“Eerder gaven we aan dat we nieuwe herwaarderingen verwachtten en nu niet meer. We zijn weer op zoek naar wat houvast. Zodra er meer transacties komen, komt er meer duidelijkheid waar waardes naartoe gaan. Voor eerste klas vastgoed maak ik me niet zo veel zorgen. Bij het tweedeklas vastgoed en minder staat nog wel heel wat te gebeuren, daar zit ook de grootste pijn bij de banken.”

Kan de bezettingsgraad van 89,7 procent onder druk komen?

“Nee, de winkelcentra zijn sowieso stabiel en hebben een bezettingsgraad van 98 procent. En door de recente verhuur van kantoorgebouwen in Parijs en Washington hebben we de opgaande lijn bij kantoren ook te pakken. En dat zal een positieve bijdrage aan het resultaat opleveren volgend jaar.” ■