

# NIEUWE STEEN OPTIMISTISCH

TEKST: MARTIN VOORN

Voor vastgoed wordt 2010 ook een moeilijk jaar. Toch is Nieuwe Steen Investments (NSI) optimistisch. Een interview met ceo Johan Buijs.

## Het directe resultaat steeg licht, maar u moest afwaarderen op vastgoed, tevreden?

“We hebben in juni 2009 een aandelenemissie van 39 miljoen gedaan. Als je dat effect eruit filtert is het resultaat per aandeel beter dan in 2008. Gezien de marktomstandigheden zijn we daar blij mee. De economie lijkt uit het dal gekrabbeld te zijn, maar het blijft onbestendig. De stimuleringsprogramma's van overheden gaan stoppen. En er moet straks bezuinigd worden. Of de rijksoverheid dat in 2010 doet is de vraag, ik denk het niet, maar op gemeentelijk niveau ligt dat anders.”

## Heeft u daar straks last van?

“Daar krijgt het hele Nederlandse bedrijfsleven tot op zekere hoogte last van. De bouw

gaat de bezuinigingen door gemeenten merken. Het is daar al erg en het wordt alleen maar erger. Voor je het weet krijg je een negatieve spiraal waarin de werkloosheid blijft oplopen. Het is onzeker of bedrijven in 2010 willen groeien. Dat is voor ons van belang voor de verhuur van kantoorruimte.”

## U gaat meer leegstand in kantoren krijgen?

“Onze inschatting is dat 2010 zich zeker niet zal kenmerken door grote expansie van bedrijven. Eerder is het tegendeel het geval, bedrijven letten nog steeds op de kosten. Dus dat is een moeilijke markt. Dat gold voor 2009 al, overall krimp. Als wij in die markt toch kans zien onze huurinkomsten te laten stijgen, vind ik dat een mooie prestatie. Voor 2010 zouden we blij zijn als onze huurinkomsten in de kantorenmarkt stabiel blijven. Van belang is vooral dat we de leegstand niet verder laten oplopen.”

## Uw bezettingsgraad is 90,9 procent, bijna alleen leegstand in kantoren?

“Hoofdzakelijk kantoren. De leegstand daar is 13 procent, bij winkels 3,5 procent. Sinds 2008 loopt de kantorenleegstand op. In het laatste kwartaal van 2009 is de leegstand in kantoren echter fractioneel afgenomen. Bij winkels is het iets opgelopen omdat de grootschalige detailhandel (woonboulevards) het moeilijk heeft en die zit in onze winkelportefeuille. Het landelijk gemiddelde op de kantorenmarkt is 15 procent. Daar steken wij met onze 13 procent dus gunstig bij af. Bij de winkels is dat een bescheiden 3,5 procent. In de winkelportefeuille is altijd een bepaalde leegstand en die ligt al lang op dit niveau.”

## Lopen er veel huurcontracten in 2010 af?

“In het algemeen hebben we vijfjarige huurcontracten, dat betekent dat gemiddeld elk jaar 20 procent afloopt. In 2010 zou 19 procent van de winkelhuurcontracten aflopen,

daarvan is al 17 procent herverhuurd. Als we in de rest van het jaar die laatste 2 procent verhuren hebben we dat stabiele niveau te pakken. Voor kantoren geldt in 2010 dat 13 procent van de huurovereenkomsten afloopt, hiervan is al 8 procent weggevoerd.”

## U kent nu al de minimale bezettingsgraad.

“Als er geen faillissementen komen weten we inderdaad wat maximaal de leegstand kan worden. Ja, ik kan u een percentage geven, maar dat doe ik niet. Gezien de onzekerheid in de markt vinden we dat niet verantwoord. Als we nu niets meer verhuren voor 2010 zou het 13 à 13,5 procent leegstand zijn. Maar het wordt lager, want we hebben alweer bijna twee panden verhuurd. Dan gaat het leegstandspercentage rap naar beneden.”

## Analisten vinden u nogal optimistisch.

“Analisten zetten het af tegen gesprekken met collega's in het kantorenssegment. Voor

## ID JOHAN BUIJS

### Geboren:

15 september 1965

### Functie:

ceo Nieuwe Steen Investments

### Koersrendement:

-15,9% sinds aantreden op 1-9-08

### Basissalaris:

340.000 euro

### Opleiding:

civiele techniek, TU Delft

### Externe functies:

- bestuurslid Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed in Nederland

### Werkervaring:

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

### Burgerlijke staat:

gehuwd, drie kinderen

### Hobby's:

skiën, zeilen, tennis

## ID NIEUWE STEEN

NSI is een closed-end vastgoedfonds met veranderlijk kapitaal.

De doelstelling van NSI is een duurzame groei van het resultaat per aandeel. Om dit doel te bereiken, zal:

- NSI beleggen in winkels en kantoren, bij voorkeur op 50-50 basis.
- NSI binnen de bestaande portefeuille meerwaarde creëren voor de aandeelhouders door te investeren in de panden, maar ook door een actief aan- en verkoopbeleid.
- NSI beleggen in Nederland, Zwitserland en Frankrijk. De mogelijkheden van beleggen in Frankrijk zijn in onderzoek. De mate waarin de kredietcrisis zal doorwerken in de reële economie zal in hoge mate bepalen in welk tempo de groei en de eventuele betreding van de Franse markt kan plaatsvinden.
- NSI in de komende jaren groeien naar een omvang van 2,5 miljard euro.