

zover ik weet zijn die minder optimistisch. Het heeft ook te maken met een andere aanpak; huurders weten vaak niet precies of ze 2.000 of 2.350 m² nodig hebben. Als wij ze kunnen adviseren 300 m² minder te nemen is dat voor hen een plus, voor ons een min. Maar we hebben liever dat ze komen. Dat advieswerk is belangrijk in deze markt, want er zijn weinig partijen die kantoorruimte zoeken. Daarom besteden we ook veel aandacht aan onze zittende huurders.”

U koestert uw huurders?

“We geven ze veel aandacht. Koesteren betekent ook dat je soms ‘incentives’ moet weggeven, je doet het ook in goede tijden, maar nu vaker. Het kan in een paar vormen: een huurvrije periode of geld als inrichtingsbijdrage, een dure operatie. En er is een derde vorm, die proberen we meestal in te steken: investeren in het pand. Dat past bij onze huurders: het midden- en kleinbedrijf. Die ondernemers zijn meer geïnteresseerd in een kwalitatief goed pand, met een betere airconditioning of een betere entree. Dat kost geld, maar maakt je pand ook meer waard.”

U had toch weer een flinke afschrijving op uw panden?

“Over het hele jaar was de afwaardering 66 miljoen euro, inderdaad iets boven verwachting. Wel is de yield – het rendement dat we halen op de verhuur – gestabiliseerd, ook in de kantorenmarkt. Voor kantoren zit de yield nu op 9,4. Waarom dan toch afwaarderingen? Dat komt door de markthuren, die dalen nog. Er is nog steeds meer aanbod dan vraag.”

Met winkels gaat het beter?

“De waardes van de winkels zijn relatief stabiel gebleven. Maar neem je de meubelboulevards, dan hebben we een grote afwaardering gehad. Logisch, het is een heel concurrerende markt met veel omzetverlies, daar hebben ze het echt zwaar. Als een consument wil bezuinigen kan dat het makkelijkst door een grote aankoop uit te stellen. Dat is al een hele tijd gaande. Landelijk was de omzetsdaling van meubelboulevards 20 tot 25 procent in 2009.”

Hoe groot is de kans dat u in 2010 weer moet afwaarderen?

“Ik verwacht dat de afwaardering in de kantorenmarkt nog twee kwartalen doorzet op een niveau van 4 tot 6 miljoen per kwart-



MARK VAN DEN BRINK