

de voorwaarden zijn alleen anders dan twee jaar geleden. Die goeie ouwe tijd dat je kon lenen tot 70 procent vreemd vermogen op een pand, dat is teruggezaakt tot 50, soms 60 procent. En de marges die je moet betalen op je lening zijn natuurlijk ook omhooggegaan. Er is een verschil tussen herfinanciering en nieuwe financiering, maar in het algemeen zitten wij tussen de 150 en 200 basispunten boven driemaands euribor. Daarmee kom je onder de 3 procent uit, de euribor staat op een historisch laag niveau, rond de 0,6 procent. De marges zijn wel even slikken en de euribor kan ook flink omhoog, in november 2008 stond die op 5,3.”

#### **Hoe zit het met uw herfinanciering in 2010?**

“We proberen onze leningen in de tijd te spreiden, zodat je nooit in één keer al je financiering moet heronderhandelen. We hebben 700 miljoen vreemd vermogen, dat moet de komende vijf jaar geherfinancierd worden, zeg maar 150 miljoen per jaar. Voor 2010 financieren we het overgrote deel van 150 miljoen onder de 3 procent. De markt voor aandelenemissies lijkt nu ook niet verkeerd. Dat zijn belangrijke voorwaarden wil je iets kunnen kopen.”

#### **Hoeveel rente betaalt u op die 700 miljoen?**

“Exact 4,7 procent. We hebben 97 procent van het rentepercentage gefixeerd met een vaste looptijd. We willen maximaal 80 procent vast gefinancierd hebben en 20 procent variabel. Als we nu een nieuwe lening afsluiten zou het goed zijn met een variabele rente te werken.”

#### **Uitbreiding in Nederland was eerst geen doel, nu wel, waarom?**

“Het strategisch plan is onze omvang te vergroten van 1,2 naar 2,5 miljard euro, vanwege de risicospreiding liefst in verschillende markten. Zwitserland is ons tweede land en we hebben een derde land genoemd, Frankrijk. Voor Frankrijk praat je al snel over 800 miljoen tot 1 miljard euro. In Frankrijk willen we door een overname de markt instappen. Maar je strategie moet niet zodanig in steen gehouwen zijn dat het je kansen ontnemt. Daarom geldt: als er in Nederland een kans is, zullen we die grijpen.”

#### **U wilt uitbreiden in Zwitserland, maar verkoopt daar 56 appartementen.**

“In appartementen willen we niet zitten.



MARK VAN DEN BRINK

Ze zaten bij een winkelcentrum dat we nog steeds hebben. Woningen is een uitstekend segment waar je goed geld in kunt verdienen, maar dan moet je ook een speler zijn in de woningmarkt. En dat zijn we niet. Het hoge (dividend)rendement dat wij halen, haal je in woningen niet op het directe resultaat. Woningen zitten in hoogtijdagen op 3,25 procent, inmiddels misschien 4,5 procent, dus dat past niet in ons rendementsprofiel. De enige manier om het te laten passen is regelmatig woningen te verkopen. Dan heb je een grote voorraad nodig die constant verkocht wordt én aangevuld wordt. Dat is een vak apart. In de woningmarkt moet je het van de verkoopwinsten hebben om een ‘fatsoenlijk’ rendement te maken.”

#### **Bij uw aandelenemissie mochten particulieren niet meedoen.**

“Voor deze emissie mochten we particulieren niet uitnodigen. Bij een onderhandse emissie zonder prospectus mag je alleen aan ‘gekwalificeerde’ professionele beleggers verkopen. Dat is zo gedaan, juist om de kleine aandeelhouder te beschermen. Het was zeker een aantrekkelijk aankoopmoment, dat zal niemand ontkennen. Maar het zijn nu eenmaal de spelregels.”

#### **U gaat in 2010 of 2011 ook een emissie doen. Een onderhandse?**

“Dat zou kunnen, maar alleen in combi-

natie met aankopen. Waarschijnlijk zal de emissie groter zijn en zal een prospectus sowieso noodzakelijk zijn. Dan kan iedereen meedoen. Toen we de korting van 5 procent op de beurskoers aankondigden, zakte de koers overigens meteen naar 11 euro, dezelfde prijs als met de korting. De kleine aandeelhouder had dus voor die 11 euro op de beurs kunnen kopen. In de dagen daarna is de beurskoers zelfs onder de 11 gekomen.”

#### **Groootaandeelhouder én commissaris Habas leek een streepje voor te hebben.**

“Er is een misverstand over voor hoeveel hij in de emissie meegedaan heeft. Daardoor leek het of er sprake was van profiteren. Het leek alsof hij veel meer kocht dan in werkelijkheid het geval was. Het belang van Habas is ondanks zijn deelname aan deze emissie verwaterd. Dat is bewust zo gedaan omdat we graag andere institutionele beleggers de mogelijkheid wilden bieden in te stappen. Wij vinden het belangrijk dat pensioenreus APG heeft meegedaan en Axa en BNP Paribas. Deze grootaandeelhouders heb je nodig om te groeien, dat kan niet met alleen kleine aandeelhouders.”

#### **De positie van Habas is loepzuiver?**

“Habas is ter zake kundig, hij begrijpt vastgoed. Hij is nummer één in het ondersteunen van NSI. En hij weet ook veel van financiering. Dat Habas bij de emissie als eerste instapte en zijn ‘commitment’ gaf, was voor andere aandeelhouders en niet-aandeelhouders reden om mee te doen. Conflicterende kennis van Habas is er niet. Habas en NSI hebben ook nog nooit panden van elkaar gekocht. Er is geen sprake van een ‘conflict of interest’.”

#### **De koers staat boven de intrinsieke waarde, waarom moeten beleggers toch nog kopen?**

“Het is niet uitgesloten dat we nog meer moeten afwaarderen, maar de grootste klap is geweest. Waarom moet de intrinsieke waarde richtsnoer voor het kopen van het aandeel zijn? Het dividendrendement is ook belangrijk. Natuurlijk, de koers van het aandeel kan omlaag- en omhooggaan, maar het dividend blijft. En dat ligt met 9 procent veel en veel hoger dan de spaarrente.” ■