

U kunt daar de huurprijzen niet verhogen.

“In Spanje hebben we een negatieve ‘like for like’-score ten opzichte van 2009, die is 6,4 procent lager. Dat heeft te maken met huurkortingen en met de leegstand die iets opgelopen is. Voor de hele portefeuille is het uiteraard een positieve score. Spanje is hard geraakt door de crisis. Wel hebben we het gevoel dat de bodem bereikt is.”

Waar baseert u dat op?

“In het vierde kwartaal was het negatieve cijfer hoger, nu wordt het minder negatief. Als je het vierde kwartaal met het eerste vergelijkt, is er zelfs geen daling van de huurinkomsten. Als we erin slagen de huurprijzen in 2010 gelijk te houden, dan doen we goede zaken. Ik denk dat Spanje best nog een zware tijd tegemoet gaat met zo’n hoge werkloosheid. Dat maakt het heel onvoorspelbaar, temeer omdat in Spanje en ook Italië een grote informele economie bestaat, die je in de officiële cijfers niet terugziet. Ik denk dat het dit jaar zeker niet beter gaat in Spanje. Maar Spanje is slechts 10 procent van ons totaal, de impact is dus beperkt, een paar ton per kwartaal.”

De bezuinigingen kunnen de komende jaren negatieve effecten hebben.

“Bezuinigingen leiden tot veranderingen in consumentenbestedingen, die ertoe zullen leiden dat de verschillen tussen A-, B- en C-locaties en A-, B-, en C-centra nadrukkelijker worden. Toen de economie fantastisch ging, tot eind 2007, waren die verschillen niet zo groot, toen kon iedereen goed een boterham verdienen. Ik denk dat veel consumenten en retailers zich nu zullen concentreren op de beste plekken. En ik denk dan ook dat de effecten van de consumentenbestedingen op de B- en C-locaties voelbaar zullen zijn.”

De herwaardering was voor het eerst sinds tijden weer positief.

“De waardering is afhankelijk van het rendement op projecten en van je inkomstestroom. Dat rendement staat alweer onder neerwaartse druk. Dat betekent een opwaarts effect op de waarderingen. Dat is in

