

maar bleken zinvolle acquisities moeilijk. Toen hebben we aandeelhouders beloofd voortaan eerst een paar aardige deals te doen. Maar als je kapitaal plaatst bij institutionele beleggers, speelt nog een probleem: veel particuliere aandeelhouders balen dat ze niet mee mogen doen. Het is een kwestie van: hoe snel kun je dat doen? Met particulieren ben je maanden bezig met voorbereiden. Het probleem is ook dat er weinig grote porties te koop zijn waarmee je het geld snel kunt laten werken. Maar we zullen er de volgende keer voorzichtig mee zijn.”

Maar kansen op een overname zijn er dus niet op korte termijn?

“De vraag is: is het aantrekkelijk genoeg als investering? Er is gewoon veel vraag naar retail, dat zie je ook aan de opwaarderingen. Een andere partij overnemen is lastig, er zijn weinig soortgenoten, het is altijd een ‘mixed bag’, of er is te veel focus op dit of dat of het is matig spul, of het is gewoon te duur.”

Banken willen nog steeds niet financieren? “In mijn ogen maken de banken nog steeds enorm pas op de plaats, zeker op het gebied van onroerend goed. Dat is ook de reden dat wij rechtstreeks een lening hebben getrokken bij een buitenlandse verzekeraar. Er is sprake van een enorme spread. Het is ook een verkapte vorm van belastingbetaling; terwijl je een paar jaar geleden 60 basispunten boven euribor betaalde, is het nu 230 of 240 punten. Dan zijn we bezig de problemen bij de banken te helpen oplossen. De winsten van banken zijn mooi, maar dat gaat over de rug van hun klanten.”

Bij ING en vooral ook SNS zit nog veel vastgoedellende.

“Dat is een enorm probleem. Bij SNS zit inderdaad een heleboel ellende, met name in het buitenland, in Amerika. Daar is niet genoeg op afgeschreven. Dat is bij alle banken zo, maar vooral bij SNS, omdat het vastgoed kwalitatief een stuk minder is. ING is zo groot, die kunnen wel wat onder de gordel houden.”

Staat u open voor de verkoop van VastNed O/I?

“Ja, als aandeelhouders dat willen, ga ik niet roepen: dat doen we niet. We hebben natuurlijk een kruis op onze rug met IEF, een jaar of drie geleden. Toen kwam er een zoge-



naamd bod. Het was een wereldprijs, alleen is er nooit een bod geweest, financiering hadden ze niet. Dat neemt niet weg dat aandeelhouders het ervaren hebben alsof wij het bod van 70 euro getorpedeerd hebben. Quod non! Maar in dat proces hebben we wel reputatieverlies geleden.”

Heeft u een indicatie van een prijs voor O/I?

“Ik zou daar heel graag op willen ingaan, want ik heb er een heel duidelijke mening over, maar ik doe het toch even niet. We zullen absoluut luisteren naar aandeelhouders, we zeggen niet: hoepel maar op, dit is niks, dit wordt niks.”

Kan de waarde van VastNed Retail omhoog?

“Ik zie ruimte dit jaar om plussen te maken. De taxaties zagen er de afgelopen kwartalen keurig uit. De investeringsdruk is niet alleen bij ons groot. Als je een groot stuk van je portefeuille met korte rente financiert zit er een enorme spread tussen, zelfs als je op 5 procent koopt.”

Dus een premie van de beurskoers op de intrinsieke waarde is gerechtvaardigd?

“Dat is moeilijk te zeggen, want de beurs heeft altijd gelijk. Maar Eurocommercial heeft bijvoorbeeld een enorme premie. Wij komen van ver, zijn geraakt, met name in Spanje. Maar inmiddels ziet het er naar uit

dat de kern van het bedrijf gezond is en blijft en dat we weer de goede kant op gaan.”

Het dividendrendement blijft hoog?

“Een dividendrendement van 7,5 à 8 procent, dat is toch een groot verschil met Corio, een moeilijk vergelijkbare ‘animal’, maar toch, of met Eurocommercial. Dan vind ik het verbazingwekkend dat de koers rond de 52 à 53 euro blijft liggen. Qua rendement zitten wij een stuk hoger dan andere vastgoedfondsen. Wij blijven op onze beste panden zitten, al krijgen we af en toe mooie biedingen. De gretigheid voor echt goede dingen is groot. Het past ook in ons highstreetshops-profiel; ook in onze Spaanse portefeuille highstreetshops is er geen leegstand, bij winkelcentra 10 procent. In andere landen zie je dat ook.”

De bezettingsgraden trekken inmiddels weer aan, optimistisch?

“Ja, voor retail wel. In Spanje is het 92 procent, elders hoger. Gemiddeld zitten we boven de 95 procent. Je zag dipjes in Spanje en Frankrijk, maar dat herstelt zich. Huurkortingen, dat is een Spaans verhaal. We zien elders geen significante huurkortingen.”

Komt er in de vastgoedwereld een consolidatiefase aan?

“Er is een rationale voor. Kunnen we met VastNed O/I op eigen houtje door? Ik denk het wel. Dat de liquiditeit van je aandeel afneemt, speelt echter wel een rol. Op een gegeven moment stortte de koers in naar 4,38 euro, ik keek met stijgende verbazing naar m'n pc: wat is hier aan de hand? Later hoorden wij dat een grote aandeelhouder in Amerika had besloten onze aandelen over de balk te kieperen, met een vrij desastreus effect. Toen hebben we een aandeleninkoop gedaan en dat heeft het bloeden gestopt. Voor gemiddeld 5 euro hebben we destijds 10 procent van de aandelen ingekocht. Nu staan we op 13 euro, het blijft natuurlijk laag, maar we zitten nog steeds in het korsetje van de banken en dat betekent krimp. En de leegstand loopt nog op. Het laatste kwartaal is goed verlopen, maar we weten al dat een aantal contracten afloopt. Elke kantorenbezitter heeft in deze tijd een issue.” ■