

WERELDHAVE: ER MOET ERGENS EEN KEERPUNT KOMEN

Veel vastgoed is nog te duur, meent ceo Hans Pars van Wereldhave. Maar er komen kansen om tegen aantrekkelijke prijzen overnames te doen.

TEKST: MARTIN VOORN; FOTO'S: MARK VAN DEN BRINK

Het directe resultaat was in het eerste kwartaal 5,5% hoger, maar vooral door acquisities.

“Dat klopt, de ‘like for like’-huurgroei was licht positief, tussen de 0 en 0,5 procent. Maar we moeten reëel zijn: de omstandigheden op de kantorenmarkt zijn niet zodanig dat je een verbetering van je directe resultaat realiseert. De cijfers waren voor ons niet teleurstellend, maar wel gemengd. Dat heeft vooral betrekking op de evolutie van de bezettingsgraad van de kantorenportefeuille. Met name in Amerika en België liepen relatief veel huurcontracten af en dat

leidde tot extra leegstand. Omdat er vanaf eind vorig jaar zowel in Amerika als Europa in onze markten meer verhuuractiviteit was, hadden we verwacht dat dat tot meer transacties zou leiden. We zijn met partijen in gesprek, al heel lang, maar de besluitvorming is traag. Je moet de goede panden hebben. Huurders willen iets beters, iets nieuwers, veel huurders zitten in een redelijk gemiddelde kantoorruimte.”

Dan moet het in 2011 toch gebeuren.

“Wij zijn daar, ook al omdat we dit jaar minder contracten hebben die aflopen, niet negatief over, er moet ergens een keerpunt komen. En we moeten in staat zijn de bezettingsgraad weer de andere kant op te krijgen. Bijna de helft van onze portefeuille bestaat uit kantoren. Verhogen van de bezettingsgraad is zonder meer onze hoogste prioriteit, ook omdat er vrijwel geen huurstijging is. Maar als je in een markt zit met heel weinig activiteit, is er helaas weinig aan te doen. Afhankelijk van waar je zit, is de kantorenmarkt nog steeds slecht. We zitten ook in markten waar het prima is, met redelijk gezonde vraag-aanbodverhoudingen. Maar over het algemeen kenmerken de kantoormarkten zich door een groot aanbod en een zeer competitieve situatie tussen verhuurders.”

Waarom wil het niet met de kantorenmarkt?

“Enerzijds omdat de economie niet overtuigend aantrekt, al zijn we voorzichtig optimistisch; het gaat wat beter dan in 2009, maar dat kan ook bijna niet anders. In 2009 en het eerste deel van 2010 ging iedereen op de rem staan. Kantoorgebruikers deden niks. En nu gaan mensen weer over tot de orde van de dag.”

Door thuiswerken is de behoefte aan kantoorruimte kleiner.

“Die trend is al lang aan de gang. In Europa is voldoende kantoorruimte geproduceerd. Niemand zit te wachten op nog meer kantoorruimte, wel op betere kantoorruimte. Dat is ook de reden dat wij in Europa selectief investeren in kantoren, namelijk alleen in Parijs en Madrid. In andere Europese landen willen we ons volledig richten op winkelcentra. Alleen in Amerika richten we ons ook op kantoren. We zijn actief in Washington, drie steden in Texas, en in San Diego. We zitten daar bij voorkeur in binnensteden, die volgens ons als locatie blijvend goed in de markt liggen. Veel van de verhalen over kantoren hebben vaak betrekking op de Nederlandse situatie, maar daar zijn we bijna niet in kantoren actief. Het sentiment rond kantoren in Parijs is veel positiever, zeker op de betere locaties. Parijs is de grootste kantorenmarkt van Europa. Daar is de vraag-aanbodverhouding veel gezonder.”

ID HANS PARS

Geboren: 16 augustus 1962 te Bunnik

Functie:
directievoorzitter
Wereldhave

Koersrendement:
+27,0% sinds aantreden
op 1-7-09

Basissalaris:
375.000 euro

Externe functies: --

Opleiding:

1981 – 1989 bouwkunde, TU Eindhoven
1989 – 1991 Stichting Vakexamen Makelaardij
1992 – 1994 MRE-opleiding, Stichting voor
Beleggings- en Vastgoedkunde
1995 – 1997 General Practise, Royal Institution
of Chartered Surveyors, London

Werkervaring:

1987 – 1989 Zadelvast Beheer
1989 – 1993 Stichting Pensioenfonds
Hoogovens
1993 – 2003 Rodamco Europe
2003 – 2008 VastNed Groep
2009 – heden Wereldhave

Burgerlijke staat: gehuwd

Hobby's: mountainbiken, zeilen

ID WERELDHAVE

Wereldhave, opgericht in 1930, is een internationaal opererende belegger in vastgoed met een beleggingsportefeuille van circa 3,0 miljard euro. De activiteiten van Wereldhave zijn thans gespreid over vier vastgoedsectoren en over zes Europese landen – Nederland, België, Finland, Frankrijk, Spanje en Groot-Brittannië – en drie regio's in de Verenigde Staten. Waarde wordt gecreëerd door actief management van winkelcentra, goede timing bij aan- en verkoop van kantoren en residentieel vastgoed en door eigen ontwikkeling van projecten tegen kostprijs.