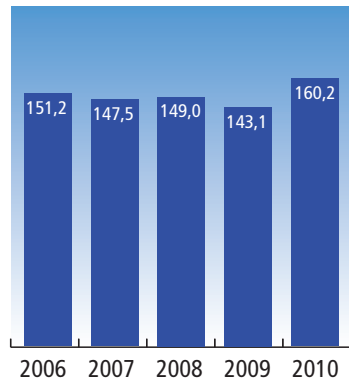
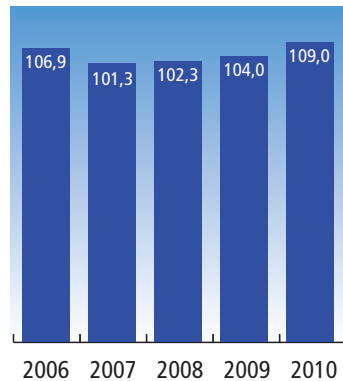


## Jaarcijfers Wereldhave (€mln)

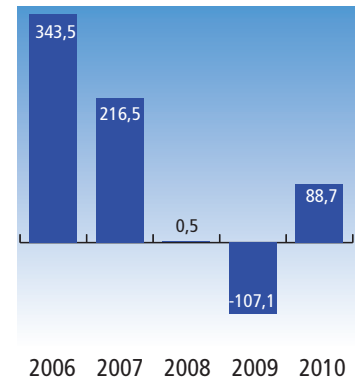
### Huuropbrengsten



### Direct resultaat



### Nettoresultaat



kunnen vasthouden. Maar een heel groot deel van de kantorenmarkt kampt met hoge leegstand, zoals in Hoofddorp, Amsterdam-ZO, Woerden, Nieuwegein, Houten. Daar wordt de waarde bepaald door de bezettingsgraad en de lengte van het contract, gecombineerd met de kwaliteit van de debiteur. En daar zit nog een hoop pijn. Wat is een vijftien jaar oud kantoorgebouw in Nieuwegein waard, voor 75 procent verhuurd en het contract loopt nog drie jaar? Wat is zo iets nou waard in een markt waar al 20 procent leegstand is?"

### De kogel tegen die kantoorgebouwen.

"Er is enige hoop dat je leegstand kunt oplossen door gebouwen te herbesteden. Dat zou kunnen als gebouwen op een redelijke locatie liggen. Wij denken dat een aantal markten voor jaren ongezond blijft. Hebben we een woningtekort, een tekort aan andere ruimten? Je kunt niet zeggen: die zoveel miljoen vierkante meter kantoorruimte in Nederland gaan we anders gebruiken, wie moet dat dan doen? Het overaanbod kun je alleen oplossen door in een aantal gevallen de gebouwen te slopen. Je kunt ook zeggen: we laten dat voorlopig voortduren. In elk geval zet dat een enorme rem op nieuwe ontwikkelingen. Er zal de komende jaren in de meeste markten niet veel bijgebouwd worden. Het zal misschien niet veel beter worden in een aantal markten, maar ook niet veel slechter. Maar dit was voor ons een aantal jaar geleden reden om te zeggen: wij willen uit de kantorenmarkt in Nederland."

### Moet u nog meer afboeken op kantoren?

"We hadden in 2009 een afwaardering van 250 miljoen. Qua waardering zijn de kantoren niet enorm veranderd. De prijzen van winkelcentra zijn nu redelijk stabiel en dat houdt nog wel even aan. Huurgroei in goede winkelcentra betekent ook waardegroei. Als de huur met 5 procent stijgt en de rendementen hetzelfde blijven, gaat de waarde omhoog. Vorig jaar stegen de winkelcentraprijzen ook enigszins. De objecten die we begin vorig jaar hebben gekocht, zijn meer waard geworden. Als kantoren leeg komen, heeft dat effect op de waardering; als je ze weer verhuurt, gaat de waarde omhoog."

### Hoelang lopen uw huurcontracten gemiddeld?

"De looptijd is verbeterd ten opzichte van eind 2010 door contractverlenging in kantoren. Toch is de bezettingsgraad licht verminderd. Wij willen vooral het directe resultaat per aandeel laten stijgen en dat moet komen uit de stijging van de huuropbrengsten. Renteontwikkelingen en rendementontwikkelingen kun je in hoge mate niet beïnvloeden."

### Hoeveel procent winkelcentra wilt u?

"De doelstelling is 50 tot 60 procent. Maar het staat of valt met het tegen een fatsoenlijke prijs kunnen kopen van goede winkelcentra. In Engeland hebben we een relatief bescheiden positie in winkelcentra. Daar willen we naar een minimale omvang; we denken dat zich daar kansen voordoen de portefeuille te laten groeien."

### Winkelcentra is een andere markt.

"Absoluut. Dat zie je ook bij ons, vorig jaar was de 'like for like'-huurgroei 2,5 procent en de belangrijkste bijdrage daarvan kwam van de winkelcentra. In onze winkelcentra in Finland, Nederland, België en Engeland zijn de bezettingsgraden hoog, rond de 97 procent. Als daar huurcontracten aflopen, kunnen we de huurprijzen soms wel met 20 tot 30 procent verhogen. Het is dus een totaal andere wereld dan de kantorenmarkt. Daarom willen we ook graag meer winkelcentra hebben. Maar ja, iedereen wil goede winkelcentra kopen. Het aantal winkelcentra van minimaal 20.000 vierkante meter waar wij ons op richten is beperkt, dat zijn

