

De vastgoedsector lijkt niets te hebben geleerd van de jaren voor de crisis, toen de prijzen ontspoorde. Deze pijnlijke conclusie trekt Dirk Anbeek als hij kijkt naar de prijsontwikkeling anno 2014.

# 14

## VRAGEN AAN... WERELDHAVE-TOPMAN DIRK ANBEEK

Jaren van vastgoedmalaise hebben veel veranderd. Maar één ding is volgens Wereldhave-topman Dirk Anbeek nog hetzelfde: de vastgoedmarkt is nog steeds een overspannen markt waar de prijzen veel te hoog zijn. Toen Anbeek in 2012 aantrad als bestuursvoorzitter was Wereldhave in een crisis. Het vastgoedfonds moest dat jaar ruim 170 miljoen euro afboeken op zijn panden en zag zich genoodzaakt het dividend flink te verlagen. De nieuwe topman gooide het roer resoluut om. Het vastgoed in de VS, het Verenigd Koninkrijk en Spanje werd verkocht en de schuldpositie werd flink teruggebracht. Volgens planning zou Wereldhave halverwege volgend jaar zijn groeiplannen bekendmaken.

Die nieuwe start blijkt al dit na-jaar te zijn ingezet. Anbeek maakte in oktober bekend dat Wereldhave zes Franse winkelcentra koopt van

Unibail-Rodamco. De topman heeft een appartementje in Parijs gehuurd waarvandaan hij zelf leiding gaat geven aan de uitbreiding in Frankrijk. Als deze stap slaagt, is het de opmaat naar verdere groei. Anbeek wil op de middellange termijn groeien naar 5 miljard euro aan vastgoed onder beheer, wat neerkomt op een ruime verdubbeling ten opzichte van de huidige situatie.

In veertien vragen licht Anbeek de opvallende keuze voor Frankrijk toe en geeft hij een inkijkje in de lessen die hij in 2012 heeft geleerd.

**1 In Frankrijk ging dit jaar voor 21 miljard euro aan vastgoed over in andere handen, 10 procent meer dan in 2013. Doet u mee aan een nieuwe zeepbel?**

"Wij hebben exclusief kunnen onderhandelen met Unibail. Ik denk

dat als deze winkelcentra gewoon op de markt waren gekomen, we waren geschrokken van de prijs. Daarmee wil ik niet zeggen dat Unibail niet voor een goede prijs heeft verkocht. Er is nu al zoveel geld in de markt en 2015 lijkt nog extremer te gaan worden. Ik vraag me af of de sector iets geleerd heeft van 2006, 2007 en 2008. Het collectief geheugen in deze sector is heel kort. Een kanttekening daarbij is wel dat er in deze markt minder met schuld wordt gefinancierd dan in die jaren."

**2 U zou eigenlijk pas over een halfjaar uw groeiplannen onthullen. Waarom heeft u dit versneld?**

"Dat was een combinatie van zaken. De herstructureringsfase is afgerond en er staat nu een stabiele organisatie met sterk manage-

ment. Dat bood ons de kans om serieus naar groeimogelijkheden te kijken als die zich zouden aandienen. Vanaf begin dit jaar kregen we van onze grotere investeerders de vraag waar we wilden gaan groeien en wanneer. Dit is het antwoord."

**3 U wilt dat Wereldhave doorgroeit naar 5 miljard euro aan vastgoed onder beheer. Zit daar ook een wens van investeerders achter?**

"We krijgen van aantal internationale, met name Amerikaanse, investeerders terug dat ze het Europees vastgoed heel gefragmenteerd vinden. Ze hebben liever een overzichtelijk lijstje van vijf tot tien partijen met een verschillend profiel waarin ze kunnen investeren. Wij willen een leidende partij worden voor middelgrote winkelcentra. Wil je ook op de lange termijn