

“WAARDERING VASTNED RETAIL KAN OMHOOG”

De kantorenmarkt is nog steeds slecht, maar de waarderingen voor winkelvastgoed lopen nu weer op. Een interview met topman Reinier van Gerrevink van VastNed.

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

Ceo Reinier van Gerrevink komt van Rodamco en is nu achtenhalf jaar bestuursvoorzitter van de VastNed Groep, die naast midcapper VastNed Retail ook VastNed Offices/Industrial (O/I) omvat. De onderhandelingen van O/I met Nieuwe Steen Investments (NSI) over een mogelijke fusie zijn afgebroken. Gerrevink vindt dat de door NSI voorgestelde ruilverhouding een aanzienlijke korting betekende op de intrinsieke waarde van VastNed O/I. Wordt O/I nu verkocht? “Als aandeelhouders dat willen, ga ik niet roepen: dat doe ik niet.”

Is de crisis op de vastgoedmarkt voorbij?

“Nee, dat weet ik niet. Op het gebied van winkels is één grote partij druk aan het reshuffelen, Unibail Rodamco, dat verklaart waarom er relatief veel is gebeurd de laatste anderhalf jaar. De focus van Unibail ligt op grootschalige retail, grote winkelcentra, en niet meer op highstreetshops en kleine winkelcentra. In die portefeuille zit veel kleiner spul. Wij hebben daar een beetje van kunnen mee-eten. Een tweede verklaring voor de verkoopactiviteit kan zijn dat winkels nog steeds het imago hebben van stabiliteit. Na de crisis blijkt dat dit toch niet helemaal waar is. Met name op B- en C-locaties is wat aan de hand. In 2009 hebben we nog winkels op minder goede locaties verkocht, net op tijd.”

Waarom wilt u het ‘kleine spul’ van Unibail?

“Wij zitten voor 55 procent in highstreetshops, zoals de Lijnbaan in Rotterdam, en daarnaast in middelgrote winkelcentra. Unibail Rodamco en Corio hebben een focus op grote winkelcentra, die kunnen daar door actief centrumbeheer waarde toevoegen, bij ons is dat minder het geval; een highstreetshop die goed loopt, daar doe je verder niet veel aan. Dat is gewoon een kwestie van: zorgen dat-ie goed verhuurd is en dat je de markthuurlast realiseert.”

Waaruit blijkt dat er nog steeds crisis is in vastgoed?

“In de kantorenmarkt zien we in elk geval nauwelijks positieve signalen. Hier en daar denken we: jee, we hebben beet. Het proces van huur en wederverhuur loopt best goed, maar het gaat per saldo toch langzaam achteruit. Je bent al blij als je een potentiële

huurder hebt. Gelukkig wordt er niet veel ontwikkeld, dus komen er niet te veel kantoren bij. Aan de onderkant van de markt, bij de moeilijk verhuurbare panden, is nadrukkelijk sprake van problemen. En de moeilijk verhuurbare panden nemen in aantal toe.”

U doelt weer op de B- en C-locaties?

“Ja, maar niet alleen dat; gebouwen waar te veel investeringen in moeten om er nog iets van te kunnen maken, wat gebeurt daarmee? Zijn er alternatieve mogelijkheden of is het een kwestie van afbreken? Daar is nog een hele strijd te gaan, ook al omdat een deel van het gemeentelijk budget wordt gefinancierd door gronduitgifte. Dat gemeenten veel te veel grond hebben uitgegeven begint zich te wreken voor met name de kantorenmarkt. Het totaal aantal vierkante meters in Nederland is 55 à 60 miljoen. Zo'n vijf à zes miljoen is bijna onverhuurbaar. De leegstand is nog hoger, 15 procent. Dat is fors, maar ook een normaal gevolg van de crisis, tien jaar geleden liep de leegstand in de kantorenmarkt ook hard op.”

ID REINIER VAN GERREVINK

Geboren:

3 maart 1950

Functie:

bestuursvoorzitter
VastNed Groep

Basissalaris:

465.000 euro in 2009

Koersrendement:

+29,8% sinds aantreden
op 1-9-2002

Externe functies:

- commissaris van de stichting Stadsherstel Rotterdam

Opleiding:

Nederlands recht, Rijksuniversiteit Utrecht

Werkervaring:

- diverse managementfuncties bij ABN Amro, Rodamco en Robeco

Burgerlijke staat:

gehuwd, 4 kinderen

Hobby's:

golf, bridge

ID VASTNED GROEP

De VastNed Groep bestaat uit twee beursgenoteerde vastgoedfondsen, het winkelfonds VastNed Retail en het kantorenfonds VastNed Offices/Industrial. Kenmerk van beide fondsen is dat zij een duidelijke sectorale focus hebben en aantrekkelijke dividendrendementen behalen voor hun aandeelhouders. Door primair in de eurozone te beleggen worden valutarisico's beperkt.