

ActivInvestor CEO CFO dag: kantorenmarkt niet overal slecht en e-commerce is juist kans voor winkelmarkt

10-04-2012 14:36

Op donderdagmiddag 29 maart 2012 vond in het Aluminiumcentrum in Houten de 2e ActivInvestor CEO CFO-dag plaats. Zo'n 100 aandeelhouders, vermogensbeheerders en overige relaties kwamen bijeen om door de bestuurders van een aantal grote (meest beursgenoteerde) ondernemingen geïnformeerd te worden over de actuele ontwikkelingen op de winkel- en kantorenmarkt. Het uitgebreide verslag is voor iedereen toegankelijk op Vastgoedjournaal.

Marian Hogeslag heette namens ActivInvestor alle aanwezigen van harte welkom. "De vastgoedmarkt is volop in beweging, niet alleen de koersen van de ondernemingen op de beurs, maar we constateren vooral ook veel nieuwe marktontwikkelingen die wij graag aan de bestuurders willen voorleggen", stelde Hogeslag.

Voorafgaand aan de paneldiscussies werd het woord gegeven aan drs. Elwin de Groot, Senior Market Economist van Rabo International Global Financial Markets. De Groot gaf een schets van het huidige economische klimaat, positie van de euro, de schuldencrisis en de vooruitzichten voor de Eurozone. De presentatie met als titel Eurozone – De crisis voorbij? (zie website www.activinvestor.com) werd afgesloten met een aantal conclusies die impact hebben op de vastgoedomgeving:

- een verwacht voorzichtig groeiherstel voor Europa in 2012-2013,
- geldmarktrente blijft laag, alleen de lange rente gaat wat hoger,
- gematigde inflatie voor de komende jaren,
- nieuwe pensioenregelgeving in NL en EU

Tot slot verwacht hij dat onroerend goed een interessante inflatiehedge blijft voor professionele beleggers.

Vervolgens gaf Jeroen van Dorp, directeur van het Aluminiumcentrum een korte presentatie over de achtergrond en bouw van het hippe en bijzondere pand waarin alle deelnemers bijeen waren. Het gebouw was in basis een expositiecentrum ten behoeve van de aluminium producerende en verwerkende industrie.

Kantorenmarkt biedt kansen

Daarna startte het panel over de kantorenmarkt onder leiding van Nikolaas Henket (Kempen). Aan de tafel namen Huib Boissevain (Annexum), Johan Buijs (NSI) en Anne de Jong (CBRE Global Investors, ter vervanging van de wegens ziekte afwezige Hans Copier) plaats. Boissevain opende het panel door te stellen dat niet de hele Nederlandse kantorenmarkt een drama is, maar dat de kantoren onder te verdelen zijn in 3 categorieën; allereerst de goede panden op de goede locatie. In deze deelmarkt is weinig aan de hand, de verhuur gaat prima en de waarderingen blijven goed op peil. Vervolgens is er inderdaad een deel van de markt dat nu leeg staat, en waarvan zowel kwaliteit als locatie te wensen overlaat, welke panden naar verwachting daarom ook nooit meer verhuurd zullen worden en die eigenlijk gesloopt moeten worden. Daarnaast zijn er veel kantoorpanden in de tussencategorie, panden die met de nodige inzet best verhuurd kunnen worden.

De discussie ging in belangrijke mate over deze categorie waarbij alle partijen vooral inzetten op flexibiliteit en service. Huurders, en dan vooral de kleine en middelgrote, kunnen simpelweg thans niet overzien hoe hun bedrijfsvoering de komende jaren zal verlopen en willen een kantoorbehoefte die daarop inspeelt. Flexibiliteit

dus zowel in te huren metrage en als in de looptijd van de huurcontracten. De standaard 5+5 jaar overeenkomst zoals die de afgelopen jaren gebruikelijk was, is uit. Alle 3 de partijen aan tafel gaven aan hier op dit moment mee bezig te zijn, al gaf de De Jong aan dat zij gemiddeld grotere panden en grotere huurders hebben en in de praktijk minder geconfronteerd worden met verzoeken voor kortere contracten. Ook ter sprake kwam het concept Spaces waarmee NSI recent een groot gebouw heeft kunnen verhuren, terwijl Annexum een vergelijkbaar concept in de markt heeft gezet.

Dit betreft full-service kantoorconcepten waarbij de opbrengst wordt gedeeld tussen de verhuurder van het pand en de operator, waardoor de verhuurder in feite co-exploitant wordt. De conclusie dat een deel van de voorraad moet worden gesloopt werd ook door alle partijen gedeeld. Evenals de conclusie dat na sloop slechts grond/tuinwaarde resteert omdat het niet aannemelijk is dat de met sloop vrijgekomen ruimte opnieuw ingevuld zal/kan worden. De grote vraag is wie dit moet betalen. Buijs gaf aan dat gewerkt wordt aan een regeling waarbij een voorzieningenpot wordt aangelegd waaruit eigenaren met te slopen panden (gedeeltelijk) gecompenseerd kunnen worden. Vanuit het publiek kwam de stelling dat aan ontwikkelaars vanuit de overheid de verplichting moet worden opgelegd om bij nieuwbouw het dubbele metrage aan bestaande bouw uit de markt te halen. Dat in geval van nieuwbouw de bestemming van het achtergelaten metrage in de overwegingen moet worden meegenomen werd breed in het panel gesteund waarbij De Jong wees op de recente procedure die zijn onderneming is gestart tegen de gemeente Utrecht voor de beoogde nieuwbouw voor Capgemini.

E-commerce ondersteunt winkelcentra

Na een korte pauze nam het retailpanel, geleid door Elles de Jong (Rabobank) plaats. Dit panel bestond uit de heren Evert Jan van Garderen (Eurocommercial Properties), Taco de Groot (Vastned), John van Haaren (Unibail- Rodamco) en Joost Uwents (WDP). De laatstgenoemde begon de introductieronde, omdat hij binnen dit panel een vreemde eend in de bijt was als logistiek verhuurder, daar waar de anderen allemaal pure retailspelers zijn. Alle panelleden werd gevraagd naar de hoofdlijnen van hun strategie en opvallend daarbij was de keuze van Vastned voor highstreet retail, van Unibail voor uitsluitend de meest dominante (en grootste) winkelcentra in Europa, en Eurocommercial op middelgrote winkelcentra in 3 geografische locaties. De mogelijkheden om de gewenste strategie uit te voeren werden afgewogen tegenover de beurskoers die in het geval van WDP en Unibail boven intrinsiek is, en in het geval Vastned en Eurocommercial zich ruim onder intrinsiek beweegt. Alle bestuurders gaven aan een bedrijf te managen en geen beurskoers en laatstgenoemde daarom ook niet als leidend te beschouwen, maar de realiteit is wel dat een beurskoers onder intrinsiek, groei en mogelijkheden beperkt.

Het verkrijgen van (her)-financiering werd door geen van de partijen als een probleem gezien. Uwents gaf aan de recente overname zonder problemen te kunnen financieren, en Van Haaren gaf aan dat zijn onderneming recentelijk nog een obligatielening heeft geplaatst van € 750 miljoen, die binnen korte tijd al een aantal maal overtekend was. En dat Unibail altijd een draaiboek klaar heeft liggen om binnen enkele uren een dergelijke uitgifte te kunnen initiëren. Eurocommercial gaf aan thans met ca. 20 banken te werken binnen haar leningportefeuille en geen problemen heeft met het vinden van nieuwe Europese banken.

Is er toekomst voor de retail? Alle aanwezigen zagen volop kansen en zien e-commerce eerder als complementair voor hun winkelcentra dan een grote bedreiging. Deels zal het winkelcentrum een andere functie krijgen, bijvoorbeeld meer als showroom dan als feitelijk uitgiftepunt. Alle panelleden geloven dat de sociale functie, waarbij winkelen wordt gezien als leisure, zeer belangrijk zal blijven.

Ook kwam de impact van de crisis op de winkels en winkelbestedingen aan bod. Van Haaren meldde nog steeds een like-for-like groei te hebben, Van Garderen een 99% bezetting en De Groot gaf aan dat het alleen in Spanje merkbaar slechter gaat.

Na afloop werden alle aanwezigen uitgenodigd voor een hapje en een drankje. Op basis van de vele positieve reacties die wij mochten ontvangen over de kwaliteit van de locatie, de sprekers en de panelgesprekken kunnen wij bij ActivInvestor terugkijken op een zeer interessante en geslaagde middag.

Lees ook over de discussie bij het Vastgoedfondsen Debat 2012 die op 5 april door Marian Hogeslag werd geleid:

[Vastgoedfondsen Debat 2012: 'In Duitsland zit muziek'](#)

Ook al liggen de vastgoedfondsen voor particuliere beleggers onder het vergrootglas van toezichhouders zoals de AFM, de deelnemers aan het Vastgoedfondsen Debat 2012 zien tal van goede investeringskansen. Met name in Duitsland. Of het nu gaat om winkels, woningen, parkeergarages of residentieel vastgoed.