



IN | LARRY FINK (BLACKROCK)
**INTERVIEW MET
 'DE PUIKRUIMER
 VAN WALL STREET'**

DE TIJD

10:00	10:30	11:00	11:30	12:00	12:30	13:00	13:30	14:00	14:30	15:00	15:30	16:00	16:30	17:00	17:30	18:00	18:30	19:00	19:30	20:00	20:30	21:00	21:30	22:00	22:30	23:00	23:30	00:00
10:00	10:30	11:00	11:30	12:00	12:30	13:00	13:30	14:00	14:30	15:00	15:30	16:00	16:30	17:00	17:30	18:00	18:30	19:00	19:30	20:00	20:30	21:00	21:30	22:00	22:30	23:00	23:30	00:00

WORLD WIDE WIE WIL DEZE WERKZAAM
 (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)

WORLD WIDE WIE WIL DEZE WERKZAAM
 (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)

WORLD WIDE WIE WIL DEZE WERKZAAM
 (1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11) (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18) (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25) (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32) (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39) (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46) (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53) (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60) (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67) (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74) (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81) (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88) (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95) (96) (97) (98) (99) (100)

Banque de Luxembourg wint Super L'Echo & De Tijd Award
 De Belgische bankgroep Banque de Luxembourg heeft de Super L'Echo & De Tijd Award gewonnen voor haar uitstekende klantenservice. De bankgroep werd hiervoor bekroond met de Super L'Echo & De Tijd Award voor de beste klantenservice in België. De bankgroep werd hiervoor bekroond met de Super L'Echo & De Tijd Award voor de beste klantenservice in België.

De Dexia stijgt 100 procent in 48 uur
 De Dexia heeft de afgelopen 48 uur een stijging van 100 procent in waarde gerealiseerd. Dit is een record voor de bankgroep. De Dexia heeft de afgelopen 48 uur een stijging van 100 procent in waarde gerealiseerd. Dit is een record voor de bankgroep.

De Dexia stijgt 100 procent in 48 uur
 De Dexia heeft de afgelopen 48 uur een stijging van 100 procent in waarde gerealiseerd. Dit is een record voor de bankgroep. De Dexia heeft de afgelopen 48 uur een stijging van 100 procent in waarde gerealiseerd. Dit is een record voor de bankgroep.

De Dexia stijgt 100 procent in 48 uur
 De Dexia heeft de afgelopen 48 uur een stijging van 100 procent in waarde gerealiseerd. Dit is een record voor de bankgroep. De Dexia heeft de afgelopen 48 uur een stijging van 100 procent in waarde gerealiseerd. Dit is een record voor de bankgroep.

De Dexia stijgt 100 procent in 48 uur
 De Dexia heeft de afgelopen 48 uur een stijging van 100 procent in waarde gerealiseerd. Dit is een record voor de bankgroep. De Dexia heeft de afgelopen 48 uur een stijging van 100 procent in waarde gerealiseerd. Dit is een record voor de bankgroep.

DISTRIBUTE Franse supermarktketens dreigt weg te trekken uit België als marktleider blijft dalen

Laatste kans voor Carrefour

De Franse supermarktketens Carrefour en Aldi zijn op zoek naar een status-quo in België. De Franse supermarktketens Carrefour en Aldi zijn op zoek naar een status-quo in België. De Franse supermarktketens Carrefour en Aldi zijn op zoek naar een status-quo in België.



99 Een status-quo in België is geen optie.

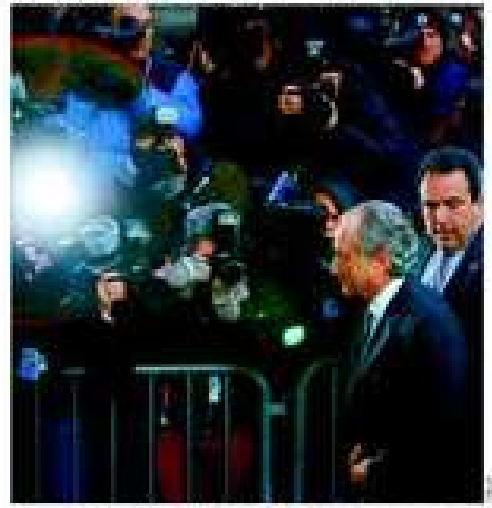
De Franse supermarktketens Carrefour en Aldi zijn op zoek naar een status-quo in België. De Franse supermarktketens Carrefour en Aldi zijn op zoek naar een status-quo in België. De Franse supermarktketens Carrefour en Aldi zijn op zoek naar een status-quo in België.

ANALYSE
Dexia stijgt 100 procent in 48 uur
 De Dexia heeft de afgelopen 48 uur een stijging van 100 procent in waarde gerealiseerd. Dit is een record voor de bankgroep.



ANALYSE
Dexia stijgt 100 procent in 48 uur
 De Dexia heeft de afgelopen 48 uur een stijging van 100 procent in waarde gerealiseerd. Dit is een record voor de bankgroep.

SUPEROPLICHTER MADOFF ZIT IN DE CEL



Madoff wordt afgevoerd naar de gevangenis. Hij wordt afgevoerd naar de gevangenis. Hij wordt afgevoerd naar de gevangenis.

Reserve Visa's zorgverzekering in 2013 uitgespot



Record Bank wint 1^{ste} prijs voor haar pensioenspaarfonds

Proficiet van iedereen die een Record Top Rendement Fund bij Record Bank heeft. Door 'L'Echo & De Tijd Award' dragen we een bij.

Nog geen pensioenspaarfonds bij Record Bank?
 Voor meer informatie stuurt een Record Bankier u een kaartje, surf naar www.recordbank.be of contacteer ons op andere toepasselijke wijze via e-mail, telefoon of fax.

Decuninck trekt streep door 12 procent fiscaal

Decuninck heeft de afgelopen maanden een stijging van 12 procent in waarde gerealiseerd. Dit is een record voor de bankgroep.

'Geen sluiting Europese GM-vestigingen'

De Europese GM-vestigingen zullen niet worden gesloten. De Europese GM-vestigingen zullen niet worden gesloten.

Fortis-commissie stult over brief van rechters

De Fortis-commissie heeft de brief van de rechters gelezen. De Fortis-commissie heeft de brief van de rechters gelezen.

MIPIM Acht grote trends op 20ste editie van de grootste internationale vastgoedbeurs in Cannes

Lang genoeg wachten is nu ook in vastgoedsector mooie deugd

■ (tijd) - Al wie op het internationale toneel met vastgoed bezig is, weet dat de sector in zwaar weer zit. Er is beterschap op komst, dat beseft iedereen. Maar voorlopig blijft die uit. En dus blijven de kenners uiterst voorzichtig. Die rode draad was duidelijk te ontdekken op Mipim. Wat er leeft op de 21ste editie van de grote vastgoedbeurs in Cannes hebben we samengevat in acht grote trends en verwachtingen.

VAN ONZE VERSLAGGEVER
IN CANNES

1 Goed nieuws halen uit slecht nieuws.

De economische situatie in de wereld is zorgwekkend. Zonder het herstel van de banken komt er geen normalisering van de financiering in de vastgoedsector en komt er gewoon geen herleving van de vastgoedmarkt. Toch zijn er kiemen aanwezig voor een relatief snel herstel.

De vastgoedboom 2003-2007 werd vooral gedragen door de daling van de rendementen (vooral de yield: de initiële huurprijs uitgedrukt in verhouding tot de verkoopprijs). De correctie is gewoon snel gegaan. Het rendement in Londen West End is in het vierde kwartaal van 2008 gestegen van 3,50 procent naar 5,50 procent. Rekening houdend met de daling van de huurprijzen spreekt de vastgoedspecialist hier van een waardedaling van minstens 45 procent. In Dublin ging het rendement zelfs van 3,5 procent naar 7,5 procent. Op de stabiele Brusselse markt bleef de schade beperkt tot een stijging van 5,3 procent naar 6,3 procent.

De daling verliep sterker dan tijdens de vorige crisis, in het begin van de jaren 90. Toen duurde het drie à vier jaar om van de top van de vastgoedcyclus naar het dieptepunt te gaan. Op de meeste Europese markten zijn de topprijzen bereikt in het tweede kwartaal van 2007. De snelheid van de crisis zou volgens veel waarnemers een eerste rendementherstel vanaf de tweede helft van 2010 haalbaar moeten maken.

'Sterke troeven in vergelijking met de vorige prijs zijn de veel beperktere pijlpijn aan projecten onder constructie en de zeer lage rentevoeten', stelt Nick Axford van CBRE EMEA Research in Londen. Zodra banken hun risicopremie (gestegen van 30 basispunten tot soms zelfs 300 punten) verlagen, kan het herstel snel gaan. Dat belet niet dat de periode van huurprijzdalingen en stijgende leegstand nog maar pas begonnen is.

2 De eerste kopers komen discreet terug

Op een seminarie met 200 deelnemers op Mipim vroeg de moderator wie in de zaal op dit ogenblik koper was van vastgoed. Enkel een Afrikaan en een Deense dame durfden er voor uitkomen dat ze koper waren, en dan nog enkel in eigen land. In de coulissen van de vastgoedbeurs was wel te horen dat er wel degelijk kopers zijn en dat het aantal dat zich informeert met meer dan gewone interesse ook echt groeit. De vrees om te vroeg te kopen doet vele kandidaten aarzelen.

Er wordt vooral gekeken naar grote verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen. Hoewel vastgoed ook zware klappen kreeg, zijn ze er meer dan ooit van overtuigd dat ze vastgoed nodig hebben in hun portefeuille. Degelijk vastgoed biedt hen zekerheid op lange termijn. Al jaren wilden ze het percentage van vastgoed in hun portefeuille opvoeren. Andere activaklassen zoals aandelen zijn natuurlijk ook sterk gedaald waardoor het relatief belang van vast-

goed indirect steeg. 'Ze zijn er zich van bewust dat ze buitenkansen krijgen op toplocaties die ze niet graag willen laten liggen', stelt Laurence Narraina van PwC België. In Duitsland zitten een aantal openend-fondsen (de grootste zijn niet gesloten) met miljarden euro's klaar om op relatief kort termijn te investeren. Steeds meer rijke Duitsers blijken meer interesse voor vastgoed dan voor aandelen te tonen. Ook in België blijkt die interesse op gang te komen.

3 De vlucht naar kwaliteit en de verzekerde kasstroom

De kooppaniek van 2006-2007 is er niet meer. Op het hoogtepunt van de vastgoedcyclus was de vraag naar vastgoed vijf keer groter dan het aanbod. Men kan moeilijk zeggen dat vandaag het aanbod zoveel groter is dan het aanbod. Er was in het vierde kwartaal van 2008 in de meeste steden geen markt. Dat is ook zo in het eerste kwartaal van 2009 en is ook het meest realistische scenario voor het tweede kwartaal.

Het is wel duidelijk dat de koper veel kieskeuriger zal zijn dan de voorbije jaren. 'De gedwongen verkopen in Londen zijn al grotendeels voorbij voor de gebouwen van topkwaliteit (prime). Dat is niet het geval voor secundaire gebouwen', stelt Norbert Muller van Jones Lang LaSalle.

'Kwaliteit veronderstelt vandaag ook meer dan ooit een verzekerde kasstroom. Dat was voor mij een van de belangrijkste boodschappen op Mipim 2009. Met een resterende looptijd van meer dan 12 jaar zitten we bij Cofinimmo goed', verzekert Sergé Fautré, gedelegeerd bestuurder van de grootste Belgische vastgoedbevak.

”

De internationale vastgoedmarkt leefde boven haar stand. De correctie kan nog jaren duren.

4 Het beroep wordt in ere hersteld

De vastgoedmarkt leek tussen 2003-2008 steeds meer op een beurs waarbij het er enkel op aan kwam te kopen en zo snel mogelijk te verkopen. In een markt waar de vraag zoveel groter was dan het aanbod en het krediet ongelooflijk goedkoop was, was dat eigenlijk een koud kunstje.

Het beroep van de vastgoedprofessional wordt de komende jaren opnieuw in ere hersteld. Voortaan wordt het opnieuw belangrijk om een vastgoed voortdurend zowel



FOTO: © MIPIM 2009



De Paardenstallen van de Koninklijke Jacht (Les Ecuries de La Chasse Royale, foto boven) in Brussel heeft de Mipim Award 2009 gewonnen in de categorie renovatie. Cœur Défense in Parijs (foto midden) werd in 2007 door de zakenbank Lehman Brothers gekocht voor 2,1 miljard euro. Vandaag durft niemand het te kopen. Dat bleek dit jaar op de beurs in Cannes (foto onder).

fysiek als commercieel te valoriseren in een veel competitievere omgeving. De gebruiker van het gebouw moet opnieuw ernstiger worden genomen. Het zal lang niet alleen gaan om het heronderhandelen van de huurprijs. De grote rol van de overheid in de bouw- en vastgoedsector en de groene revolutie zal een niet onbelangrijke impact hebben op het beheer van vastgoed.

5 De correctie op de correctie

De internationale vastgoedmarkt heeft jarenlang boven haar stand geleefd. De algemene prijscorrectie is volgens sommige spelers grotendeels achter de rug. Voor andere is er nog een hele weg te gaan. Iedereen is het er wel over eens dat de internationale markt uit evenwicht is. Verwacht wordt dat in de loop van de volgende twee jaren een aantal basisregels op de internationale vastgoedmarkt wordt hersteld. Het kan niet dat het rendement in hartje Londen (vandaag 6,5 procent) voor een vergelijkbaar gebouw gelijk blijft aan dat van Budapest of Boekarest.

Op dit ogenblik zijn er heel wat 'vangorders' op de markt. Er zijn kandidaat-kopers voor gebouwen die een bod tot 40 procent onder de vraagprijs van de kandidaat-verkopers gaan. Ze hopen op een weinig transparante markt een verkoper te vinden die moet verkopen tegen elke prijs. Eens de echte kandidaat-kopers (grote verzekeringsmaatschappijen, pensioenfondsen) met centen opnieuw voldoende vertrouwen krijgen om te kopen, zal dat verschijnsel snel verdwijnen.

6 De overheid legt meer zijn wil op

Vastgoed gaat over opdrachten, eigen middelen en schuldfinanciering. De overheden zijn de enige die elk van deze drie nog in overvloed kunnen aanbieden. Om de economie nieuw leven in te blazen plannen overheden overal ter wereld gigantische projecten. De eigen middelen van de private sector zijn erg geslonken.

De overheid zal ook veel gemakkelijker zijn wil kunnen opleggen aan de private sector. Zij is sinds kort de feitelijke baas bij zoveel banken. Daarvoor moet ze een bank niet helemaal hebben genationaliseerd.

Door haar dominantere positie op de markt van de opdrachten maar ook in de raden van bestuur van banken zullen de overheden hun groene regels beter kunnen opleggen. Groen biedt mogelijkheden om veel jobs te creëren.

7 De green building wordt een verrassende winnaar

Groen bouwen kost nog steeds zo'n 8 procent meer dan klassiek. Net zoals voor groene energie is voor groene gebouwen de belangrijkste driver de politieke wil. Robert Bell, voorzitter van het departement economie van de City University of New York, is 2009 het jaar van de doorbraak voor de green building: 'President Obama sluit de periode Reagan-Bush. Hij volgt het discours van Al Gore. Op de conferentie van Kopenhagen in december komt er een CO₂-taks. Gebouwen zijn goed voor 40 procent van de uitstoot'.

De aandacht zal niet alleen beperkt blijven tot de nieuwbouw die in de betere jaren maar goed is voor 2 procent van de totale gebouwenvoorraad. De renovatie van bestaande grote gebouwen zal een explosie kennen. De druk op de private sector om er iets aan te doen zal drastisch worden opgevoerd. De vraag naar duurzaamheidscertificaten voor professioneel vastgoed zal exploderen. De meerprijs zal snel verdwijnen, zoals die verdween voor ABS in de auto. Volgens Bell zullen verzekeraars snel voorzichtiger worden om energieverslindende gebouwen nog te verzekeren uit vrees voor 'class action suits' van groepen mensen die CO₂-schadeloosstelling eisen

8 Architect moet zich aanpassen

Er was de voorbije jaren heel veel werk voor architecten. Toparchitecten als Norman Foster, Zaha Hadid en Tom Mayne wisten niet waar ze eerst moesten beginnen. Dat was ook het geval voor Jaspers & Eyers, het grootste Belgische architectenbureau. Vanaf 2010 wordt het orderboek een niet te verwaarlozen probleem in de sector. Norman Foster bedankte onlangs nog 100 medewerkers. Verwacht wordt dat grote architectenbureaus ook meer naar kleinere projecten zullen gaan kijken. De vrees dat de creatieve architectuur zal verdwijnen is volgens Wolf Prix, de Oostenrijkse toparchitect, grotendeels onterecht. Oostenrijk is bekend voor zijn creatieve architectuur in sociale woningbouw.

Zaha Hadid, de Brits-Iraakse architecte, ziet een belangrijk verschil. De opdrachtgever wordt steeds meer de overheid. Dat betekent dat steeds meer via wedstrijden een ontwerpcontract moet behaald worden. 'Golf spelen om een contract binnen te halen wordt minder belangrijk', aldus Hadid. Patrick LUYSTERMAN

DE 'PAARDENSTALLEN' IN BRUSSEL WINT MIPIM AWARD

(tijd) - Les Ecuries de la Chasse Royale in Brussel heeft gisterenavond de Mipim Award 2009 gekregen in de categorie gerenoveerde kantoorgebouwen. Het haalde het van Grenelle in Parijs en Las Palmas in Rotterdam, de twee andere genomineerden. Gelegen op de terreinen van een voormalig koninklijk jachtdomein, biedt het gerenoveerde complex 3.000 m² hedendaagse kantoorruimte en 44 parkeerplaatsen. De verfijnde aristocratische charme van de originele gevels is naadloos verweven met de moderne ruimtes waardoor een doeltreffende en aangename werkomgeving wordt geschapen. Les Ecuries de la Chasse

Royale is volgens de jury een bewijs dat historische architectuur perfect kan samengaan met technische doeltreffendheid en werkcomfort. De ontwikkelaar is Royal Hunt Properties uit Wetteren. Het ontwerp is van assar architects in Brussel. Les Ecuries de la Chasse Royale wordt een perfect geslaagd voorbeeld van harmonische stadsvernieuwing genoemd. Het gebouw bevindt zich in de wijk Chasse Royale, tussen de Vorstlaan en de Generaal Jacqueslaan, op enkele minuten van de Europese Instellingen en van het stadscentrum en vlakbij de universitaire campus van de ULB en van de VUB.