

TIE LIEBE, DIRECTEUR WILLIAM PROPERTIES

Schiphol is eerder een vastgoedbedrijf



PvdA-kamerlid Adri Duivesteyn meent dat het grondgebied van Schiphol in potentie een waarde heeft die vele miljarden hoger is dan de Staat in het kader van de privatisering van de Luchthaven Schiphol er voor vraagt. Wat denkt u: is het miljarden meer waard of niet?

"Ja, ik denk dat Duivesteyn gelijk heeft. Hoeveel meer; dat moet blijken uit een doorwrochte waarderingsanalyse van het vastgoedbezit. Het jaarverslag van 2005 geeft hiertoe enige aanknopingspunten maar het totale vastgoedbezit en de potenties daarvan is er niet uit te halen. Al op de voorpagina van het jaarverslag 2005 van de Schiphol Group wordt gesproken van Creating Airport City's. De eerste indruk is dan ook dat Schiphol eerder een vastgoedbedrijf is dan een bedrijf dat zich bezighoudt met de afhandeling van vliegtuigen. Van de omzet van Schiphol komt 60 procent uit havengelden en circa 33 procent uit vastgoed. Het vastgoed heeft echter een aandeel van 65 procent in het exploitatieresultaat. Ook haalt vastgoed het dubbele rendement van dat

van business unit Aviation.

De winkels en de parkeervoorzieningen haalden een netto exploitatieopbrengst in 2005 van € 125 miljoen. Het bijzondere van deze opbrengst is, dat hier ook nog eens een groot groeipotentieel in zit. Door optimalisering van de winkels en parkeergarages stijgt namelijk de opbrengst per passagier in de toekomst, terwijl groei ook zal voortkomen uit een toename van het aantal passagiers. Bij een verkoop op de vrije markt kan alleen al deze waarde van de winkels en parkeervoorzieningen op ca. € 2,5 miljard worden geschat.

De beleggingswaarde van ander commercieel vastgoed (kantoren, bedrijfsgebouwen en gronden) is volgens het jaarverslag ongeveer € 1,15 miljard, waarvan circa 50 procent gewaardeerd op marktwaarde en circa 50 procent gewaardeerd op historische kostprijs (onder meer gebouwen in ontwikkeling en gronden). Grofweg kan gesteld worden dat met name het vastgoed dat in belegging is met ongeveer € 637 miljoen ondergewaardeerd is, omdat hier op exploitatiebasis een rendement van meer dan 10 procent wordt gehaald. Bij huidige rendementen gaat de marktwaarde eerder in de richting van € 1 miljard. Schiphol blijkt ook jaarlijks verkoopwinsten te halen uit

verkoop van vastgoed en kent jaarlijks een positieve herwaardering van het vastgoed. De portefeulle gronden en projecten in ontwikkeling wordt gewaardeerd op rond de 124 miljoen (historische kostprijs). Onduidelijk is hoeveel hectare grond dit betreft en wat het ontwikkelingspotentieel is. Alleen al in 2005 werd 158 hectare grond gekocht. Daarnaast is ook nog € 43 miljoen aan grond geplaatst bij Aviation. We mogen ervan uitgaan dat Schiphol een veel grotere grondbank heeft dan de hier genoemde cijfers van 2005 en die van Aviation. Hier liggen interessante mogelijkheden om waarde te creëren op het vlak van grondverkoop, ontwikkelingswinsten en beleggingen.

Het bezit van gronden beperkt zich niet tot Schiphol, maar betreft ook gronden in Rotterdam, Eindhoven, Milaan et cetera. Daarnaast liggen er op Schiphol door intensivering van het grondgebruik, herontwikkeling en optimalisering van concepten, mogelijkheden tot waardegroei van het vastgoed.

Het moge duidelijk zijn dat het vastgoed van de Schiphol Group een aanmerkelijke waarde vertegenwoordigt. Wel is het zo, dat op een gedeelte van het vastgoed beperkingen liggen om het op de vrije markt door middel van tenders tegen marktprijzen te verkopen."