

75 jaar Wereldhave

1 9 3 0 - 2 0 0 5



Van Rotterdamse huizenbelegger tot
vooraanstaande vastgoedonderneming met
een internationaal gespreide portefeuille
in Europa en de Verenigde Staten.

75 jaar Wereldhave

1 9 3 0 - 2 0 0 5

Van Rotterdamse huizenbelegger tot
vooraanstaande vastgoedonderneming
met een internationaal gespreide portefeuille
in Europa en de Verenigde Staten.

Inhoud

Een boeiende geschiedenis	3
Periode 1930-1931	5
De Start als Rotterdamse huizenbelegger	
Periode 1932-1939	9
Belegger in crisistijd	
Periode 1940-1945	13
‘De Wereldhaven’ wordt een bouwmaatschappij	
Periode 1946-1949	17
De wederopbouw komt traag op gang	
Periode 1950-1962	21
Meebouwen aan de welvaartstaat	
Periode 1963-1972	25
Wereldhave groeit sterk en trekt de Randstad in	
Periode 1973-1980	29
Internationalisatie en versnelde groei	
Periode 1981-1989	33
Herbezinning, veel mutaties en een zeer grote overname	
Periode 1990-2005	37
Portefeuillevernieuwing als rode draad	
Wereldhave op de beurs, de meest opmerkelijke feiten	41
Historische pandenlijst	44

Een boeiende geschiedenis

De vastgoedsector heeft over het algemeen minder dan andere sectoren last van ‘de waan van de dag’ en is meer gericht op de lange termijn. Maar dat maakt het vak niet minder boeiend. Het fascinerende van vastgoed en vastgoedbeleggingen zijn juist de vele factoren die van invloed zijn op het gebruik, de resultaten, de vraag naar vastgoed en de waardering.

Het belangrijkste daarbij zijn gebouwen en locaties, huurders, economie, rente en de beschikbaarheid van kapitaal, de maatschappelijke omgeving en de nationale en internationale politiek.

De lange geschiedenis van Wereldhave bewijst eens te meer hoe boeiend, verrassend en soms ook heftig de ontwikkelingen van een vastgoedonderneming kunnen zijn. En hoe die ontwikkelingen verbonden zijn met de omgeving! Adequaat reageren en anticiperen op omgevingsveranderingen, dat is dan ook de rode draad in deze jubileumuitgave.

Maar wat het belangrijkste is: beleggers hebben geen spijt hoeven te hebben van hun investering in Wereldhave. Ook niet toen Wereldhave nog De Wereldhaven heette. Die wetenschap inspireert ons voor de toekomst.

Gijs C.J. Verweij, directievoorzitter Wereldhave N.V.

Den Haag, maart 2005





1930

De start als Rotterdamse huizenbelegger

Op 30 mei 1930 begeben Jacobus van Amstel, Arie Arkenbout, Frederik Johannes van Peski en Gerardus Verwaal zich naar notariskantoor R.L. Verhey aan de Wijnhaven in Rotterdam. Alle vier Rotterdammers, als we gemakshalve de gemeente Hillegersberg, waar een van hen woont, ook al tot Rotterdam rekenen. En op assuradeur Van Peski na, allemaal van beroep bouwkundige. De heren tekenen die vrijdag een oprichtingsakte van een nieuwe NV, een vastgoedbeleggingsmaatschappij. Wellicht hebben ze met elkaar na afloop nog een dronk uitgebracht op de toekomst van ‘De Wereldhaven’, want dat was de naam van de NV. Misschien wel in het uit 1876 stammende en aan de Binnenweg gelegen bruine dranklokaal Melief Bender.

Links ~ Rotterdam, Wijnhaven

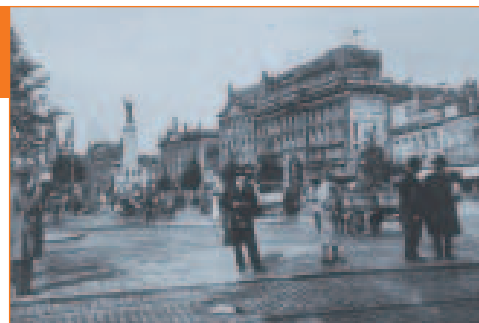


Rotterdam, Wijnhaven

Wereldhave is opgericht op 30 mei 1930 ten overstaan van notaris R.L. Verhey aan de Wijnhaven te Rotterdam.

1930-1931

De volledige naam van de nieuwe vennootschap wordt N.V. Maatschappij tot exploitatie van onroerende goederen ‘De Wereldhaven’. De vennootschap heeft een kapitaal van 100.000 gulden, verdeeld in 200 aandelen, ieder groot 500 gulden. Uit de oprichtingsakte blijkt dat de oprichters er zelf ook geld in hebben gestoken: Van Amstel neemt deel voor zeven aandelen, Arkenbout voor zes aandelen, Van Peski voor twintig aandelen en Verwaal voor zeven aandelen. De oprichters én de notaris krijgen allen een functie in de nieuwe onderneming: Arkenbout als directeur en de vier anderen als commissaris. Arkenbout zou uiteindelijk maar liefst 33 jaar, dus tot 1963, als directeur aanblijven, drie jaar nadat de laatst overgebleven oprichter-commissaris, Van Amstel, is teruggetreden.



Rotterdam, Coolsingel

Coolsingel bij het Calandplein, rechts de Passage.



Een 'onlogisch' moment?

Was het niet 'onlogisch' om zo kort na de beurskrach van 1929 een vastgoed-maatschappij op te richten? Om die vraag te beantwoorden moeten we ons verplaatsen in de economische tijdgeest van 1930 en de voorafgaande jaren.

Daarvoor gaan we terug naar het eind van de eerste wereldoorlog. Na de vrede in 1918 profiteert Nederland, dat zelf neutraal is gebleven, meer dan andere landen van het herstel van de bedrijvigheid. De eerste drie jaren na de oorlog (1919, 1920, 1921) komt de jaarlijkse groei van de economie uit op gemiddeld bijna 15%. En in de zeven jaren die daarop volgden, dus tot en met 1928, is de jaarlijkse groei gemiddeld nog altijd 5%. En dat, ondanks de bezuinigingsmaatregelen die het eerste kabinet Colijn vanaf 1925 neemt om de tekorten op de staatsbegroting weg te werken. De krach in 1929 is de opmaat tot een diepe, wereldwijde recessie die in veel landen tot diep in de jaren dertig zal duren.

Dat weten we nu. In 1930 zijn de voortekenen nog niet zo heel somber. In 1929 en 1930 komt de Nederlandse economie weliswaar tot stilstand en is de werkloosheid fors, maar het is op dat moment niet onlogisch om te denken dat het herstel wel weer zal komen.

Er ontstaan in die tijd aansprekende bedrijven als Unilever, het succesvolle Philips groeit uit tot multinational en er wordt geïnvesteerd in spraakmakende infrastructuur, zoals de Noordersluis in IJmuiden en de Afsluitdijk. Kortom, er is in die tijd nog zeker wel sprake van gematigd optimisme.

Kabinet Colijn I

v.l.n.r.: Rutgers, De Geer, Schokking, Van Karnebeek, Colijn, Koolen, Bongaerts en Lambooy.

De door de oprichters genomen aandelen worden binnen een week in 'gereed geld' gestort, in totaal 20.000 gulden.

Daarmee gaat De Wereldhaven aan de slag. Het geld wordt gebruikt voor belegging en handel in woningen in Rotterdam. In januari 1932 kan directeur Arkenbout tevreden melden dat het eerste boekjaar, dat 19 maanden later op 31 december 1931 eindigde, gunstig is verlopen. "Aangekocht werden 20 huizen, waarvan er weer 11 zijn verkocht met een winst van f 5.122,89. Bij publieken verkoop hier ter stede werd een trekgeld verdiend van f 300." De totale winst kwam uit op f 9.158,87. Het geplaatst kapitaal is inmiddels opgelopen tot 45.550 gulden (er werden ook onderaandelen van 50 gulden uitgegeven) en aan de Algemeene Vergadering van Aandeelhouders wordt een dividend uitkering van 9% voorgesteld.

VERSLAG
over het eerste boekjaar
1930-1931

NAAMLooZE VENNOOTSCHAP
MAATSCHAPPIJ TOT EXPLOITATIE VAN
ONROERENDE GOEDEREN
„DE WERELDHAVEN”

WILLEVLIIET 118 - ROTTERDAM
DIRECTEUR: A. ARKENBOUT
TEL. 20550 - POSTREK 315929

BALANS.

Activa			Passiva		
Ongeplaatste aandelen	45000	—	Aandeelen kapitaal	100000	—
Geregistreerde ongeplaatste aandelen	9450	—	Hypotheeken	61220	—
Hierop betaalde			Waarborgen huurders	154	—
registratiekosten	236	25	Te betalen hyp. rente	612	50
Panden	102639	70	Winstsaldo	9158	87
Storting bouwgrond	750	10			
Oprichtingskosten	1229	10			
Registratiekosten	638	75			
Incasso Bank	1120	22			
Kas	10026	75			
Te ontvangen huur	54	50			
	171145	37		171145	37

Het verslag over het eerste boekjaar

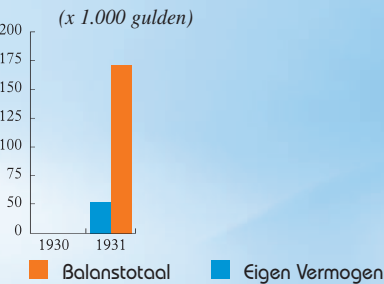
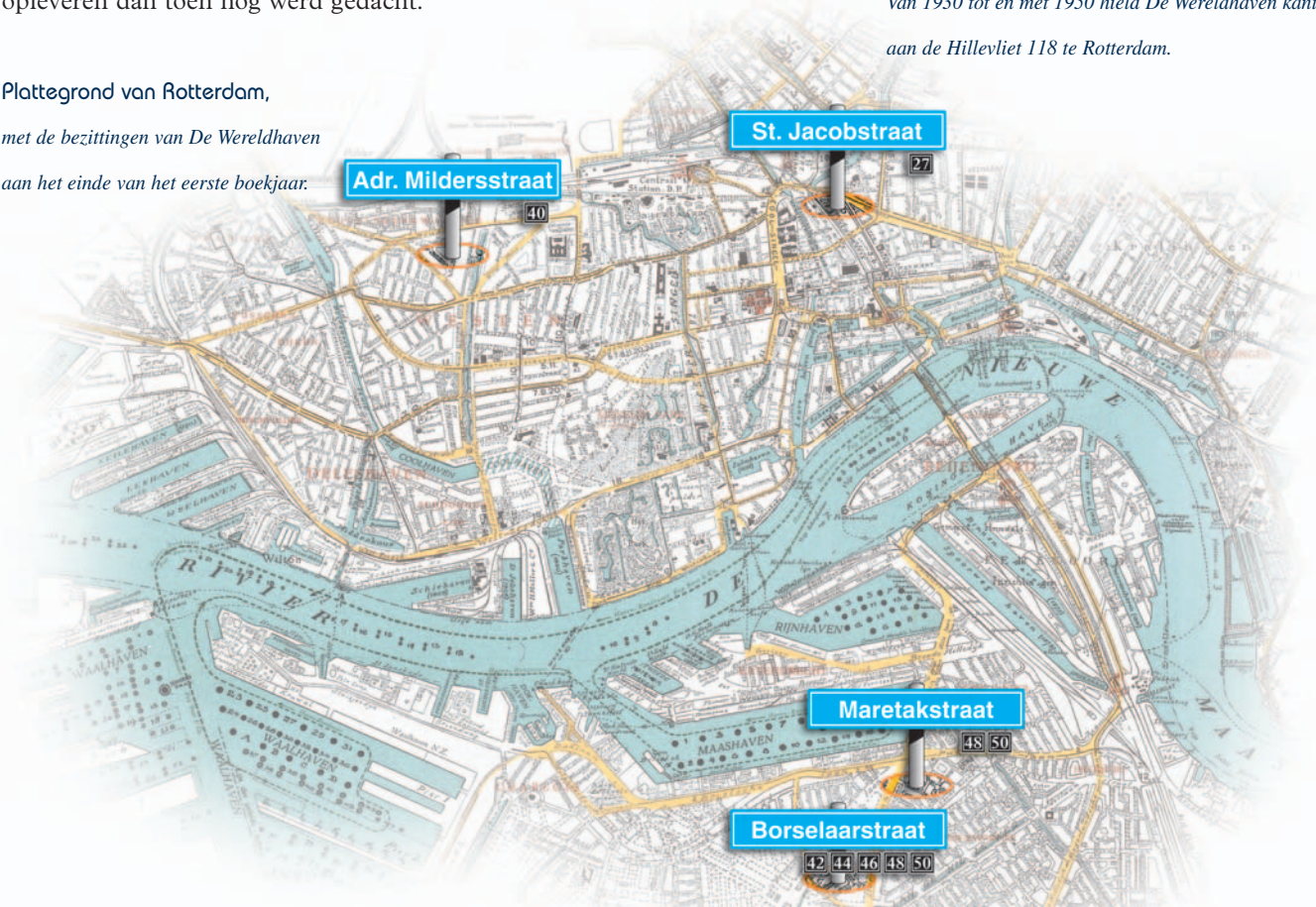
“Het bestuur”, zo vervolgt Arkenbout in zijn eerste jaarverslag, “meent met een en ander aangetoond te hebben dat de door aandeelhouders gestorte gelden goed zijn belegd.”

Inderdaad, een mooie start en op dat moment (januari 1932) ziet de directie de toekomst ook zonnig in. “Aangezien wij nog verschillende goede zaken op het oog hebben, waarvoor nieuw kapitaal moet toevloeien, stellen wij U voor ons gelegenheid te geven nieuwe aandelen uit te geven.” De (crisis)jaren die volgden zouden heel wat meer donkere wolken opleveren dan toen nog werd gedacht.

Plattegrond van Rotterdam,
met de bezittingen van De Wereldhaven
aan het einde van het eerste boekjaar.



Rotterdam, Hillevliet, Feijenoord en omgeving
Van 1930 tot en met 1950 hield De Wereldhaven kantoor
aan de Hillevliet 118 te Rotterdam.



Directie		Raad van Commissarissen	
A. Arkenbout	(1930-1963)	J. van Amstel	(1930-1960)
		F.J. van Peski	(1930-1944)
		R.L. Verhey	(1930-1950)
		G. Verwaal	(1930-1959)

1931



1932



Belegger in crisistijd

Vanaf het moment van de beurskrach in oktober 1929 heeft Amerika ernstig te leiden van een economische crisis. In de daarop volgende jaren slaat deze crisis over naar Europa. Pas vanaf 1932 gaat het ook met de Nederlandse economie snel bergafwaarts. In 1935 bereikt de werkloosheid in ons land een recordhoogte, als maar liefst 30% van de beroepsbevolking zonder werk is. Uiteraard ondervindt ook de vastgoedmarkt, en dus ook De Wereldhaven, daarvan de negatieve gevolgen. Mede door het gevoerde begrotingsbeleid van de overheid ontstaat een spiraal van loon- en prijsdalingen die ook tot huurverlagingen en waardevermindering van panden leiden. Ook neemt de vraag naar woonruimte af en doordat er ondanks alles toch ook veel nieuwe woningen worden gebouwd, staan er alleen al in Rotterdam eind 1934 ongeveer 10.000 woningen leeg.

1932-1939

Door de moeilijke economische omstandigheden vallen ook de resultaten van De Wereldhaven vanaf 1932 tegen. De huurniveaus lopen terug, panden moeten worden afgewaardeerd en het dividend als percentage van het gestorte kapitaal loopt terug. Over het boekjaar 1935 wordt het dividend helemaal gepasseerd. Het aanvankelijke optimisme is te groot geweest, dat geeft het bestuur in haar verslag over 1937 ook ruiterlijk toe: “Hoezeer optimisme het bestuur van een beleggingsmaatschappij ook in vele gevallen parten speelt bij het schrijven van zijn jaarverslagen, is al vaak gebleken, en mogen wij ons ook hieromtrent niet geheel schoonspreken, wanneer wij al onze jaarverslagen van de oprichting af nog eens nalezen.”

Links ~ Rotterdam, Willemsbrug

Druk verkeer op de Willemsbrug over de Nieuwe Maas, gezien vanaf de Boompjes.



Rotterdam, Maretakstraat



Rotterdam, Bierhaven

Bierhaven 9 was van 1930 tot en met 1976 een belegging van Wereldhave.



Rotterdam, Adrien Mildersstraat



Rotterdam, Sint-Jacobstraat



Rotterdam, Dordtschelaan

In de verslagen over 1938 en 1939 kan de directie zich trouwens weer zeer verheugd tonen over de goede resultaten, verkregen uit huizenhandel en belegging.

Wanneer het economisch tegenzit, staat daar bij vastgoedbeleggingen vaak tegenover dat ook de rentekosten kunnen worden verlaagd. En blijkbaar zijn zelfs bestaande leningen onderhandelbaar want in het verslag over 1936 staat: “Wij mochten er in slagen de rente van eenige hypotheke in overleg met onze schuldeischers te verminderen.” Door de lage rente zijn beleggers ook steeds meer geïnteresseerd in vastgoed, waar ondanks alles een beter rendement kon worden behaald. In hetzelfde verslag over 1936 lezen we: “Met belangstelling volgen wij het verloop van den steeds dalenden rentestand, waardoor de vraag naar belegging in onroerend goed zal toenemen.” Het aandelenkapitaal wordt dan ook belangrijk vergroot. Ondanks de economische crisis zijn er blijkbaar toch nog heel wat mensen met voldoende inkomen of vermogen om te beleggen. En door de lage lonen van de bouwvakkers kunnen relatief goedkoop hoogwaardige woningen worden gebouwd. Niet voor niets zijn de woningen uit de jaren dertig vanwege de hoge kwaliteit nog altijd in trek.

Ook De Wereldhaven heeft in de jaren dertig vooral geïnvesteerd in nieuw gebouwde huizen. Per 31 december 1939 bedraagt het huizenbezit 30 panden, verhuurd in 103 percelen. Voor zes panden is bovendien bouwgrond aangekocht. Met deze volledig Rotterdamse vastgoedportefeuille gaat de onderneming het jaar 1940 in. Een jaar dat met name voor Rotterdam dramatisch zou verlopen.



Het economisch beleid in de crisisjaren



Jhr. Mr. Ch.J.M.

Ruys de Beerenbrouck

Van grote invloed op de economie is het feit dat de Nederlandse regering tot 1936 de Gouden Standaard handhaaft. Dat is gebaseerd op een vaste goudwaarde van de gulden. De regering meent dat vermindering van de waarde van de gulden onrechtvaardig is voor mensen die geld hebben gespaard. Dat zou 'muntvervalsing' zijn.

Omringende landen hebben de gouden standaard in het begin van de jaren dertig wel losgelaten waardoor

Nederland dus relatief duur wordt. De exportpositie van

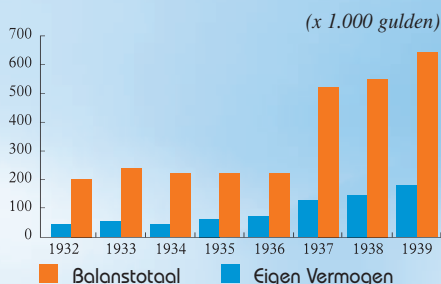
Nederland wordt dus benadeeld en kan alleen verbeterd worden door verlaging van kosten. Zo komt Nederland in een neerwaartse loon- en prijsspiraal. Pas nadat de Gouden Standaard is losgelaten begint de Nederlandse regering (het vierde kabinet Colijn 1937-1939) eindelijk in 1937 met een krachtige bestrijding van de werkloosheid en worden allerlei maatregelen genomen om de economie weer op gang te helpen. Het jarenlange beleid om de gulden 'duur' te houden en de kosten te verlagen heeft uiteraard voor de burgers ingrijpende gevolgen, mede als gevolg van de bezuinigingen die de kabinetten Ruys de Beerenbrouck en Colijn doorvoeren, onder meer door het verlagen van de werkloosheidsuitkeringen. Het volk klaagt: "Wie maakt onze centen zoek? Dat is Ruys de Beerenbrouck!" Voor veel mensen wordt het in die jaren trouwens een normale zaak om de woonlasten te verlagen door regelmatig te verhuizen. Dat is mogelijk doordat de leegstand fors is en veel huiseigenaren proberen nieuwe huurders te lokken door de eerste week huur gratis aan te bieden en met extraatjes als gratis verf en behang. Wel moeten de nieuwe huurders met hun huurkaart kunnen aantonen dat ze in hun vorige woning de wekelijkse huur altijd netjes hebben betaald.



Rotterdam, Noordereiland



Rotterdam, Boomgaardstraat



Directie

A. Arkenbout (1930-1963)

Raad van Commissarissen

J. van Amstel (1930-1960)

F.J. van Peski (1930-1944)

R.L. Verhey (1930-1950)

G. Verwaal (1930-1959)

1939

1940



‘De Wereldhaven’ wordt een bouwmaatschappij

In de vroege ochtend van 10 mei 1940 vallen Duitse troepen ons land binnen. Het Nederlandse leger biedt tegenstand maar al na enkele dagen wordt duidelijk dat ze geen stand kunnen houden tegen het veel beter uitgeruste Duitse leger. Toch is de tegenstand op een aantal plaatsen na vier dagen nog hardnekkig en dat geldt onder meer voor Rotterdam. Op de ochtend van de vijfde oorlogsdag, dinsdag 14 mei, geven de Duitse bevelhebbers daarom aan Rotterdam te zullen bombarderen als de stad zich niet onmiddellijk overgeeft.

Links ~ Rotterdam, Kruiskade

Restanten aan de Kruiskade, na het bombardement van 14 mei 1940.

1940-1945

Onderhandelingen volgen en de Nederlandse onderhandelaars maken duidelijk tot overgave bereid te zijn. Maar terwijl de onderhandelingen lopen, zijn, door miscommunicatie of een bewuste actie van Duitse zijde, de eerste Duitse bommenwerpers al onderweg en kan niet meer worden voorkomen dat ze hun verwoestende bombardement uitvoeren. Om tien voor half twee vallen de eerste bommen en binnen een kwartier wordt het eeuwenoude hart van Rotterdam en een deel daarbuiten volledig vernietigd. Het bombardement kost minstens 900 mensen het leven en er vallen duizenden gewonden.



Rotterdam wordt gebombardeerd,
Wereldhave verliest slechts drie panden.



Rotterdam viert de bevrijding

De verwoesting door het bombardement

Door het bombardement worden meer dan 25.000 woningen verwoest (waardoor zo'n 77.000 mensen dakloos raken), alsmede circa 2.400 winkels, 1.500 kantoren, meer dan 1.200 fabrieken en werkplaatsen, 256 pensions en kosthuizen, 194 garages, 69 hotels, 21 kerken, 12 bioscopen, 4 ziekenhuizen, 4 stationsgebouwen en 2 musea. In totaal wordt een gebied van 258 hectare platgegooid en uiteindelijk met de grond gelijk gemaakt.

De capitulatie is nog maar nauwelijks achter de rug of er worden al plannen ontwikkeld voor herbouw van de binnenstad, met inbegrip van de bouw van 8.000 nieuwe woningen. Maar van dat alles komt tijdens de oorlogsjaren (en ook de eerste jaren daarna) weinig terecht, onder meer doordat de Duitsers een civiele bouwstop doorvoeren om alles zoveel mogelijk te richten op versterking van de oorlogsindustrie.

Uiteindelijk worden tijdens de oorlog slechts 2.800 permanente woningen gebouwd.

Voor de vele gezinnen die geen dak meer boven hun hoofd hebben worden in totaal nog ruim 11.000 noodwoningen gebouwd, kleine sobere woningen met een minimum aan sanitair comfort.

“Een meer bewogen tijdperk dan het jaar 1940 is moeilijk denkbaar”, zo schrijft de directie van De Wereldhaven in haar verslag over dat jaar.

“Op 16 mei konden we de balans opmaken, waarbij kwam vast te staan dat de panden St. Jacobstraat 27, St. Janstraat 16/ hoek Achterklooster 61 en Bierhaven 9 zijn verloren gegaan, gelukkig slechts een klein percentage van het bezit.” Met de overheid wordt onderhandeld over het ruilen van de verwoeste panden in de binnenstad voor bouwterrein daarbuiten.

Opvallend is overigens dat in dit oorlogsjaar, ook nadat de oorlog is begonnen, een forse groei van het aandelenkapitaal en van de portefeuille wordt gerealiseerd.

In 1940 voert de bezetter een zogenaamde waardevermeerderingsbelasting in en worden grond- en winstbelasting fors verhoogd. Als gevolg hiervan constateert de directie in 1941 dat De Wereldhaven geen bestaansmogelijkheid meer heeft als beleggingsmaatschappij. Bij akte van statutenwijziging wordt daarom het doel “het uitoefenen van de bouwnijverheid” toegevoegd



De jaarverslagen uit de oorlogsperiode

Het Jaarverslag 1942 is niet gedrukt maar gestencild.

wat de mogelijkheid biedt actief deel te nemen aan de heropbouw van Rotterdam. De Wereldhaven wordt ontwikkelaar én bouwer. In combinatie met drie andere maatschappijen worden plannen gemaakt voor de bouw van 35 winkels, 19 pakhuizen en 162 woningen aan de Pleinweg. Zo raakt de onderneming voor het eerst betrokken bij wat we nu commercieel vastgoed noemen. Bovendien koopt De Wereldhaven een perceel grond aan de Goudsesingel voor 23 winkels en 92 woningen, met de bouw daarvan wordt eind 1941 begonnen. De bouwwerkzaamheden lopen in de daarop volgende jaren echter grote vertraging op door strenge winters, door het vorderen van personeel en door de steeds grotere schaarste aan bouwmaterialen. Uiteindelijk wordt zelfs een generale bouwstop afgekondigd. Alhoewel De Wereldhaven begin 1944 nog fors emitteert (het geplaatst kapitaal stijgt tot 1 miljoen gulden) gebeurt er de laatste oorlogsjaren dus weinig meer. Als op 5 mei 1945 de bevrijding kan worden gevierd, bestaat de portefeuille uit 55 panden, verhuurd in 222 percelen. Een nieuw tijdperk kan beginnen.



Rotterdam, Sint-Janstraat
Gezicht in de getroffen Sint-Janstraat met restanten van panden; de straat liep van de Hoogstraat naar de Goudsesingel.



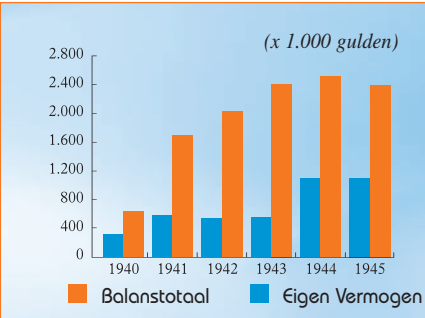
Rotterdam, het verwoeste gebied rond de St. Laurenskerk



Rotterdam, Gedempte Bierhaven



Overzicht van het getroffen gebied



Directie
A. Arkenbout (1930-1963)

Raad van Commissarissen
J. van Amstel (1930-1960)
F.J. van Peski (1930-1944)
R.L. Verhey (1930-1950)
G. Verwaal (1930-1959)
A. Voogt (1937-1962)

1945



1946

De wederopbouw komt traag op gang

Na de oorlog moet de economie worden hersteld en vernieuwd. De regering voert daartoe een krachtig industrialisatiebeleid en geeft voorrang aan de infrastructuur. Dat betekent dat de groeiende bevolking - gezien ook het grote aantal huizen dat in de oorlog verloren is gegaan - nog lange tijd met woningnood moet leven. Daarbij komt de heropbouw heel moeizaam op gang onder meer doordat het transport en de levering van materialen nog problematisch zijn. Een knelpunt en bron van frustratie is verder de trage werking van de bureaucratie, ook in werkstad Rotterdam. Dat ondervindt ook De Wereldhaven. De plannen voor de nieuwbouw aan de Pleinweg zijn bijvoorbeeld in 1946 nog steeds niet van de grond gekomen en de directie verwacht “dat ons bouwplan nog zeer vele maanden in de ambtelijke molen zal vertoeven.”

1946-1949

De ‘wachttijd’ wordt ook benut om een nieuw ontwerp te maken voor een bouwkraan, waarmee alle beton- en hijswerk voor grote bouwerijen op eenvoudige wijze kunnen worden afgewikkeld. Ook is een nieuw soort keukens ontwikkeld, waarop patent wordt aangevraagd. De keukens, die onder de naam ‘W.H. patent keukens’ in de handel worden gebracht, kunnen worden vervaardigd uit hout, plastics of beton. Een opgestelde houten proefkeuken “verwekte veel enthousiasme bij de huisvrouwen die haar zagen”. Met de nieuwe materialen wordt nog geëxperimenteerd, maar de directie heeft alle vertrouwen in de oplossing van de houtvervanging.

Links ~ Rotterdam, Passage

Op de voorgrond de oostzijde van de Coolsingel met zicht op de verwoeste Passage.



Rotterdam, Mijnsheerenlaan



Rotterdam, Goudsesingel

Heien voor de fundering van nieuwe woningen en winkels bij de Goudsesingel.

Frustraties over de ambtenarij

In de jaarverslagen over de jaren 1946 tot en met 1950 pleit de directie regelmatig en vurig voor een andere aanpak van de overheid.

1946: "Wij zijn overtuigd van de medewerking van alle overheidsinstanties en elke ambtenaar doet voor zich zijn uiterste best om ons ter wille te zijn, doch daar er zo ontzettend veel ambtenaren zijn welke geen beslissingen durven of mogen nemen, is de weg van een Wederopbouwplan een zo lange en voor den ondernemer energie-verterende, dat alleen een spoedig losgooien van de Wederopbouw-remmen uitzicht op onze deelname aan de Wederopbouw kan brengen."

"Nederland heeft een Wederopbouw-financiering nodig die den ondernemer winst kan opleveren; winst is een stimulans die thans door de overheid te veel verwaarloosd wordt..."

1947: "Onze wederopbouwplannen zitten nog steeds in de kluisters van het ambtelijk apparaat." "Verlos ons van de kluisters." "Met meer materialen en minder ambtenaren komen de krachten los en verdwijnen de remmen tot snelle bouw van meer en goedkope woningen."

1949: "Indien de gronduitgifte van Rotterdam te langzaam verloopt, zullen wij genoodzaakt worden in andere plaatsen bouwgronden aan te kopen om daarop ons bouwbedrijf zo economisch mogelijk aan de gang te houden."

1950: "Er begint zich verwarring te vertonen in Rotterdam. Niemand weet meer waar een goede winkelstand zal ontstaan. Indien niet snel aaneengesloten wordt gebouwd, zal Rotterdam te lang een ongezellige stad blijven."



Rotterdam, Walenburgerweg

De Walenburgerweg ter hoogte van het Walenburgerplein.



Rotterdam, Pleinweg

Gezicht op de Pleinweg in de richting van het Maastunnelplein.



Rotterdam, wederopbouwgebied

In het jaarverslag over 1948 kondigt de directie aan dat binnenkort eindelijk een start kan worden gemaakt met de bebouwing van de Pleinweg: “De laatste jaren maken succesrijke lunaparkexploitanten dit terrein tot een zeer levendige hoek. Spoedig zullen naar wij hopen heikar en graafmachine het begin te zien geven van een drukte aldaar tot het bouwen van 18 werkplaatsen, pakhuizen of garages elk netto 120 m² groot plus 22 winkels met oppervlakten van 50 tot 500 m² dus voor de zakenman naar diverse behoeften; boven deze bedrijfsruimten 145 woningen en een flat met 5 kantoorverdiepingen.” Gezien de kapitaalsbehoefte besluiten directie en commissarissen om de 23 winkels aan de Goudsesingel te verkopen.

In het jaarverslag over 1949 kunnen dan voor het eerst sinds lang weer diverse nieuwe projecten worden aangekondigd. Het grootste daarvan is een bouwproject van 78 woningen, ontwikkeld op een stuk grond nabij de Maastunnel en de Pleinweg. De directie laat weten dat het project in zeven maanden gerealiseerd zou kunnen worden, maar dan moet de stads-overheid wel “het nodige gevoel voor de noodzaak van het inschakelen van het particulier initiatief” ontwikkelen. Het project bij de Maastunnel blijkt begin 1950 overigens wel in aanbouw. De wederopbouw is dus eindelijk op gang gekomen en De Wereldhaven draagt z’n steentje bij!



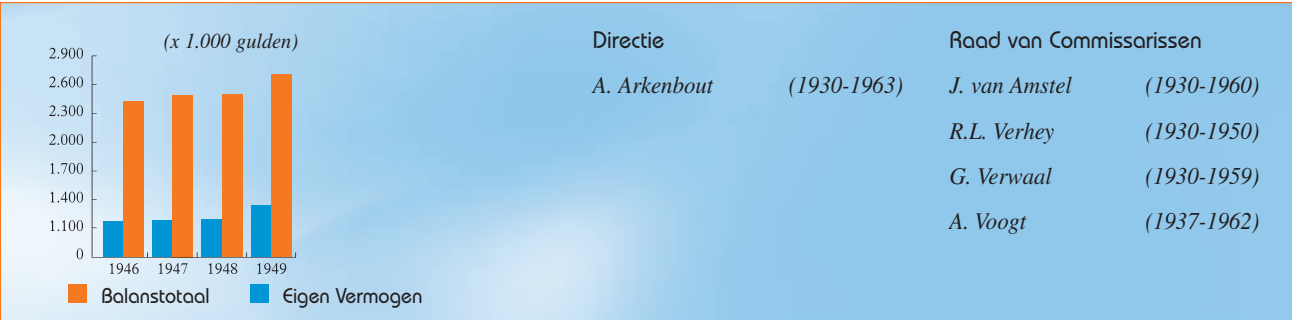
Rotterdam, Kruispunt Groene Hilledijk - Riederlaan



Rotterdam, De Bree - Strevelsweg
De Bree met op de achtergrond de Strevelsweg.



Rotterdam, Goudsesingel
De Goudsesingel met woon- en bedrijfspanden, gezien vanaf de Mariniersweg.



1950



Meebouwen aan de welvaartstaat

Dat rond 1950 een economische bloeiperiode begint, heeft alles te maken met de kapitaalinjectie die Nederland heeft gekregen uit de zogenaamde Marshall-hulp. Die hulp was hard nodig omdat na de oorlog de wederopbouw alleen kon slagen door kapitaalgoederen en grondstoffen uit met name Amerika te importeren. Als na een paar jaar in Nederland en andere Westeuropese landen de dollarvoorraad uitgeput raakt, stukt ook de economische ontwikkeling. Marshall, de Amerikaanse minister van Buitenlandse Zaken, biedt uitkomst en lanceert een plan voor grootschalige steun aan Europa. In de jaren 1948-1952 ontvangen Nederland en andere Europese landen in totaal bijna 15 miljard dollar aan steun uit de VS. Ons land ontvangt daarvan circa één miljard dollar, wat naar de huidige waarde minstens het tienvoudige is.

1950-1962

Begin 1950 gaat De Wereldhaven over tot aankoop van de N.V. Hektos, een maatschappij met een bouwplicht van 100.000 m², waardoor de nieuwbouwmogelijkheden aanzienlijk worden uitgebreid. In 1951 worden De Wereldhaven en N.V. Hektos samengevoegd tot een fiscale eenheid. Door de overname van N.V. Hektos ontstaan er tal van nieuwe mogelijkheden. Vele projecten werden in de jaren vijftig in aanbouw genomen - nog altijd hoofdzakelijk in Rotterdam - en De Wereldhaven maakt een forse groei door.

Maar het bedrijf moet daarbij ook enkele forse tegenslagen verwerken. Zo wordt in 1955 besloten om op de Westblaak een kantoorgebouw te realise-

Links ~ Rotterdam,

Prent winkelpand De Twaalf Provinciën

Winkelpand De Twaalf Provinciën in aanbouw vanaf het telefoonkantoor. Op de achtergrond het Havenziekenhuis aan het Haringvliet.



Rotterdam, Sint Laurenskerk

Onduidelijkheid over de kleurstelling van de Sint Laurenskerk na restauratie leidt tot bouwvertraging voor de aanpalende plannen. In het jaarverslag over 1952 klaagt de directie over een gebrek aan voortvarendheid van de overheid.



Rotterdam, Botersloot

*Gezien vanaf de Grote Kerk: de nieuwe panden
aan de Botersloot en de Pannekoekstraat.*



Opslag van het bouwbedrijf De Wereldhaven



Watersnood, 1953, Rotterdam, Strevelsweg

ren, maar doordat minister Witte in dat jaar een bouwstop afkondigt leidt De Wereldhaven grote schade. En ook de ontwikkeling van het aan de Mariniersweg gelegen nieuwe winkelgebouw ‘De Twaalf Provinciën’, waarin ook het



A. Arkenbout

directeur N.V.

Maatschappij tot

exploitatie van

Onroerende Goederen

Wereldhave, neemt

ontslag in 1963.

eigen kantoor van De Wereldhaven en van N.V. Hektos worden gehuisvest, leidt tot grote problemen. Nadat op het project forse verliezen zijn geleden, wordt het omgedoopt tot Flevohuis en al in 1957 verbouwd. Verder beschikt De Wereldhaven in deze periode over een eigen horeca exploitatiebedrijf, genaamd N.V. Maatschappij tot exploitatie van Horecabedrijven ‘In de keuken’. Omdat de exploitatie beneden verwachting blijft, wordt in 1959 besloten tot sluiting en verkoop van het pand. Ook de afloop van het in Vlaardingen gelegen flatgebouw ‘De zeven wereldwonderen’, dat in 1958 wordt opgeleverd, is geen onverdeeld genoeg. De door de overheid afgekondigde bestedingsbeperking zorgt ervoor dat de markt voor duurdere woningen er slecht bij ligt en zelfs tegen prijzen ver beneden kostprijs en met 100% financiering tegen lage rente slaagt De Wereldhaven er niet in de appartementen te verkopen. Pas medio 1961 is de leegstand teruggebracht tot twee appartementen en zijn “de grootste zorgen in ons bedrijf opgelost en resteren thans de kleinere zorgjes die elk levend bedrijf normaliter heeft.” Begin 1962 wordt het bestuur van De Wereldhaven “opgeschrikt” door een

onverwacht bod van 250% op aandelen Wereldhaven, gevolgd door een tweede bod van 300%. Zo komt het Rotterdamse De Wereldhaven in handen van de Haagse firma Nederlands Bouwcentrum. Firmanten hiervan zijn de heren N.H. Andriessen en Th. A. Hillenaar. Gezien de belangenverschuiving die hiermee gepaard gaat, treden de commissarissen af om plaats te maken voor Andriessen en Hillenaar. De heer Arkenbout, vanaf de oprichting in 1930 directeur van De Wereldhaven, blijft nog aan tot de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders op 27 februari 1963. Andriessen wordt zijn opvolger.



Koningin Juliana

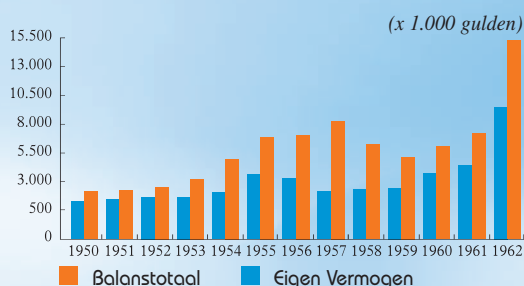
*plaatst de eerste steen voor het herstel van de
in mei 1940 zwaar beschadigde Sint Laurenskerk.*

Duw in de rug door Marshall-hulp

Nederland ontvangt relatief veel Marshall-hulp. In het eerste jaar zelfs het meeste per hoofd van de bevolking. Misschien heeft het volgende voorval daarbij wel een rol gespeeld. In 1948 komt de steenrijke Amerikaanse diplomaat Harriman naar Nederland om te praten over de Marshallhulp. Omdat het zondag is ontvangt minister-president Drees hem thuis, in zijn eenvoudige woning in Den Haag. Mevrouw Drees presenteert thee met een kaakje. Harriman is snel klaar: "Ik zie het al. Een land waarvan de premier zo eenvoudig leeft, is onze hulp waard." De Nederlandse economie zal zich in de daarop volgende jaren snel ontwikkelen, met in de jaren 1953, 1954 en 1955 een jaarlijkse groei van gemiddeld meer dan 7,5%. De bouwactiviteiten spelen daarin een belangrijke rol. In 1955 wordt zelfs besloten tot een tijdelijke bouwstop om voor enige afkoeling te zorgen. En als plotseling de inflatie in 1957 heel sterk blijkt te zijn opgelopen (tot 6,5%) neemt de regering in het daaropvolgende jaar maatregelen in het kader van bestedingsbeperking (beperking van overheidsuitgaven en bevrozing van lonen).



Rotterdam, Hoogstraat



Directie

A. Arkenbout (1930-1963)

Raad van Commissarissen

J. van Amstel (1930-1960)

G. Verwaal (1930-1959)

A. Voogt (1937-1962)

1962



1963

Wereldhave groeit sterk en trekt de Randstad in

Nieuwe eigenaren, een nieuwe directie, een nieuw geluid. Het beleid van De Wereldhaven wordt direct omgebogen, in die zin dat meer accent op het beleggen komt te liggen. Daarbij wordt ernaar gestreefd het vaste bezit verder uit te breiden en in de geografische ligging geleidelijk meer spreiding aan te brengen. Dat leidt direct al tot toevoeging van alle bij de bouwafdeling in bezit zijnde projecten. Daarbij worden het vastgoed tegen taxatiewaarde in de geconsolideerde balans opgenomen “zodat een beter inzicht wordt verkregen in de werkelijke waarde van de vennootschap.”

Een jaar later meldt de directie dat de stijgende tendens van de onroerend goed prijzen onverminderd aanhoudt en dat “het zich laat aanzien dat hieraan vooralsnog geen einde zal komen”, niet alleen vanwege de economische hausse maar ook omdat op dat moment “het gemiddelde onroerende goederen-prijspeil nog immer beneden de stijging van het algemene prijspeil sinds 1940 ligt.” Een heldere visie, die naar later zal blijken de nieuwe aandeelhouders bepaald geen windeieren legt.

Links ~ Rotterdam, Atlanta-hotel

In 1965 werd aan de Coolingsingel begonnen met de uitbreiding van het Atlanta-hotel.

1963-1972

Met de economie maakt ook de vastgoedsector een bloeiperiode door. En De Wereldhaven weet daar in de beleggingen goed van te profiteren. De vastgoedportefeuille neemt toe van 12,5 miljoen gulden begin 1963 tot bijna 100 miljoen eind 1972 en om deze groei te financieren wordt ook het vermogen fors versterkt (zowel door winstinhouding als door plaatsing van nieuwe aandelen). Het eigen bouwbedrijf van De Wereldhaven zorgt in deze jaren voor de toevoeging aan de portefeuille van meerdere grote nieuwbouwprojecten, zoals een kantorencomplex van 8.000 m² aan de Beatrixlaan te Den Haag (1967), 80 verzorgingsflats aan de Maasboulevard te Rotterdam (1967) en een kantorencomplex (15.000 m²) aan de Laan van N.O. Indië te Den Haag (1968). De Wereldhaven bouwt in die tijd ook



Groningen, Blekerslaan

Autowasstraten doen hun intrede in het vastgoedbezit van De Wereldhaven.

Groeiende welvaart, veranderingen in de distributie

Volgend op de gunstig verlopen jaren vijftig maakt Nederland in de jaren zestig en de eerste jaren zeventig een lange bloeiperiode door. De economische groei ligt op een hoog niveau, gemiddeld boven de 5% met zelfs een uitschieter van 8,3% in 1964. Na de industrialisatie in de jaren vijftig, ligt in de jaren zestig het accent op de groei van de dienstensector. Jongeren gaan langer naar school (en vaker naar de universiteit) en dat is mogelijk omdat de inkomens beter zijn geworden en het sociaal stelsel meer zekerheid geeft. Door mechanisatie en schaalvergroting in de landbouw veranderde niet alleen het boerenbedrijf, maar het hele platteland. Ook de detailhandel verandert. Er vindt een grote concentratie plaats. Er komen steeds meer zelfbedieningszaken en daarna supermarkten. Dit gaat weer ten koste van de zelfstandige kruideniers, bakkers en groenteboeren en slagers. Daar staat tegenover dat de overblijvende winkels een groter assortiment hebben tegen scherpere prijzen. In diezelfde tijd ontstaan ook de eerste winkelcentra. Een gevolg van deze ontwikkelingen is dat mensen vaker een grotere afstand moeten overbruggen om boodschappen te doen. Maar inmiddels beschikken veel mensen over gemotoriseerd vervoer, is het geen auto dan is het wel een brommer of scooter.

hotels, zoals het Skyway hotel bij Zestienhoven, het aan de Coolsingel gelegen Atlanta-hotel en het Bel Air Hotel, een congreshotel met 600 bedden in Den Haag (1970). Verder worden verschillende aankopen gedaan en maatschappijen overgenomen, waaronder in 1965 de N.V. 's-Gravenhaagsche Beleggingsmaatschappij, met een vastgoedbezit van ongeveer twee miljoen gulden. Begin 1968 wordt bovendien overeenstemming bereikt over de overname van Bouwbedrijf H. van Saane N.V. te Amsterdam. De heer H. van Saane wordt op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders benoemd tot commissaris. Door deze aandelentransactie neemt het bezit in exploitatie

Rotterdam, uitbreiding Atlanta-hotel

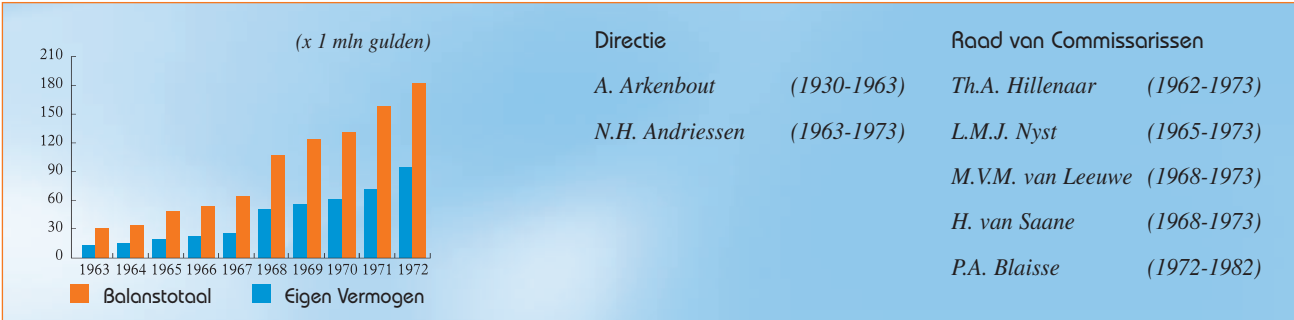


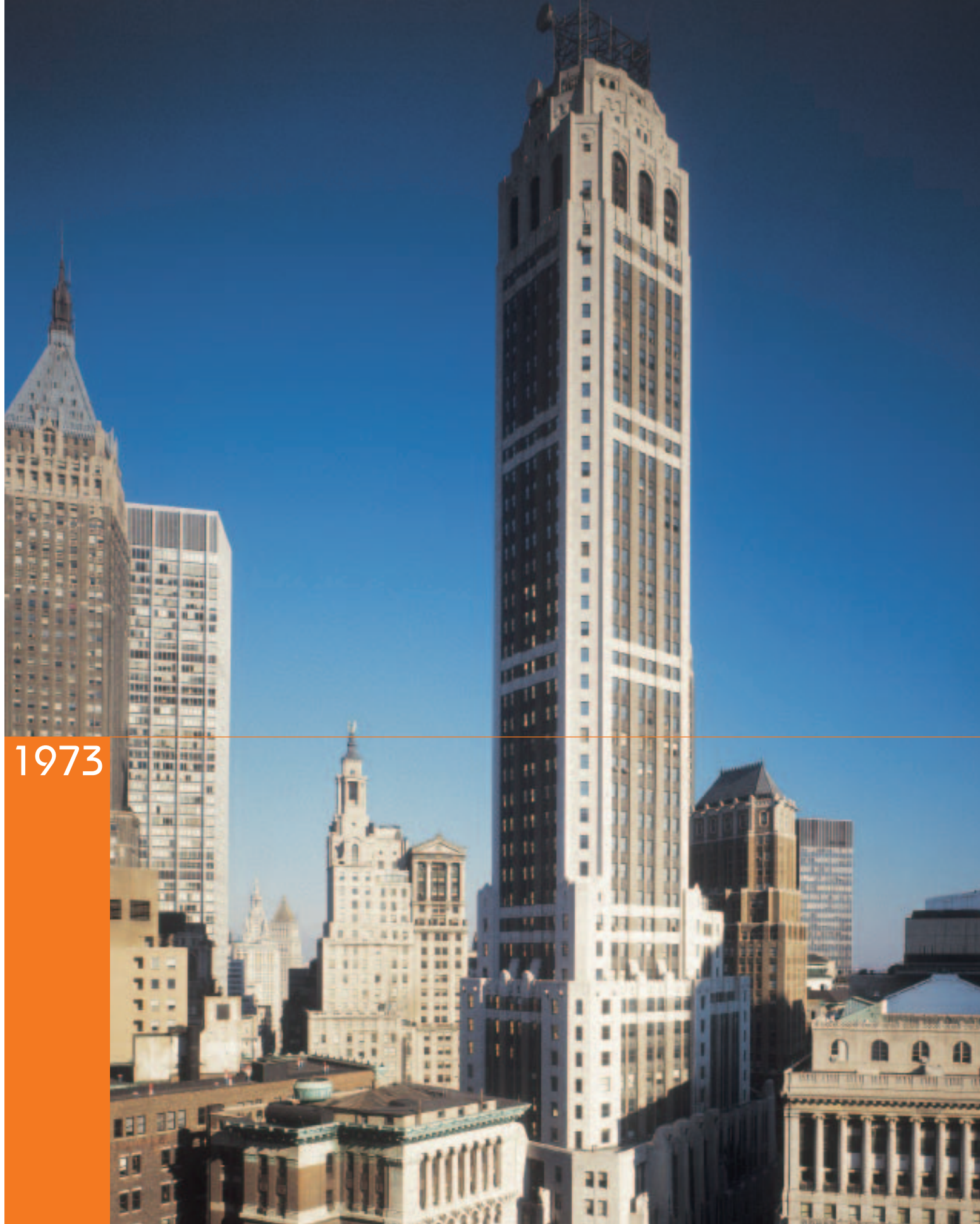
met circa 25 miljoen gulden toe en wordt een geografisch evenwichtiger verdeling verkregen over Rotterdam, Amsterdam en Den Haag. In feite is de hele Randstad dan het werkterrein geworden. Lang blijft dit bedrijf trouwens niet in het bezit want in 1970 worden alle bouwbedrijven verkocht. Daarmee is de weg vrij gemaakt voor het verkrijgen van de fiscale status van beleggingsinstelling, wat inhoudt dat de onderneming niet belastingplichtig is wanneer tenminste 90 procent van het jaarlijkse resultaat wordt uitgekeerd aan de aandeelhouders.



Rotterdam, Westblaak

Rotterdam, Binnenwegplein en de Lijnbaan





1973

Internationalisatie en versnelde groei

Begin 1973 meldt de directie dat de ontwikkeling van het bedrijf sterk in het teken staat van internationalisatie. Concrete aankopen in het buitenland worden nog niet gedaan, aangezien de in aanmerking komende projecten vrij groot zijn en bovendien meer specialistische kennis ter plaatse vereisen. Omdat het opbouwen van een geschikt apparaat veel kosten en tijdverlies betekent, gaat in eerste instantie de voorkeur uit naar samenwerking met derden, waarbij zowel de knowhow als de financieringsmogelijkheden uitgebreid worden. In eerste instantie heeft dit geleid tot een plaatsing van 60.000 aandelen bij Burnham (International) Limited, die daarmee een belang verwerft van 10%. Omdat daarnaast bijna 40% in handen is van het Engelse Argyle en van de Hambros Group, is De Wereldhaven op dat moment voor de helft in buitenlandse handen. In 1975 wordt de naam gewijzigd in Wereldhave.

Links ~ New York, 20 Exchange Place

Het voormalig hoofdkantoor van Citibank, een wolvenkrabber van 60.000 m² in downtown Manhattan, werd in 1979 Wereldhave's eerste directe vastgoedaankoop in de Verenigde Staten.

1973-1980



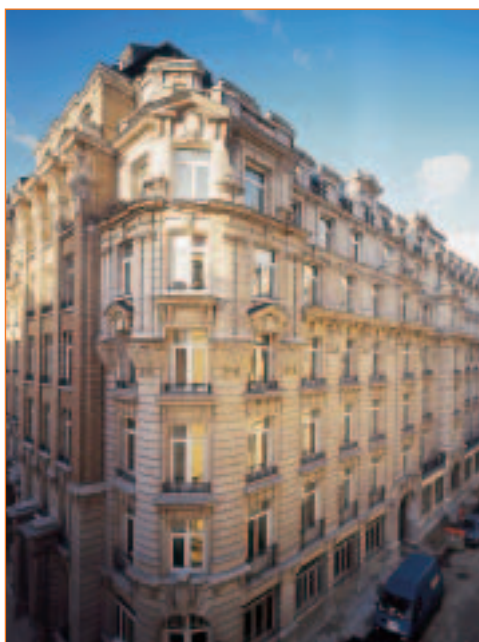
Hoewel de Nederlandse economie zich niet florissant ontwikkelt, worden ook in eigen land in de jaren zeventig forse investeringen gedaan, zowel in zelf ontwikkelde nieuwe panden als in bestaand vastgoed. Verder wordt het bezit aan kantoorpanden sterk uitgebreid doordat Wereldhave een 50%-belang in Britwereld B.V. overneemt van The British Land Company Ltd, en door de overnames van Rothschild Investment Trust Dutch Properties Holding, Vastgoed Beleggingsfonds Nederland (met een portefeuille van ruim 31 miljoen gulden) en Kemley Coopman Holding Maatschappij (met een portefeuille van ruim 41 miljoen



Brussel, Wetstraat 23-27



Brussel, Wetstraat 84-86



Parijs, Rue d' Aguesseau, Rue du Faubourg
St. Honoré



gulden). Hierdoor komt Wereldhave onder meer in het bezit van winkelcentra in Badhoevedorp, Eindhoven en Geldrop.

Vanaf 1974 komt de internationalisatie op gang. In Frankrijk wordt voor 40% deelgenomen in het aandelenkapitaal van Haussmann Bureaux S.A. en Ecopar S.A. en in 1976 worden alle aandelen van Haussmann Bureaux S.A. verworven. Het actief van deze maatschappij bestaat uit een groot kantoorpand in Garrenne Colombes nabij Parijs. Via een 50% belang in Aguesseau St. Honoré S.A. verwerft Wereldhave in 1977 een aandeel in een gebouw met 15.000 m² kantoren, 1.200 m² winkels en woningen aan de Rue d'Aguesseau, hoek Rue du Faubourg St. Honoré en honderd parkeerplaatsen onder de Place de la Concorde. Vervolgens wordt een kantoorgebouw in Brussel aan de beleggingen toegevoegd. Ook in Duitsland wordt Wereldhave actief. In Frankfurt koopt Wereldhave twee kantoorgebouwen (waarvan er één gerenoveerd moet worden) en in Düsseldorf wordt bouwgrond verworven voor de bouw van een kantoor.

Door een geslaagd bod op de aandelen van Midhurst White Holdings Limited verwerft Wereldhave in 1978 voor het eerst bezittingen in Engeland, ter waarde van ruim f 27 miljoen. In het jaarverslag over 1978 maakt de directie ook melding van een onderzoek naar de wijze waarop toegang kan worden verkregen op de Amerikaanse vastgoedmarkt. Eerst wordt gekozen voor een participatie (van 5%, later 10%) in Corporate Property Investors. Met de aankoop van het voormalige hoofdkantoor van Citibank 20

Exchange Place, een wolkenkrabber van 60.000 m² in down-town Manhattan, New York wordt in 1979 een eerste eigen rechtstreekse vastgoedtransactie in de Verenigde Staten gedaan.

De som der beleggingen van Wereldhave overschrijdt in 1980 de grens van 1 miljard gulden. De portefeuille is dan als volgt verdeeld: Nederland 47%, de VS 21%, West-Duitsland 13%, Frankrijk 10%, België 5%, Engeland 4%.

De Hollandse Ziekte

Na bijna 25 jaar spectaculaire groei komt er in de jaren zeventig een dramatische kentering in de economische situatie van ons land. Door onder meer het economisch beleid maar ook door andere factoren (zoals het drugsbeleid) wordt in enkele jaren het beeld van Nederland in de wereld van een saai maar degelijk land, vervangen door een duidelijk negatiever beeld. In het buitenland spreekt men van de Hollandse Ziekte, waarmee vooral wordt bedoeld dat meevallers uit bijvoorbeeld aardgasopbrengsten gebruikt worden voor permanente stijging van overheidsuitgaven. Dat leidt tot loonstijgingen en, mede door de harde munt, tot een verslechtering van de internationale concurrentiepositie. Daardoor wordt Nederland extra hard getroffen als in 1973 de eerste oliecrisis uitbreekt. De linkse regering Den Uyl (1973 – 1977) start dan bovendien een fiscaal stimuleringsbeleid, dat zich vooral vertaalt in uitbreiding van de verzorgingsstaat. In de loop der jaren groeien de publieke uitgaven tot 70% van het nationaal inkomen en het begrotingstekort tot bijna 10%. De inflatie en de rente lopen op tot ongekennde hoogte. Tussen 1974 en 1978 loopt het Nederlandse aandeel in de wereldhandel met een tiende terug. Bedrijven investeren nog wel, maar niet in Nederland. De werkloosheid bereikt eind jaren zeventig een recordhoogte. Met omvangrijke bezuinigingsoperaties (het in 1978 gelanceerde Bestek '81) moeten de volgende regeringen de uit de hand gelopen staatsfinanciën en de economie weer in het gareel zien te krijgen.

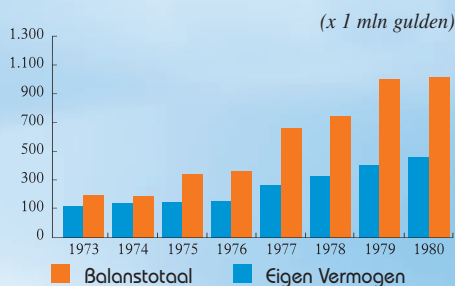


Düsseldorf, Steinstrasse 27



Parijs, Avenue George V 28-30

Links ~ PvdA-fractie leider Joop den Uyl
aan de interruptiemicrofoon in de Tweede Kamer.



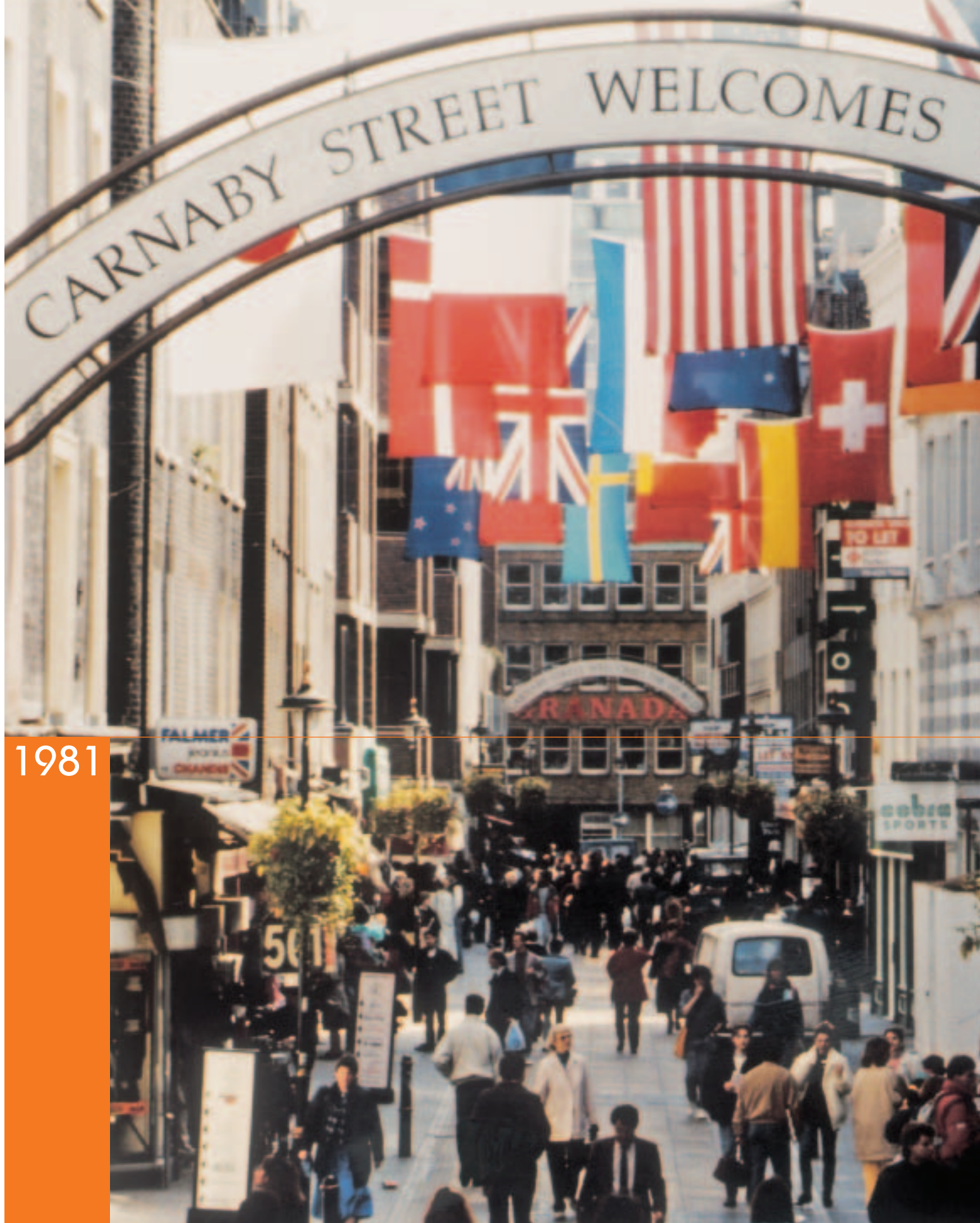
Directie

W.M. van Dijk (1973-1982)
F. Botman (1979-1980)

Raad van Commissarissen

P.A. Blaisse (1972-1982)
P.H.J. de Vink (1973-1990)
J.H. Christiaan (1975-1991)
Th.C.M.A. Elsenburg (1975-1987)
J.M.G. Hoes (1975-1997)
J.F. Visser (1975-2000)

1980



1981

Links ~ Londen, Carnaby Street

Carnaby Street welcomes the world - Met de overname van Peachey wordt Wereldhave ook eigenaar van het grootste deel van Carnaby Street in Londen.

Herbezinning, veel mutaties en een zeer grote overname

In 1981 wordt het aandeel buitenland in de vastgoedportefeuille nog verder opgevoerd. Het belang in de Verenigde Staten stijgt naar 28% (opgebouwd in drie jaren). Het belang van Nederland in het totaal daalt van 47% naar 38%. In Nederland werden geen nieuwe panden gekocht; wel verkoopt Wereldhave enkele oudere beleggingspanden in Rotterdam en het Skyway hotel op vliegveld Zestienhoven.

1981-1989

Halverwege de jaren tachtig is het algemeen beeld in Nederland nog altijd niet rooskleurig, aldus schrijft de directie in het verslag over 1984. “De goede resultaten geven een beeld dat niet overeenstemt met de algemene situatie op de onroerendgoedmarkten. Op een aantal van deze markten is de ontwikkeling in 1984 slechter geweest dan was voorzien. De vraag naar onroerend goed reageert met een aanzienlijke vertraging op de conjuncturele ontwikkeling, waarbij het beeld soms zelfs anticyclisch lijkt.” Toch doet Wereldhave in 1984 Nederlands grootste verhuurtransactie tot dan toe: een 12-jarig huurcontract met de Rijksgebouwendienst voor het gehele Bogaard Centre (ruim 50.000 m²) in Rijswijk.

Niet alleen over Nederland, ook over de situatie op vastgoedmarkten in het



Barcelona, Rambla de Catalunya 2-4



Los Angeles, Wilshire Boulevard



Verenigde Staten, Washington, Koningin Beatrix op staatsbezoek in de VS

Koningin Beatrix bezoekt president Reagan op het Witte Huis. De vorstin en prins Claus brengen een staatsbezoek aan de VS.

De benefits van Reagan

In de eerste helft van de jaren tachtig heeft de Nederlandse economie nog langdurig te maken met de naweeën van de in de jaren zeventig onder het kabinet Den Uyl uit de hand gelopen overheidsfinanciën. Het zijn jaren waarin nauwelijks sprake is van groei. Uiteindelijk zal de Nederlandse economie pas weer in een echte 'opswing' terecht komen dankzij het Amerika van Ronald Reagan, die van 1981 tot 1989 president is. Onder zijn presidentschap kent de Amerikaanse economie een lange periode van ononderbroken expansie met een gemiddelde groei van 4% per jaar. Een complex van factoren ligt hieraan ten grondslag maar het belangrijkste kenmerk van het nieuwe economische overheidsbeleid is dat dit geënt is op de theorieën van de supply-side economen, die zich focussen op het stimuleren van de aanbodzijde van de markt. Lagere belastingen en deregulering leiden daarbij tot meer investeringen van het bedrijfsleven. Een ander, historisch gezien bijzonder 'wapenfeit' van Reagan is dat onder zijn leiding op een intelligente manier de druk op de Sovjet-Unie zodanig wordt opgevoerd dat het hele Europese communistische blok uiteindelijk onder deze druk bezwijkt. De Berlijnse Muur gaat open en de jaren daarna kunnen Europese landen in economisch opzicht het 'vrede dividend' innen.

buitenland is de directie zorgelijk. "Er is sprake van scheefgetrokken vraag- en aanbodverhoudingen op de verhuur- en beleggingsmarkten in vele stedelijke agglomeraties in binnen- en buitenland. Indien de kapitaalmarktrente niet zou zijn gedaald, zou de waardevermindering van het vastgoed duidelijker merkbaar zijn geweest." Wereldhave had al een aantal jaren eerder het beleggingsbeleid aangepast, door het ontwikkelen van nieuwbouw voor eigen portefeuille tot een minimum terug te brengen. Tussen 1978 en 1983 is een intensief verkoopprogramma doorgevoerd. Alleen op de markten waar Wereldhave betere verwachtingen heeft, zoals de VS, Frankrijk, België en Duitsland, zijn selectief aankopen verricht.

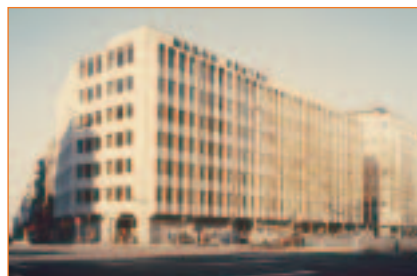
In de tweede helft van de jaren tachtig maakt de directie bekend weer nadrukkelijker naar expansie te streven, met name op de West-Europese markten. Met de overname van het Binnenlands Beleggingsfonds 'Vast Goed' (BBVG) wordt het bezit in de regio Amsterdam fors uitgebreid.



Rijswijk, Bogaard Centre



Den Haag, Zuid Hollandlaan



Brussel, Boulevard Bischoffsheim



Arnhem, winkelcentrum Kronenburg

Het voornemen is bovendien de portefeuille uit te breiden met winkelcentra. De aankoop van het winkelcentrum Kronenburg te Arnhem in het eerste kwartaal van 1987 vormt daarbij de eerste stap, daarna volgt een winkelcentrum in Doornik (België). In 1988 en 1989 realiseert Wereldhave vervolgens een spectaculaire groei: de vastgoedportefeuille neemt met maar liefst ruim 80% toe van 1,6 miljard tot 2,9 miljard gulden. Deze expansie is voor een belangrijk deel het gevolg van de verwerving van de Britse onroerendgoedmaatschappij Peachey Property Corporation Plc. De overname van Peachey vindt plaats door een (vijandig) openbaar bod op alle uitstaande aandelen. De belangrijkste redenen voor de acquisitie zijn volgens de directie de goede vooruitzichten op huurstijging en waardegroei van de portefeuille, waarvan het zwaartepunt in Londen ligt en vooral in de sterke deelmarkt West End. Voor Wereldhave is de overname eveneens aantrekkelijk door de goede spreiding van de portefeuille over winkels, kantoren en bedrijfsgebouwen en het verkrijgen van een eigen managementorganisatie. De verwerving van Peachey heeft een totale investering geleverd van 282 miljoen pond, ofwel circa een miljard gulden. Verder wordt met de verwerving van grond in het



London, 65 Kingsway

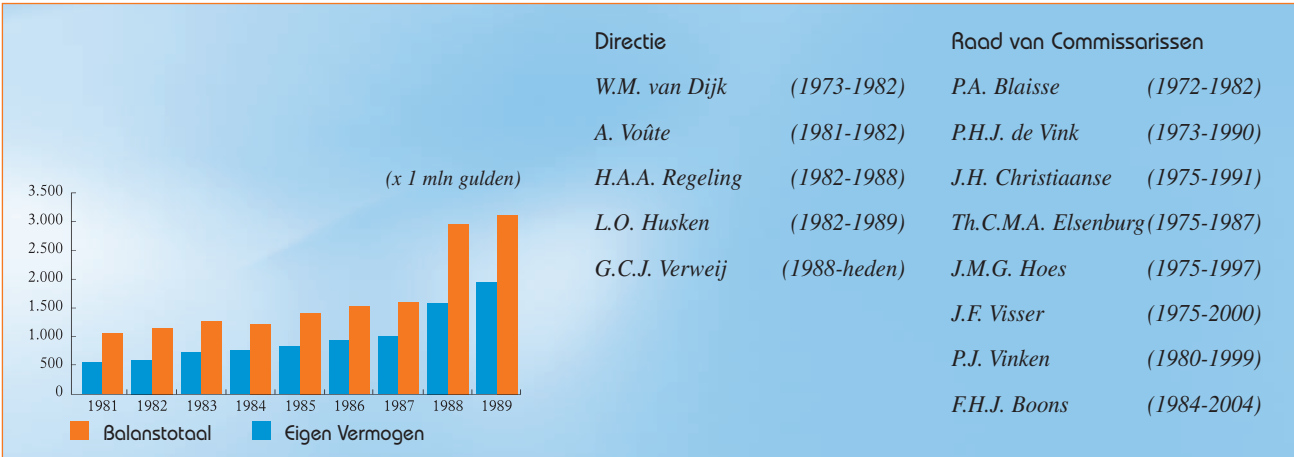
centrum van Barcelona waarop een kantoorgebouw met winkels zal worden gerealiseerd (Rambla de Catalunya) en de aankoop van een kantoorgebouw in het centrum van Madrid ook de Spaanse markt betreden.



New York, 83 Maiden Lane



Dallas, 1910 Pacific Place



1990



Portefeuillevernieuwing als rode draad

Vanaf 1990 krijgt Wereldhave eerst te maken met sterk verslechterende omstandigheden op de verschillende onroerendgoedmarkten, met name op de Britse markt. Door de daling van de waarde van het vastgoed behaalt Wereldhave enkele jaren een negatief indirect beleggingsresultaat waardoor de vermogenspositie danig verslechtert. Mede daarom besluit Wereldhave in de daarop volgende jaren vastgoed, en dan met name oudere kantoorpanden, te verkopen. Dat gebeurt in Nederland, de VS, het Verenigd Koninkrijk, Frankrijk en Duitsland. Deze verkopen, in totaal gaat het om vele honderden miljoenen, scheppen bovendien ruimte om, zoals de directie graag wil, het aandeel retail in de portefeuille uit te breiden. Dit leidt direct al tot de aankoop van een 50%-belang in het winkelcentrum ‘De Binnenhof’ in Amstelveen en van ‘Galerie Marchande’ met 148 winkels in het winkelcentrum Parinor in Parijs; niet lang daarna volgen de aankoop van een winkelcentrum in Leiderdorp en van een nieuw te bouwen winkelcentrum in Luik.

Links ~ Luik, Winkelcentrum Belle-Ile

De opbrengst van een emissie in 1993 werd aangewend voor de aankoop van een nieuw te bouwen winkelcentrum op een eiland in de Ourthe in Luik.

1990-2005

In de tweede helft van de jaren negentig kiest Wereldhave steeds nadrukkelijker voor een beleid van ‘internationale portefeuillevernieuwing’. In een column in De Financiële Telegraaf 2003 licht directievoorzitter Verweij dit beleid als volgt toe: “Wie internationaal belegt, heeft te maken met een rijke schakering aan economische situaties, afhankelijk van de conjunctuurfase in landen of regio’s. Dit kan de internationale activiteiten behoorlijk compliceren. Maar het biedt ook kansen. Want wie zich bewust is van deze specifieke ontwikkelingen en wie erin slaagt daarop goed te anticiperen kan bij beheerste risico’s bovenmatig presteren. Dit is de basis van de strategie van portefeuillevernieuwing bij Wereldhave. Dit laatste houdt in dat de investeringen in vastgoed als het ware worden gerecycled door op regelmatige basis



Washington, G-Street,
oplevering voorjaar 2005.



Turbulente jaren door 'nieuwe economie'

De gecombineerde effecten van structurele hervormingen en het geloof in 'de nieuwe (internet)economie' leiden in de tweede helft van de jaren negentig eerst in de VS en daarna ook in Europa tot een soort gouden eeuw. Mede dankzij productiviteitsgroei, fors oplopende investeringen en consumptie worden in veel landen hoge groei-cijfers gerealiseerd. In Nederland groeit de zakelijke dienstverlening uit tot de grootste bedrijfstak van de economie. Met name de forse groei van de uitzend-branche, de IT-sector en de financiële dienstverlening spelen hierbij een belangrijke rol. Maar na de millenniumovergang komt met name de economie van veel westerse landen in een langdurige conjuncturele recessie terecht, mede als gevolg van het doorprikken van de 'internet bubble' en internationale onrust door oorlogs- en terreurdreiging. Ook wordt de Amerikaanse en de Europese economie steeds meer geraakt door de structurele opkomst van 'Azië' als economische grootmacht. Dit draagt ertoe bij dat de economie slechts traag herstelt en dat met name in Europa de werkloosheid nog altijd op een hoog niveau ligt.

bestaand vastgoed af te stoten en de middelen te benutten voor investeringen in nieuw vastgoed. Dat gebeurt dan uiteraard bij voorkeur in die regio's waarvan verwacht mag worden dat bij oplevering van de objecten de marktvraag optimaal is. Deze combinatiestrategie wordt nu door ons al een jaar of vijf, zes consequent uitgevoerd en werpt in toenemende mate vrucht af."



Finland, winkelcentrum Itäkeskus

Het winkelcentrum Itäkeskus biedt 85.000 m² overdekt vloeroppervlak met meer dan 240 winkels, 30 restaurants, cafetaria's en andere horecagelegenheden en twee grote warenhuizen.

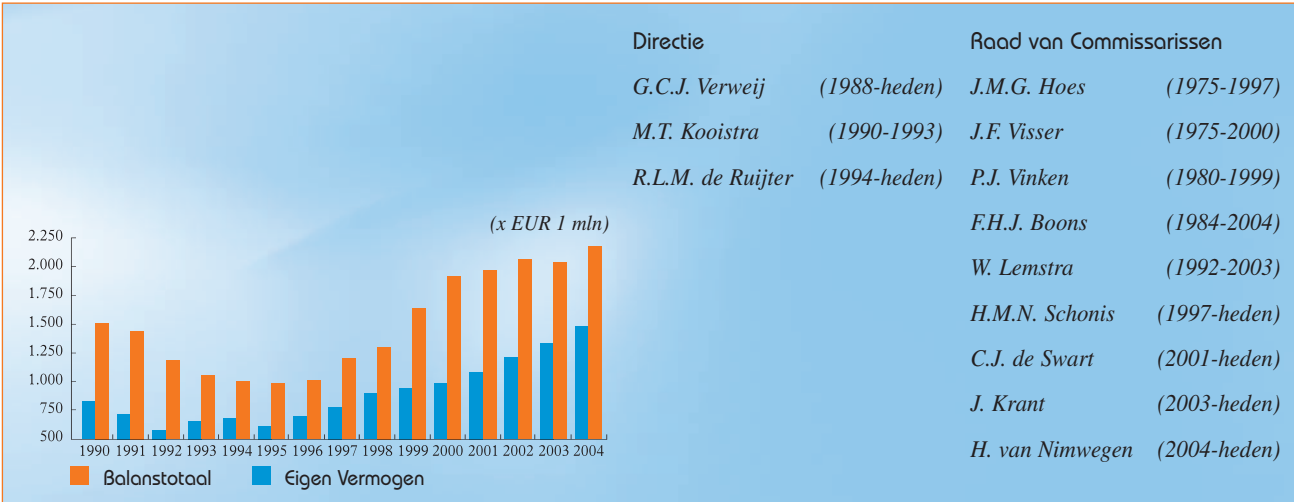
Vanaf 1998 komt het beleid van portefeuillevernieuwing echt goed op gang. In de periode tot en met 2002 wordt voor 1,2 miljard euro in nieuwe projecten geïnvesteerd en voor 525 miljoen euro vastgoed verkocht. Hieronder bevindt zich het winkelcentrum Parinor in Parijs dat in 2002 voor bijna 150 miljoen euro wordt verkocht. Nieuwbouwactiviteiten vinden vooral plaats in de VS (kantoren in Austin en Washington), Frankrijk (kantoren in Parijs en een winkelcentrum in Duinkerken), Spanje (kantoren en bedrijfs-huisvesting in Madrid) en België (kantoren in Vilvoorde en Berchem). In januari 2002 wordt het winkelcentrum Itäkeskus te Helsinki aan de portefeuille toegevoegd. Met deze aankoop is een bedrag gemoeid van 322 miljoen euro. Het winkelcentrum Itäkeskus biedt 85.000 m² overdekt vloeroppervlak met meer dan 240 winkels, 30 restaurants, cafetaria's en andere horecagelegenheden en twee grote warenhuizen. De Finse managementorganisatie van het winkelcentrum treedt in dienst bij Wereldhave. In 2003 wordt de Finse portefeuille uitgebreid met de aankoop van een warenhuis in Tapiola, nabij Helsinki. Het betreft een sale- en leaseback-transactie met Stockmann. Met de aankoop van een perceel grond aan de G-Street in Washington, waarop een kantoorgebouw van 14.000 m² zal worden gerealiseerd, is ook in de Verenigde Staten alweer op bescheiden schaal een start gemaakt met het investeren in nieuwbouwprojecten voor de eigen portefeuille. Het project wordt in het voorjaar van 2005 in gebruik genomen.



Rijswijk, Winston Churchill Tower



Alphen aan den Rijn, R. Wallenbergplein



Directie		Raad van Commissarissen	
G.C.J. Verweij	(1988-heden)	J.M.G. Hoes	(1975-1997)
M.T. Kooistra	(1990-1993)	J.F. Visser	(1975-2000)
R.L.M. de Ruijter	(1994-heden)	P.J. Vinken	(1980-1999)
		F.H.J. Boons	(1984-2004)
		W. Lemstra	(1992-2003)
		H.M.N. Schonis	(1997-heden)
		C.J. de Swart	(2001-heden)
		J. Krant	(2003-heden)
		H. van Nimwegen	(2004-heden)

2005





Wereldhave op de beurs, de meest opmerkelijke feiten

Begin van de notering

Begin 1947 worden de aandelen De Wereldhaven toegelaten tot de dagelijkse noteringen van de Verenigingen voor de effectenhandel van Amsterdam en Rotterdam.

Andriessen en Hillenaar slaan toe

Op 2 januari 1962 wordt de handel in aandelen De Wereldhaven stilgelegd, omdat een bod valt te verwachten. Daaraan voorafgaand is de koers opgelopen van 142% tot 200%. Drie dagen later bericht de Zuidhollandse Bank te Rotterdam dat zij namens principalen 250% op aandelen De Wereldhaven bood. Nog geen week later verschijnt er een bericht van Slavenburg's Bank en Mählers Bank dat zij een bod zullen uitbrengen van 300%. Het eerste bod werd ingetrokken en op een klein belang na krijgt Slavenburg's Bank de aandelen De Wereldhaven in handen. De principaal blijkt de Haagse firma Nederlands Bouwcentrum te zijn met als firmanten de heer N.H. Andriessen en Th. A. Hillenaar. Kort daarna wordt Andriessen directeur van de

vennootschap. De statuten worden gewijzigd door het invoeren van prioriteitsaandelen, die de houders recht geven een bindende voordracht op te maken voor de benoeming van directie en commissarissen. De aandelen blijven beursgenoteerd.

Engelse belangen

Op 9 december 1972 wordt voor de tweede keer in de geschiedenis van het bedrijf de handel in aandelen stilgelegd. Engelse beleggers onder leiding van Sir Jimmy Goldsmith kopen op grote schaal aandelen De Wereldhaven tegen koersen oplopend tot 300% boven de gepubliceerde intrinsieke waarde. Begin 1973 blijkt dat ongeveer 10% van de aandelen De Wereldhaven in handen is van Burnham, 25% in handen van de Engelse onroerend goed- en ontwikkelingsmaatschappij Argyle en 15% in handen van de

Hambros groep. Dit leidt ertoe dat de heer Andriessen bekend maakt te zullen aftreden als directeur. Hij wordt opgevolgd door W.M. van Dijk. Andriessen treedt eerst toe tot de raad van commissarissen, maar treedt in de loop van hetzelfde jaar ook af als commissaris.



Opnieuw in Nederlandse handen

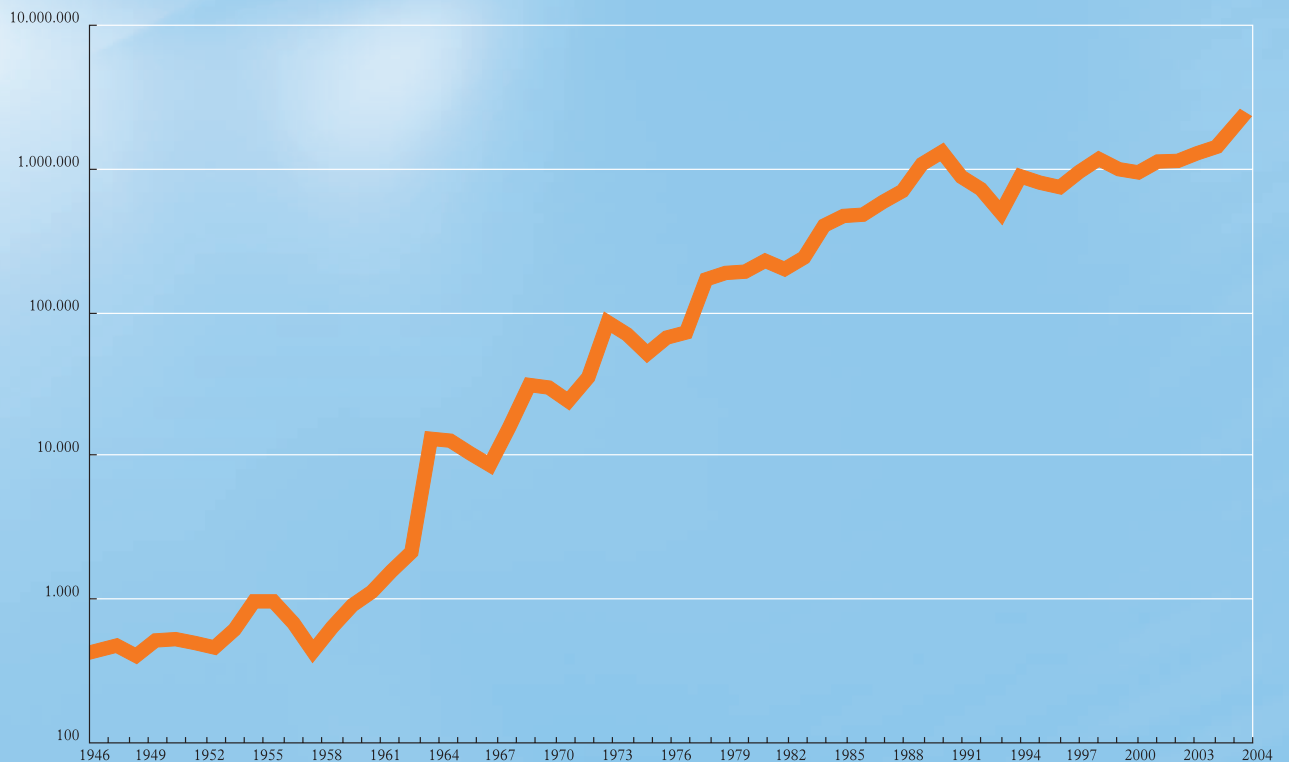
Door financiële problemen in eigen land keren de Engelse beleggers en ontwikkelaars reeds in de loop van 1974 terug naar eigen land. De directie slaagt erin de aandelen van de Engelse beleggers in eigen land door te plaatsen waardoor Wereldhave (in 1975 is een naamswijziging doorgevoerd) weer geheel in handen is gekomen van Nederlandse institutionele en particuliere beleggers. Het Rotterdamsch Beleggingsconsortium N.V. (Robeco) heeft dan 25% van de aandelen en De Stichting Beroepspensioenfonds Artsen 10%. In verband met de machtswisseling volgt ook een groot aantal mutaties in de raad van commissarissen.

PGGM wil Wereldhave van de beurs halen

In de loop van 1983 maken PGGM en het pensioenfonds van DSM bekend dat zij de aandelen Wereldhave wensen te verwerven. In de gevoerde gesprekken met PGGM komt naar voren dat men het bedrijf ook ‘van de beurs wil halen’, dat een openbaar bod zal worden gedaan en dat dit gestand zal worden gedaan wanneer meer dan 76% van de aandelen wordt aangemeld. PGGM geeft uiteindelijk aan een bod van f 148,50 per aandeel uit te willen brengen. Voor Wereldhave is dit volstrekt onaanvaardbaar, reden waarom in eerste instantie preferente aandelen worden uitgegeven en vervolgens extra gewone aandelen geplaatst bij het Pensioenfonds Rabobankorganisatie, het pensioenfonds van de Westland/Utrecht Hypotheekbank. De uitgifte van preferente aandelen leidt tot een procedure van PGGM

Beurswaarde Wereldhave

(x EUR 1.000)



tegen Wereldhave. In 1984 bepaalt de rechter dat de uitgifte van de preferente aandelen rechtsgeldig is geweest. PGGM laat weten in het vonnis te zullen berusten. Het belang van PGGM is dan door aankopen via de beurs al opgelopen tot 41%. 'Bevriende' aandeelhouders beschikken over 50% van de aandelen.

Notering in Brussel / Antwerpen en Londen

De verwerving van Peachey in 1988 heeft een totale investering gevergd van 282 miljoen Britse Pond, welk bedrag voor ongeveer 40% met eigen middelen is gefinancierd. Voor het restant worden leningen aangegaan, die daarna werden afgelost met een claimemissie. Deze emissie betreft de uitgifte van bijna 1,6 miljoen gewone aandelen in de verhouding van één nieuw aandeel op vijf bestaande. De nieuwe aandelen worden niet alleen genoteerd aan de effectenbeurs van Amsterdam, maar ook in Brussel/Antwerpen en Londen.

Mislukte fusiebesprekingen

Op 27 januari 1992 delen Wereldhave en VIB N.V. mee dat zij een nader onderzoek zullen instellen naar de voordelen van en de mogelijkheden tot een verregaande vorm van samenwerking. In maart 1992 komt aan de verkenning een einde nadat is vastgesteld dat geen overeenstemming kan worden bereikt over de ruilverhouding die ieder der partijen naar haar eigen achterban kan adviseren. Eind 1992 herleeft de discussie over een mogelijke fusie met VIB, nu in combinatie met Innovest. De directies van de betrokken bedrijven voeren op verzoek van hun raden van commissarissen een verkenning uit naar de mogelijkheden. Er blijken grote verschillen van inzicht te zijn, met name op het gebied van de waardering van vastgoed. Uiteindelijk leiden ook deze fusieverkenningen niet tot resultaat.

Belgisch vastgoed in aparte notering

Op 13 januari 1998 krijgt Wereldhave toestemming van de Belgische Commissie voor het Bank- en Financieuzen tot het oprichten van een vastgoedbevak. Het Belgisch vastgoed en de Belgische managementorganisatie van Wereldhave worden in deze bevak ondergebracht. De eerste notering van 32,3% van de aandelen van de vastgoedbevak van C.V.A. Wereldhave Belgium S.C.A. op de Termijnmarkt van de Beurs van Brussel vindt plaats op 18 juni 1998. Om verwarring met het aandeel Wereldhave Belgium te voorkomen wordt de notering van het aandeel van Wereldhave N.V. aan de Beurs van Brussel eind januari 1999 beëindigd.

Meest recente ontwikkelingen

Vanaf 1 maart 2003 maakt het aandeel Wereldhave deel uit van de Midkap Index van Euronext Amsterdam. Verder is het aandeel opgenomen in de Dow Jones Sustainable World Index en worden sinds begin 2004 opties op het aandeel verhandeld bij Euronext.Liffe.

Met de oprichting van een vaste inrichting in Frankrijk (établissement stable) en de notering van de gewone aandelen op Euronext Parijs heeft Wereldhave zich met ingang van 1 januari 2004 in Frankrijk gekwalificeerd voor de toepassing van het S.I.I.C. regime (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées). Dit betekent onder meer dat de toekomstige Franse fiscale exploitatie- en vermogenswinsten niet meer aan de Franse belasting onderworpen zijn, op voorwaarde dat de exploitatiewinsten voor tenminste 85% en de vermogenswinsten voor tenminste 50% als dividend worden uitgekeerd.

Nederland	kantoren m²	winkels m²	overige m²	aantal parkeer- plaatsen	jaar van aankoop	jaar van verkoop
locatie						
Alkmaar ~ Berenkoog 48				x	1997	
Almelo ~ Vincent van Goghplein		950			1976	1977
Alphen aan den Rijn ~ Keplerweg 2			15.200		1997	
A. van Leeuwenhoekweg 35			11.400		1997	
Pieter Doelmanstraat	400				1976	1979
R. Wallenbergplein	6.177				1999	
Amersfoort ~ Basicweg 1-3			11.400		1997	
Amstelveen ~ Binnenhof 10		19.700			1990	1996
Kostverlorenhof 100 / Rooseveltlaan 2		13.700			1986	1991
Amsterdam ~ Assumburg 2-73-75-105	4.800				1986	1993
Beethovenstraat, Penta	x		x		1968	1976
Boelelaan 403	5.200	21.500		37	1986	1992
Duivendrechtsekade 76-81		3.700			1986	1988
Hornweg 64			12.400		1997	
Huidekoperstraat	3.500			112	1974	1989
Keienbergweg 22			x		1997	
Minervaplein-Stadionweg, Muzenhof			x		1968	1976
Nijenburg 2	4.400				1986	1993
Parnassusweg 202-218		1.900			1986	1988
Rijnsburgstraat 9-11	8.400			109	1986	1990
Surinameplein, Klokkenhof	x		x		1968	1976
Vlaardingenlaan 11	6.100			39	1986	1989
Willem de Zwijgerlaan, Geuzenhof en Oranjehof		x	x		1968	1976
Arnhem ~ WC Kronenburg		34.400		1.000	1987	
Badhoevedorp ~ Lorentzplein		1.600			1978	1989
Berg en Dal ~ Scholencomplex Oude Kleefsebaan			x		1977	1979
Best ~ Makro			11.300	690	1977	
Breda ~ Antwerpenstraat 148/266				12	1977	1978
Distriparc IABC			20.134		2002	
Oostendestraat 37, 45, 51 / Turnhoutsestraat 7, 9, 13, 16, 18			8 app.	2	1977	1982
Capelle aan den IJssel ~ Raadhuisstraat 16/38			12 app.		1977	1978
Slotplein 62/65		300			1977	1978
Den Haag ~ Ahornstraat 1/13, 10/14			600		1976	1977
Bedrijvencomplex, Laan van Ypenburg			37.900		1996	
Bellevue (Kon. Julianaplein)	10.000			85	1976	1999
Carnegielaan 10-14	3.600			68	1986	1996
Javastraat 3	1.000			32	1978	1983
Johan de Wittlaan			x		1971	1976
Junostraat 35-37	9.800			82	1981	1989
Kalvermarkt 9 - Turfmarkt 8-16, 17	14.300			15	1976	1982
Laan van N.O. Indië 123-127	x				1969	1976
Louis Davidsstraat, Waldeck			x		1966	1976
Nassaulaan 23	2.700			30	1973	
President Kennedylaan 21	5.000			50	1976	1990
Prinses Beatrixlaan 16	7.800			39	1986	1990
Prinses Beatrixlaan 9	x				1967	1976
Schenkkade	3.400			40	1970	1980
Smidswater 23	1.200				1976	1985
Zichtwerf Koperwerf 28	3.600			65	1979	1990
Zoutkeetsingel 40/46	2.000		2.600		1976	1978
Zuid-Hollandlaan 7	9.500			80	1989	1993
Deventer ~ Duisburgstraat			18.400		1997	
Doorn ~ Park Boswijk			33.300		1975	2002
Dordrecht ~ Spuiboulevard 334	4.854			30	1977	1992
Spuiboulevard 350	7.100			40	1982	1992
Eindhoven ~ Kerkstraat 40-46 / Keizersgracht 25	2.000		400		1986	1988
Strijpsestraat / Trudoplein		4.400		57	1978	1981
Etten Leur ~ Winkelcentrum Etten Leur		21.300			1991	
Geldrop ~ De Heuvel		5.900	12 app.		1978	
Groningen ~ Blekerslaan 4, 10, 12,14	1.200		400	12	1978	1988
Haarlem ~ Leidsevaart 574	3.300			39	1986	1989
Lorentzkade / Doverstraat			x		1976	1977
Waarderweg 19	1.874			40	1977	1989
Heerlen ~ Spoorsingel 61	5.000			20	1978	1989
Leeuwarden ~ Prins Willem Alexanderplein		750			1976	1977
Leiderdorp ~ Winkelcentrum Leiderdorp		17.200		750	1993	
Lelystad ~ Aviodrome	1.090		3.040		2003	

Nederland	kantoren m²	winkels m²	overige m²	aantal parkeer- plaatsen	jaar van aankoop	jaar van verkoop
locatie						
Nuth ~ Makro			17.000	690	1971	
Oosterhout ~ Heer Arnoudstraat			36 app.	13	1977	1978
Rotterdam ~ 's-Gravendijkwal	400				1976	1981
't Hang 5-6	1.100		350		1986	1987
1e Middellandstraat 103			x		1950	1956
Achterklooster 61 - St. Janstraat 16			x		1939	1940
Adr. Mildersstraat 40			x		1930	1976
Bierhaven 9			x		1937	1940
Binnenwegplein 20 / Keerweer 1	3.100		3.000	13	1976	1977
Boomgaardstraat 117			x		1954	1976
Boomgaardstraat 80			x		1939	1954
Borselaarstraat 42			x		1930	1941
Borselaarstraat 44			x		1930	1941
Borselaarstraat 46			x		1930	1941
Borselaarstraat 48			x		1930	1941
Borselaarstraat 50			x		1930	1941
Botersloot 50			x		1955	1976
Coolsingel (Atlanta hotel)			10.400		1965	1981
Coolsingel 101	4.300			7	1974	1982
Dordtschelaan 234 en 236			x		1938	1939
Dordtschelaan 238 en 240			x		1938	1976
Dordtschelaan 94, 96, 98 en 100			x		1939	1976
Dordtschelaan 81-83			x		1937	1976
Everaertstraat 201/353			12 app.		1977	1979
Goudschesingel 51/95 en H. Robbersstraat 52/96			x		1943	1949
Groene Hilledijk 247-249			x		1940	1976
Grote Kerkplein 58			x		1956	1976
Hekelingenstraat 27-29			x		1939	1976
Hoogstraat 111-121			x		1955	1976
Hoogstraat 141/151			x		1956	1976
Hoogstraat 171			x		1961	1976
Hoogstraat 81					1961	1976
Leeuwenstraat 9-11	1.090				1976	1981
Lijnbaan 79a-79b-110		1.300			1986	1988
Ludolf de Jonghstraat 35/37, Abr. Van Beyerenstraat 8/12	2.800				1977	1989
Maasboulevard, Gravenlust	600			41	1968	1978
Marconistraat 2 / Galvanistraat 9	6.000				1977	1989
Maretakstraat 48-50			x		1930	1976
Mijnsheerenlaan 105 en 107			x		1938	1976
Mijnsheerenlaan 109 en 111			x		1938	1939
Mijnsheerenlaan 71, 73 en 75			x		1939	1976
Motel			x		1963	1976
Oestendestraat 5/11			x		1950	1976
Oudedijkse Schiekade 42/68			8.500	150	1976	1988
Pleinweg 24, 26, 28 en 30			x		1940	1976
Scheepsmakershaven / Wijnbrugstraat 14/24	1.900				1976	1989
Schieweg 142 en 144			x		1935	1937
Skyway Hotel Vliegveld Zestienhoven			5.600	125	1967	1980
Smeetslandsedijk 260			x		1951	1959
St. Jacobstraat 27			x		1930	1940
Strevelsweg 9-11-13					1940	1976
Strickledeweg 62			950		1977	1986
Van Vollenhovenstraat 14-16	1.650				1977	1989
Walenburgerweg 76 en 78			x		1935	1976
Westblaak	4.800			27	1966	1986
Westblaak 27, 33 en 39	x				1960	1976
Westblaak 87-101	5.400			28	1988	1994
Westzeedijk 481/491, Pieter de Hoochstraat 30/60	3.850		3.250		1976	1982
Witte de Withstraat 61			x		1939	1954
Rijswijk ~ Dr H. Colijnlaan 341	7.600			171	1985	1989
Polakweg 14-15	4.200	4.800		60	1986	1989
Sir Winston Churchillaan, Boogaard Centre	23.200			330	1976	
Veraartlaan 12	3.000			12	1984	2004
Roosendaal ~ Borchwerf 23	15.400				1997	
Middenweg 6 (Moerdijk)	8.800				1997	
Steenwijk ~ Pres. Kennedystraat / Kallenkoterallee / Burg. Voetelinkstraat		650			1976	1977

Nederland	kantoren m ²	winkels m ²	overige m ²	aantal parkeer- plaatsen	jaar van aankoop	jaar van verkoop
locatie						
Stein ~ Raadhuisplein		1.000			1976	1977
Utrecht ~ Amsterdamsestraatweg 27-35 41-57		1.100			1986	1989
Herenweg 2, 18 / Otterstraat 26	1.100		400	2	1986	1989
Roelantsdreef 12, 32		200			1986	1988
Rutherfordweg 1			12.900		1997	
Rutherfordweg 51			7.990		1997	
Valkenburg ~ Voorschoterweg 45-47		4.900		77	1978	
Vinkeveen ~ Plevierenlaan		2.400			1986	1989
Vlaardingen ~ Mr. Kesperweg 7a			x		1958	1960
Mr. Kesperweg 7b			x		1958	1961
Mr. Kesperweg 33f, 35e, 33a, 35d, 37d			x		1958	1976
Mr. Kesperweg 7c, 7d, 25b, 35c			x		1960	1976
Mr. Kesperweg 9b, 35a			x		1961	1976
Voorburg ~ Damsigt, Nieuwe Haven 2, 4, 6	23.100			321	1976	1999
Flatgebouw te Voorburg			x		1963	1976
Kon Julianalaan 233-243	600	3.300			1986	1988
Wageningen ~ Agro Businesspark	2.300			36	1995	
Weesp ~ Nieuwstad 100	x				1975	1976
Zoeterwoude ~ Burgemeester Wapstraat 2/84			x		1976	1979
België						
Aalst ~ Nieuwstraat		x			1990	1996
Berchem ~ Berchemsestadiestraat 76-78	11.416			217	1999	
Roderveldlaan 1/2	12.344			238	1999	
Roderveldlaan 3/4/5	17.139			316	1999	
Brussel ~ Blvd Bischoffsheim 1-8	12.800			107	1987	
Blvd Bischoffsheim 22-25	5.730			64	1990	
Koningsstraat 139-141	5.100			48	1983	1997
Kunstlaan 41	3.700			45	1976	1996
Kunstlaan 53-54	5.500			103	1984	1989
Muntplein / Schildknaapstraat	7.800			35	1984	2002
Palmerstonlaan 6-8-14	3.600			31	1982	1987
Regentlaan 58	3.100			36	1986	
Rue Joseph II	x				1996	2000
Tervuurenlaan 219	x				1989	2000
Wetstraat 23-27	5.700			40	1981	1988
Wetstraat 84/86	15.000			186	1977	1993
Doornik ~ Blvd Walter de Marvis 22 (les Bastions)		14.200		1.260	1988	
Luik ~ Belle Ile, Quai des Venes		30.000		1.650	1995	
Garden Stores (Rue de l'Université)		3.285			1989	
Meer ~ Riyadstraat 35-41			22.610		1999	
Romestraat 1-2	310		18.359	219	1999	
Nijvel ~ Steenweg op Bergen 10		14.800		800	1984	
Oostende ~ Kapellestraat 60		x			1990	1996
Roeselare ~ Ooststraat 57		x			1990	1996
Verviers ~ Rue de Pont Saint Laurent		x			1991	1996
Vilvoorde ~ Jan Olieslagerslaan					1999	
Medialaan 28	12.989				1998	
Medialaan 30	5.696				1999	
Medialaan 32	4.052				1999	
Waterloo ~ Chaussee de Bruxelles		x			1990	1996
Zaventem ~ Excelsiorlaan 57-61			x		1989	1999
Duitsland						
Duisburg ~ Königstrasse 57	7.896			47	1980	1983
Frankfurt ~ Beethovenstrasse 17	1.600			21	1982	1986
Mainzer Landstrasse 23	4.600			55	1977	1983
Schwindstrasse 3	4.700			14	1978	1993
Taunusanlage 21	5.600			4	1978	1998
Düsseldorf ~ Heinrichstrasse 169 / Franziskusstrasse	9.700			148	1980	1993
Mörsenbroicherweg 200	10.500			216	1979	1993
Steinstrasse 27	4.100			19	1978	1993

Frankrijk	kantoren m²	winkels m²	overige m²	aantal parkeer- plaatsen	jaar van aankoop	jaar van verkoop
locatie						
Alfortville					1974	1976
Duinkerken ~ Quai des Fusiliers Marins		9.850	7.850	600	1998	
Levallois Perret ~ Rue Kléber 45-49	19.660			350	1998	
Parijs ~ Avenue George V 28-30		2.100			1979	1986
Avenue Jules Rimet, St. Denis	10.900				1999	
Charlebourg-Défense (Boulevard National)	8.500		1.000	242	1974	1980
Rue d'Aguesseau / Rue du Faubourg St Honoré	6.900			77	1977	2000
Rue de Courcelles 145-147-149	4.700			20	1980	1995
Rue du Docteur Lancereaux 9-11-13, La Garenne Colombes	7.300			20	1979	1983
Winkelcentrum Parinor, Le Haut de Galy, Aulnay sous Bois		32.200			1990	2002
Zac des Berges de Seine, Clichy la Garenne	23.564			350	1999	
Quai de Dion Bouton 29-30	18.130			396	1985	1998
Rueil Malmaison ~ Avenue de Colmar 65	14.898		1.942	441	1981	1987
Hongarije						
Boedapest ~ Amfi Center	2.000			21	1993	2003
Nagydiófa Utca	1.300			16	1991	2001
Finland						
Helsinki ~ Winkelcentrum Itäkeskus	9.062	85.009		3.000	2002	
Espoo ~ Lansituulentie 5		12.117		234	2003	
Spanje						
Barcelona ~ Rambla de la Cataluna 124	2.950			16	1994	1997
Rambla de la Cataluna 2-4	4.400			50	1994	1998
Madrid ~ Avenida de la Vega 15	22.700			421	1999	
Calle Fernando el Santo 15	3.250			39	1991	
Mariano Benlliure 1-2, Rivas-Vaciamadrid			35.248	351	2001	
Plaza de la Lealtad 2	3.000				1989	
Verenigd Koninkrijk						
Aylesbury ~ Market Square 14/16	204				1988	1997
Market Square 18	228	180			1988	1997
Berkshire - Maidenhead ~ Aegis House Castle Hill	x				1988	1991
Reading ~ Castle Street 3/5	239				1988	1991
Blackburn ~ Bank Top		3.426		202	1994	
Blackpool ~ Birley Street 18 Cheaps 21		x			1988	1990
Birley Street 23		x			1988	1990
Birley Street 28		x			1988	1990
Birley Street 11		257			1988	1997
Birley Street 13		166			1988	1997
Birley Street 15/17		498			1988	1997
Birley Street 9		285			1988	1997
Bracknell ~ Fielden House, Greville Place, The Ring	1.600			30	1988	2002
Burton upon Trent ~ Horninglow Street		2.765		140	1988	
Caerphilly ~ Hypermarket, Pontygwindy Road		10.900		350	1988	1993
Cobham, Surrey ~ High Street 43-7	589	184		26	1988	1993
Dudley ~ Pear Tree Lane			6.457	40	1994	
East Ham ~ High Street North 131A-135	331	883			1988	
Eastleigh ~ Black Horse House, Market Street 26/36						
en Leigh Road 6/10	3.300			33	1988	1991
Eastrop ~ London House, The Parade 1/6						
Basing View	7.200			162	1988	1991
Edinburgh ~ Niddrie Mains Road		2.291			1994	2002
Egham ~ High Street 168	373	100		4	1988	1999
Enfield ~ Baird Road			3.873		1994	1997
Ferndown ~ Victoria Road		1.049			1988	1995
Fleet ~ Fleet Road 126-132		455			1988	1999
Gloucester ~ Northgate Street 63-71 & Hare Lane 14-20		4.047			1994	
Gravesend ~ Anglesea Centre		8.900		350	1988	1994
Greenford ~ The Broadway, 70/84		600			1988	1990
Guildford ~ North Street 73/75	1.085	357		2	1988	

Verenigd Koninkrijk	kantoren m ²	winkels m ²	overige m ²	aantal parkeer- plaatsen	jaar van aankoop	jaar van verkoop
locatie						
North Street 58-59		131			1988	
Halesowen ~ Chancel Way 1-6			4.051		1988	1997
Harrogate ~ Station Pde, Beulah Street & Royalty	61	604	481		1988	2001
Hemel Hempstead ~ Eastman Way			3.867		1988	1999
Hounslow, Middlesex ~ High Street 127-133		x			1988	1991
Kings Heath ~ The Parade High Street 51-67		679			1988	1999
Londen ~ Lower George Street 1, 3, 5 en Eton Street 1, Richmond upon Thames	876	1.978		12	1988	
Thames Street 10, 11 en 12 en Curfew Yard Windsor 1, 2 en 5	932	464		62	1988	
Haymarket 11/12, SW1	817		336		1988	
Baker Street 126/134, W1	934	605			1988	
Eastcheap 14-18, EC3	5.200				1988	
Fulham Road 186/188, 188a en 196a, 192, 196/200, SW10	243	474	851		1988	
Great Portland Street 26/28, W1	1.290				1988	
Putney High Street 56/70, SW 15	1.176	3.180		27	1988	
Avery Hill Road 33, New Eltham			4.046		1988	2003
Bolsover Street 104-108, W1	1.218			6	1988	1999
Cannon Street, EC4 76	872				1988	1999
Castle Yard House, Castle Yard	1.300			37	1988	1991
Caxton House, Farringdon Road, EC1	2.000				1988	1990
Chenies Street 11, WC1	1.127				1988	1997
Chiswick High Road 300/302		271			1988	1996
Chiswick High Road 326-334	654	1.709			1988	
Clarence Street 85/87 en Castle Street Kingston upon Thames 1		600			1988	1991
Collingham Place 4, SW5			app.		1988	1996
Cork Street 8, W1	365	173		1	1988	1991
Curtain Road			1.027		1988	
Dorset House	x				1982	1988
Ebury Gate	4.100			48	1978	1987
Farley CT	396	399	app.		1988	1993
Fouberts place 29-31		204			1988	1995
Hanover Street 16/17, W1	849				1988	1993
Haverstock Hill 147/163		902			1988	1991
High Road N12, Finchley 690/702		801			1988	1994
High Street 145-151, Beckenham	278	285			1988	1995
Hobart Pl 6, Westminster		x			1988	1993
Kangley Bridge Road		x	3.781		1988	
Kingsway 65, WC2	6.089	56			1989	1999
Latymer Court		1.700			1979	1981
Lowndes Lodge		778			1988	1996
Merton Industrial Estate, Merton Road			2.182		1988	1991
Newman Passage 1/2	207				1988	1991
Newman Passage 4/4a	233				1988	1993
Newman St 26	352				1988	1991
Newman St 27	176				1988	1991
Newman St 29	209				1988	1991
Newman St 28	295				1988	1997
Norbury Trading Estate			1.926		1988	
Old Brompton Road 158/176, SW5		1.500			1988	1993
Putney High Street 130		3.957			1988	1990
Rathbone Street 25	148				1988	1993
Rathbone Street 27		139			1988	1993
Riding House Street 37-49	1.224				1988	1999
Royalty House, Dean Street 72/74 en Richmond Mews 8, W1	2.648			12	1988	
Salter Street 24			6.851		1988	1997
The Carnaby Estate, W1	27.300			2	1988	1997
Foley Street 31/36, W1	3.155			10	1988	
Waterford House	2.900			8	1978	1980
Leeds ~ Park Row 31-32	2.502				1988	
Middlesbrough ~ Cannon Park Way		5.244			1994	2001
Northampton ~ Pavillon Drive 100	11.051				1998	
Nottingham ~ Middle Pavement 15	762				1988	1997
Peterborough ~ Broadway 55	1.175				1988	1997
Plymouth ~ Armada Way 140/146		1.924			1988	1997

Verenigd Koninkrijk	kantoren m²	winkels m²	overige m²	aantal parkeer- plaatsen	jaar van aankoop	jaar van verkoop
locatie						
Reading ~ Portman Road			1.700		1994	1997
London Street 83-85	601				1988	1991
Redhill ~ Grosvenor House	4.652			150	1989	
Rickmansworth ~ Olds Approach, Tolpits Lane 1			7.334		1991	
Rushden ~ Manor Farm			x		1997	
Seven Oaks ~ High Street 137		850			1989	2003
Sheffield ~ Penistone Road		3.918			1988	
Sittingborne ~ Trinity Trading Estate			36.500	200	1990	
Sidcup, Kent ~ Cray Road, Cintel Works			2.056		1988	1994
Southampton ~ East Street 1-5, High Street 10-11	290	721			1988	1999
Southport ~ Lord Street 115-123	177	1.073			1988	
St. Austel ~ Fore Street 19-21		1.017			1988	1999
Tewkesbury ~ High Street 3-5		849			1988	1999
Thetford ~ River Side Walk		1.314			1988	1996
Truro ~ Lemon Quay House	1.924			24	1998	
Lemon Street 13	77	94			1998	2001
Turnbridge Wells ~ Mount Pleasant 74-80	333	557			1988	2002
Yeovil ~ Lynx Trading Estate		3.218		220	1994	
Wakefield ~ Teall Street 24-28 & The Springs 12-29	725	2.312			1994	2001
Warwick ~ Warwick Technology Park	21.800				1998	
Warwickshire ~ Weddington Terrace, Nuneaton			9.438		1988	1991
Watford ~ Lower High Street		1.393			1988	1994
The Parade High Street	104	736			1988	
West Byfleet, Surrey ~ Brocades House	1.069			29	1988	1992
Whyteleafe ~ Godstone Road 439/445	7.300			270	1988	1999
Winchester ~ Moorside Road, Winnal Industrial State			2.107	33	1988	
Verenigde Staten						
Allen ~ Central Express Way 805	10.700			737	1998	
Austin ~ Plaza on the Lake 5001	10.500			539	1999	
Plaza on the Lake 4801	10.400			491	1999	
Capital of Texas Highway North 6901	8.400			344	1999	
Mopac Expressway 8300	8,669			431	2000	
Davenport Village		11.891			2004	
Dallas ~ Pacific Place 1910	29.700			14	1991	2004
Herndon ~ Dulles Tech I	10.500			531	1998	
Dulles Tech II	10.500			531	1998	
Irving ~ Corporate Center 161	9.700			465	1998	
Regent Boulevard 4600	7.400			479	1998	
Regent Boulevard 4650	7.400			479	1998	
Livonia ~ Victor Parkway 19500	10.300			600	1998	
Los Angeles ~ Century Square	20.017			918	1980	1983
Wilshire Boulevard 2404	10.500			272	1982	1989
McKinney ~ Saxon Woods, Eldorado Parkway 4490			42.626	880	2000	
New York ~ Exchange Place 20	60.400				1979	1997
Maiden Lane 83	7.735				1980	1997
Philadelphia ~ Market Street 1515	46.900				1989	
Pittsburgh ~ Park Lane 3000	9.800			378	1998	
Richardson ~ Arboretum Estates			28.600		1999	
Sterling ~ Ridgetop Circle 21660	11.681				1999	
Washington D.C. ~ New York Avenue 1401	17.800			165	1988	

Verantwoording

De overzichten per hoofdstuk met leden van de Raad van Commissarissen zijn beperkt tot diegenen die langer dan drie jaar als zodanig in functie zijn geweest of thans nog in functie zijn. De volgorde van vermelding in de overzichten wordt bepaald door het jaartal van aantreden.

De historische pandenlijst op de pagina's 44 t/m 49 bevat uitsluitend de panden die vermeld zijn geweest in de overzichten in jaarverslagen van Wereldhave. Vanaf 1988 worden panden met een waarde lager dan 10 miljoen gulden niet meer vermeld. In 1999 is deze grens gewijzigd in 5 miljoen euro.

Voor de overzichten balanstotaal en eigen vermogen is gebruik gemaakt van de in het jaarverslag over dat jaar gedane opgaven. Er zijn geen correcties aangebracht in verband met latere stelsel- of grondslagwijzigingen.

Credits

Tekst:	Hans Slink
	Richard Beentjes
Documentatie:	Annemarie Frieser-Westerneng
Foto's:	Archief Wereldhave
	Collectie Gemeentearchief Rotterdam
Grafiek marktkapitalisatie:	Solidita\$
Ontwerp en vormgeving:	Grafisch ontwerp- en adviesbureau
	Cambrouse '89, Rotterdam
Druk:	B.V. Drukkerij De Eendracht, Schiedam

