

# IEDEREEN WINT

## DE EINDGEBRUIKER EIST DUURZAAMHEID EN DUS IS VERDUURZAMING ECONOMISCHE NOODZAAK VOOR BOUWFONDS REIM

DOOR **ELVAN BAYRAKTAROGLU**

### IN 'T KORT

- Bouwfonds REIM wil vooroplopen in duurzaamheid
- Verduurzaming portefeuille is speerpunt
- Alleen duurzame panden behouden goed rendement

**D**at duurzaamheid geen modetrend is bleek onlangs wel op de Provada. Het Green Forum was het meest betreden podium op de vastgoedbeurs. De nieuwe realiteit in de sector dwingt de partijen tot vergroening van de portefeuille. Enerzijds is er een vraag naar duurzaamheid vanuit de eindgebruiker, maar ook investeerders voorzien een beter rendement op een groene portefeuille. Voor Bouwfonds REIM is duurzaamheid geen aparte doelstelling, maar een wezenlijk onderdeel van het reguliere beleggingsproces.

Fondsmanager Bouwfonds REIM, is overtuigd van de meerwaarde van duurzaamheid van vastgoedobjecten en neemt in de sector graag de voortrekkersrol.

**‘We blijven constant overleggen met beleggers en huurders en bekijken gezamenlijk de mogelijkheden om een pand nog duurzamer te maken’**

De duurzaamheidsstrategie en het beleid hierop van Bouwfonds REIM worden primair vanuit de markt geformuleerd. ‘We ontkomen er ook niet aan. Duurzaamheid is inmiddels een eis van zowel huurders als investeerders. Door maatschappelijk verantwoorde producten aan te bieden, komen we tegemoet aan de wens van onze klanten’, aldus Jean Klijnen, directievoorzitter Bouwfonds REIM. Daar waar andere partijen zich nog oriënteren op de aanpak van hun portefeuille, neemt Bouwfonds het voortouw.

Uit het duurzaamheidsonderzoek van Jones Lang LaSalle blijkt dat duurzaamheid bij 73% van de Nederlandse kantoorgebruikers hoog op de agenda staat. In mei 2008 werd er nog een interesse in duurzaamheid gemeten van 38%. De economische malaise en enorme afschrijvingen hebben het afgelopen jaar onderwerpen als duurzaamheid een prominente plek op de agenda gegeven. Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat 83% van de huurders bereid is om bovenop de huurprijs premie te betalen voor energiebesparing, gezondheid & comfort, lagere servicekosten en een beter imago.

Bij duurzaamheid wordt door Bouwfonds REIM verder gekeken dan alleen maar het effect van dubbelglas en het uitzicht op een kastanjeboom in bloei. Het onderdeel van RaboVastgoedgroep werkt met het duurzaamheidsmeetsysteem GPR Gebouw 4.1.

Hiermee worden panden doorgelicht op verschillende criteria zoals energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Een 6, het totaal van alle criteria, is ongeveer het niveau van het huidige bouwbesluit. ‘Als de markt tevreden is met een 6, streven wij naar een 7.’

### CO2-NEUTRAAL

De directievoorzitter merkt op dat het begrip duurzaamheid in veel gevallen wordt beperkt tot alleen milieuaspecten en het terugdringen van energieverbruik, maar wijst ook op de sociaal-economische en maatschappelijk-culturele aspecten. Ook binnen de eigen bedrijfsvoering streeft Bouwfonds REIM naar een zo CO2-neutraal mogelijk werkterrein.

In 2009 heeft Bouwfonds REIM vijftien kantoor-

### ERNST & YOUNG KANTOOR DEN HAAG

Het kantoorpand uit 1939 heeft een oppervlakte van circa 9000 m<sup>2</sup> en wordt gehuurd door Ernst & Young. Het kantoorpand is in eigendom bij het IEF Capital Rietveld fonds dat staat onder leiding van IEF Capital, een joint venture tussen Inflation Exchange Fund (IEF) uit Amsterdam en Bouwfonds REIM uit Hoewelaken. Het asset management van de panden wordt gevoerd door Bouwfonds REIM.



panden doorgelicht op deze duurzaamheidscriteria. Dit jaar volgt de rest van de commerciële vastgoedportefeuille en is er een aanvang gemaakt met de inventarisatie van de woningportefeuille in binnen- en buitenland. Het verduurzamen van de portefeuille vereist enig investeren. ‘We blijven constant overleggen met beleggers en huurders en bekijken gezamenlijk de mogelijkheden om een pand nog duurzamer te maken’, aldus Klijnen. Doordat veel investeringen zichzelf op de lange termijn terugverdienen hebben de betrokken partijen er veel oor naar.

Het kantoorpand aan de Wassenaarseweg in Den Haag, toenmalig verkoopkantoor van Shell, is een van de monumentale panden die door Bouwfonds REIM zal worden verduurzaamd. Dit was voor de huurder, Ernst & Young Den Haag, reden genoeg om het huurcontract van het pand aan de Wassenaarseweg met tien jaar te verlengen. Met de investering van € 1,3 mln door IEF Capital, wordt er onder andere een warmte- en koudeopslag (WKO) onder het kantoorgebouw aangelegd. Daarnaast wordt de verlichting in het pand daglichtafhankelijk en door middel van aanwezigheidsdetectie geregeld en wordt het dak geïsoleerd. Naar verwachting zal het verduurzamingstraject in het vierde kwartaal van 2010 worden afgerond.

### INGEWIKKELD TRAJECT

Het initiatief voor verduurzaming van dit monumentale pand is vanuit Bouwfonds REIM genomen door vastgoedbelegger IEF Capital. ‘Om de portefeuille zoveel mogelijk te verduurzamen wordt er een ingewikkeld traject doorlopen. Niet alle panden in onze portefeuille voldoen aan onze duurzaamheidscriteria. Wij hebben bijvoorbeeld ook oudere panden. Hiervoor dient per object te worden gezien hoe we met dat pand naar de toekomst moeten omgaan. Een actieve exitstrategie behoort hierbij zeker tot de mogelijkheden. Ook kunnen we incidenteel te maken krijgen met huurders die niet voldoen aan onze criteria. Daar willen we dan iets aan doen,’ zegt Klijnen. Bouwfonds

REIM laat weten dat ze zelf ook strikte regels hanteert en in de toekomst alleen nog maar panden met A, B, of C label aan de portefeuille wil toevoegen.

Ondanks de investeringen spreekt Bouwfonds REIM van een win-win situatie. Enerzijds gaat de energienota voor de huurder omlaag, anderzijds anticipeert de eigenaar op een waardestijging van de objecten als gevolg van langjarige huurcontracten. Voor 2010-2011 ziet Bouwfonds REIM goede beleggingsmogelijkheden in de Nederlandse kantorenmarkt. Daarbij moet wel vermeld dat dit alleen geldt voor kantoren die aan alle duurzaamheidscriteria voldoen. Voor de objecten die niet aan de eisen voldoen, voorziet Bouwfonds REIM een op termijn negatief rendementsscenario. Met name in het niet duurzame deel van de huidige leegstand zal een belangrijke kapitaalvernietiging plaatsvinden. Vanaf nu zal ook elk object getoetst

### GPR GEBOUW 4.1

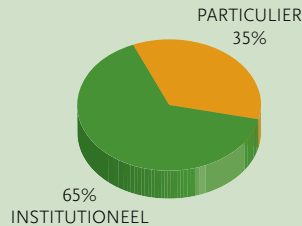
Bouwfonds REIM werkt met het duurzaamheidsmeetsysteem GPR Gebouw 4.1. Het systeem licht op een schaal van 1 tot 10 het pand door op vijf criteria: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Elk meetpunt bestaat weer uit subcriteria. Zo wordt er voor het aspect milieu gekeken naar watergebruik en materialen. Gezondheid wordt gemeten op onder meer luchtkwaliteit en thermisch comfort. Een 6, het totaal van alle criteria, is ongeveer het niveau van het huidige bouwbesluit.

**BOUWFONDS REIM**

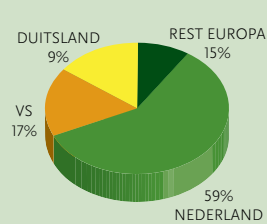
TOTAAL BEHEERD VERMOGEN:  
**CIRCA € 7 MRD**

TOTAAL FONDSVERMOGEN:  
**CIRCA € 2,5 MRD**

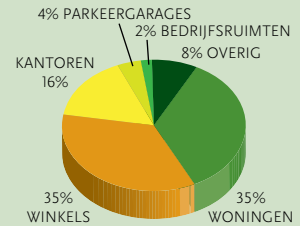
**FONDSEN**



**GEOGRAFISCHE SPREIDING**



**SEGMENTEN**



worden aan de diverse duurzaamheidsindicatoren. Momenteel is vooral de kantorenmarkt actief bezig met duurzaamheid, merkt Bouwfonds REIM op. Op dat terrein vallen er voor alle partijen financiële voordelen te behalen, met name doordat de leegstand in dit segment het grootst is. Ook start de manager van vastgoedbeleggingsfondsen met een pilot van een aantal van haar woningcomplexen en meet deze met behulp van het LOG-model (locatie, object en gebruiker), waarin de GPR-methode is geïntegreerd. In het LOG-model spelen ook locatie aspecten van het vastgoed een belangrijke rol. Op de Nederlandse woningmarkt zijn zowel verkopers als verhuurders van woningen verplicht om op een transactiemoment een energielabel te laten zien. ‘Van ons totaal fondsvolume komt het accent steeds meer op woningen te liggen’, aldus Klijnen. In totaal beheert Bouwfonds REIM ongeveer € 7 mrd, waaronder ook parkeergarages en landbouwgronden, verdeeld over onder andere Nederland, de Verenigde Staten, Frankrijk en Duitsland. De vastgoedbeheerder richt zich met name op de kernlanden van de Rabo Vastgoedgroep, Duitsland, Frankrijk en de Benelux alsmede op de Verenigde Staten. Voor beleggingen in landbouwgrond volgt Bouwfonds REIM ook de landen waar haar aandeelhouder, Rabobank, internationaal actief is.

**AANDACHT**

In de PropertyNL Top-40 Vastgoedparticipaties noemt Bouwfonds REIM de tweede plek. Volgens Klijnen kan de vastgoedsector niet om duurzaamheid heen. ‘De aandacht voor duurzaamheid wordt grotendeels gevoed door de crisis zoals we deze vorig jaar hebben gekend. Als we nu niet investeren in vergroening van onze panden, dan is de kans groot dat we deze over een aantal jaar met een fikse korting van de hand moeten doen, omdat ze niet meer aantrekkelijk zijn. Dat gaat ten koste van het rendement van onze

belegger. In onze eigen portefeuille zien we duidelijk dat de bezettingsgraad bij duurzame panden hoger ligt, dan bij de rest van de kantoren.’ Ook de financieringspoot van de Rabo Vastgoedgroep, FGH Bank, is bereid te investeren in groene gebouwen. Daar is speciaal de duurzaamheidsfinanciering voor ontwikkeld.

**Uit onderzoek blijkt dat 83% van de huurders premie wil betalen voor energiebesparing, gezondheid & comfort, lagere servicekosten en een beter imago**

Momenteel is duurzaamheid nog steeds niet de norm, maar de verwachting is dat de kantorenmarkt daar niet meer omheen kan. Hetzelfde geldt voor de ontwikkelingstakken Bouwfonds Property Development en MAB Development die duurzaam ontwikkelen als speerpunten in de ondernemingsstrategie hebben opgenomen. ■



**JEAN (J.L.M.J.) KLIJNEN**

Jean Klijnen (1958) is al meer dan 25 jaar actief in de vastgoedwereld; onder meer als directievoorzitter bij Bouwfonds Real Estate Investment Management en voorheen als hoofd indirecte vastgoedbeleggingen van de Stichting Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds (ABP) en bij ABN AMRO Corporate Finance als senior vice president.