

Van bouwen naar verantwoord beheren

Dat economische tegenslag voorzichtig maakt, is in de nieuwbouw heel goed merkbaar. Gelukkig kan ontwikkelen ook op een andere manier. Want hoe zit het eigenlijk met ons bestaande vastgoed? Leegstand is al langer een ‘slopend’ probleem, maar de combinatie van crisis en aandacht voor duurzaamheid lijkt een handje te helpen. De aandacht verschuift van bouwen naar verantwoord beheren. Ter inspiratie drie reflecties op de verduurzaming van vastgoed.



René Mol, assetmanager Urban Properties:

Duurzaamheid als uitgangspunt

Oranjewoud benaderde voor deze rubriek twee opdrachtgevers: de Europese belegger Credit Suisse en het Wellantcollege. Oranjewoud monitort in opdracht van Credit Suisse het technisch beheer van een serie grote kantoorpanden in de Randstad. Dat gebeurt in samenspraak met portefeuillehouder Urban Properties, die namens Credit Suisse verantwoordelijk is voor het commercieel en technisch beheer. Duurzaamheid is daarbij een belangrijk uitgangspunt. En dat geldt ook bij het Wellantcollege, een onderwijsinstelling voor de groene sector met zeventwintig vestigingen. Binnen een raamcontract biedt Oranjewoud bouwkundig advies en ondersteuning bij de verduurzaming van het vastgoedbestand. Intern bij Oranjewoud is de werkgroep ‘Leegstand is slopend’ actief bezig vernieuwend na te denken over verantwoord beheer.

Meer informatie:

Geurt Breukink, (06) 53 29 36 23 of geurt.breukink@oranjewoud.nl

Rendement blijft van groot belang

‘Wij adviseren beleggers over de aan- en verkoop van vastgoed en het behalen van rendement. Ook managen wij portefeuilles van grote beleggers, waaronder Credit Suisse. De balans tussen commercieel en technisch beheer is daarbij de uitdaging. De kantoorgebouwen dienen in technisch opzicht blijvend aan de vraag van de markt te voldoen, zodat ze commercieel gezien aantrekkelijk blijven. Binnen dat speelveld bewegen wij en we merken dat duurzaamheid daarin een groeiend aandeel heeft. Grote bedrijven die kantoorpanden huren, hebben steeds vaker een corporate strategie waarin een ‘groen’ beleid is vastgelegd. En dat willen ze ook tot uitdrukking brengen in duurzame huisvesting.’

‘Verduurzamen van bestaand vastgoed lijkt daarom logisch, maar voor beleggers is dit in crisistijd niet eenvoudig. De waarde van objecten is gedaald door de afnemende vraag en daardoor is het lastiger om financiering te krijgen voor investeringen. Terwijl huurders wél hogere eisen stellen nu zij in een gunstiger positie zitten. Een vicieuze cirkel die in deze bevroren markt moeilijk is te doorbreken. Goed positioneren van vastgoed is daarom van groot belang. En om daarin verantwoorde keuzes te maken, is Oranjewoud een waardevolle partner.’

‘Energiezuinigheid en andere duurzame maatregelen zijn ook voor beleggers als Credit Suisse eigentijdse voorwaarden én *unique selling points* van vastgoed. Bij nieuwbouw is dat eenvoudiger te realiseren dan bij bestaande panden. Of verduurzaming zinvol is, hangt af van de conditie en het type pand, maar vooral van de locatie. Want een goede locatie blijft aantrekkelijk voor (potentiële) huurders en kan door huurinkomsten meer armslag bieden om te investeren. Bij incurant vastgoed wordt het – voor een nieuwe koper – pas weer aantrekkelijk om te verduurzamen als het pand voor een dump prijs op de markt komt. Mijn conclusie: we moeten beseffen dat investeren in duurzaamheid gewenst is, maar dat het rendement van groot belang blijft.’



Ernst Hoofjes, programmamanager huisvesting Wellantcollege:

Flexibel vastgoed

‘Het Wellantcollege voorziet in groene opleidingen en het bestuur heeft de ambitie om ook een ‘groen’ organisatiebeleid te voeren. Ons vastgoed neemt daarbij een belangrijke plaats in, want goede faciliteiten versterken het onderwijs en de schoolpanden dragen bij aan ons imago. Openheid en uitstraling zijn heel belangrijk. Een groot deel van onze zevenentwintig vestigingen is gebouwd in de jaren zestig of zeventig, dus er valt nog heel wat te verbeteren. Tegelijkertijd zetten we in op een goede mix van energiebesparing, gezonde ventilatie en minder CO₂-uitstoot. Quick wins zijn ook belangrijk, zoals het scheiden van bouw- en sloopafval en het hergebruiken van materiaal.’

‘Duurzaamheid betekent voor ons vooral verantwoorde keuzes maken. Een proces van balanceren, want waar begint en eindigt het? Als panden zo slecht zijn dat je minimaal een nieuwbouwprijs betaalt om het te renoveren, dan is dat op lange termijn geen duurzame beslissing. Je moet je investeringen wel in een reëel tijdsbestek terugverdienen. We *upgraden* onze huisvesting waar het nodig is, waar het kan en waar het zinvol is. En het moet passen binnen het onderwijs. Dat is best een ingewikkeld spel, want docenten komen altijd ruimte tekort en vinden multifunctionele ruimten echt niet altijd praktisch.’

‘Oranjewoud is een partner die prima in dat spanningsveld functioneert. Belangrijk, want alle factoren wegen mee. Bovendien wordt het onderwijs sterk beïnvloed door politieke besluiten. Onze tienjarenplanning voor huisvesting wordt bijna jaarlijks bijgesteld. Het werkveld is dus heel dynamisch. Zo flexibel kunnen we met ons vastgoed nooit zijn, maar we proberen wel zo goed mogelijk mee te bewegen in het maken van verantwoorde keuzes. Duurzaamheid betekent voor ons vooral vooruitkijken en inspelen op veranderingen in het onderwijs, zodat de panden voldoende faciliterend blijven.’



Geurt Breukink, businessmanager Bouwadvis:

Bewust kiezen

‘We zijn in Nederland tegenwoordig spaarzaam met nieuwbouw. Visie op verantwoord beheer is wat we in deze tijd nodig hebben en duurzaam gebruik van bestaande panden is het uitgangspunt. Overheden en steeds meer bedrijven nemen in hun missie op dat ze actief bijdragen aan klimaatdoelstellingen, bijvoorbeeld door energiebesparende maatregelen. Voor gemeenten begint dat bij het eigen pand, maar het geldt ook voor maatschappelijk vastgoed, zoals scholen, sportcomplexen en zorginstellingen. Bedrijven kijken naar productielijnen en logistieke processen, maar uiteraard ook naar de basis: hun kantoorpanden en bedrijfshallen.’

‘Hoe kom je ambitieuze beloften na? Wat is haalbaar en betaalbaar? En hoe zorg je dat investeringen rendabel zijn? Belangrijke vragen, want duurzaamheid heeft alles te maken met bewuste keuzes. Geld pompen in een pand dat in de basis al niet goed is, heet ook verspilling. Om goede afwegingen te maken, is deskundig advies welkom. Het gaat erom technische (on)mogelijkheden te kennen en die te verbinden aan bijvoorbeeld hergebruik van materiaal, energiebesparende maatregelen en andere oplossingen om de levensduur van een pand te verlengen. Tegelijk is het wenselijk rekenprogramma’s in te zetten, zodat je inzichtelijk maakt wat op lange termijn de meest duurzame oplossing is.’

‘Wij nemen adviezen over duurzame maatregelen automatisch mee als wij worden ingeschakeld voor het technisch en/of commercieel beheer van panden, bouwkundig advieswerk of het begeleiden van bouw- en renovatieprocessen. Bij nieuwbouw krijg je de kans om het meteen goed te doen. Bij bestaande panden is verduurzaming een veel grotere uitdaging. Het vraagt technische creativiteit en het mooie is dat die innovatieontwikkeling een impuls heeft gekregen door de crisis. Zo heeft elk nadeel weer een voordeel.’