

## Interview met Guus Berkhout, Triodos Vastgoedfonds

### *Belegger moet handelen vanuit duidelijk profiel*

Triodos Vastgoedfonds is de nieuwe eigenaar van het voormalige regiokantoor van ABN Amro in de stad Groningen. Met de nieuwe huurder GasTerra heeft Triodos een 10-jarig Green Lease-contract afgesloten: dankzij energiemaatregelen dalen de exploitatielasten en vanuit die besparing wordt de verduurzaming bekostigd. De investeringen moeten op z'n minst resulteren in energielabel A en zo mogelijk label A+. Een gesprek met fondsmanager Guus Berkhout van Triodos Vastgoedfonds: hoe interessant is deze constructie voor andere beleggers, met name waar het gaat om bestaande kantoorpanden.

Het leegstaande kantoorpand, op de hoek Stationsweg en Hereweg, stamt uit 1988 en voldoet niet meer aan de huidige energie-eisen: het pand heeft energielabel G, terwijl de overheid bijvoorbeeld voor haar eigen panden label C verplicht stelt. Daarmee is C een minimum eis in de markt geworden en voldoen panden met een slechter label niet meer. Triodos Vastgoedfonds gaat de komende jaren fors investeren in de verduurzaming. "Die verduurzaming is voor een deel een technisch verhaal. Er komt een ander energiesysteem met warmtekuoudeopslag in de bodem, we passen lagetemperatuurverwarming toe, ook voor koeling, we maken gebruik van gaswarmtepompen, energiezuinige verlichting die zich aanpast aan dagverlichting en een betere isolatie", legt Berkhout uit. "Het was een ideaal moment om dit hier te doen. Het pand staat al enige tijd leeg, we hebben een solide huurder gevonden in GasTerra, die voor langere tijd wil huren. Daarbij komt dat we inschatten dat het pand na die 10 jaar een goede eindwaarde zal hebben, gezien onze verbeteringen, maar zeker ook vanwege de locatie in het stationsgebied. Triodos Vastgoedfonds probeert het breder te zien dan alleen energiebesparing. We kijken ook naar comfort, toegevoegde waarde voor de omgeving, schoonheid en beleving van het pand en uiteraard het belang van de belegger."

#### **Energieprestatie bepaalt mede de kwaliteit**

Het is niet alleen vanuit de groene missie dat Triodos Vastgoedfonds actief bezig is met verduurzaming van bestaande kantoorpanden. "De energieprestatie van een pand is een belangrijk gegeven voor huurders. Huurders kijken naar de locatie en de kwaliteit van het pand, maar zeker ook naar de energiekosten als onderdeel van de totale exploitatielasten. Bedenk dat de overheid die het C-label verplicht stelt voor haar eigen panden verantwoordelijk is voor zo'n 25 procent van alle transacties op de kantorenmarkt. De markt vraagt om duurzaamheid. Om de aandeelhouders marktconform rendement te bieden moet je dus duurzaamheid leveren. Kijk naar de waardeontwikkeling van ons fonds. Die is stabiel. Daarnaast hebben wij te maken met slechts 2 procent leegstand en dat is fors minder dan het landelijke gemiddelde."



**Guus Berkhout,**  
Fondsmanager Triodos Vastgoedfonds

### Handelen vanuit scherp profiel

Dit neemt uiteraard niet weg dat Triodos Vastgoedfonds zeker ook vanuit haar groene profiel verduurzaming hoog in het vaandel heeft staan. Berkhout is ervan overtuigd dat de waardeontwikkeling van het fonds mede te danken is aan dat heldere profiel. "Juist met de huidige onzekerheid op de markt is een duidelijke visie belangrijk. Huurders kijken naar de kwaliteit van het gebouw, onder meer energetisch, maar willen ook weten van wie het is en waarom. Je moet je profiel scherp kiezen en daarnaar handelen. Onze visie omvat het geheel van vastgoed: het gebouw, de belegger, de omgeving en de gebruiker. Onze huurders weten van wie ze huren, ze kennen ons."

Dat moet je letterlijk nemen, vertelt Berkhout. "Duurzaam beheer moet je samen met de huurders doen. Dus wij gaan naar onze huurders toe en vragen ze bijvoorbeeld mee te doen met groene stroom. Zo'n persoonlijk contact is niet echt gebruikelijk in onze markt. Soms moet je je verhaal herhalen, maar op een bepaald moment zijn huurders hiervoor ontvankelijk, het kost ze immers geen geld. En door de relatie die daardoor ontstaat is de huurder meer genegen langer te blijven."

### Visie ontwikkelen op waarde van vastgoed

Huurders hebben misschien oren naar verduurzaming, de vraag is waarom de markt daar in de bestaande bouw nog weinig op inspeelt. Berkhout: "Verduurzamen van bestaande bouw vergt een nieuwe aanpak. Beleggers, taxateurs, makelaars, ze werken allemaal nog met een spreadsheet waar ze op basis van vaste financiële parameters en vaste rekenmodellen komen tot een huurprijs en gewenst rendement. Maar sinds 2008 is de markt veranderd en werkt dat niet meer. Hoe bepaal je de eindwaarde van een pand over 10 jaar, met de huidige economie? Het gaat hier om vastgoed, niet om financials. Het gaat niet om de rentepercentages van de banken, maar om waar je waarde aan toekent: duurzaamheid, locatie, flexibel gebruik, materiaalgebruik, levensduur, beleving. Taxateurs moeten een duidelijke visie ontwikkelen op het geheel van het vastgoed, het pand, de huurder, de omgeving, op basis van een heldere kijk op de wereld, niet op basis van rentepercentages."

### Crisis werkt louterend

Op basis van zo'n visie kun je ook bepalen of investeren in bestaande panden rendabel is. "Kijk naar de ontwikkeling van de stad. Alle grote plaatsen zijn ooit ontstaan langs rivieren, bij doorwaadbare plaatsen. Daar is als eerste gebouwd en daar wordt waarde opgebouwd. En dat is in feite nog steeds zo: daarom blijft dit pand vlak bij het station en de stad aantrekkelijk. Een duurzaam pand op een aantrekkelijke plek waar mensen een positieve beleving bij hebben blijft zijn waarde behouden, al is het alleen maar op basis van de waarde van de grond waarop het staat." Op zo'n integrale manier kijken naar de waarde van vastgoed vergt een omslag in het denken bij alle partijen. "Wat dat betreft is de huidige crisis volgens mij louterend. Het is ergens een zegen dat we door elkaar geschud worden, dat er in feite geen duidelijke markt meer is. Dat geeft ruimte aan creativiteit." •