

SYNTRUS REAL ESTATE

‘VERDICTEN IS VERDUURZAMEN’

**NICOLE
MAARSEN**

directeur Vastgoed





ACHMEA & FINANCE

**MEER
WONINGEN**

**SLIMME
MOBILITEIT**

**DUURZAME
ENERGIE**

Dat zijn dé thema's van de toekomst, en die moeten in samenhang worden bekeken, stelt Nicole Maarsen.

SYNTRUS ACHMEA REAL ESTATE & FINANCE is actief bezig deze thema's te integreren in haar portefeuilles en zoekt hierover de dialoog met gemeenten. 'We moeten met z'n allen die extra stap zetten.'

Nederland staat qua woningbouw voor een enorme opgave. Volgens het Woonakkoord moeten er de komende jaren één miljoen woningen bijkomen; de helft daarvan in de Randstad. Dat kan alleen door te verdichten, stelt Nicole Maarsen. En dat moet samengaan met een visie op mobiliteitsbewegingen en parkeernormen. ‘Als je bijvoorbeeld zonder een duidelijke visie op mobiliteit 5000 woningen in de Merwedekanaalzone in Utrecht bouwt, staat de snelweg tussen Utrecht en Amsterdam binnen no time muurvast. We hebben niet voor niets als motto “verdichten is verduurzamen”. We moeten in korte tijd een groot aantal mensen huisvesten en extra woningen bouwen. Dat kan alleen als in die opgave ook thema’s als mobiliteit en verduurzaming worden meegenomen. Dat is de enige manier om in de toekomst leefbare steden te creëren.’

WAT IS HET DRAAGVLAK VOOR DEZE MENING? ‘Het draagvlak wordt snel groter, omdat de urgentie steeds duidelijker wordt. Kijk naar de hitte van de afgelopen zomer. Toen had iedereen het gevoel: dit is niet hoe het hoort te zijn! Of neem de enorme file-infarcten, waardoor Nederland letterlijk tot stilstand komt. Je hoeft niemand meer te overtuigen dat verduurzaming en mobiliteit de thema’s zijn waar we in Nederland iets aan moeten doen. We moeten nu snel die extra stap zetten. Die thema’s worden nu nog aan aparte tafels besproken, maar dat is aan het veranderen. Alle partijen omarmen het idee van een integrale aanpak bij de woningbouwopgave. Beleggers zijn bereid te investeren, de overheid gaat meehelpen met gebieds-overstijgende mobiliteitsvraagstukken en de bouwsector reageert daar positief op.’

HOE BELANGRIJK IS DE ROL VAN DE VASTGOEDWERELD BIJ HET OPLOSSEN VAN DE GROTE MAATSCHAPPELIJKE VRAAGSTUKKEN? ‘Die is aanzienlijk. Wij kunnen bijvoorbeeld aan onze klanten vragen om 10 procent van hun bezit toe te wijzen aan mensen met een afstand tot de woningmarkt. Of we kunnen voorstellen om het aantal parkeerplaatsen te halveren en de andere helft beschikbaar te stellen voor het stallen van fietsen. Ook kunnen we mobiliteitsconcepten faciliteren, zoals elektrische deelauto’s voor onze huurders. Zo kun je met vastgoed heel concreet bijdragen aan een betere stad. Een maatregel van een heel andere orde is dat

we met de gemeente Amsterdam in het centrum voor commerciële ruimten hebben afgesproken, een prudent verhuurbeheer te voeren. We kijken steeds welke huur passend is voor een bepaald stuk stad. Waar dat kan, gaan we met beleggers in gesprek over de vraag of zij aan dit soort oplossingen willen meewerken. De eerste reactie is vaak: dat kost geld! Maar wij zijn ervan overtuigd dat het uiteindelijk juist geld oplevert, omdat het vastgoed en de huurders elkaar zo versterken. Kwalitatief goed vastgoed wordt steeds meer de norm. Een niet-verduurzaamd kantoor wordt binnenkort niet meer gefinancierd door de bank. Het is slechts een kwestie van tijd, voordat de markt zo denkt over alle assets in de gebouwde omgeving.’

WAT IS JULIE INZET ALS SYNTRUS ACHMEA REAL ESTATE & FINANCE? ‘Wij dragen bij aan betaalbare huur langs de lijn van doelgroepen: we kijken goed welk type woningen er nodig zijn en wie we waar willen huisvesten en waarom. Alleen zo kunnen we een gezonde businesscase bouwen. Daarbij ontwikkelen we ons steeds meer als Buurtbelegger. Diversiteit is voor ons een belangrijke sleutel bij het realiseren van moderne steden. Wij willen meehelpen een gezonde mix te realiseren van sociale, middeldure en dure woningen en commerciële ruimtes. We zijn met gemeenten in gesprek over de vraag hoe we dat het best aan kunnen pakken. Het oplossen van het woningtekort is niet alleen een kwestie van woningen stapelen, het is ook “buurten creëren”. Leefbare buurten waar mensen wonen, werken en winkelen in een prettige omgeving. Wij zijn ervan overtuigd dat je die sterke buurten alleen kunt creëren vanuit een samenhangende visie op alle genoemde belangrijke thema’s. Daarnaast is het ook de vraag waar die plekken dan moeten zijn. Wij zouden bijvoorbeeld graag zien dat Amsterdam niet alleen inzet op de grachtengordel, maar ernaar streeft om naast het historische centrum nog twee of drie sterke binnenstedelijke centrumgebieden te creëren. De andere grote steden staan voor vergelijkbare uitdagingen. Beleggers en gemeenten van alle grote steden zouden met elkaar in gesprek moeten om te kijken hoe we dat samen kunnen realiseren.’

PAKKEN DE GROTE STEDEN DIT ACTIEF OP? ‘Steeds beter. Het helpt dat de urgentie op deze thema’s steeds groter wordt. Steden kijken steeds kritischer naar welke plekken ze willen verdichten en welke impact



TERUGBLIK 2018 ZAKELIJK

DE GROOTSTE LES VAN 2018 WAS VOOR MIJ...

Zonder wrijving geen glans! Welk cijfer geef je 2018? 8

BELANGRIJKSTE MOMENT

Positieve feedback van een van onze belangrijkste klanten en criticaster.

BESTE ZET

Beleggen met Betekenis.

BESTE ZAKENLUNCH OF DINER

G4 Mobiliteitsdiner

VERSTE ZAKENREIS

Hong Kong

MOOISTE DEAL

Oostenburgermiddenstraat, Amsterdam (een wijk ontwikkeling op eigen grond voor alle doelgroepen in Amsterdam).

BESTE BEURS

Impact Summit

MOOISTE STAD

Sint-Petersburg

TOP 3-PROJECTEN

Amsterdam Ricardo (transformatie verduurzamen); Amsterdam West Beat

(combinatie hoogstedelijke functies in de plint en betaalbaar wonen); Rotterdam Fenixloodsen (gedurfd).

OPVALLENDSTE NIEUWS
Verkoop portefeuille van Round Hill.

BESTE FEEST

7/11-feesten

GROOTSTE IRRITATIE

Te veel vergaderen.

GROOTSTE MISSER

Eenzijdige kijk op de woningmarkt (er is meer middeldure huur en dure huur en koop nodig voor een inclusieve stad met doorstroming en betaalbaar wonen). Iedereen die over de politieke termijnen heen durft te kijken weet dat!

BESTE NIEUWE RETAILCONCEPT
Alibaba's Hema
GROOTSTE VERLIES
Tijd door langdurige discussies over de woningmarkt en mobiliteitsvraagstukken. Doen!

WELK APP HET MEEST GEBRUIKT

TED

LEUKSTE SPONTANE ONTMOETING

(Friends call me) Jim

HELD

Elon Musk

BESTE EVENT

WeMakeThe.City

BESTE ZAKENBOEK

Thank you for being late – Thomas L. Friedman.

OPVALLENDSTE LINKEDIN-BERICHT

World Economic Forum: Most future-proof cities.

VASTGOEDMAN VAN HET JAAR

Wienke Bodewes

VASTGOEDVROUW VAN HET JAAR

Eva Hekkenberg – Bijlmer Queen

TALENT VAN HET JAAR

Amber Huizinga en Tim Hendrixx van Kwadraat H

BESTE KOFFIE

Scandinavian Embassy (Sarphatipark)

BESTE FOODCONCEPT

HEMA Tilburg

TERUGBLIK 2018 PERSOONLIJK

DE GROOTSTE LES VAN 2018 WAS VOOR MIJ

Nooit te druk om te sporten! Welk cijfer geef je 2018? 8

TOPSERIE NETFLIX

Sense8

SPORTIEVE HOOGTEPUNT

10km-mijlpaal

GENIETEN

Taarten bakken met mijn kinderen.

INDRUKWEKKEND

China

BOEK

Ikigai van Hector Garcia

WRANG

Hittegolf deze zomer – klimaat!

BESTE AANKOOP

Glitterhakken

VAKANTIE

Rondreis Thailand

BIOSCOOPFILM

Jumanji 4D

DINER

Steak tartare & friet

GOEDE TRADITIE

Kastanjes zoeken (brengen geluk).

LEUKSTE STEDENTRIP

Parijs met mijn dochter.

LEUKSTE FESTIVAL

Rollende Keukens

THEATER

Muzikale Helden

BESTE ARTIEST

Amy Winehouse

BESTE SONG

Sunny Days van Armin van Buuren

AVONTUUR

Naar de Noordpool / Canada

INSPIREREND

World Economic Forum

SPORTIEF HOOGTEPUNT

Opgeven voor de marathon van New York.

AFSCHEID

Van slechte gewoonten.

KIPPENVEL

Musicalliedjes van mijn kinderen.

ONVERGETELIJK

Aretha Franklin

ONVERSLAANBAAR

Het doorzettingsvermogen/ doorzuivermogen van mijn drie lieve draakjes!

HARTVERWARMEND

‘Love you mam.’

SPORTMAATJE

Runkeeper

ZWAAR

Kitesurf-les

DANKBAAR

Vrolijke en gezonde kinderen! Elke avond welterustenknuffels!

ZORGWEKKEND

Fortnite

GELUK

Skivakantie

SMAKELIJK

Oesters

TRAGISCH

Trump

HELD

Naomi van As

RESTAURANT

Rosa & Rita

JAMMER

Slechts 24 uur in een dag.

VERGISSING

Dat ik geen tijd heb gemaakt voor concert van Beyonce en Jay Z.

AFZIEN

Huiswerk maken met de kinderen.

ONMOGELIJK

Work-Life-Balance

MEEST GELACHEN

In gesprek met vriendinnen over (hun) mislukte dates.

VERDRIET

Verdriet van mijn kinderen.

NOOIT GEDACHT

Dat ik hardlopen leuk zou gaan vinden.

EERSTE KEER

Polo spelen.

GROOTSTE IRRITATIE

Albert Heijn op zaterdagmiddag.

ALLERGEZONDSTE

Wekelijkse smoothies

VOORUITBLIK 2019 ZAKELIJK

VERDICHTEN IS VERDUURZAMEN!

Het werken voor institutioneel geld, brengt de opdracht met zich mee om duurzaam rendement te realiseren. Deze combinatie is mijn drive. In 2019 zullen we ons vooral richten op veel aan-

kopen van woningen voor alle doelgroepen, zorgwoningen, retail op A1-locaties in de G20, binnenstedelijke mixed functies, etc. Op het gebied van de exploitatie zullen we verduurzamen, niet alleen de gebouwen door isolatie en dergelijke, maar vooral ook door ons te richten op mens en maatschappij. Onze ambities maken wij waar door onze impact als Buurtbelegger te vergroten. In wijken waar we het verschil kunnen maken en waar we met andere stakeholders goed kunnen samenwerken, zullen wij bijdragen aan leefbaarheid, betaalbaarheid, veiligheid, publieke familiariteit en dus maatschappelijk en financieel rendement!

WAT ZIJN JOUW PLANNEN VOOR 2019?

Wij gaan onze positionering “Beleggen met Betekenis” concreet implementeren door onze vele initiatieven gericht op zowel ESG als de SDG’s in de portefeuilleplannen van onze klanten en fondsen op te nemen.

Dit zal bijdragen aan risicobeperking en rendementsverbetering. We hebben daarvoor een menukaart opgesteld!

GROOTSTE UITDAGING?

Meetbaar maken van de resultaten anders dan sec financieel rendement. Feitelijk zijn vele institutionele beleggers over de wereld samen een nieuwe investementtaal aan het ontwikkelen. De meetbaarheid van de SDG’s kan alleen maar ontwikkeld worden door het collectief aan beleggers dat ervaringen en informatie deelt.

WAT STAAT IN ELK GEVAL OP DE PLANNING?

Verdichten is verduurzamen! Meer binnenstedelijk aankopen (wonen en stedelijke functies) draagt

bij aan verduurzaming enerzijds en het verlagen van de mobiliteitsproblematiek anderzijds.

DAT GA JE KOMEND JAAR

ANDERS AANPAKKEN?

Met de komst van Arthur als CEO is er voor mij tijd om weer meer naar buiten te gaan! Meer in gesprek met gemeenten, corporaties... andere buurt-stakeholders.

VOORUITBLIK 2019 PERSOONLIJK

Plezier! Plezier hebben, plezier brengen, lachen en leren! Mijn enthousiasme en nieuwsgierigheid zijn echter soms mijn valkuil. Ik vind het werk en alle dialoog rondom de essentiële

thema’s, zoals woningtekorten, het klimaat en de mobiliteitsvraagstukken, ontzettend interessant. Mijn kinderen kijken mij echter soms wat wazig aan: mam, kunnen we nu even naar Jumpsquare? Anderzijds schamen zij zich inmiddels dood als ik te enthousiast een lied zing als hun vrienden komen chillen... balans!

WAT GA JE ANDERS DOEN DAN IN 2018?

Meer sporten; in 2019 wil ik 20 km kunnen hardlopen – zonder stoppen... ☺

WAT STAAT ABSOLUUT IN JE AGENDA?

Nieuwjaar in NYC.

GOED VOORNEMEN?

Meer slapen.

WAAR GA JE MEER TIJD EN



dat heeft op de financierbaarheid, duurzaamheid en mobiliteit. Er zijn momenteel 27 wijken geselecteerd waar vanuit het Klimaatakkoord gekeken wordt hoe de energietransitie gerealiseerd kan worden. Financiering hiervan kan naar ons idee mogelijk gemaakt worden door de verdichting en de mobiliteitsopgave te integreren in de transitie. Ook in andere gebiedstransformaties is integratie van deze drie thema’s actueel. Zo gebeurt dat in Rotterdam bijvoorbeeld bij Feyenoord City, in Utrecht in de Merwedekanaalzone, in Amsterdam in de Sluisbuurt en in Den Haag op de Binckhorst. Deze gebieden liggen nu onder een positief vergrootglas en fungeren als proeftuin voor het opstellen van een gezonde businesscase. Gemeenten zijn daarbij primair in the lead. Via de woonvisie en RO-procedures zijn zij bij nieuwbouwprojecten de natuurlijke aanjager. Bij de exploitatie van bestaande wijken is het aan de beleggers om de handschoen op te pakken.’

ZIJN JULLIE KLANTEN TE PORREN VOOR ZO’N INTEGRALE AANPAK?_

‘Beleggers denken nog sterk in *asset classes*. Ze willen woningen óf winkels óf kantoren. Zeker ook omdat fondsen langs de benchmark worden gelegd, en die benchmarks zijn niet gemixt. Dat maakt het lastig om te scoren op diversiteit. Wij geloven echter dat mixed use een belangrijk instrument is om binnensteden leefbaar te houden en daarmee een goed rendement te realiseren voor onze klanten. Wij werken voor institutionele beleggers, dat zijn partijen met een langetermijnvisie, en voor de lange termijn zijn duurzaamheid en diversiteit cruciaal. Wij zien het als grote vermogensbeheerder dan ook als onze taak om bij te dragen aan het ontwikkelen van een nieuwe taal voor beleggingen, waarin duidelijk wordt dat mixed use een waardevolle asset class is. We zijn hier met onze stakeholders over in gesprek en dat leidt tot een toenemende bereidheid om met een integrale blik naar gebieden te kijken en daarin te investeren.’

WAT DOEN JULLIE CONCREET OM DIE VISIE HANDEN EN VOETEN TE GEVEN?_

‘We zijn druk bezig om de afspraken uit het Woonakkoord en Energieakkoord te integreren in de portefeuilles van onze klanten. Zo kijken we, bijvoorbeeld, hoe we hun bezit kunnen verduurzamen door deelconcepten en elektrische auto’s uit te rollen. Ook zijn we in gesprek met gemeenten om de parkeernorm te verlagen, daardoor meer woningen te realiseren en in ruil daarvoor mobiliteitsconcepten aan te bieden. Daarmee dragen we bij aan de leefbaarheid en worden projecten ook sneller haal-

baar. Die aanpak is al in meerdere projecten succesvol geweest. Daarnaast zitten we ook aan tafel bij gebiedsontwikkelingen, waar we als aanjager fungeren voor die integrale aanpak. In ons aankoopbeleid zijn we gericht op zoek naar concepten waar we alle belangrijke pijlers kunnen combineren. Een mooi voorbeeld is West Beat in Amsterdam-West. Een duurzaam, multifunctioneel gebouw met 150 woningen, 3900 m² aan werkplekken en horeca en een grote open ruimte, bedoeld voor ontmoetingen tussen bewoners, buurtbewoners en gebruikers.’

HOE KIJK JE NAAR DE TOEKOMST?_ ‘Positief. Het besef dat er iets moet gebeuren is bij iedereen geland. Het is niet meer de vraag *of* we duurzaam moeten beleggen en ontwikkelen, maar *hoe*. Hoe kunnen we onze ambities vertalen in concrete integrale projecten? Dat is de grote vraag voor de komende tijd en alle partijen beantwoorden die op hun eigen manier. Leiden is bezig met “de duurzaamste kilometer”, Utrecht zet in op de Sustainable Development Goals en Amsterdam heeft bijvoorbeeld circulariteit hoog op de agenda staan.

Syntrus Achmea Real Estate & Finance zet vol in op “Beleggen met Betekenis”. Dat betekent dat we in de acquisitie, verkoop en exploitatie onder meer steeds nadenken over de drie thema’s – meer woningen, betere mobiliteit en duurzame energie – en hoe we die kunnen integreren in het dagelijks handelen. Ik zie andere organisaties ook die slag maken. Dat is goed voor Nederland en voor onze klanten.’

GAAT HET HARD GENOEG?_ ‘Er worden enorme stappen gezet. Toezichhouders, fondsen en vermogensbeheerders zijn druk aan de slag met verduurzaming. De Sustainable Development Goals van de VN fungeren daarbij als ijkpunt. Van de 17 duurzaamheidsdoelstellingen hebben wij er 5 uitgekozen waar we volgend jaar vol op gaan inzetten, en die beweging is wereldwijd gaande. Dat is een belangrijke eerste stap. De volgende vraag is: hoe kunnen we meetbaar maken wat deze doelen betekenen voor vastgoed? Hiervoor zullen we een nieuwe beleggingstaal moeten ontwikkelen. Ik heb er alle vertrouwen in dat dat gaat gebeuren. Als we die gezamenlijke taal en de meetbaarheid eenmaal hebben geconcretiseerd, zal verduurzaming veel sneller gaan. Wij zijn zelf bezig met een nulmeting van de CO₂-uitstoot van onze beleggingsportefeuilles. Over een jaar kijken we hoe dat zich ontwikkeld heeft. Als meer beleggers dit gaan doen, zijn we over vijf jaar veel verder!’