

# BOUWFONDS IM BOUWT AAN GEZONDE TOEKOMST

BOUWFONDS INVESTMENT MANAGEMENT

JAAP GILLIS, CEO

MONIQUE KORTING, HEAD OF ASSET  
MANAGEMENT COMMERCIAL REAL ESTATE

MARCEL VAN THIENEN, FUND MANAGER  
COMMERCIAL REAL ESTATE

Het is een spannende tijd voor Bouwfonds Investment Management, dochter van Rabo Vastgoedgroep. Er wordt hard gewerkt aan de afbouw van een groot deel van de portefeuille. Maar net zo hard aan de opbouw van een nieuwe. Dat gaat uitstekend. Het team is onverminderd enthousiast. Goede resultaten uit het verleden zijn wat dat betreft een garantie voor de toekomst.

Soms lopen dingen anders dan je hoopt. Toen Jaap Gillis in 2012 aantrad bij Bouwfonds IM had Rabo Vastgoedgroep stevige ambities: groeien tot 10 miljard. Zover is het helaas niet gekomen. Nieuwe Europese wet- en regelgeving stak een spaak in het wiel. Bouwfonds IM stoot op termijn een groot deel van haar portefeuille af. Dit is in lijn met de strategie van Rabo Vastgoedgroep om haar activiteiten op het gebied van fonds- en assetmanagement af te bouwen. De portefeuille is inmiddels teruggebracht naar zo'n 1 miljard euro. Via een management buy-out zijn verschillende activiteiten overgedragen aan de verantwoordelijke managers van de betreffende business units, financieel gesteund door Commonwealth Investment BV. De activiteiten worden voortgezet onder een nieuwe naam: Primevest Capital Partners. Aan Jaap Gillis de taak om, samen met Marnix Boessenkool (CFO) die kar te trekken en te zorgen voor een soepele overgang naar de nieuwe eigenaren.

## ONTSPORING

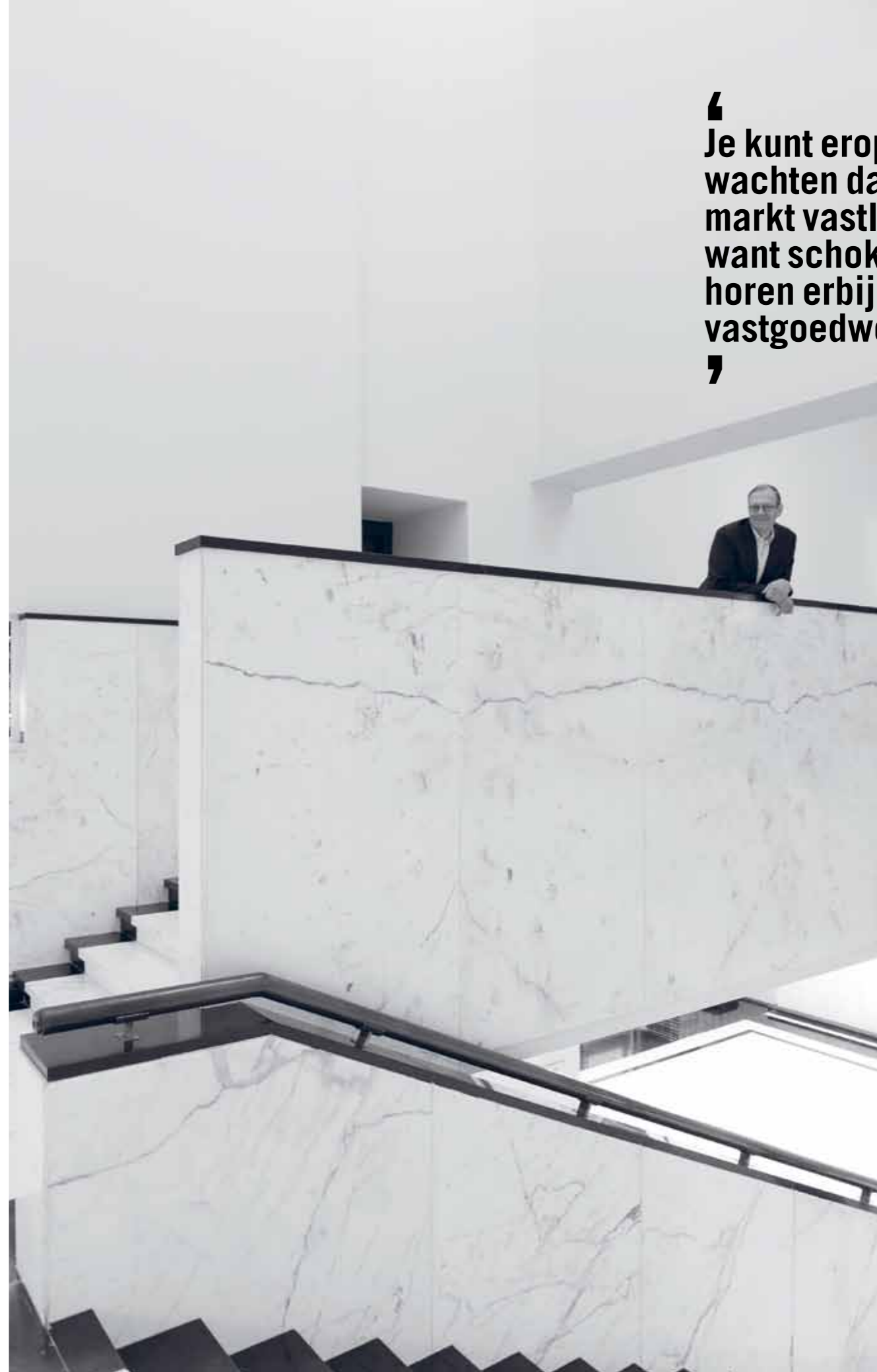
Dat alles vindt plaats in een zeer dynamische markt. Veel marktpartijen zijn blij met de

aantrekkelijke markt, maar Gillis is gezond argwanend. 'Ik loop al een aardig tijdje mee, en dan herken je veel. Alle signalen wijzen op een aanstaande oververhitting van de markt. Vorig jaar zag ik de eerste verschijnselen: problemen met de levering van heipalen, gevolgd door een enorme vraag naar bouwmaterialen en personeel, waardoor de bouwkosten uit de hand dreigen te lopen. De eerste faillissementen van aannemers zijn inmiddels een feit. De woningmarkt is echt booming. Er is in sommige markten sprake van gekte. Aannemers willen meer marge, gemeenten willen meer grondwaarde en beleggers willen eigenlijk meer rendement. En het zijn de kopers en de huurders die de rekening betalen. Je kunt erop wachten dat de markt vastloopt, want schokken horen erbij in de vastgoedwereld. Je moet niet in paniek schieten bij een crisis en niet overmoedig worden bij een oververhitte markt.' Zijn advies: Laat je niet gek maken.'

## ANTICYCLISCHE BEWEGING

Gillis heeft doorgaans een goed gevoel voor de markt. In 2012 toen bouwvakkers massaal thuis zaten, pleitte hij, als voorzitter van de Dutch Green Building Council voor een nationaal project om gebouwen, inclusief woningen, te verduurzamen. Maar niemand van de overheden had interesse. 'Een gemiste kans', vindt hij. 'Zonde dat we dat momentum niet gepakt hebben. Als partijen meer visie en doorzetting hadden getoond, hadden we nu een meer duurzame gebouwenvoorraad (incl. woningen). Anticyclische bewegingen worden veel te weinig gebruikt in het vastgoed. In een crisis krijg je

Je kunt erop wachten dat de markt vastloopt, want schokken horen erbij in de vastgoedwereld



Locatie: het stadhuis Hilversum van architect Dudok, geïnspireerd op de Amerikaanse architect Frank Lloyd Wright. (Amerikaan, 1867-1959). Deze heeft in Nederland, dankzij een aantal publicaties en een lovend ooggetuigenverslag van Berlage, een hele generatie architecten beïnvloed, onder wie De Stijl-beweging, Rietveld en Dudok met zijn stadhuis van Hilversum. Vooral het lijnenspel tussen klassiek en modern spreekt Jaap ontzettend aan bij het stad-huis in Hilversum, aangezien het gebouw hierdoor tijdloos is en zeer esthetisch.



veel makkelijker projecten voor elkaar dan in hoogtijdagen.' Onder zijn leiding heeft Bouwfonds IM in de crisis de kalmte bewaard en juist gekocht. Een verstandige strategie, constateert hij achteraf. 'Alles wat we nu bouwen, hebben we tegen normale prijzen verworven voor onze Duitse institutionele beleggers. Terwijl je van alles wat je nu gaat starten, weet je dat je de marktwerking betaalt. Dat gaat meestal ten koste van de architectonische en materiële kwaliteit. De projecten van de afgelopen jaren zijn kwalitatief goed en esthetisch mooi. Maar onder druk van de markt wordt er nu weer

⌋  
**Wat de toekomst brengt?  
Misschien een interim rol,  
adviserende functie of een  
commissariaat.**  
⌋

volop bezuinigd en wordt er beknibbeld op de bouwkosten. Dat gaan we terug zien in het straatbeeld.'

#### TROTS

Bouwfonds IM zal in die nieuwe werkelijkheid zijn weg moeten vinden, zonder de ervaring van Gillis. Eind 2018 is de klus geklaard en stapt hij op. 'Het is niet geworden wat ik gehoopt had toen ik aantrad. Er waren volop ambities in dit huis, maar die hebben wij helaas niet kunnen realiseren binnen de huidige organisatie.' Dat gaat hem aan het hart, want hij staat bekend

als bouwer en innovator, met een scherp oog voor de markt. Kwaliteiten die hij in het verleden maximaal in kon zetten. Zo bouwde hij bij Redevco aan de ontwikkelingspoot. Winkelcentra in Turkije, China en Centraal Europa. Bij ING Real Estate was hij een ontwikkelende belegger. Mixed use projecten in Spanje, Portugal, Polen, USA en Azië. Partijen bij elkaar brengen, mensen verbinden en innovaties van de grond tillen. Dat is wat hij graag doet, en daar heeft hij bij Bouwfonds IM niet voluit voor kunnen gaan. Jammer, vindt hij. Maar hij is wel trots op het proces van afbouw. En op de manier waarop de medewerkers de schouders eronder gezet hebben om de trein op de rails te houden in de nieuwe richting. Wat de toekomst brengt? Misschien een interim rol, adviserende functie of een commissariaat. Gillis is een verbinder pur sang met een groot netwerk. Dankzij dat netwerk zit Bouwfonds IM nu bijvoorbeeld ook in Spanje en Polen.

#### AFBOUW EN HERFINANCIERING

Bouwfonds IM laat hij met een gerust hart achter. De overgebleven business unit commercial van Bouwfonds IM wordt weliswaar verkocht, maar het managen van een groot deel van de fondsen gaat zeer waarschijnlijk onder een andere naam gewoon door. Met dezelfde mensen die al jaren voor goede resultaten zorgen. Van een sombere stemming is geen sprake. Integendeel. Monique Korting en Marcel van Thienen vertellen enthousiast over hun werkzaamheden rondom de afbouw van de portefeuille en het toekomstperspectief dat een doorstart hen biedt.

2017 en begin 2018 stonden in het teken van afbouw en herstructurering. Marcel van Thienen: 'Op verzoek van de aandeelhouders hebben we in deze periode voor circa € 135 miljoen aan vastgoed verkocht. Daarnaast heeft er eind 2017 een belangrijke herfinanciering plaatsgevonden. We hebben bewezen dat er een sterk team staat dat mooie verhuur- en verkooptransacties realiseert en erbovenop zit. Dat heeft de Nederlandse banken het vertrouwen gegeven dat nodig was voor een langjarig commitment. De banken hebben een herfinanciering gedaan van € 300 miljoen. Daarmee hebben we een langetermijnperspectief gecreëerd.' Iets om trots op te zijn, vinden beiden.

#### TOEKOMST

Maar het is niet alleen afbouw wat de klok slaat. Er wordt ook opgebouwd. Er is hard aan getrokken en het is meters sprokkelen, maar het resultaat mag er zijn. Monique Korting geeft



aan dat in 2017 en begin 2018 ruim 77.000 m<sup>2</sup> verhuurd is aan kantoren en winkels, goed voor een huurstream van ruim 57 miljoen. Een paar highlights. Neem de Computerweg in Amersfoort: een lastig gebied en een moeilijk te verhuren pand. Toch is het overtuigend gelukt. Momenteel worden gesprekken gevoerd voor invulling van de laatste meters. Ook het oude V&D pand in Beverwijk dat na renovatie is verhuurd aan H&M valt in de categorie 'trots op...'. Net als het voormalige TROS-gebouw in Hilversum. Na een mooie verhuurdeal met Independer en een intensief renovatietraject is dit pand weer voor een lange termijn ingevuld.

## DE SCHOOF

En dan is er nog winkelcentrum De Schoof in Hendrik-Ido-Ambacht. Hier blonk Bouwfonds IM uit in slagvaardigheid en proactief optreden.

**Monique Korting:** 'Er waren plannen in de maak voor uitbreiding van het winkelcentrum met 5500 m<sup>2</sup>. Een slecht idee, vonden wij, omdat het centrum al kampte met leegstand en het uitbreidingsplan vanwege de lay out geen versterkende werking had op het bestaande deel. Wij hebben bezwaar ingediend en mede door onze pro-actieve rol zijn de uitbreidingsplannen van tafel gehaald. Tegelijkertijd zijn we in gesprek gegaan met de gemeente en andere belanghebbenden over een versterking van het centrum binnen de huidige contouren. Dit plan voorziet onder andere in de komst van Action in het middengebied, daarnaast is één van de supermarkten, Lidl, reeds uitgebreid waardoor de leegstand aanzienlijk wordt teruggebracht.'

## BETROKKENHEID

Actie genoeg dus, constateert **Marcel van Thienen**. Hij heeft plezier in het 'spel'. 'Achteroverleunen is er niet bij. Je moet er bovenop zitten als je iets wil bereiken. Gemeenten betrekken, praten met bewoners, winkeliers en andere stakeholders. Het zijn hele intensieve trajecten met mooie resultaten. Die kunnen alleen bereikt worden doordat er sprake is van een zeer gemotiveerd team. Als er 's avonds een vergadering is geweest van de gemeenteraad krijg ik soms een app-je van een collega: 'nog even bellen?' Dat geeft de betrokkenheid goed weer en maakt dat mensen vertrouwen hebben in de toekomst.'

## NOMINATIES

De inspanningen blijven niet onopgemerkt. Zo werden in 2017 twee projecten genomineerd



voor een prijs. De eerste betrof de NRW Jaarprijs 2017 voor winkelcentrum Beverhof in Beverwijk. 'Een complexe herontwikkeling', vertelt **Monique Korting**. 'Veel leegstand. De ondernemers waren de wanhoop nabij. Er werd al jaren gesproken over renovatie, maar niemand durfde de handschoenen op te pakken. Op het dieptepunt van de crisis is het fonds met de renovatie gestart met Webscon als ontwikkelaar. De ondernemers zelf hebben ook hun nek uitgestoken door te investeren in hun eigen

# “ We hebben bewezen dat er een sterk team staat dat mooie verhuur- en verkooptransacties realiseert en erbovenop zit ”

winkel. Dat alles heeft ertoe geleid dat vrijwel alle bestaande ondernemers zich ook in het nieuwe centrum wilden vestigen en nieuwe huurcontracten hebben getekend. Een mooi staaltje samenwerking tussen diverse partijen, ook met de gemeente, waar we bijzonder trots op zijn.'

De tweede nominatie was de Twente Award, voor de transformatie van het HEMA-gebouw in Enschede. Het plan van IEF Capital (joint venture tussen Bouwfonds IM en IEF) voorziet in een mooie gebogen glazen gevel en een opsplitsing in 7 units die door key tenants zijn gehuurd: goed voor de risicospreiding, flexibiliteit en maximale huuropbrengst. 'In beide gevallen zijn we het niet geworden', zegt **Monique Korting**, 'maar de juryrapporten waren wel bijzonder lovend. Echt een opsteker voor de teams die er zo hard aan hebben gewerkt.'

## TOEKOMST

**Monique Korting** en **Marcel van Thienen** zien de toekomst met vertrouwen tegemoet. 'We hebben een goed team staan met een bewezen track record en we beschikken over uitstekende contacten, zowel in de retail als de kantenmarkt en bij financiers. We werken hard aan verdere optimalisatie van de portefeuille door middel van herontwikkelingsplannen, renovaties en het verder terugdringen van de leegstand. Dankzij de herfinanciering, de stabilisering van de fondsen en nieuwe langetermijncontracten hebben we een mooie uitgangspositie voor een gezonde toekomst.'

**Jaap Gillis, Monique Korting, Marcel van Thienen**

*Wat heeft bouwend Nederland de komende jaren met stip nodig?*

Jaap: Personeel en bouwplannen.  
Monique: Betere samenwerking tussen overheid en marktpartijen.  
Marcel: Duidelijke visie op verduurzaming en een strategie om dit te realiseren.

*Welke regel moet echt afgeschaft worden?*

Jaap: Bezwaarschriften van niet belanghebbenden.  
Monique: Niet zozeer één regel maar überhaupt regels die zo ingewikkeld in elkaar steken zodat ze het doel voorbij schieten.  
Marcel: Ik sluit me aan bij Monique, niet zozeer één regel, maar als fondsmanager word je geconfronteerd met een veelheid aan wetgeving die van toepassing is op het fonds, de investeerders, het vastgoed en de manager zelf, waarbij het de vraag is of het door de wetgever beoogde doel op die manier wel bereikt wordt.

*Welke innovatie gaat het verschil maken?*

Jaap: Robots, blockchain en smart buildings.  
Monique: Uitwisseling van data via Blockchain;  
Marcel: Verdere digitalisering of 3-d printing.

*Waar haal jij je inspiratie vandaan?*

Jaap: Netwerken, vakverenigingen, jonge mensen en reizen.  
Monique: Door te reizen waardoor je enerzijds in aanraking komt met andere culturen en mensen maar ook rust en ruimte krijgt voor nieuwe ideeën.  
Marcel: Uit creativiteit van mensen waarmee ik dagelijks samenwerk (teamleden en partners) en uit ontspanning en relativering na inspanning.

*Wat is jouw favoriete stad?*

Jaap: Barcelona.  
Monique: Moeilijk kiezen, in Europa Barcelona en daarbuiten Vancouver maar ik ben ook gek op Amsterdam.  
Marcel: Wenen.

*Waar drink je de lekkerste koffie?*

Jaap: Starbucks.  
Monique: Op het Gelderlandplein bij Gusto di Casto, heerlijke cappuccino's en top bediening. Goede start van de dag zeker in de voorjaarszon op het terras.  
Marcel: Gewoon thuis, maar dan wel met een 'Bezzera Giulia' espressomachine.

*Welke Netflix-serie is je favoriet en welke kijk je nu?*

Jaap: House of Cards en Homeland.  
Monique: Ik kijk vrijwel geen series of tv, ik ben liever buiten, op de tennisbaan, rondje hardlopen door het Beatrixpark of varend door de Amsterdamsse grachten.  
Marcel: Ik ben volgens mij een van de weinige mensen die geen Netflix heeft...

