

Patrick Ruwiel is director real estate bij MN dat in opdracht belegt van de pensioenfondsen PMT, PME en Bpf Koopvaardij. MN investeert direct in Nederlandse vastgoed waaronder in kantoren. Ruwiel is verantwoordelijk voor de Nederlandse markt terwijl MN ook investeert in heel Europa.

We geloven in de stationsgebieden

Welk steden zijn voor jullie interessant?

‘We geloven in de stationsgebieden van de vier grote Nederlandse steden, nabijheid van openbaar vervoer is wel een belangrijke topic voor de medewerkers. En naast die G4 hebben we ook wat andere steden waar we in geloven op basis van de concepten of de steden met een goede dynamiek zoals Eindhoven, maar ook in Amersfoort en Den Bosch.’



Patrick Ruwiel
director real estate bij MN

We zijn geïnteresseerd in de manier waarop MN bepaalde keuzes maakt voor kantoorpanden; hoe gaat dat in zijn werk?

‘We beginnen altijd met de analyse op macroniveau en gaan dan steeds meer naar microniveau. Je kijkt dus naar de prijzen, leegstand en vraag en aanbod in dat gebied. Dan kijk je naar de kwaliteit van de omgeving en uiteindelijk zoom je in op het object. Dus dan ga je kijken naar de relatie met de huurders, de prijzen en naar de expiratedata.’

Uiteindelijk kom je dan uit bij de kwaliteit en duurzaamheid. Is die duurzaamheid tegenwoordig ook steeds meer een businesscase? Is het een voorwaarde voor een verantwoorde investering?

‘Natuurlijk is dat belangrijk; als de verhuurder bepaalde duurzame eisen stelt dan zal je eerder een bepaald type huurder binnenhalen. Aan de andere kant hebben wij als Pensioenfonds bepaalde criteria waaraan projecten moeten voldoen, wij willen investeren in duurzame projecten. Concreet: alle kantoorgebouwen moeten in 2023 een label C hebben en in 2030 een label A. Daar is de markt mee bezig en dus kijken we goed of zo’n gebouw dat gaat halen. Je hoeft het niet te hebben, maar ze moeten die slag wel kunnen maken. Ook heel belangrijk is het well being criterium ofwel of het een gezond gebouw is. Dat speelt ook een rol want werkgevers voelen de verantwoordelijkheid om een gezond gebouw te faciliteren.’

Denk jij dat de stationsgebieden in de grote steden heel belangrijk blijven?

‘Jazeker, maar dat kan ook metrostation zijn en je moet er ook goed kunnen parkeren. Die objecten vertegenwoordigen veel waarde omdat de vraag nu eenmaal groot blijft naar die plekken.’

Merk je niet dat Amsterdam op een gegeven moment lastig wordt voor de lange termijn. Er is nauwelijks leegstand en de huurprijzen nemen fors toe.

‘Wij vinden Amsterdam wel duur geworden. Ik zou daar best nog iets willen verwerven, maar het wordt wel lastig hoor. Wij zijn een langetermijnbelegger, wij investeren in totaal voor 130 miljard euro en dus moet het allemaal heel stabiel zijn. Wij moeten natuurlijk altijd rendement halen op Eigen Vermogen en dat maakt het wat degelijker. Wij moeten gewoon geloven in de fysiek van een gebouw en dan zullen we het wat langer in portefeuille houden.’

Kan MN ook interesse hebben in bepaalde specifieke concepten, bijvoorbeeld in flexconcepten?

‘Je hebt veel smaken. De kwetsbaarheid van flexibele concepten is natuurlijk de kopieerbaarheid, iedereen kan een paar scheidingswandjes zetten en verhuren. Maar wat je ook doet, je moet altijd kiezen voor een bepaald concept en dat heel strak managen. De uitdaging voor de eigenaar is dat als je kiest voor een concept je een duidelijk verhaal hebt voor je huurders dat het er over vijf nog is. Dus niet een koffiebar maken dat alle huurders met elkaar betalen en dan opeens constateren dat je niet uitkan. Het managen van concepten komt neer op een hele strakke aansturing. Wij nemen dan ook mensen uit de hotelwereld, zo moet je gaan denken.’

