

BERLIN HYP: WIJ GAAN VER VOOR EEN DUURZAME VASTGOEDVOORRAAD

Berlin Hyp is al ruim 150 jaar actief in het financieren van commercieel vastgoed. Eerst alleen in Duitsland, maar sinds twaalf jaar ook in de Benelux, met in het bijzonder Nederland. Head of Real Estate Benelux Rogier Bos: 'Onze focus? Die ligt sterk op de financiering van duurzaam onroerend goed.'

Met een portefeuille van circa €2.831 miljoen aan vastgoedleningen, tikkert Berlin Hyp in Nederland hard aan de weg. Met dit bedrag financiert de internationale speler een duurzame woon- en werkomgeving. **Rogier Bos**, Head of Real Estate Benelux: 'De daarmee samenhangende uitdagingen, gaan wij graag samen met alle spelers in de vastgoedsector aan.'

Duurzaamheid is 'key' in jullie strategie. Vertel eens, hoe krijgt dat vorm?

'Duurzaamheid zien wij als de grootste uitdaging van deze tijd. Als branche hebben wij daar invloed op. Daarom legden we duurzaamheid vast in onze strategie. Richting 2020 was ons doel: een financiering van twintig procent duurzaam

vastgoed op portefeuilleniveau. Dat doel behielden wij al in 2019. Dat bood ons de kans onze ambities verder aan te scherpen: in 2025 moet één derde van ons financieringsportefeuille duurzaam zijn. Daarnaast ondersteunen we onze klanten bij het 'vergroenen' van gebouwen die nu nog niet duurzaam zijn. Dat realiseren wij onder meer met de inzet van een 'Verduurzamingsfaciliteit': een lening voor de financiering van energetische maatregelen in gebouwen.'

Naast financiering voor duurzaam vastgoed, zetten jullie ook in op klimaatdoelstellingen. Hoe dringen jullie bijvoorbeeld het CO₂-gebruik terug?

'Om onze klimaatdoelstellingen te bereiken, proberen we meer inzage te

verkrijgen in het daadwerkelijke CO₂-verbruik van onze financieringsportefeuille. Daarom kiest Berlin Hyp voor honderd procent transparantie. Dit zodat wij op middellange termijn het CO₂-verbruik van onze gehele financieringsportefeuille kennen en klimaatrisico's verkleinen.'

Berlin Hyp pleit ook voor meer groen in de stad. Waarom?

'Wij vinden het onbegrijpelijk dat onze steden (te) druk zijn, terwijl het vele groen vaak moeilijk toegankelijk is. We zien dat mensen bij goed weer niet alleen de steden, maar ook de parken intrekken. Meer buitenruimte is dus wenselijk. Bij voorkeur in combinatie met betaalbaar wonen én functiemenging, wat de levendigheid en leefbaarheid ten goede komt.'



‘Een winkel of kantoor moet een plek zijn waar de mens graag naartoe wil. Zo niet, dan is het gemakkelijk voor het digitale alternatief te kiezen’

Hoe krijgt dat betaalbaar wonen, maar ook werken, vorm in het post-covid tijdperk?

‘In meerdere asset classes komt hetzelfde mantra terug: a place to meet. Het resultaat van een aantal inzichten in covid-tijd. Allereerst: mensen gaan graag naar de stad; zelfs als de winkels en de terrassen dicht zijn. Waarom? Om elkaar te ontmoeten en hun boodschappen af te halen. Ten tweede: de Nederlandse binnensteden hebben zich gemanifesteerd als ontmoetingsplek. Eigenlijk datgene wat ieder winkelcentrum graag wil zijn. Ten derde: toen we ineens massaal thuiswerkten, verlangden we terug naar het fysiek ontmoeten van collega’s, klanten en opdrachtgevers. Daarbij lijkt het samenwerken en het creatieve proces beter te functioneren als een team fysiek bij elkaar zit. Kortom; vooral daar waar het gaat om winkels en kantoren, won kwaliteit, naast locatie, verder aan belang. Een winkel of kantoor moet dus een plek zijn waar de mens graag naartoe wil. Zo niet, dan is het gemakkelijk voor het digitale alternatief te kiezen.’

Hoe realiseren we zo'n groene, levendige en leefbare stad van de toekomst?

‘Door grond uit te geven voor realistische prijzen. Daardoor komt er minder druk op de binnensteden en kan er betaalbaar gebouwd worden. Dat betekent overigens niet dat we de natuur opgeven, want we gaan vaker in de natuur wonen. Dat vereist een landelijke benadering en



De Walvis, een kantoorgebouw van Maarsen Groep in Amsterdam



De Olifant, een kantoorgebouw van First Sponsor

investeringen in de infrastructuur, om de reistijden te verkorten.’

Welke uitdagingen liggen er?

‘Als financier investeren wij indirect in vastgoed, maar de projectontwikkelaars moeten het uiteindelijk doen. Daar dienen zij dan wel de mogelijkheid toe te krijgen vanuit de overheden. Dat begint bij een landelijk goed doordachte ruimtelijke ordening.’

12 jaar Berlin Hyp in de Benelux, wat maakt je trots?

‘Ik ben er trots op tijdig in woningen en binnenstedelijke portefeuilles gestapt te zijn. Uiteindelijk werken wij als financier met geld van anderen, waardoor wij een duurzaam en risico-arm rendement moeten maken. Ook ben ik blij een bijdrage te kunnen leveren aan onze ESG politiek, en dan in het bijzonder aan de ontwikkeling

van onze Verduurzamingsfaciliteit. Tot slot ben ik trots op ons team in Nederland en Berlijn. Dit team is een absolute voorwaarde voor succes, want zonder een goed en gemotiveerd team was onze groei niet mogelijk.’

Tot slot, vertel eens een nieuwtje...

‘In April 2021 gaven wij onze eerste Sustainability Linked Bond (SLB) uit. Daarmee committeren wij ons aan een significante CO₂-reductie, gedurende de looptijd van deze obligatie. Als eerste bank ter wereld verbinden wij onze klimaatdoelen zo aan onze funding. Wat daarvoor nodig is? Een volledige transparantie van de CO₂-footprint van onze financieringsportefeuille. Daarmee is ons commitment aan de EU-klimaatdoelen in onze business case op alle niveaus verankerd.’



‘In 2025 moet één derde van onze financieringsportefeuille duurzaam zijn’

NOEM EEN VOORDEEL VOOR DE WOONONTWIKKELING DOOR COVID-19 EN EEN NADEEL:

De woning als werkplek. Helaas is niet iedere woning daar geschikt voor

WAT ZOU DEN PARTIJEN OP DE NEDERLANDSE WONINGMARKT ANDERS EN BETER KUNNEN DOEN:

De overheid zal de bal moeten oppakken, en woningbouw gemakkelijker moeten maken, en een redelijke winst gunnen aan ontwikkelaars

WAAR BEN JE GRAAG ALS JE EVEN TIJD VOOR JEZELF NODIG HEBT:

In de duinen

GROOTSTE INSPIRATIE:

Sally en onze kinderen

DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:

Dat onze kinderen de afgelopen maanden niet of nauwelijks naar de middelbare school konden

TOPSERIE NETFLIX:

Lillehammer

ULTIEME ONTSPANNING:

Lastige keuze... skiën, en lekker eten in Italië

BESTE ADVIES:

Wacht niet tot iemand anders de keuze voor je maakt

VOOR WAT IN HET LEVEN BEN JE HET MEEST DANKBAAR:

Geboren worden in Nederland, met alle kansen om iets van het leven te maken

IS ER IETS WAARVAN JE AL HEEL DROOMT:

Het perfecte huis ontwerpen en bouwen

WAT MAAKT DE STAD SLIM:

De mensen die er wonen, die rekening houden met elkaar.

Hoe mensen zich met auto's, trams, fiets en te voet over bijvoorbeeld de Utrechtsestraat in Amsterdam bewegen, dat is met IT niet te verbeteren

POST COVID-19, WAAR KIJK JE HET MEEST NAAR UIT:

Gezellig een biertje drinken in een bruin café

