

Duurzaamheid

Vastgoedmarkt heeft het afgelopen decennium Coen van Oostrom en OVG met veel belangstelling gevolgd. Want Van Oostrom heeft een nieuwe dimensie toegevoegd aan de ontwikkelingssector en won daarvoor in 2007 de Vastgoedmarkt Award. Dat de Maastoren eerder deze maand met de tweejaarlijkse FGH Vastgoedprijs 2010 werd onderscheiden, is mijns inziens ook terecht. Deze maand maakte de Rotterdamse ontwikkelaar samen met Deloitte en AKD en de gemeente Amsterdam ook bekend een nieuw kantoorgebouw op de Zuidas te ontwikkelen, waarbij het duurzaamheidsaspect door de betrokken partijen zelf werd geprezen. Eerder heb ik in dit commentaar de noodzaak van een nieuw KPMG-gebouw van 75.000 m² in Amstelveen als onzinnig aan de kaak gesteld, tegen het licht van duurzaam ruimtegebruik en de nog steeds groeiende leegstand van kantoren. Dezelfde argumenten brachten mij er ook toe een mogelijke nieuwbouw tussen het Centraal Station van Den Haag en het Malieveld – het zogenaamde M-gebouw – als een ‘egoproject’ van wethouder Marnix Norder te kwalificeren.

Duurzaam is al lang niet meer alleen de CO2-uitstoot beperken en het energiegebruik verminderen of duurzame materialen toepassen, met daarop een Breeam-certificaat als beloning. Duurzaamheid is de keuze voor brown fields in plaats van green fields, voor gebruik van ruimte over een veel langere termijn dan de tien eerste jaren van een lucratief huurcontract, en een keiharde keus voor de aan nieuwbouw gekoppelde verplichting van herontwikkeling of voor het herpositioneren van bestaande, niet meer gebruikte projecten.

Ik zeg niet dat we moeten stoppen met gebouwen ontwikkelen. Integendeel, ik zie de noodzaak van nieuwe gebouwen op basis van de laatste wensen van eindgebruikers als een wezenlijk onderdeel van een voortdurend veranderende economie en maatschappij. Maar de plannen die nu door OVG, Deloitte/AKD en de gemeente Amsterdam zijn gepresenteerd, zijn wat dit betreft onder de maat. Ik ben niet zo cynisch dat ik zeg: Waarom gaat Deloitte niet in het eveneens 40.000 m² tellend en leegstaand ex-kantoor van concurrent KPMG in Amstelveen zitten? Maar voor velen in de vastgoedsector is de aankondiging van een nieuw Deloitte-kantoor van 40.000 m² aan de Zuidas tegen het licht van de discussie over leegstand en het duurzaam omgaan met ruimte en middelen, het zoveelste voorbeeld van het paard achter de wagen spannen.

AM, SNSPF, ING RE, ASR

De media hebben de afgelopen weken uitgebreid bericht over ontwikkelingen bij gevestigde vastgoedondernemingen als BAM - AM, ING Real Estate, ASR en SNS Property Finance. En dit is nog maar de bovenlaag, want het smeult bij veel meer bedrijven. Over wat er met ING Real Estate gebeurt, heb ik genoeg geschreven. Het zij zo en ik hoop dat door de vastgoedontwikkelingsportefeuille te saneren en ING REIM af te stoten de klanten van ING er uiteindelijk beter van worden.

De stappen die BAM en SNS Reaal deze maand hebben aangekondigd voor hun vastgoedondernemingen AM en SNS Property Finance kunnen bij mij op meer begrip rekenen. BAM-voorzitter Nico de Vries kwam er in zijn eerste optreden met analisten – als opvolger van Joop van Oosten – niet bepaald gelukkig van af. Zo zei hij, onder druk gezet, dat de aankoop van AM onverstandig was geweest en dat AM in de verkoop kon. Onzin, want dat heeft hij niet zo bedoeld, zoals later bleek bij de presentatie van de kwartaalcijfers. Want AM heeft met de laatste afschrijvingen op vooral de grondposities een goede stap gezet om volgend jaar weer zwarte cijfers te presenteren. AM zal in de toekomst echt weer positief bijdragen aan de winst van BAM.

Hetzelfde geldt voor het apart zetten van de buitenlandse portefeuille van SNS Property Finance, aangevuld met een deel van de Nederlandse portefeuille. Afschrijven, het uitponden van de participaties en je verder met de nieuwe realiteit netjes aan de verplichtingen houden, dat is het devies voor deze portefeuille. Die noemen sommigen distressed, maar SNS Reaal omschrijft de portefeuille het liefst als ‘non-core’. Distressed of non-core. Ach, als het beestje maar een naam heeft en de koe bij de horens wordt gevat. Dat zijn ook clichés, maar ze passen wel bij de sobere huidige tijd. Als deze clichés weer leiden tot een gezond SNS Reaal en een krachtige vastgoedportefeuille op termijn, dan is daar niets mis mee.



Ingezonden mededeling

Mensen maken het moment.
De omgeving schept de randvoorwaarde.



Kroonenberg Groep is een actieve belegger en ontwikkelaar op het gebied van winkelen, werken en wonen. Kenmerkend voor de werkwijze is de snelle besluitvaardigheid, financiële daadkracht en creativiteit. www.kroonenberg.nl

KROONENBERG GROEP
REAL ESTATE INVESTMENT & DEVELOPMENT

EERSTE KATERN

ACTUEEL	4
BINNENLAND	
MARKT	7
KANTOREN	10
WONINGEN	11
WINKELS	14
GROTE STEDEN	18
REGIO'S	21
BUITENLAND	25
ACHTERGROND	
INTERVIEW MET RUDY STROINK	30
ASRE-ONDERZOEK NAAR INVLOED ARCHITECTUUR	33
AANSPRAKELIJKHEID VERHUURDER VOOR ASBEST	34
VELDHUIZEN WINT YOUNG TALENT AWARD	34
	
DUURZAMER GEBOUW DOOR ANDER GEDRAG	35
DE KWESTIE KLEINE OF GROTE ONTWIKKELAARS	36
	
SERIE WE'RE AMSTERDAM	39
STOPZETTEN PROJECT KAN VERGUNNING KOSTEN	40
COLUMN ESTAFETTE	40
HANS VISSINGA WINT VGM GOLFTOERNOOI	41
	
NLPB WAARSCHUWT VOOR KWALITEITSVERLIES	42
COLUMN RENÉ BUCK	42
GEBRUIKERSTRANSACTIES	43
PERSOONLIJK & ZAKELIJK	51