

*Dit pand ligt aan de Kerkenbos op het kantoorpark de Brabantsepoort in Nijmegen. Het meest in het oog springende van dit gebouw is de ruime en lichte opzet. Hierdoor is het een bijzonder prettig gebouw om in te werken. Het pand scoort dan ook goed op de factor People. Ook de factor Profit scoort goed vanwege de goede rendementsverwachtingen van deze belegging. Triodos Vastgoedfonds is in overleg met de eigenaren van aanpalende gelijksoortige kantoorpanden om het terrein tussen de gebouwen om te vormen tot een park, waardoor de omgeving aantrekkelijker wordt voor gebruikers. In het reguliere lange termijn onderhoud wordt gekeken of bestaande energiesystemen vervangen kunnen worden door warmtepomp met warmte/koude opslag in de bodem voor verwarming en koeling.*



Foto Studio van Waert

## Triodos Vastgoedfonds

# Succesvolle pionier in duurzaam vastgoed

Guus Berkhout

**Triodos Vastgoedfonds is het eerste duurzame vastgoedfonds in Nederland. Het is een samenwerkingsverband tussen Triodos Bank en Bouwfonds Asset Management. Speciaal voor het fonds werden duurzaamheidscriteria opgesteld, waarmee vastgoedaankopen kunnen worden geselecteerd. People, planet, project en profit worden hier in de praktijk samengebracht.**



Foto Studio van Waert

*Dit pand aan de Annastraat in Nijmegen ligt bijzonder centraal. Het pand scoort goed op de factor planet. De EPC van het pand is 87% van de bestaande norm. In het beheer van het pand wordt gestreefd naar verder verduurzaming. Zo is isolatie verbeterd en wordt er nu groene stroom gebruikt. Ook wil Triodos Vastgoedfonds een tochtsluis aanbrengen in het gebouw. Hierover wordt nog overlegd met de huurder. Verder wordt in het onderhoud de TL verlichting vervangen door HF verlichting.*

Foto Studio van Waert



*Nieuwe Kanaal 9e is in november opgeleverd. Omdat Triodos in een vroeg stadium, nog voor de aanvang van de bouw, dit object kon verwerven, is dit pand verregaand verduurzaamd. Dit betekent dat de EPC 70% lager is dan de norm en er FSC hout is gebruikt. Ook zijn de maatregelen die de groenregeling voor duurzame utiliteitsbouw voorschrijft toegepast en is er een groenverklaring aangevraagd.*

Foto Triodos Vastgoedfonds



**T**riodos Bank is al 25 jaar pionier in duurzaam en groen bankieren en is verantwoordelijk voor de duurzame toetsing van de gebouwen en het fondsmanagement. Bouwfonds is marktleider in vastgoed en is verantwoordelijk voor de aankoop en het beheer van de gebouwen. Voor een evenwichtig opgebouwde duurzame beleggingsportefeuille is het Triodos Vastgoedfonds de ontbrekende schakel. Het fonds blijkt een belangrijke stimulans voor duurzaam bouwen en beheren. Het fonds stimuleert bijvoorbeeld een zorgvuldiger gebruik van bouw- en grondstoffen, energie en water. Het fonds wil investeren in de meest innovatieve duurzame kantoren, winkels ofwel bedrijfsgebouwen in Nederland, maar ook in bestaande gebouwen die vervolgens duurzaam gerenoveerd en beheerd worden en zo de belasting voor de omgeving sterk verminderen.

Triodos Vastgoedfonds richt zich vooral op commercieel vastgoed en investeert in kantoren en andere utiliteitspanden, die bovengemiddeld presteren op het gebied van gebruiksvriendelijkheid, energie- en materiaalgebruik. Het fonds ontwikkelde beoordelingscriteria om vastgoed te screenen op

duurzaamheid en heeft hiermee een marktstandaard gezet voor het toetsen van beleggingen in duurzaam vastgoed. Het fonds heeft naast duurzaam bouwen een speciale interesse voor belegging in monumentale gebouwen die vanwege hun ouderdom en schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde officieel als monument zijn aangewezen. Triodos Vastgoedfonds beheert aan de hand van criteria op het gebied van dagelijks gebruik en onderhoud alle panden op een duurzame wijze. Beleggingen vinden hoofdzakelijk in Nederland plaats.

#### **NIEMAND ZIT OP DUURZAAMHEID TE WACHTEN**

Triodos Vastgoedfonds is nu ruim anderhalf jaar onderweg en ontwikkelt zich voorspoedig. Sinds de introductie van het fonds in april 2004 is er voor bijna dertig miljoen euro aan objecten verworven. Op weg naar die dertig miljoen euro is het acquisitieteam van Triodos Vastgoedfonds op verschillende moeilijkheden gestuit.

De laatste jaren is er in de markt van kantoren en andere utiliteitsgebouwen sprake van een overaanbod. Dit betekent dat veel panden leeg staan. Vastgoedbeleggingsfondsen zijn niet geïnteresseerd in de leegstaande panden, maar zijn allemaal geïnteresseerd in dezelfde verhuurde panden. Tegelijkertijd hebben de vastgoedinvesteerders over het algemeen meer dan voldoende middelen ter beschikking die snel besteed dienen te worden om het beoogde rendement te behalen. Bovendien zijn door de lage rentestanden van de laatste jaren veel particulieren zeer geïnteresseerd om te investeren in vastgoedfondsen. Daarnaast kunnen deze vastgoedfondsen door de lage rentestanden goedkoop vreemde financiering aantrekken.

*Nieuwe Kanaal 9 (Het Cambium), Wageningen is het vijfde pand dat is aangekocht door Triodos Vastgoedfonds. De activiteiten van de huurders zijn allemaal gerelateerd aan hout en bosbouw. Eén factor die meegespeeld heeft in de aankoopbeslissing was het feit dat aanpalend aan dit gebouw een object verworven kon worden dat nog gebouwd moest worden en dat nog verduurzaamd kon worden.*

*Villa Rusthoek in Baarn is een zogenaamde Heuvelrugvilla. Het pand is in gebruik als kantoor en heeft de monumentenstatus. Het pand scoort goed op het 'Project'-gedeelte, niet alleen omdat het een monument is, maar ook door de prachtige ligging, de mogelijkheid van het flexibel gebruik van de verschillende ruimtes en het park dat eromheen ligt. Om de 'Planet' te verbeteren zullen CV leidingen en kruipruimte worden geïsoleerd, deurdrangers geplaatst en waterbesparende toiletten worden geplaatst. In het lange termijn onderhoud zullen aanvullende investeringen worden gedaan om het energie- en watergebruik verder te optimaliseren.*



Foto Michiel Wijnbergh

Al met al leiden deze factoren ertoe dat het op de markt aangeboden verhuurde vastgoed snel verhandeld wordt. Het zal duidelijk zijn dat in deze markt de verkopers niet zitten te wachten op een potentiële koper die extra eisen stelt op het gebied van duurzaamheid.

### **VERDUURZAMEN**

De start van het Triodos Vastgoedfonds was dan ook iets trager dan verwacht: in de herfst van 2004 werden de eerste panden aangekocht. Het waren ook niet die voorbeeldprojecten duurzaam bouwen waarop bij de start van het fonds was gehoopt. Naast een monumentaal kantoorpand, zijn de overige objecten degelijk gebouwde, goed verhuurde kantoorpanden met goede EPC waarden, die met enige ingrepen kunnen worden 'verduurzaamd'. Het beheer van de panden is verduurzaamd door het inkopen van groene stroom en onderhoud met milieuvriendelijke materialen. Voorts worden de gebouwen enigszins aangepast om de gebruiks-vriendelijkheid te vergroten.

### **GROENE VOORBEELDPROJECTEN**

Immiddels heeft Triodos Vastgoedfonds ook twee gebouwen in portefeuille die onder de 'Regeling Groenprojecten' vallen van de ministeries van VROM, Financiën en LNV: het Eco-kantoor in Bunnik en een pas opgeleverd kantoorgebouw aan het Nieuwe Kanaal te Wageningen. Bij het Eco-kantoor in Bunnik was Triodos Bank zelf bij de ontwikkeling betrokken. Zij heeft in het bouwteam de noodzaak van de duurzaamheid bij het ontwerp en de realisatie van het gebouw aangegeven. Door de vroege betrokkenheid van Triodos Vastgoedfonds bij de bouwplannen van het nieuwe kantoorgebouw in Wageningen, is dit pand zo gebouwd dat het in aanmerking komt voor een 'groenverklaring'. In concreto betekent dit dat

er extra investeringen zijn gepleegd om de energieprestatie van het gebouw te verbeteren en is er extra geïnvesteerd in de toepassing van duurzame materialen.

### **BEOORDELING DUURZAAMHEID**

Een tweede moeilijkheid op het pad van de acquireurs van Triodos Vastgoedfonds is de beoordeling van panden op duurzaamheidsgehalte. Daartoe ontwikkelde Triodos Bank samen met SenterNovem, DGMR Bouw B.V. en TU Delft de Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed. In deze toets zijn de in het kader van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen vaak gebruikte begrippen People, Planet en Profit toegesneden op de bouw en aangevuld met de factor Project. Om in aanmerking te komen voor acquisitie door Triodos Vastgoedfonds moet een pand op ten minste één van de vier onderdelen (People, Planet, Profit en Project) goed scoren en op de overige drie onderdelen ten minste voldoende.

### **PEOPLE, PLANET, PROFIT EN PROJECT**

Onder de noemer 'People' wordt naar het werkplekklimaat, de voorzieningen in en om het gebouw, de veiligheid van het gebouw, de activiteit van de huurders, alsmede inspraakmogelijkheden voor gebruikers bij bouw/renovatie, gekeken. Onder de noemer 'Planet' wordt naar de energieprestatie (EPC) van het gebouw gekeken. Verder spelen bij de beoordeling mee een selectie van vaste en variabele maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen utiliteitsbouw en beheer, met betrekking tot energie, water, materiaal en afval. Ook het milieubeheer tijdens gebruik en bij onderhoud, alsmede het energiebeheer tijdens gebruik zijn bestanddeel van de Triodos Toets.

Bij 'Profit' ligt de nadruk op rendement, courantheid van het pand, de duur van het huurcontract en de hoogte



Foto's Michiel Winbergh

*Het Eco-kantoor in Bunnik is een voorbeeldproject duurzaam bouwen. De EPC ligt 45% onder de norm. Er zijn zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen toegepast en ook met water wordt zuinig omgesprongen. Het binnenmilieu heeft hogeprioriteit gekregen: ramen, radiatoren, zonwering en verlichting zijn afzonderlijk regelbaar. Hoewel het totale glasoppervlak van het gebouw niet groot is, valt er genoeg zonlicht naar binnen. Een goede luchtkwaliteit is verkregen door de brede toepassing van water, planten en natuurlijke emissievrije materialen. De vertrekken worden mechanisch en in de zomer natuurlijk geventileerd.*



van de huisvestingslasten. Verder vindt er een financiële beoordeling van de huurders plaats en wordt er gekeken of de bedrijfsactiviteit niet strijdig is met de principes van duurzaamheid.

Bij 'Project' vindt een beoordeling plaats van het gebouwconcept, de flexibiliteit en de uitstraling van het gebouw, de aanwezigheid van groenvoorzieningen, de bereikbaarheid met openbaar vervoer, alsmede de verwachte levensduur van het object.

De onderliggende aspecten en hun weging bleken niet voor alle gebouwen toepasbaar. Een voorbeeld van de problemen die de acquireurs bij het toetsen van gebouwen tegenkwamen is het streven van Triodos Vastgoedfonds naar objecten met EPC-waarden die lager zijn dan de norm conform Bouwbesluit. Omdat de norm mettertijd verlaagd is voldeden oudere gebouwen per definitie niet aan de eisen van het fonds. Besloten werd daarom, om niet de huidige norm aan te houden, maar de norm ten tijde van de bouw van het object. Dit is ook alleen maar mogelijk voor gebouwen gebouwd in 1995 of later, gezien de EPC-normering pas in 1995 is ingegaan.

Een ander voorbeeld is het hergebruik van materialen, alsmede de toepassing van duurzame materialen, een aspect dat bij het onderdeel Planet wordt bekeken. Bij nieuwbouw kunnen hier hogere eisen aan gesteld worden dan bij bestaande bouw.

Dit geldt ook voor energiemaatregelen. Bij nieuwbouw kunnen hier hogere eisen aan gesteld worden dan bij bestaande bouw. Ook de flexibiliteit van een pand oftewel de mogelijkheid om het voor meer dan één doel te gebruiken is voor nieuwe gebouwen veel meer aan de orde dan voor oudere. En zo zijn er nog meer aspecten te noemen waarbij voor

nieuwbouw een hogere eis gesteld kan worden dan voor bestaande bouw. Eén en ander heeft er toe geleid dat er nu twee versies van de Triodos Toets voor Duurzaam Vastgoed zijn: één voor nieuwbouw en één voor bestaande bouw.

Het is niet ondenkbaar dat er op termijn weer één Triodos Toets komt, waarbij alle gebouwen relatief gewogen worden. Het team van Triodos Vastgoedfonds wil daarbij ook aansluiting zoeken bij de Europese EPBD richtlijnen, om enige uniformiteit te houden in de standaarden in de markt.

### **TRIODOS NETWERK DUURZAAM BOUWEN**

Om in de toekomst te voorzien in voldoende duurzame panden heeft Triodos Vastgoedfonds verschillende routes uitgestippeld: Op de eerste plaats zal via de bestaande kanalen van voornamelijk makelaars en collega vastgoedfondsen gezocht worden naar acceptabele kantoorpanden die verduurzaamd kunnen worden. Op de tweede plaats zal er intensief contact gezocht worden met projectontwikkelaars om zo vroeg mogelijk betrokken te raken bij de realisatie van panden. De ervaring met het pand aan de Nieuwe Kanaal in Wageningen heeft geleerd dat er dan de meeste 'duurzame' winst te behalen is. Indien vroegtijdig met projectontwikkelaar, architect, bouwer en gebruiker in contact gekomen kan worden, kunnen bouwplannen vaak nog worden aangepast aan de duurzame criteria van het Triodos Vastgoedfonds. Het pand in Wageningen kan hierdoor een groenverklaring krijgen. En het blijkt dat nadat de eerste tegenstand tegen het onbekende 'groene' is weggenomen ontwikkelaar, bouwer en gebruiker enthousiast worden over de 'vergroening'. Op de derde plaats is Triodos nu bezig met de opzet van een 'Netwerk Duurzaam Bouwen' waarmee getracht zal worden middels doorverwijzing en advies ontwikkelaars te ondersteunen bij de realisatie van hun duurzaam bouwproject. ■