

Auteur

Marcel

Bayer

Achmea Real Estate directeur Boris van der Gijp

‘Herkenbaar en aanspreekbaar op groei én maatschappelijke impact’

Als vastgoedbelegger bijdragen aan een duurzamer en socialer Nederland, op dat terrein marktleider zijn én laten zien dat het niet blijft bij erover praten.

Die missie van Achmea Real Estate ligt er niet om. Sinds 1 juni opereert het bedrijf onafhankelijk van de hypotheekentak binnen Syntrus Achmea, om zo de volledige focus op de vastgoedmarkt te kunnen leggen en de maatschappelijke missie uit te dragen. Wat het precies betekent en met name wat overheden, maatschappelijke organisaties en andere vastgoedpartijen gaan merken, daarover spraken we met directeur vastgoed Boris van der Gijp.

We ARE a healthy environment. We ARE a sustainable future. We ARE an impactful investor. We ARE affordable living. Vier van de slogans waarmee Achmea Real Estate met het acroniem ARE afgelopen maand de marktintroductie inleidde. Hele hoge ambities, die je moet waarmaken om geloofwaardig te blijven. Van der Gijp is zich er terdege van bewust. Toch is hij zelfverzekerd over de koers die de vastgoedbelegger inslaat.

‘We hebben natuurlijk al een behoorlijke staat van dienst

als maatschappelijke investeerder. We zijn nummer 1 met zorgvastgoed, op grote afstand van onze concullega’s. Betrokkenheid bij zorg zit van oudsher in ons DNA, ook vanwege ons moederbedrijf Achmea, dat ook als focus duurzaam samenleven heeft. Zo investeren we voor institutionele beleggers in een breed pallet binnen de zorgvastgoedmarkt; intramurale zorg, bijvoorbeeld voor mensen met dementie en anderhalve lijnszorg, maar ook levensloopbestendige woningen voor zelfstandige ouderen met

zorg dichtbij.'

De directeur vastgoed benadrukt dat de maatschappelijke betrokkenheid veel verder gaat dan zorg. 'We hebben een groot programma lopen voor de verduurzaming van ons vastgoed, voor zowel de huurwoningen, winkels als het maatschappelijk vastgoed dat we in beheer hebben. Ook het materiaalgebruik moet bij die renovatie zo duurzaam mogelijk zijn. Als een van de eerste grote vastgoedbeleggers hebben we het biobased bouwen omarmd. Het zijn relatief kleine experimenten waar we dat nu toepassen,

maar als de kinderkwaaltjes eraf zijn, gaan we doorpakken en stimuleren dat Nederlandse agrariërs bouwmaterialen als vlas en hennep gaan leveren. Zo grijpen innovaties in de bouwkolom en in het landelijk gebied in elkaar. Op veel grotere schaal zijn we actief met bouwen met hout.

Maar het gaat niet alleen om de harde factoren. Ook investeren in de S, de sociale component is belangrijk. Bij nieuwbouw geven we bijvoorbeeld voorrang aan specifieke doelgroepen als verplegend en onderwijzend personeel



Boris van der Gijp met de Amsterdamse burgemeester Femke Halsema: 'We hebben natuurlijk al een behoorlijke staat van dienst als maatschappelijke investeerder.'

en politiemensen, waarvoor momenteel veel te weinig passend aanbod is op de woningmarkt, terwijl zij essentieel zijn voor het goed functioneren van een stad.'

Wat is er dan anders ten opzichte van de periode hiervoor, toen jullie nog Syntrus Achmea Real Estate & Finance heetten?

We kunnen ons nu als puur vastgoedbedrijf voor honderd procent bezighouden met waar we goed in zijn: voor onze klanten een degelijk en toekomstbestendig rendement halen met een vastgoedportefeuille die is gericht op duurzame groei en een zo groot mogelijke maatschappelijke impact. Er is meer focus en de lijnen zijn korter. Daardoor kunnen we sneller schakelen.'

Duurzaam en sociaal

Duurzaamheid en maatschappelijk impact maken hebben meer vastgoedpartijen in hun ambities staan. Wat maakt Achmea Real Estate onderscheidend?

'Bij ons is ESG (Environmental, Social & Governance, red)

geen papieren werkelijkheid. We maken er echt werk van. Investeren in sociaal en duurzaam is voor ons geen 'moetje' of een afvinklijstje. We willen ook geen maatschappelijke impact genereren om daar goede sier mee te maken. We zien het als een van onze kerntaken om als vastgoedbelegger bij te dragen aan een duurzamer en socialer Nederland.

Ik geef een recent voorbeeld hoe belangrijk dat voor ons is en hoe we dat al langer in ons dagelijks beleid uitdragen. Toen we eerder dit jaar met andere vastgoedbeleggers bij de minister van EZK aan tafel zaten om naar aanleiding van de enorme energieprijsstijgingen afgelopen winter de indexatie van de huurprijzen in de retailbranche te bespreken, heb ik duidelijk gemaakt dat wij echt ons best doen om in contact te komen met onze kleinere retailers, we hebben een oproep gedaan om met ons in gesprek te gaan. We gaan bij onze kwetsbare winkeliers niet het vel over de oren halen. We gaan de huur voor hen niet maximaal verhogen, maar hanteren een plafond. Waar we zien dat

ze het echt moeilijk hebben, zoeken we samen in overleg met hen naar een maatwerkoplossing per geval. We zien bijvoorbeeld liever dat ze investeren in verduurzamingsmaatregelen dan dat ze meer huur betalen. Zo werken ze aan verlaging van hun lasten en een stabielere bedrijfsvoering. Dat is ook voor ons beter. We waren de eerste met die aanpak. Inmiddels hebben meer vastgoedbeleggers en beheerders daarover met hun huurders afspraken gemaakt. Het is dus niet zo dat we de enige zijn die de S daadwerkelijk hoog in het vaandel hebben, gelukkig niet, wel zijn wij bereid om net die extra stap te zetten. Dat horen we ook van anderen, inclusief onze eigen retailers.’

‘Met SIM, de Social Impact Monitor die we hebben ontwikkeld, verbinden we innovatie met onze maatschappelijke ambities. De monitor zetten we in bij alles wat we doen. Bij zowel nieuwbouw als renovatie van ons vastgoed, bij het beleid ten aanzien van onze huurders en gebiedsontwikkeling breed. Wat ik zelf een mooi voorbeeld vind, is het creëren van ontmoetingsruimtes zoals we dat bijvoorbeeld doen in een nieuw woningcomplex in Delft. Daar maken we een gemeenschappelijke werkruimte waar je met je laptop kunt neerstrijken, en ook is er gezamenlijke wasruimte met de modernste machines. Bewoners ontmoeten elkaar daar en hebben niet allemaal een eigen wasmachine nodig. Het is een goede manier om iets aan eenzaamheidsbestrijding te doen, ook voor jongeren een relevant thema.

Daarom moeten dit soort concepten ook bij iedereen binnen ons bedrijf tussen de oren zitten, en is dus niet alleen iets van de ESG-manager die we hebben aangenomen. Die moet inspireren, coördineren, maar uiteindelijk zijn we er samen verantwoordelijk voor dat we het ook écht doen, overal.’

Eigenaarschap

Dat vraagt wel wat van de organisatie. Hoe ga je ervoor zorgen dat die maatschappelijke ambities door iedereen bij Achmea Real Estate daadwerkelijk worden omarmd?

‘Door iedere werknemer op het hart te drukken dat ze voor hun deel eigenaar zijn van deze uitdagingen. Die mindset moet ontstaan. Ze moeten zich committeren aan de persoonlijke doelen die we daar samen voor stellen. We faciliteren onze mensen om zich daarin verder te ontwikkelen en we zorgen voor de nodige instrumenten die ze nodig hebben om die doelen te kunnen halen.

Zo investeren we heel sterk in IT en data-analyse met software die onze mensen in staat stelt om in beeld te krijgen waar investeringen en maatregelen voor onze klanten het grootste rendement sorteren. Die software-

ontwikkeling gaat continu door, moet trends zichtbaar maken om prioriteiten te kunnen stellen en keuzes te kunnen maken.

Verder gaan we in toegewijde teams werken waarin zowel onze asset- als de property-managers zitten, letterlijk bij elkaar aan tafel. Vanuit een gelijkwaardige verhouding samen de verantwoordelijkheid oppakken. Onderling moet die drive ontstaan om nieuwe ideeën te bedenken en naar de beste oplossingen te zoeken. Daarop moeten onze mensen elkaar gaan aanspreken, om het gevoel van gezamenlijke verantwoordelijkheid te versterken. Dat is echt de cultuurverandering waaraan we werken. Onze klanten worden nauw bij die teams betrokken, om te horen en beter te kunnen invoelen wat zij belangrijk vinden. Net zoals we in lange-termijnvastgoed investeren, investeren we in lange termijnrelaties met onze partners, zodat we samen kunnen bouwen aan de propositie, aan een betere kwaliteit van onze medewerkers en van ons vastgoed.’

Maatschappelijke impact

Met zulke stevige maatschappelijke en duurzaamheidsambities steken jullie je nek uit. Ben je niet bang dat beleggers terughoudender zullen zijn en misschien wel afhaken als jullie rendementen dalen?

‘We realiseren ons dat we ons kwetsbaar opstellen. Dat is altijd als je positie inneemt bij urgente kwesties en vooroploopt met innovatieve aanpak. We hebben dit uitgebreid besproken met onze aandeelhouders en belangrijkste klanten. Net als wij, zien zij dit ook als kans. Via onze op ESG gerichte strategie willen we onze groei waar gaan maken, groei dus als resultaat, maar niet vrijblijvend. Om relevant te blijven voor onze aandeelhouders en klanten willen we in 2030 het beheerd vermogen verdubbeld hebben naar 25 miljard euro. We hebben die schaalgrootte nodig om onze maatschappelijke en duurzame doelstellingen te realiseren. Die vinden we minstens zo belangrijk, omdat het moet en omdat we de overtuiging hebben dat we daarmee op den duur ook meer financieel rendement halen. Ik denk persoonlijk dat de tegenstelling tussen financieel en maatschappelijk rendement een verkeerd frame is. Het gaat juist samen.

Ik zie het bij onze klanten, die ons ruimte geven om op dit vlak te innoveren en te experimenteren.

Ik zie dat terug bij onze mensen en bij de mensen die bij ons willen komen werken. Die komen niet maar Achmea Real Estate om in een Maserati of Porsche te kunnen rijden, wel om voldoening uit hun werk te halen door te zien dat ze maatschappelijk iets kunnen bijdragen. Dan blijkt ESG dus waanzinnig belangrijk.’