

# "Vastgoed moet terug op de agenda"

**"Vastgoed moet terug op de agenda", luidt de hartekreet van Henk Jagersma, topman van Syntrus Achmea Vastgoed. Hij lanceerde het open platform Wikistedia. Dat draait om één brandende vraag: waar willen we zijn met het vastgoed in 2030?**

Maarten van de Rakt

In de jaren '80 was hij als PvdA-raadslid een 'jonge hond' in Den Bosch. Sinds 2008 is Henk Jagersma (54) directievoorzitter van Syntrus Achmea Vastgoed, een van de grootste vastgoedbeleggers in Nederland. Miljoenen mensen werken, winkelen en wonen in zijn panden.

Wat is er over van die jonge hond?

"Met ontwikkelen, beleggen en financieren van vastgoed moeten we een goed rendement halen om pensioenen te kunnen betalen. In die zin heb ik nog steeds een maatschappelijke functie. Werken aan het fundament van Nederland, dat motiveert me. Dat boeit me meer dan werken voor private aandeelhouders die wat gekkigheid uithalen met geld. Da's één. Twee: 'jonge hond' sloeg ook op de vele ideeën die we hadden, veel initiatieven, veel ambitie, grote drive. Ik denk dat ik daar wel wat tandjes van over heb."

Wat maakt vastgoed interessant voor beleggers?

„Vroeger was de eigen winkel de pensioenvoorziening voor later. Onroerend goed is steeds meer in handen gekomen van institutionele beleggers en vastgoedbedrijven. Optimaal beheer is een specialisme geworden. Dat geldt ook voor de kantoren en zet zich door in de bedrijfsruimtemarkt. De ondernemer houdt zich bezig met ondernemen en zal vastgoed vaker willen afstoten."

„Vastgoed speelt een aparte rol in beleggingsportefeuilles. Het is qua rendement eigenlijk onvoorstelbaar stabiel. De huren zorgen voor een constante opbrengst. Daarnaast fluctueert de waarde niet veel. Zo'n tien procent van de beleggingen van pensioenfondsen zitten in vastgoed. Omdat er onvoldoende vastgoed in de markt te krijgen was, is dat beperkt gebleven. Er is gewoon een tekort. Dan wat betreft woningen: die bieden pensioenfondsen bescherming tegen inflatie, omdat huren omhoog gaan met die inflatie."

Hoe ontwikkelt de vastgoedmarkt zich?

„Webwinkels zijn in opmars. De komende jaren zal een behoorlijke verschuiving optreden waar mensen gaan winkelen. De winkels in de wijk doen het goed. De centra zullen ook ontspanning moeten bieden, waar mensen een leuke middag beleven. Lekker eten, filmpje pakken. Webwinkels willen voor de 'look and feel' daar ook zaken openen. Kijk maar naar de Apple-store."

"De kantorenmarkt heeft het zwaar. De nieuwbouw van kantoren langs de snelweg is in de mode geweest. Nu zie je een enorm overschot. Van de 47 miljoen vierkante meter staat zeven miljoen leeg. Structureel, want de beroepsbevolking zal niet meer groeien. Bovendien is door het nieuwe werken minder ruimte nodig. Met laptops en iPads kan iedereen overal zijn werk doen. Van rustige werkplek wordt het kantoor meer een ontmoetingsplek. Bereikbaarheid met diverse vormen van vervoer wordt het belangrijkste criterium. Dus krijg je een concentratie bij stations. Leegstaande kantoren op een bedrijventerrein zijn en blijven lastig verhuurbaar. Dat is een issue.

In de stedelijke omgeving zoeken we naar mogelijkheden panden te transformeren naar een andere functie."

"Zorgvastgoed wordt een nieuw segment. Waar de overheid vroeger alles dicteerde en bijvoorbeeld in de kosten van een ziekenhuisbed de prijs van het vastgoed zat, komt er een strikte scheiding tussen zorg en vastgoed. Want het vergt specifieke expertise om met vastgoed om te gaan. Dat zal langzaam gaan, want de zorgsector heeft weliswaar veel vastgoed op de balans staan maar geen marktconforme prijzen waarmee je het zou kunnen verkopen."

Hoe haakt Syntrus Achema Vastgoed hierop in?

„We zijn zeer terughoudend in nieuwe beleggingen in kantoren. Doodeenvoudig omdat we denken dat er niet veel voorraad bij hoeft. We concentreren ons liever op ze vol krijgen. Nadrukkelijk investeren we in nieuwe winkels, zoals het grote project Achter de Lange Stallen in Breda. We kijken naar meer projecten in Brabant, want dat is een sterke markt. Qua woningen komt het accent op de Randstad. Maar ook krimpgebieden zijn voor beleggers interessant, want daar kun je beter huren dan kopen."

Waarin onderscheidt Syntrus Achmea Vastgoed zich?

„We zorgen zeer nadrukkelijk voor verduurzaming van vastgoed. Eenderde van alle CO2 komt van de bebouwde omgeving. Dus kunnen we daar grote besparingen behalen. Van onze woonportefeuille heeft tachtig procent een groen label. Dat moet naar honderd procent. Bij nieuwe woningen willen we er zeker van zijn dat er de komende 20, 25 jaar zo weinig mogelijk onderhoud aan plaats hoeft te vinden en dat de energiekosten zo laag mogelijk zijn. Wij investeren liever een keer goed dan drie keer goedkoop. Liever een duurder, zuinige ketel die langer meegaat en geen vuren houten kozijnen. Dat is het verschil met de particuliere sector."

"We zijn hard bezig met verduurzamen van kantoren en winkels. In winkels draait het meer om gebruik dan gebouw op zich. Veel winkeliers zetten toch graag de voordeur open en moeten flink stoken. Samen met bureau Search van Anne-Marie Rakhorst onderzoeken we maatregelen om energie te besparen."

Het toppunt van duurzaamheid is herontwikkelen van panden, zo luidt de boodschap.

„Daar hebben we de afgelopen twee jaar waanzinnig veel aan gedaan. Hier in de buurt staat een groot kantoorpand dat als pilot functioneert. Op 31 december vertrekt de huurder. Als we geen nieuwe huurder kunnen vinden, gaan we er woningen van maken. Dat plan is al helemaal uitgewerkt. We weten precies hoe de woningen eruit komen te zien."

"Daarvoor hebben we alle knelpunten in de regelgeving doorgenomen. Hoe zit het met de Ruimtelijke Ordening-procedure? Hoe zit het met het Bouwbesluit? Technici op departementen constateerden dat je ongelooflijk veel ontheffingen kunt verlenen op het Bouwbesluit. Maar wat je vaak ziet in regelgeving is dat ieder instituut geneigd is in plaats van minder meer regels te maken. Ontheffingen zijn nodig in plaats van maatregelen voor absurde dingen die miljoenen kosten. Het ligt eraan hoe je met de regels omgaat."

"Een voorbeeld? Geluidhinder. Als je een kantoor transformeert, wordt dat qua geluid beschouwd als een nieuwe woning of bestaande bouw? Als dit als nieuwbouw wordt beschouwd, moet je een dove gevel bouwen aan de binnenkant, wat je 80.000 euro per appartement kost. Dat is niet haalbaar. Terwijl aan de overkant van de straat woningen staan, enkelsteens muur, enkel glas. En dat mag wel. Dat is de Nederlandse idiotie. Dat soort absurditeiten moeten weg. Daar hebben wij als belegger heel veel energie in gestoken, omdat transformeren van kantoren beter is."

Niet-afwaarderen van vastgoed is veel duurzamer. De overheid zou hergebruik dan ook veel meer moeten stimuleren."

Het gaat nooit hard genoeg.

"Wat dat betreft ben ik altijd even ongeduldig. Maar ik blijf wel overal de tanden inzetten. Het is mooi om te zien dat je met zijn allen veel kunt veranderen. Je kunt geen maakbare werelden maken, maar wel het nodige veranderen aan de omgeving als je de schouders eronder zet en serieus bekijkt welke punten er spelen."

Kijkend naar de toekomst hebben jullie in juni Wikistedia geïntroduceerd. Wat is dat?

"Op dit online platform willen we met iedereen in de samenleving, onze klanten, onze huurders en specialisten in een open debat discussiëren: waar willen we zijn in Nederland met het vastgoed in 2030? In de stad van 2030 wonen bijna driekeer zoveel 80-plussers, woont 60% alleen, werken mensen overal behalve in kantoren en winkelen ze vooral online. Het open forum geeft inzicht in wat we de komende twintig jaar moeten doen om te zorgen dat het vastgoed straks voldoet aan de eisen van 2030."

"Vastgoed is helemaal van de agenda verdwenen. We hebben een mega-opgave in het verbeteren van de stedelijke omgeving, het beantwoorden van de vragen van morgen. De overheid heeft daar afstand van genomen. Juist de pensioenfondsen zijn nodig om die investeringen voor de vergrijzende doelgroepen te doen. Deels in wonen, misschien voor een groter deel nog in zorgvastgoed. Als we dat niet goed organiseren, creëren we onze eigen woningnood."

Wat is uw grootste wens?

"Dat onze sector geen gedoe krijgt met integriteitsvraagstukken. Dat is het ergste dat je kan overkomen. Kijk maar naar de vastgoedfraude bij Philips. Als je dat overkomt, zit je diep in de shit. We letten er scherp op in onze bedrijfscultuur, maar 100 procent garantie dat het niet voorkomt, heb je nooit. De sector moet helemaal transparant worden. Dat is essentieel. Die les is wel geleerd, maar we zullen nog wel een tijdje nieuws uit de oude tijden tegenkomen in de kranten."  
'Absurditeiten in de regelgeving moeten weg'

---

Syntrus Achmea Vastgoed is een van de grootste vastgoedbeleggers in Nederland. In 2008 ontstaan uit een fusie van de vastgoedpoten van verzekeringsbedrijven Interpolis en Achmea.

Syntrus Achmea beheert in totaal een vermogen van 62 miljard euro.

Daarvan in de vastgoedtak 14 miljard.

Aantal woningen: 29.000

Winkels: 770.000 m<sup>2</sup>

Kantoren: 1,1 miljoen m<sup>2</sup>

Grondposities: 770 hectare

Syntrus Achmea Vastgoed doet zaken met grotere bedrijfstakpensioenfondsen, zoals Landbouw, Metalektro en Detailhandel.

Daarnaast participeren vele middelgrote en kleine pensioenfondsen in vastgoedfondsen van Syntrus Achmea.

In totaal gaat het om ongeveer veertig pensioenfondsen.

Beleggen, financieren en ontwikkelen van vastgoed voor de beleggingsportefeuilles

van Nederlandse pensioenfondsen zijn de kernactiviteiten.

"Juist de pensioenfondsen zijn nodig om die investeringen voor de vergrijzende doelgroepen te doen. Deels in wonen, misschien voor een groter deel nog in zorgvastgoed. Als we dat niet goed organiseren, creëren we onze eigen woningnood", stelt Henk Jagersma.

---

## Wie is Henk Jagersma?

1981-1992 raadslid PvdA Den Bosch  
1981 medewerker PvdA Tweede Kamerfractie  
1990 woordvoerder Rijksbegroting onder minister Kok  
1992 plaatsvervangend directeur financiën bij het ministerie van Defensie  
1995 directeur Financiën gemeente Den Haag  
2001 algemeen directeur Dienst Stedelijke Ontwikkeling Den Haag  
2005 directeur van woningcorporatie Staedion  
2008 Directievoorzitter Syntrus Achmea Vastgoed  
Daarnaast vanaf 2008 voorzitter ADO Den Haag.

**Bron: regionale Wegener-dagbladen, 17 september 2011.**