

## ING Real Estate Investment Management en KFN Vastgoedmanagement

*Gebouwen positioneren met het energielabel*

FOTOGRAFIE: HANS PATTIST



Op 20 maart 2008 heeft ING Real Estate de portefeuille en de managementorganisatie van KFN, een Nederlands niet-beursgenoteerd vastgoedfonds en 100% dochter van pensioenfonds ABP, overgenomen.

De ongeveer EUR 1,6 miljard grote beleggingsportefeuille wordt ondergebracht in twee kantorenfondsen, beheerd door ING Real Estate.

### HET BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW: WEENA 200 ROTTERDAM

Hartje Rotterdam, A-locatie, professionele uitstraling, een bedrijfsverzamelgebouw op het Weena hoeft niet zonder huurders te zitten, ook al is de energieprestatie misschien minder goed. ING Real Estate Investment Management (INGREIM) en KFN Vastgoedmanagement (KFN) denken daar echter anders over. Zij stellen zich ten

doel een kwalitatief hoogwaardige vastgoedportefeuille te bezitten. En een goede energie-prestatie hoort daarbij. Dat vinden tenminste Henk van Vliet, senior Technical Project Manager van INGREIM en Raymond Schäper-kötter, senior technisch manager bij KFN.

Door KFN Vastgoedmanagement worden circa 500 huurders, verspreid over meer dan 80 complexen in 16 steden bediend. INGREIM heeft in Nederland in totaal ca 80 kantoorpanden met een totaal oppervlak van ruim 1.150.000 m<sup>2</sup>.

### Het energielabel als marketingtool

Steeds meer potentiële huurders vragen naar de energieprestatie van een gebouw, en wegen dit aspect mee bij hun keuze. Daarmee is het energielabel voor zowel INGREIM als KFN een marketingtool geworden. Om panden beter te positioneren, maar ook om een basis te creëren voor een goed kwaliteitsniveau.

### Minimaal C-label aanbieden

Beide organisaties richten zich op het hogere huursegment. En bij dit marktsegment hoort ook een goede energieprestatie. Het streven is gebouwen met minimaal energielabel klasse C te verhuren.

### Het hele gebouwenbestand labelen

Het streven van beide organisaties is hun hele gebouwenbestand zo snel mogelijk van een label te voorzien. Het moment waarop een label wordt aangevraagd, staat daarmee los van het transactiemoment. Per 1 januari 2008 is het wettelijk verplicht bij een transactie een label te overleggen. ING en KFN zijn echter bezig het gehele kantoorbestand te voorzien van een label. Omdat men eerst ervaringen met het energielabel wil opdoen, pakken zij het labeltraject gefaseerd op.

### Gefaseerde aanpak

INGREIM heeft de eerste fase, voor panden waarvan het huurcontract per 1 januari 2008 expireerde, reeds afgerond en geëvalueerd. In de tweede helft van 2008 zullen de overige kantoorpanden gelabeld zijn. Na het opstellen van het label laat INGREIM zeker voor panden met een D-, E- of F-label een maatwerkadvies opstellen om in kaart te brengen hoe de energieprestatie van het gebouw te verbeteren is. KFN heeft min of meer dezelfde weg bewandeld. Het opstellen van een energielabel en maatwerkadvies voor het bedrijfsverzamelgebouw aan het Weena te Rotterdam één van de eerste concrete labelprojecten.

*In november en december 2007 zijn in opdracht van INGREIM 25 panden gelabeld, in totaal ca. 500.000 m<sup>2</sup> Bruto Vloer Oppervlak. De opdracht is getenderd. Gegadigden hebben daarbij ook pilotprojecten moeten doorrekenen. Uiteindelijk zijn twee EPA-adviesbureaus voor de uitvoering geselecteerd. De gegevens van de labels en maatwerkadviezen worden door de EPA-adviseurs beheerd.*

*KFN is begin 2006 al begonnen met het onderzoeken van twee panden (Braingate Rotterdam en Crystal Tower Amsterdam) om te kijken wat er op ze af zou komen als de hele portefeuille gelabeld zou moeten worden. Voor het pand aan de Weena 2000 heeft KFN Unica Installatiegroep opdracht gegeven om een energielabel en maatwerkadvies af te geven.*



## Het bedrijfsverzamelgebouw Weena 200 Rotterdam

Het gebouw Weena 200 in Rotterdam is sinds maart 2008 eigendom van INGREIM, na eerst onderdeel te zijn geweest van de vastgoedportefeuille van KFN Vastgoedmanagement.

### Karakteristieken van het gebouw

BOUWJAAR	1992
Gebouwdelen	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1 gebouwdeel met gebruiksfunctie kantoor</li></ul>
Vloeroppervlak (m <sup>2</sup> )	<ul style="list-style-type: none"><li>• 17.760 m<sup>2</sup></li></ul>
Kenmerken Gebouwschil	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gevel, dak en begane grondvloer zijn geïsoleerd.</li><li>• HR<sup>++</sup> glas met zonwerende coating (op de noordgevel na, hier is geen zonwerende coating)</li></ul>
Warmte-opwekking	Warmtelevering door derden
Koude-opwekking	<ul style="list-style-type: none"><li>• Compressie koelmachine</li></ul>
Luchtbehandeling	<ul style="list-style-type: none"><li>• ventilatievoud 2,2 voudig</li><li>• geen warmteterugwinning</li><li>• elektrische bevochtiging</li></ul>
Verlichting	<ul style="list-style-type: none"><li>• standaard TL-armaturen</li></ul> Regeling door middel van een veegschakeling
Jaarlijks energiegebruik	<ul style="list-style-type: none"><li>• 4.300 GJ warmte</li><li>• 1.107.000 kWh elektriciteit</li></ul>

Het afgeven van een energielabel en maatwerkadvies voor dit gebouw was niet zo heel moeilijk, zo stellen Joop Bosland (bedrijfsleider energie management) en Ronald Velsink (KAM-coördinator) van Unica Installatiegroep. Het bedrijfsverzamelgebouw kent weliswaar veel huurders, maar één gebruiksfunctie.

Ondanks dat het een modern pand betreft, kreeg het bedrijfsverzamelgebouw geen goede beoordeling. Op dit moment zou het gebouw een E-label ontvangen. Omdat er een beduidend gat zit tussen

het bij deze labelwaarde te verwachten energiegebruik en de feitelijke energierekening laat INGREIM momenteel onderzoeken wat de oorzaak hiervan kan zijn. Tot dat hierover duidelijkheid bestaat, wordt er nog geen definitief label afgegeven. Wel is al duidelijk dat er energie kan worden bespaard. Dit door de bestaande verlichting te vervangen door HF-verlichting (beoogde besparing: 11%) en een systeem voor warmteterugwinning op de ventilatielucht aan te brengen (beoogde besparing: 8%).



## Beoordeling vastgoed op direct én indirect rendement

Voor een belegger is uiteraard het verschil tussen huur-opbrengsten en exploitatiekosten van belang. INGREIM en KFN wegen echter ook de kwaliteit van de huurder en het huurcontract mee. Door investeringen zowel op direct én indirect rendement te beoordelen kom je wellicht ook tot een andere afweging als het gaat om energetische verbetermaatregelen, zo stellen zij.

*Als investeringen passen binnen de bestaande exploitatiebegroting worden voorgestelde verbetermaatregelen uit het maatwerkadvies meegenomen in het planmatig onderhoud. Als dit niet het geval is, wordt er een voorstel gedaan tot upgrading van het gebouw. In het laatste geval zal dit dan ook vaak leiden tot een huurverhoging en waardevermeerdering van het gebouw.*

## Een optimum zoeken tussen comfort en energiezuinigheid

Energiebesparing mag niet ten koste gaan van het comfort. En ook met andere kwaliteits- en milieuspec-ten moet rekening worden gehouden. De ontwikkeling van een breder gebouwkwaliteitslabel zouden Henk van Vliet en Raymond Schäperkötter dan ook toeuichten.

## Bewustwording groeit, maar kan gestimuleerd worden

Beiden constateren dat steeds meer huurders maatschappelijk verantwoord willen ondernemen en een groener imago willen hebben. De trend is dat bedrijven een label vragen en labeleisen stellen. Toch kan het sneller, vinden zij. Een versnelling kan plaatsvinden op het moment dat de overheid een consistent en effectief flankerend beleid voert. Dit kan bijdragen aan het verkleinen van de afstand tussen overheid en maatschappij en het verhogen van de maatschappelijke betrokkenheid van eindgebruikers. Idealiter ontstaat er een situatie waarbij werknemers hun eigen organisatie aanspreken op de milieubelasting die de organisatie veroorzaakt. Een situatie waarbij een organisatie vervolgens kiest voor een duurzame huisvesting.

### SenterNovem, voor innovatie en duurzaamheid

Een sterk innovatief bedrijfsleven in een leefbare, duurzame samenleving. SenterNovem stimuleert duurzame economische groei door een brug te slaan tussen markt en overheid, nationaal en internationaal. Bedrijven, (kennis)instellingen en overheden kunnen bij SenterNovem terecht voor advies, kennis en financiële ondersteuning. Wij verbinden partijen die met passie en gedrevenheid willen werken aan een duurzame en innovatieve samenleving. SenterNovem is een agentschap van Economische Zaken en realiseert beleid in opdracht van de Rijksoverheid op een professionele, effectieve en inspirerende wijze. Meer informatie: [www.senternovem.nl](http://www.senternovem.nl), [info@senternovem.nl](mailto:info@senternovem.nl) of telefoon (030) 239 35 33.

### Kompas, energiebewust wonen en werken

SenterNovem voert in opdracht van VROM / Wonen, Wijken en Integratie 'Kompas, energiebewust wonen en werken' uit. Kompas heeft tot doel bij te dragen aan de kabinetsdoelstellingen voor vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de gebouwde omgeving, zoals vastgelegd in Schoon en Zuinig. Het accent ligt hierbij op de grootschalige inzet van bewezen praktijkvoorbeelden in woningbouw, utiliteitsbouw en lokaal klimaatbeleid. Kompas richt zich met kennis, advies en andere instrumenten op professionele partijen in de bouw.

[www.senternovem.nl/kompas](http://www.senternovem.nl/kompas)

Swentiboldstraat 21  
Postbus 17  
6130 AA Sittard  
Telefoon (046) 420 22 02  
Telefax (046) 452 82 60

Catharijnesingel 59  
Postbus 8242  
3503 RE Utrecht  
Telefoon (030) 239 34 93  
Telefax (030) 231 64 91

[www.senternovem.nl](http://www.senternovem.nl)  
[info@senternovem.nl](mailto:info@senternovem.nl)

juli 2008  
2KPUB0808

in opdracht van



Hoewel deze publicatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kan SenterNovem geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten. Bij publicaties van SenterNovem die informeren over subsidieregelingen geldt dat de beoordeling van subsidieaanvragen uitsluitend plaatsvindt aan de hand van de officiële publicatie van het besluit in de Staatscourant.