

Grontmij Capital Consultants focust op duurzaam vastgoed- en infrastructuurrendement

10-06-2010 09:17

Grontmij Capital Consultants (GCC) viert dit jaar haar eerste jubileum met een eigen minisymposium over duurzaam vastgoed- en infrastructuurrendement op de Provada. Hoewel duurzaamheid nu een 'hot topic' is in de branche was dit al vanaf het begin een leidend onderwerp bij GCC. Een terugblik naar het ontstaan van GCC vijf jaar geleden, de stand van zaken nu en de plannen voor de toekomst. Een gesprek hierover met Norbert Bol en Wietse de Vries van GCC.

Vastgoedjournaal (VJ): Wat doet Grontmij Capital Consultants en wie zijn jullie klanten?

Bol: "GCC is een adviesorganisatie van vastgoedbeleggingsprofessionals. Wij adviseren pensioenfondsen en andere professionele beleggers op het gebied van niet-beursgenoteerde vastgoed- en infrastructuurbeleggingen. Adviezen met integratie van risico, rendement en duurzaamheid. Adviezen die zich kenmerken door intensieve research, het volgen en analyseren van zowel de markten als de individuele klantportefeuilles en last but not least door de transparantie van alle beleggingsoverwegingen tijdens alle fasen van het beleggingsproces. Onze klanten zijn vooral Nederlandse pensioenfondsen en institutionele beleggers, met een pan-Europese of wereldwijde vastgoedallocatie."

VJ: Jullie zijn 5 jaar jong. Hoe kwam het idee tot stand om deze activiteit te starten?

De Vries: "De BV is vijf jaar geleden opgericht, maar we zijn veel eerder begonnen met advies over vastgoedvermogensbeheer. In de jaren negentig voerden we al een property-management-bedrijf (Kats & Waalwijk Vastgoedmanagement) en in het begin van de 90-er jaren is die sector ingrijpend geprofessionaliseerd. Bijna automatisch ontstond toen het inzicht dat we meer waarde aan vastgoed konden toevoegen; niet alleen door een goed onderhoudsplan, performance analyses of een actief huurderbeleid, maar ook door klanten te adviseren over de strategische inzet van vastgoed als beleggingsobject. Bij institutionele beleggers kwam ook steeds meer vraag naar onafhankelijk vermogensbeheer en die behoefte aan onafhankelijk advies zien wij nog steeds groeien. In 1998 tekenden we het eerste contract, toen nog alleen voor direct vastgoed en langzaam maar zeker hebben we het vermogensbeheeradvies verder uitgebouwd. Dat deden we eerst als een afdeling van het property-managementbedrijf, maar op een gegeven moment realiseerden we ons dat we dat moesten scheiden uit een oogpunt van functiescheiding en transparantie, en toen is GCC opgericht. En ook nu nog zijn we in Nederland eigenlijk de enige onafhankelijke institutionele vastgoedvermogensadviseur."

VJ: Waar staan jullie voor?

Bol: "Ons devies is: van klant tot pand. Pensioenfondsen willen graag in vastgoed en infrastructuur investeren vanwege de relatief hoge en stabiele directe rendementen, en vanwege het diversificatiepotentieel, maar ze hebben tegelijkertijd wel problemen met de ondoorzichtigheid van de beleggingsmarkt. Meestal ben je namelijk gedwongen om in allerlei beleggingsvehikels te investeren, en dan raak je door de juridische structurering en de vaak gecompliceerde financieringsstructuren al gauw het zicht op de uiteindelijke belegging kwijt. Zoals één van onze klanten onlangs zei: ik wil die stenen kunnen zien. Uiteindelijk wil de klant in control van zijn vastgoedbeleggingen zijn, en wij helpen hem daarbij. Dat doen we in elke fase van de waardeketen: bij de strategische vastgoedallocatie, de tactische allocatie (over- en onderwegingen naar landen en sectoren, bij fonds- en managersselectie, in de due diligence, en in de monitoring van de beleggingsportefeuille. En dat is eigenlijk wat wij bieden: wij zorgen ervoor dat de klant op een transparante manier inzicht krijgt in zijn beleggingsportefeuille, in het risico-rendementsprofiel maar ook in het duurzaamheidsprofiel. Duurzaam beleggen in vastgoed heeft gelukkig, vooral in het afgelopen jaar, plotseling enorm veel meer aandacht gekregen, maar wij hebben dit al jaren op de agenda staan."

VJ: Kunnen jullie een tip van de sluier oplichten van jullie plannen in de toekomst?

De Vries: "Wij gaan gewoon door met waar we goed in zijn: adviseren over vastgoed- en infrastructuurbeleggingen. En die behoefte aan advies is er, en groeit. Er spelen op dit moment zoveel vragen bij pensioenfondsen die ook vastgoed raken! Om een paar te noemen: moet ik mijn vastgoedallocatie (in het licht van wat er de afgelopen jaren in de kapitaalmarkten is gebeurd) niet eens ingrijpend herbezien? Of: heb ik het risicoprofiel van mijn vastgoedportefeuille wel goed in kaart, en is de leverage niet te hoog? Of: wij zijn nu wel toe aan beleggen in infrastructuur - maar hoe pakken we dat aan? Of: wij willen onze directe vastgoedportefeuille afstoten en indirect investeren - maar is dat in deze tijd wel verstandig - en wat zijn de consequenties? Of: voegt een allocatie aan kantoren wel iets toe aan onze vastgoedportefeuille? Al deze vragen leven in de praktijk, en wij helpen daar klantspecifieke antwoorden op te vinden. Want niet voor elke klant zijn antwoorden op deze vragen gelijk!"

VJ : Waar ging jullie symposium over?

Bol: Gisteren vierden we het eerste lustrum met een minisymposium op de Provada. Het zal je niet verbazen dat het thema van het symposium was: 'Op een transparante wijze naar een duurzaam vastgoed- en infrastructuurrendement'. Het is eigenlijk de samenvatting van wat wij voor klanten willen doen."