

Bouwfonds REIM stopt thermometer in shoppingcentra

# Winkelen wordt steeds groener

Winkelcentra met een efficiënt energieverbruik, en waar het veilig werken en shoppen is, hebben de toekomst. Maar hoe duurzaam mag of moet het zijn? Een nieuwe meetmethode van Bouwfonds REIM en enkele branchegeenoten moet uitsluitsel geven.

Door **Loek Kusiak** Fotografie **NFP Photography** Illustratie **Istock**



**V**erduurzaming van winkelcentra staat nog in de kinderschoenen, maar is bij ontwikkelaars, beleggers en retailers steeds vaker gespreksonderwerp. De overheid doet daarbij een duit in het zakje. Die verplicht eigenaren vanaf 2013 om nieuwe winkelcentra én centra die ingrijpend zijn gerenoveerd te voorzien van een energielabel. Ontbreekt een label, dan volgt een sanctie, wat bijvoorbeeld kan inhouden dat de huurder een huurverlaging kan claimen van 10% bij het ontbreken van het energielabel. Het label moet ook te zien zijn in verhuuradvertenties. Niet zichtbaar? Kans op 2000 euro boete. “Niet duurzaam bezig zijn, gaat dus geld kosten en is ook niet best voor je imago”, zegt Melisa Rijnders, coördinator Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (mvo) bij Bouwfonds REIM. “De overtuiging groeit heel snel dat winkelvastgoed alleen toekomst heeft met een efficiënt energieverbruik, een lage CO<sub>2</sub>-emissie, met systemen voor afvalscheiding en waar het gezond en veilig is om in te werken.” Actief inzetten op verduurzaming van vastgoed is, naast integer ondernemen, verantwoorde bedrijfsvoering en maatschappelijke betrokkenheid in een financieel transparante bedrijfsvoering, een van de pijlers van het mvo-beleid van Bouwfonds REIM. Retail is met een aandeel van 37% op de totale orderportefeuille goed vertegenwoordigd. De noodzaak tot verduurzaming van het winkellandschap wordt versterkt door de toenemende leegstand van winkels op B- en C-locaties. Typisch winkelgebieden die steeds meer in het kielzog varen van de kantorenmarkt in Nederland. Een markt waar de leegstand inmiddels zestien procent bedraagt en sloop gedeeltelijk uitkomst moet bieden. Dat scenario wil Bouwfonds REIM voor zijn winkelcentra in ieder geval niet bewaarheid zien.

## Beter matchen

“Het winkelend publiek stelt steeds hogere eisen aan de uitstraling, kwaliteit en de ligging van een winkelcentrum”, zegt Rijnders. “En retailers willen zich met hun locatiekeuze onderscheiden van concurrenten, liefst natuurlijk in combinatie met dalende of minder snel stijgende energie- en andere huisvestingslasten. Willen we waardedaling van winkelcentra voorkomen, dan is verduurzaming dé manier om het vastgoed beter te matchen met de wensen van het publiek, winkeliers en met overheidseisen.” Duurzame gebouwen, zo is uit Amerikaans onderzoek gebleken, leveren meer huur op en hebben uiteindelijk ook een hogere vastgoedwaarde. Maar hoe bepaal je de duurzaamheid van een winkelcentrum? Waar moet je op letten? Daarvoor is een meetmethode nodig. Aan de ontwikkeling ervan wordt nu hard gewerkt. Dat doet Bouwfonds REIM in een pilot samen met branchegeenoten



Melisa Rijnders, coördinator Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen bij Bouwfonds REIM.

Joost Vooijs, Asset Manager bij Bouwfonds REIM.

ASR, Syntrus Achmea, Altera en W/E Adviseurs, het Utrechtse advies- en onderzoeksbureau dat eerder ook al de digitale meetmethode ‘GPR Gebouw’ voor onder andere woningen en kantoren ontwikkelde. ‘GPR Gebouw’ brengt voor de thema’s energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde de duurzaamheid in beeld aan de hand van een rapportcijfer.

## Computermodel

“Van ‘GPR Gebouw’ is een nieuwe versie in de maak”, vertelt asset manager Joost Vooijs van Bouwfonds REIM, die bij de pilot betrokken is. “Deze versie gebruiken we in de pilot als basis voor wat ‘GPR Winkelgebouw’ zal

## “Een duurzaam winkelcentrum heeft zonder duurzaam gebruik weinig zin”

heten. Daarin kunnen zowel bestaande als nieuwe winkelcentra voor bovengenoemde thema’s op duurzaamheid doorgerekend worden. Als het computermodel naar verwachting begin 2012 gereed is, ligt er een gebruiksvriendelijk en efficiënt instrument voor het meten van energieprestaties en aspecten als parkeren, daglicht, materiaalgebruik, aanwezigheid in het winkelcentrum van horeca en culturele voorzieningen, bereikbaarheid, veiligheid, watervoorziening en de mogelijkheid om het winkelcentrum te zijner tijd wellicht een andere functie te geven. Op basis van marktgegevens bepalen we per thema het ambitieniveau. Een eindscore van 6 komt overeen met de voorschriften uit het huidige Bouwbesluit.”



Winkels worden meestal casco ('kaal') verhuurd, de winkelier kiest zelf zijn installaties voor verwarming, koeling en energie. Daardoor zijn de maatregelen voor duurzaamheid die de eigenaren van winkelcentra zelf kunnen nemen beperkt. Retailers in een winkelcentrum zijn verantwoordelijk voor negentig procent van het energieverbruik, maar ze weten vaak niet in hoeverre hun zaak energie-efficiënt draait. Bekend is dat veel installaties, ook al zijn deze ener-

## “Retailers willen zich met hun locatiekeuze onderscheiden van concurrenten”

giezuinig, door achterstallig onderhoud verkeerd staan afgesteld, waardoor energie verspild wordt. Een duurzaam winkelcentrum, gestoeld op de ambitie om groene rapportcijfers te scoren, heeft zonder duurzaam gebruik dus weinig zin. Maar daar is wel een oplossing voor: Green Lease-overeenkomsten, een nieuw concept waarbij de huurder onder meer energiegegevens met Bouwfonds REIM uitwisselt en schriftelijk prestatieafspraken worden gemaakt over maatregelen waarmee duurzaamheidswinst te behalen is. Bijvoorbeeld met een inrichting van FSC-gecertificeerd hout en led-verlichting. Duurzame panden leiden tot lagere servicekosten per vierkante meter. En lagere servicekosten kunnen

### Feiten en cijfers

Gebouwen, zoals kantoorpanden en winkelcentra, zijn door hun energieverbruik verantwoordelijk voor veertig procent van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in de atmosfeer. Bouwfonds REIM heeft de doelstelling om in 2012 twintig procent CO<sub>2</sub>-reductie ten opzichte van 2008 te realiseren. Bouwfonds REIM heeft circa 680.000 m<sup>2</sup> winkels onder management, bestaand uit solitaire winkelpanden, buurt-, wijk- en stadsdeelcentra en warenhuizen in binnensteden op voornamelijk A1-locaties. Van de totale hoeveelheid assets onder management bestaat 37% uit winkelvastgoed, met een belegd vermogen van circa 2,2 miljard euro.

weer een aanleiding zijn voor een hogere huurprijs. Vooijs: “Green Lease in de huurovereenkomst wordt in het buitenland al vaker toegepast, maar is bij ons nog schaars. Toch is Green Lease binnen een paar jaar ook bij ons heel normaal. Zonder Green Lease-contracten wordt het vrijwel onmogelijk om als eigenaar van een winkelcentrum je doen voor verduurzaming te halen. Retailer en eigenaar zijn samen investeerders in en aanjagers van verduurzaming. De retailer kan de investeringen in duurzaamheid compenseren met beduidend lagere energielasten.”

### Trefzekere argumenten

Wordt het niet een pittige klus voor eigenaren van winkelcentra, zoals Bouwfonds REIM, om de retailer mee te krijgen met de mvo-boodschap? “Zeker”, reageert Rijnders, “daar heb je in de kern een spanningsveld, maar dat betekent eens temeer dat we naar de retailer ook trefzekere argumenten en de juiste *tone of voice* moeten vinden om het belang van duurzaamheid van hun winkel en dat van het winkelcentrum duidelijk te maken. Daarnaast moeten de prestatieafspraken voor de winkelier haalbaar en betaalbaar zijn, een aantrekkelijk Green Lease-contract dus.” Over de kansen en mogelijkheden van Green Lease-contracten heeft dit jaar een afstudeeronderzoek plaatsgevonden bij Bouwfonds REIM. De resultaten worden later dit jaar bekendgemaakt.

“Belangrijk is ook”, vervolgt Rijnders, “dat het winkelcentrum in combinatie met de directe omgeving, voldoende uitstraling en potentie moet hebben om maatregelen voor duurzaamheid uit te breiden. Gemeenten kunnen daar een stuwende rol in spelen. Vaak promoten gemeenten een winkelcentrum als bruisend hart van hun stad of dorp. Op de kwaliteit van de omgeving, de bereikbaarheid per openbaar vervoer, de parkeermogelijkheden kunnen zij direct invloed uitoefenen. Lokale overheden mogen van mij dan ook meedenken over hoe je partijen om de tafel krijgt om een winkelomgeving te vergroenen.”

Vooijs: “Minstens zo belangrijk is dat we door het opbouwen van een database van winkelcentra die in deze nieuwe GPR zijn ingevoerd straks ook de prestaties van winkelcentra onderling kunnen benchmarken. Deze vergelijking levert informatie op die weer bepalend is voor het tempo en de finetuning van je investeringen.” ■