

Benchmarken op duurzaamheid verhoogt kwaliteit portefeuille

AM naar het private vastgoedfonds Redevco. Hier is hij nu al weer ruim vier jaar – naast CEO Jaap Blokhuis – COO en onder meer de drijvende kracht achter de Redevco-winkelcentrumontwikkelingen in Turkije en recentelijk in China. Daarnaast was hij drie jaar voorzitter van de Europese Board van de International Council of Shopping Centers (ICSC) en de initiatiefnemer van de duurzaamheidsdiscussie binnen de Europese retailvastgoedsector. In 2008 riepen de lezers van Vastgoedmarkt hem uit tot Vastgoedman van het jaar 2007.

ISA

Tijdens de Expo Real 2010 in München presenteerden twintig vooraanstaande Europese vastgoedbedrijven officieel de International Sustainability Alliance (ISA), een initiatief van Gillis en zijn medevoorzitter John Pike, voormalig Trustee bij BRE en vastgoeddirecteur bij British Telecom. Doel van deze nieuwe, globale belangenvereniging, die bij de presentatie al meer dan 150 miljoen vierkante meter aan vastgoed vertegenwoordigt met een marktwaarde van minimaal 150 miljard euro, is een eigen duurzaamheidsdatabas opzetten.

Gillis: 'We willen de grootste onafhankelijke database in de wereld opzetten, bestuurd door haar leden, waar het gaat om duurzaam vastgoed. Dat doen we omdat we duurzaamheid willen benchmarken. Niet alleen om de kwaliteit van duurzaamheid per sector of bedrijf te willen vergelijken, maar ook per land. Op dit moment hebben zich al meer dan twintig grote vastgoedondernemingen – ontwikkelaars, beleggers, eindgebruikers en adviseurs – bij ons aangesloten. In het bestuur zijn deze founding members vertegenwoordigd en zij sturen ook diverse werkgroepen aan. BRE Trust is de custodia van de database (non profit charity trust). Gezien de reacties die we ontvangen, zal dit aantal 'aangesloten' vierkante meters nog snel verder groeien.'

Green Building Council

Onder de 'founding members' van ISA zijn veel gevestigde namen terug te vinden. Naast Redevco natuurlijk (met een internationale portefeuille van ruim 7,3 miljard euro, en 750 vastgoedobjecten in 18 landen een van de belangrijkste private internationale vastgoedspelers), ook APG, het Nederlandse pensioenfonds dat een van de grootste vastgoedbeleggers ter wereld is. Verder eindgebruikers

en eigenaars als Barclays Bank en Standard Chartered Bank, C&A, energiebedrijf EDF Group, vastgoedfondsen als Corio, Unibail-Rodamco, VastNed en Befimmo, en institutionele beleggers en vastgoed assetbedrijven als ING REIM.

Gillis: 'Mijn betrokkenheid bij duurzaamheid en vastgoed gaat al enige jaren terug. Al tijdens mijn voorzitterschap van de Europese Board van ICSC zijn de eerste stappen gezet om de duurzaamheid van winkelcentra, de CO₂-uitstoot en zuiniger energiegebruik op de kaart te zetten. Dat resulteerde in de ICSC European Sustainability Werkgroep en de oprichting van een Green Building Council in verschillende landen, onder andere de Dutch Green Building Council. We zijn toen ook begonnen met het certificeren van duurzaam vastgoed wat in Europa leidde tot de invoering van BREEAM. Dit soort duurzaamheidsstappen paste heel goed in de visie en beleid van Redevco en in de corporate responsibility uitgangspunten die de onderneming strikt hanteert. Ons Corporate Responsibility Report 2009 heeft dan ook niet voor niets de titel 'The challenge of a sustainable future' gekregen.'

Enorme opgave

De noodzaak om juist bij vastgoed, de stenen, een duurzaamheidsflag te maken, is volgens Gillis onbetwistbaar. '40 procent van alle energiegebruik en 30 procent van alle CO₂-uitstoot in de wereld komt voor rekening van de bebouwde omgeving. Duurzame gebouwen hebben daarnaast minder leegstand en zorgen voor gemiddeld 6 tot 8 procent aan hogere prijzen en huurinkomsten. Alleen in Europa staan 90 miljoen commercieel vastgoedgebouwen, waarvan slechts een klein deel duurzaam is. Per jaar wordt slechts 1 tot 2 procent van deze gebouwde voorraad verduurzaamd. Hier ligt dus een enorme opgave voor de branche. Te meer omdat juist die huidige voorraad aan 'stenen', mits goed aangepakt, de grootste winst laat zien om de CO₂-uitstoot te verminderen.' Juist om die enorme financiële en milieutechnische winsten inzichtelijk te maken, werd de ISA opgericht. Gillis: 'Direct al was duidelijk dat je dan ook data moet hebben om te kunnen vergelijken. Vergelijkingen tussen soorten vastgoed, bestemming, peer groups, sectoren en landen. Daarbij zijn we terecht gekomen bij de BRE Trust, de stichting die via de dochteronderneming BRE Global de door ons

gewenste database via de BREEAM In-Use database systeem en IT infrastructuur kon gaan verzorgen.'

Vastgoed database

ISA beoogt tot de grootste onafhankelijke wereldwijde vastgoed database te komen met juiste en transparante informatie over de duurzaamheid van de verschillende portefeuilles. Gillis: 'Deze database moet beslissingen op het gebied van investeringen, bezettingsgraad, property management, herontwikkeling en eventuele aan- en verkoop rationeler maken. De deelnemers aan ISA kunnen op basis van de database de duurzaamheidsprestaties van hun eigen gebouwen in de portefeuille benchmarken. Daarvoor is ook een lijst van Key Performance Indicators (KPI's) ontwikkeld, waarbij gebruik is gemaakt van algemeen door de branche geaccepteerde standaarden en definities. Ook moet de database geschikt zijn om van verschillende soorten certificaten de aanvraag te kunnen indienen, zoals BREEAM bestaande bouw of LEED/Green Star.'

In München werden tijdens de Expo Real de eerste indicatieve resultaten gepresenteerd. Gillis: 'Bij deze eerste benchmarkresultaten is uitgegaan van de data, zoals die is ingebracht door de founding members van ISA. We hebben slechts een beperkte hoeveelheid gebouwen kunnen inbrengen, maar we hebben ze toch gepubliceerd om een eerste aanwijzing te geven wat benchmarking kan opleveren. De nu aangeleverde en gebruikte data zijn overigens slechts beperkt goedgekeurd en gecontroleerd, maar de verbetering van de kwaliteit daarvan staat bovenaan de lijst van onderwerpen die de ISA-leden het komende jaar moeten verbeteren. Toch laten de eerste voorzichtige uitkomsten al heel aardige verschillen zien per land en per sector. Zo blijkt dat in het Verenigd Koninkrijk bijvoorbeeld, de duurzame gebouwen van ISA-leden gemiddeld 35 pond per vierkante kantoorruimte meer opleveren dan minder duurzame gebouwen.'

Alle sectoren

De database van ISA richt zich nu nog alleen op winkels en kantoren, maar dat zal snel worden uitgebreid. Gillis: 'Als de database eenmaal voldoende is ingevuld, kun je alle landen in de wereld benchmarken, maar ook meer onderscheid maken tussen vastgoedsector en -subsectoren. Je kunt dan bijvoorbeeld ook high end streets met elkaar vergelijken, of winkelcentra

met aanloopstraten of retailparken. We denken dat we de database ook kunnen uitbreiden naar bijvoorbeeld woningportefeuilles.'

De opgave waarvoor de leden van ISA staan, is enorm, geeft Gillis toe: 'Alle gebouwen krijgen een unieke referentiecodelijst en moeten worden ingelezen. Dat kan gebeuren door de eigenaren, de eindgebruikers, de ontwikkelaars of de vastgoedmanagers. Sommige eigenaren en gebruikers doen het zelf, anderen laten het weer doen door hun beheerorganisaties. De bedoeling is dat alle data die worden ingebracht, al beoordeeld zijn op juistheid en daarnaast controleert de ISA nog eens 10 procent van de ingebrachte data op juistheid. De database zoals die er nu uitziet, is zeker nog niet stabiel, daar moet nog heel wat werk worden verzet. Maar de eerste resultaten zijn zeer bemoedigend.'

Voor 2012 moeten al onze assets beschikken over Energie Performance Certificate

Gillis voegt er nog aan toe: 'De deelnemers aan de database zien nu al het belang. Redevco is een lange termijnbelegger met een globale uitstraling en visie. Benchmarking op basis van duurzaamheid maakt het mogelijk een nieuwe kwaliteitsflag te maken met de portefeuille. Dat is ook de ambitie van onze aandeelhouders.' Concreet betekent die duurzaamheidsflag van de portefeuille van Redevco het nodige. Gillis: 'Voor 2012 moeten al onze assets in Europa beschikken over een Energie Performance Certificate. In 2020 moet ook de uitstoot van CO₂ per werknemer met 30 procent zijn teruggebracht. Dat komt dus neer op 3 procent minder uitstoot per jaar. Onze beide winkelcentra in Turkije hebben de BREEAM-kwalificatie 'very good' en de rest van onze portefeuille zal snel volgen.'

Huidige marktontwikkelingen

Hoe kijkt Gillis, als COO van Redevco, aan tegen de huidige marktontwikkelingen? 'Ik heb de stellige indruk dat de bodem van de crisis van de afgelopen twee jaar is bereikt. Ook

hier, op de Expo Real, hoor ik van vele kanten dat er weer voorzichtig naar boven wordt gekeken. Maar we kunnen nog steeds spreken van een hele kwetsbare markt. Vergelijken met een jaar geleden is de stemming wel degelijk positiever, hoewel niemand verwacht dat het nu weer sterk omhoog zal gaan. Wat wel duidelijk is, is dat er steeds meer een tweedeling in de markt zichtbaar wordt: kwalitatief hoogstaand vastgoed en secundair of tertiair. Dat geldt niet alleen voor de kantorenmarkt, maar voor alle vastgoedsectoren. Daarmee heeft zeker het duurzaamheidsaspect heel veel te maken.'

Als ontwikkelend belegger is Redevco sinds een aantal jaren actief op de Turkse markt en heeft daar inmiddels twee winkelcentra – Erzurum van 32.000 m² en Gordion (Ankara) van 51.000 m² – geopend. Gillis: 'Zoals de andere Europese markten heeft ook de Turkse vastgoedsector het de afgelopen twee jaar erg zwaar gehad. We zien in Turkije weer een positievere tendens, met een betere bezetting, meer consumentenbestellingen en hogere huren. Volgend jaar maart beginnen we in Manisa met de uitvoering van ons derde winkelcentrum, een project van ongeveer 17.000 m² en ruim 400 parkeerplaatsen. Daarnaast verlopen onze plannen in China voorspoedig en hopen we in het vierde kwartaal van dat jaar te beginnen met ons eerste winkelcentrum, het Wuhan Tiandi Riverview Plaza (68.000 m²) samen met onze lokale partner Shui On Land. In Europa ziet het er naar uit dat we onze plannen om een retail eco-district aan de Place Sainte Catherine in de Franse stad Bordeaux te realiseren, inderdaad kunnen concretiseren.'

Als belegger is Redevco recent weer zeer actief, onder meer met aankopen in Boedapest en op het eiland Jersey. 'Wij willen alleen maar retailvastgoed van de beste kwaliteit kopen en dat is nog steeds beschikbaar. In het algemeen kun je zeggen, dat voor heel Europa een einde lijkt te komen aan het neerzetten van nieuwe gebouwen, of dat nu gaat om een kantoorgebouw of retailvastgoed. De uitgelezen manier om de directe toekomst in te gaan is het herontwikkelen van oude gebouwen. Daar ligt de opgave voor zowel beleggers als ontwikkelaars. Daarnaast maakt Redevco zich op voor een nieuwe strategie. De mogelijkheden die het huidige vastgoedklimaat biedt, vragen om een nieuwe aanpak, een nieuwe benadering.'