

Van duurzaamheid naar levensvatbaarheid: Succesfactoren voor duurzame Nederlandse winkelcentra



**Tijdens Provada organiseerde
NRW een boeiende bijeenkomst
over duurzaamheid en
winkelcentra.
Met een verrassende invalshoek.**

Rau stemt tot nadenken. Key note spreker tijdens de drukbezochte NRW-bijeenkomst over duurzaamheid op Provada was Thomas Rau. Architect. Maar niet zo maar een. Iemand die gebouwen maakt van betekenis. Maar belangrijker nog is zijn boodschap aan de bouwende mens, een boodschap die hij vooral door zijn spraakmakende en vernieuwende gebouwen wereldkundig maakt. Een man met een missie. En iedereen die nu gebouwen maakt, welke soort dan ook, zou zichzelf en de maatschappij een grote dienst bewijzen als hij zich de visie van Rau zou toe-eigenen. Of op zijn minst, zich er door zou laten inspireren en leiden.

Hij had maar een half uurtje voor zijn presentatie, maar de ruim 250 aanwezigen hebben een vol uur ademloos geluisterd naar Rau's kijk op een duurzame samenleving. En dat zegt wat, want de vele borrels op Provada lonkten. Rau had na zijn eerste zin al iedereen op het puntje van zijn stoel. De zaal had juist daarvoor twee inleiders horen vertellen over de duurzaamheid in relatie tot winkelvastgoed. Zijn reactie? "Ach, houdt toch op met die getallen over energieverbruik, co2-reductie en al dat gedoe! We hebben helemaal geen energieprobleem!" "Vervolgens volgde een boeiende maar tegelijkertijd humorvolle uiteenzetting die velen met een andere kijk op duurzaamheid de zaal uit liet wandelen. Maar laten we bij het begin beginnen.

Platform Koplopers Duurzaamheid in Retail doorbreken **Circle of Blame.**

Allereerst kwam Marike van Loon aan het woord, beleidsmedewerker bij NRW. Zij vertegenwoordigde

het Platform: Koplopers Duurzaamheid in Retail. NRW is samen met Agentschap NL, DGBC, IVBN, NEPROM, NeVaP en Vastgoedmanagement Nederland een van de initiatiefnemers van dit Platform, dat er naar streeft om te komen tot concrete resultaten en aanbevelingen, die leiden tot het doorbreken van de 'Circle of Blame' ten aanzien van het verduurzamen van de Nederlandse winkelvastgoedmarkt. Op de Provada presenteerde zij de eerste resultaten van de werkgroepen 'meten is weten', 'contracten & afspraken' en '(stimulerings-)regelingen.

Elke marktpartij - retailer, overheid of winkelvastgoed-professional - die wil participeren, kan zich bij dit platform aansluiten.

Succesfactoren duurzame winkelcentra

NRW heeft binnen haar grote ledennetwerk specialisten die zich met hart en ziel inzetten om de winkelvastgoedsector hoger op te brengen. Het traditioneel denken in alleen stenen en meters is goeddeels verleden tijd, maar er valt nog wel wat missiewerk te verrichten. Zo heeft een aantal NRW-ers zich het afgelopen jaar ingezet om het containerbegrip duurzaamheid voor de winkelvastgoed-sector transparanter te maken.

Taskforce voorzitter Eduard Plate (Extenzio) nam na Marike van Loon het woord en bepleitte een nieuwe duurzaamheidsagenda, namelijk die van de functionele duurzaamheid. Hij gaf een korte toelichting op het werk dat door zijn taskforce de afgelopen anderhalf jaar was verzet. Kernvraag voor de taskforce was: wat betekent duurzaamheid nu precies in relatie tot winkelcentra?

“We leven op een vulkaan en onder een kernreactor”

In vastgoed blijkt duurzaamheid zich vaak te concentreren op fysieke aspecten. De vraag is of dit leidt tot duurzame winkelgebieden. Juist ook sociale, functionele en economische factoren zijn van belang bij het verduurzamen van het winkelvastgoed. De mate bijvoorbeeld waarin een winkelgebied kan inspelen op veranderingen, een van de factoren die de duurzaamheid van een winkelgebied bepalen. Want hoe duurzaam is een goed gebouwd centrum met leegstand, te lage omzetten, te hoge huren en louter huurders die je elders ook ziet?

Na de bespiegeling van Plate waarin hij een nieuwe agenda bepleitte, die van de functionele duurzaamheid dus, werden de toehoorders verrast, vermaakt maar vooral aan het denken gezet door Thomas Rau.

Planet: Thomas Rau

Rau, oprichter en architect-directeur van RAU is architect van ondermeer het co2- en energieneutrale hoofdkantoor van het Wereld Natuur Fonds in Zeist (2006) waar verschillende (inter-)nationale prijzen mee gewonnen zijn. Hij sprak liever over levensvatbaarheid dan over duurzaamheid en kwam met talloze aansprekende voorbeelden. “Wij zijn maar eventjes te gast op deze aarde,” aldus Rau, “en toch moeten we ons handelen van nu laten beïnvloeden door de toekomst, waarvan we geen deel uit zullen maken.”

Rau is van mening dat we helemaal geen energietekort hebben: “We leven op een vulkaan en onder een kernreactor (zon). We doen er alleen niets mee, óf op de verkeerde manier. Waarom geen oneindige energiebronnen gebruiken in plaats van eindige resources!?”

Rau gaf aan af te willen van bezittingen. Hij neemt zelf producten zo veel mogelijk af op performancebasis. “Laat producent hun producten houden, en laten wij alleen het genot hebben van de performance. Wie wil nou een koelkast bezitten, niemand toch? Nee, we willen de koeling voor een koud biertje.”

Voor zijn eigen kantoor heeft Rau zo’n afspraak met bijvoorbeeld Philips. Niet de lampen maar de lichtopbrengst. Als de lampen niet meer voldoen, kan de producent ze recyclen en vervangen. Rau wil gewoon licht.

Sustainability versus sustainable.

“Laten we toch creatiever zijn,” aldus Rau, “de Romeinen waren honderden jaren geleden al uitstekend in staat hun huizen te koelen, maar is er ooit één archeoloog geweest die een Romeinse grijze doos (airco, red.) onder de grond gevonden heeft? Sommige zaken liggen zo voor de hand en toch wordt er niet over nagedacht. De zon komt altijd op in het oosten en gaat altijd onder in het westen. Waarom dan niet een gebouw maken dat hierop inspeelt, met zonnepanelen, zonwering en andere voorzieningen die rekening houden met de beweging van de zon? Simpel. Maar hoeveel gebouwen hebben dit?”

Het mag duidelijk zijn dat Rau met zijn vernieuwende kijk op duurzaamheid een aantal zeer bijzondere, duurzame gebouwen heeft gemaakt. Het wachten is op het eerste winkelcentrum van Rau. Wie durft! (De presentatie van Rau is overigens te zien via de website van NRW, red.)

Profit: Francine Zijlstra, Corio

Na de presentatie van Rau konden de aanwezigen kennis nemen van de visie op duurzaam winkelvastgoed van een belangrijke belegger in winkelvastgoed met eigen centrummanagement. Hoewel binnen de sector steeds meer partijen overtuigd raken van nut en noodzaak van duurzaam winkelvastgoed is het kostenaspect vaak van doorslaggevend belang om bepaalde investeringen wel of niet te doen.

Maak MVO doelen SMART

Francine Zijlstra, COO bij Corio en verantwoordelijk voor de strategie en de operationele activiteiten van de business units binnen dit bedrijf, illustreerde aan de hand van praktijkvoorbeelden dat duurzaamheid ook kan leiden tot financieel voordeel. Zij gaf aan, dat binnen Corio het denken voor duurzaam vastgoed onlosmakelijk deel verbonden aan de missie en visie van het bedrijf. Niet voor niets is een van de laatste aanwinsten van Corio het met een Breeam “very good” gecertificeerde Forum Duisburg. Het MVO beleid is een integraal deel van de algemene strategie, ingebed in de organisatie en onderdeel van beslissingen en bedrijfsvoering. Zijlstra heeft een viertal tips voor de sector:

- maak MVO doelen SMART en stel haalbare doelen;
- focus op performance management: meten is weten;
- integreer de monitoring in bestaande rapportagestructuren;
- blijf in gesprek met de stakeholders.

Het focussen op de beleving van de consument (people) en het creëren en aanpassen van (nieuwe) duurzame producten en diensten (planet), zijn een voorwaarde om winst te maken (profit), aldus Zijlstra.

People: Baptist Brayé: “winkelcentra overbodig!”

Als laatste sprak Baptist Brayé. Hij gaf aan dat de detailhandel eigenlijk een buitengewoon inefficiënte methode is om producten bij de klant te krijgen, van producent via groothandel naar de retailers en uiteindelijk naar de consument. Uitdagend stelde hij: “hebben we winkelcentra nu eigenlijk nog wel nodig?” Hij voorspelde dat van de 2.500 centra in Nederland er over 25 jaar misschien nog maar 500 over zijn. We zouden in Nederland af moeten van de enorme fijnmazigheid en zoeken naar nieuwe winkelmeters die “dedicated shopping destinations” zouden moeten worden. Dit biedt enorme kansen voor de sector, want daarmee praat je voor de komende jaren over een enorme herontwikkelingsopgave, met een actief saneringsbeleid “van onder af”.

De drie presentaties gaven meer dan voldoende ruimte voor een goede discussie, die vakkundig en effectief werd geleid door Mark Siezen, Managing Director Redevco Nederland, en die meer dan genoeg aanleiding gaf om deze discussie in de komende periode voort te zetten. De NRW met haar 650 leden uit ruim 250 retail-, vastgoed- en overheidsorganisaties is hier een uitstekend platform voor.

Linda Kruit, NRW

www.nrw.nl