

Duurzaamheid loont



De presentatie van Clemens Brenninkmeijer (Redevco Netherlands) tijdens de SSM-bijeenkomst

Duurzaamheid in retailvastgoed loont. Dat was het thema van de eerste SSM-lunchbijeenkomst van dit jaar op 15 maart, die plaatsvond op De Landgoederij in Bunnik.

Cor-Jan Schreuder, voorzitter van de SSM, opent de bijeenkomst met de volgende woorden: 'Het thema duurzaamheid, we liepen er eigenlijk omheen en vroegen ons af of we het op de agenda zouden zetten. Maar we kunnen er niet meer omheen en we mogen er niet meer omheen, dus hebben we het toch gedaan. En zo te zien aan de opkomst, valt het in goede aarde.'

Daarna heet hij twee sprekers wel-

kom: René Toet, managing director bij de Climate Neutral Group en Clemens Brenninkmeijer, managing director bij Redevco Netherlands en hoofd sustainable business operations voor Redevco Europe. Brenninkmeijer geeft de aftrap met een film: *Nature is speaking*, waarin Julia Roberts Moeder Aarde verwoordt. Het is een aangrijpende film die ons laat zien hoe destructief wij omgaan met onze aarde. Kern van het verhaal: 'Nature doesn't need people. People need nature.' Wij kunnen niet

zonder de natuur, maar de natuur kan prima zonder ons. We verwoesten onszelf. Als we niet ingrijpen is het slechts een kwestie van tijd.

PARIS-PROOF

'Wij zijn als mensen op aarde en hebben verantwoordelijkheden ten opzichte van die aarde', begint Clemens zijn betoog, waarna hij kenbaar maakt dat Redevco zijn vastgoedportfolio 'Paris-proof' wil maken. Doelstelling is om de helft van de portefeuille in 2022 van een BREEAM Very Good label te hebben voorzien.

Als we ons huidige gedrag volhouden, halen we het einde van het millennium niet. We moeten dus ingrijpen. We moeten een betere balans vinden tussen economische groei en winst maken en dat doen met minimale klimaatimpact: de mens en de planeet. En dit is mogelijk. Laten we elkaar laten zien dat dit kan.

IN GESPREK

Redevco gaat daartoe in gesprek met de eigen tweehonderd medewerkers binnen Europa en met huurders en leveranciers. De organisatie heeft zo'n 7,5 miljard euro aan beleggingswaarde en inventariseert nu hoe hoog het energieverbruik binnen deze portefeuille is. Het gebruik bedraagt zo'n 576 GWh aan energie ter waarde van 74 miljoen euro per jaar. Bekijken ze het eigen gebruik ten opzichte van andere grootheden, dan blijkt dit maar heel gering te zijn. Maar Redevco wil er toch iets aan doen. Daar kiest het bedrijf bewust voor.

Clemens schetst aan de hand van wat voorbeelden op welke manier en in welke omvang wij milieuvriendelijk bezig zijn. 'Wist u dat een vijfde van wat er in Nederland vervoerd wordt door vrachtwagens ten behoeve van de bouwsector is?' vraagt hij aan de zaal.

Kleiweg te Gouda van Redevco, winnaar NRW Jaarprijs 2014, BREEAM Very Good

ARCHIEFFOTO SCN



EINSTEIN EN HAWKING

Daarna verwijst hij naar de uitspraak van Einstein: ‘The world is a dangerous place to live; not because of the people who are evil, but because of the people who don’t do anything about it.’ Ook verwijst hij naar de onlangs overleden Britse natuurkundige Stephen Hawking, die ervan overtuigd was dat als wij met de aarde blijven omgaan zoals we dat nu doen, mensen straks niet meer bestaan.

MILIEUBEWUST EN RISICOBEBEERSING

Redevco maakt keuzen waar het bedrijf wil investeren en wil in elk geval investeren in het verduurzamen van de portefeuille aan de hand van de BREEAM-methodiek. Het is milieubewust, maar ook vanuit het oogpunt van risicobeheersing. Als de normen straks strenger worden, voldoet het vastgoed van Redevco daar bovendien al aan.

Als voorbeelden noemt Brenninkmeijer de ontwikkeling aan de Kleiweg in Gouda, die in 2014 de NRW-Jaarprijs won en de BREEAM-rating Very Good kreeg. In 2013–2014 werd het C&A-pand aan de Gedempte Gracht in Zaandam gecertificeerd met een BREEAM Very Good label. In 2015–2016 behaalde het C&A-pand in Almere na een uitgebreide renovatie het BREEAM Excellent-cer-

tificaat. Op deze manier investeert Redevco ook op andere plekken in Europa.

LESSONS LEARNED

Brenninkmeijer sluit zijn presentatie af met *lessons learned*: Begin bij jezelf en begin klein: vijftig stapjes van

.....
*‘Met ons huidige
 gedrag halen we
 het eind van het
 millennium niet’*

twee procent hebben hetzelfde effect als twee stappen van vijftig procent.

Je kunt het niet alleen dus zoek de dialoog met je partners. En forceren heeft geen zin; we moeten leren, ook van elkaar. Deel daarom je positieve resultaten.

Neem de tijd, plan een lange horizon. Nieuwe gebouwen duurzaam bouwen lukt wel, maar met historisch onroerend goed is dat lastiger. Dat heeft vaak een F-label.

Even is de zaal stil. Het verhaal van Clemens heeft duidelijk indruk gemaakt. Daarna krijgt hij applaus.

RENÉ TOET: ‘LEAVE NO FOOTPRINT’

‘Leave no footprint’ is het eerste beeld dat verschijnt als René Toet het woord neemt. Climate Neutral Group adviseert bedrijven met duurzaam ondernemen. De organisatie brengt de CO₂-voetafdruk in kaart, adviseert over CO₂-reductie en brengt daarvan de kostenbesparing en terugverdientijd in beeld. Via klimaatcompensatieprojecten van CNG kan een organisatie helemaal klimaatneutraal worden.

Toet vertelt dat hij met vrienden een reis maakte naar Patagonië en tijdens een wandeling onder de indruk raakte van een enorme gletsjer. Toen iemand hen er met een bootje langs voer, vertelde de betreffende gids hoeveel er van de gletsjer verloren was gegaan als gevolg van de opwarming van de aarde. ‘Dat gaf een wending aan mijn carrière. Ik vroeg me toen af: gaat mijn zoon, die toen nog klein was, dit nog meemaken?’

VRAGEN

Met dit persoonlijke verhaal opent René zijn presentatie. Daarna stelt hij een aantal vragen aan de zaal, waaronder: ‘Welk land veroorzaakt per persoon minder CO₂ uitstoot: Frankrijk of Nederland?’ Het is Frankrijk doordat dit land veel gebruik maakt van kernenergie. Daarna stelt hij nog een vraag over de laadtijd bij elektrisch rijden en vertelt dat driekwart van de Nederlandse bedrijven niet weet hoeveel CO₂ zij uitstoten. René sluit met dit punt aan op de presentatie van Clemens: meten is weten.

In Parijs, dat in 2015 werd gesloten, ondertekenden 194 landen in 2015 het Klimaatverdrag, dat inhield dat de opwarming van het klimaat beperkt gehouden zou worden tot maximaal 2 graden Celsius om de planeet leefbaar te houden en de kosten die de gevolgen van klimaatverandering met zich mee brengen, beheersbaar te houden. Zoals het er nu naar uitziet bereiken we die twee graden al binnen acht jaar. Dit betekent dat we wereldwijd een enorme inspanning

moeten leveren om ons aan het klimaatkkoord te kunnen houden.

‘Een olifant eet je in stukjes’, zegt Toet. Aan zo’n grote verandering moet je stapje voor stapje werken.

REGELGEVING EN VRIJE WIL

De industrie in Nederland veroorzaakt 52% van de CO₂-uitstoot en is onderworpen aan strenge regelgeving. De overige 48% is nog niet geregeld. De beperking van CO₂-uitstoot gebeurt hier nog vrijwillig.

Het belang dat wij op dit moment in Nederland hechten aan klimaatbeheersing en milieubewustzijn

.....
‘Een olifant eet je in stukjes: zet kleine stapjes op weg naar verduurzaming’

MONEY TALKS

Een voorbeeld: CNG begeleidde D-Reizen. Voor 350 duizend euro kon deze organisatie met 200 winkels haar footprint drastisch verkleinen.

iedereen zelfs nog af van het koken op hout. Als je als bedrijf hier actief aan de slag gaat met CO₂-reductie en daarnaast bijdraagt aan klimaatprojecten elders, ben je echt maatschappelijk verantwoord aan het ondernemen!

WAT LATEN WE NA AAN ONZE KINDEREN?

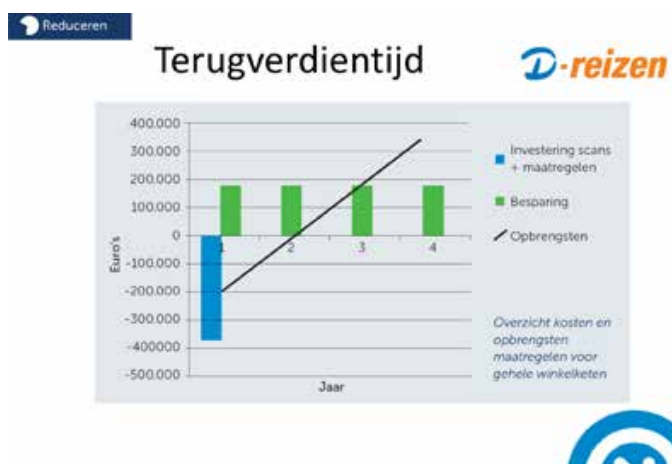
René kijkt strak de zaal in als hij zegt: ‘Wij overleven het wel, maar wat laten we na aan onze kinderen?’ Daarop doet hij een oproep aan de zaal opdat ieder binnen zijn mogelijkheden zijn eigen eerste stappen zet. Blijkbaar ervaart een aantal aanwezigen hier een uitdaging als er gevraagd wordt naar kosten. Een van de aanwezigen merkt op dat het nogal betrekkelijk is. Zet de Nederlandse mogelijkheden eens af tegen de mogelijkheden van bijvoorbeeld China.

Daarop vraagt René: ‘Weet u welk deel van de energie in China milieuvriendelijk opgewekt wordt?’ ‘25 procent’ beantwoordt René de vraag zelf. ‘En in Nederland? Vier procent.’ Toet sluit zijn betoog af met: ‘Iedereen kan iets doen; iedereen kan een stapje zetten en het verschil maken. Met zijn allen zorgen we dan voor een multipliereffect.’

DOEN!

Tot slot neemt Ward Termeer, eigenaar-directeur van Sacha vanuit de zaal het woord. We hebben allemaal onze eigen verantwoordelijkheid, zegt hij en vervolgt: ‘Dingen niet doen, omdat anderen ze niet doen of dat als excuus gebruiken om achterover te hangen, is een zinloze discussie. We moeten het gewoon doen; onze verantwoordelijkheid nemen en zorgen dat ook onze kinderen een gezonde toekomst kunnen hebben.’

Met een groot applaus voor René en Ward wordt dit deel van de bijeenkomst afgesloten, waarna iedereen zich begeeft naar de uitstekende lunch om verder met elkaar van gedachten te wisselen over deze zinvolle en inspirerende bijeenkomst. ←



De terugverdientijd van duurzaamheidsinvesteringen in winkelvastgoed

zien we onder andere terug in de naamgeving van het Ministerie van Economische Zaken, dat nu het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat heet. We zien het ook terug in de handhavingsverplichting die gemeenten nu hebben om ervoor te zorgen dat bedrijven binnen hun grenzen voldoen aan de wet Milieubeheer. Daar zal het bedrijfsleven enorm aan moeten wennen.

Er komen veel strengere regels aan. Zo worden alle energiebesparingsmaatregelen die in vijf jaar terugverdiend kunnen worden, verplicht. Stap voor stap komen we in beweging.

De investering wordt in ongeveer twee jaar terug verdiend. Dit is één van vele voorbeelden van de positieve businesscases waarmee de transitie naar CO₂-neutraal gepaard gaat. ‘Money talks’, zegt René.

Als bedrijven helemaal CO₂-neutraal willen zijn, kan het compenseren van de uitstoot helpen. CNG heeft hiervoor projecten in ontwikkelingslanden die CO₂ reduceren. Daar kunnen grote resultaten behaald worden voor minder geld. Globaal maakt het niet uit waar je ingrijpt, als je maar ingrijpt. In Nederland moeten alle huishoudens van het gas, maar in ontwikkelingslanden moet