

'Het duurzame winkelcentrum bestaat (nog) niet'

25-06-2012 17:02

Het huidige duurzaamheidsbeleid van winkelvastgoedbeleggers schiet tekort. Daarom bestaat het echt duurzame winkelcentrum nog niet. Dat blijkt uit onderzoek door Marc Vondenhoff, projectontwikkelaar bij 3W New Development, naar de Triple P waarden, People, Planet, & Profit bij winkelvastgoedbeleggingen. Juist door sociale duurzaamheid te incorporeren in het huidige duurzaamheidsbeleid kunnen wél de beoogde resultaten behaald worden. Beleggers reageren hierop in de praktijk echter uiterst terughoudend. Het lijkt wachten op de overheid of de 'first movers', waarbij toenemende aandacht van de media deze discussie zal versnellen.

"Duurzaamheid bij winkelvastgoed wordt meestal in één adem genoemd met onderwerpen als energiebesparing, CO2 reductie, duo-labels en Breeam ratings. Een enkele keer wordt dit duurzame beleid aangevuld met sociale aspecten. Voorbeelden hiervan zijn het respectvol omgaan met historische gebouwen, de omgeving en de consument. Maar wat gebeurt er als we de Triple P benadering van Elkington (1997) projecteren op het duurzame beleid van de winkelvastgoedbeleggers? Volgens deze benadering is er sprake van duurzaamheid als voldaan wordt aan economische welvaart (Profit), milieukwaliteit (Planet) en sociale gerechtigheid (People). Het aspect van sociale gerechtigheid blijft in publicaties onderbelicht, terwijl er voldoende ontwikkelingen in de samenleving zijn die een Triple P beleid in winkelvastgoed rechtvaardigen.

Ketenintegratie als speerpunt

Er komt steeds meer druk vanuit overheden en de samenleving op de integriteit van een waardeketen van een organisatie. Consumenten kunnen deze waardeketens door de technologische vooruitgang veel eenvoudiger controleren. Ook is er een toenemende media-aandacht voor de integriteit van het door organisaties uitgevoerde beleid. In 2007 waren het nog de Nederlandse pensioenfondsen die onder vuur lagen naar aanleiding van een uitzending van Zembla. De publieke verontwaardiging was groot toen bleek dat deze pensioenfondsen investeerden in bijvoorbeeld clusterbommen.

Tegenwoordig zijn het de retailers die veelvuldig in de spotlights staan. Steeds vaker is er aandacht voor de integriteit van de keten waarin hun producten tot stand komen. De bekende voorbeelden zijn kinderarbeid en/of de arbeidsomstandigheden in landen waar de productie plaatsvindt. Aangezien de eerder genoemde pensioenfondsen investeren in winkelvastgoed staan de winkelvastgoedbeleggers hierdoor als het ware tussen twee vuren in.

De centrale vraag binnen de oorspronkelijke onderzoeksopzet: Kan een beleid op de hiervoor genoemde ontwikkelingen de winkelbeleggers in staat stellen het risico van hun portefeuille te verlagen en daardoor een hogere waarde te genereren? Als er een beter risicorendementprofiel behaald wordt, zullen ook pensioenfondsen vanuit hun fiduciare verantwoordelijkheid in de portefeuille 'moeten' investeren. Vanuit het theoretisch perspectief benadert is deze vraag met "ja" te beantwoorden. Tijdens de interviews, die in het kader van dit onderzoek zijn gehouden, is deze vraag (nog) niet beantwoordbaar gebleken. Het onderwerp lijkt nog "een brug te ver" voor de partijen.

Geen verband tussen Planet-aspecten en financiële performance

Het interessante is dat alle partijen een strategie hebben gevormd op de Planet-aspecten van duurzaamheid, terwijl het merendeel van de voor dit onderzoek geraadpleegde studies (Mercer, 2007, Mercer 2009 en Orlitzky, 2003) naar het verband tussen deze aspecten en de financiële performance juist aantonen dat er eigenlijk geen verband bestaat. In de praktijk komt dit beeld ook naar voren. Het beleid gaat met name in op de Planet-

aspecten van duurzaamheid, zoals het verminderen van energiegebruik en het terugbrengen van CO₂- uitstoot. De betere financiële performance en/of waardeverhoging dient te komen uit een hogere huur die de retailer moet betalen, omdat hij meewerkt aan een verlaging van zijn exploitatiekosten ten gevolge van de duurzaamheidsinvestering, bijv. het isoleren van het gebouw.. Voor de belegger, die de duurzaamheidsinvestering voor zijn rekening neemt, geldt echter ook de People, Planet en Profit gedachte. Als er geen Profit met de duurzaamheidsinvestering behaald kan worden, is het in feite geen duurzame investering. De huurder dient de investering, via een huurverhoging, te betalen, om de investering voor de belegger duurzaam te laten zijn. In de praktijk blijkt dat dit niet eenvoudig te realiseren is en als het al lukt dat de meeropbrengsten marginaal zijn. Ook wordt er in de interviews aangegeven dat de taxateurs geen rekening houden met een eventueel lager risico van het vastgoedobject, doordat de duurzaamheidsinvestering zich niet vertaalt in een betere yield.

Zowel de theorie als de praktijk tonen aan dat een duurzaamheidsbeleid op de Planet-aspecten momenteel geen betere financiële performance en geen hogere waarde biedt.

Waarom investeren bedrijven in duurzaamheid?

Redenen om te investeren in duurzaamheid zijn: 'het anticiperen op toekomstige wet- en regelgeving, de verwachting van een beter imago en het verkrijgen van een innovatievere organisatie'. Andere argumenten zijn 'een lager risico van de portefeuille', alsook de 'verwachting van een hogere waarde'.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat er van investeringen in duurzaamheid voor wat betreft Planet-aspecten geen betere financiële performance te verwachten valt. Ook is het argument van een lager risico, bij het huidige beleid, moeilijk houdbaar. Waarom investeren bedrijven dan in duurzaamheid? Van de argumenten die genoemd zijn om te investeren in duurzaamheid blijven het voldoen aan toekomstige wet- en regelgeving en een innovatievere onderneming over. Dit betekent dat de rol van de overheid de drijvende kracht achter de duurzame investeringen is. En wellicht kunnen we stellen dat doordat de ondernemingen antwoorden moeten vinden op de almaar scherper wordende eisen van de overheid, deze ook innovatiever worden.

RIO 2012

Dit brengt ons naar een interessant inzicht. Sinds het opstellen van de definitie van duurzaamheid in 1987, door de VN-commissie Brundtland, is duurzaamheid, door overheden, uitgelegd als milieubeschermingsmaatregel. Dit heeft zich uiteindelijk vertaald naar het overheidsbeleid van vandaag de dag. Duurzaamheid bij winkelvastgoed heeft een focus op de milieuaspecten, de Planet-zijde. Een focus die, zoals we in dit onderzoek hebben gezien, niet leidt tot een waardeverhogend effect. Er is geen rendementsverbetering en het levert ook geen lager risico op. Interessant is daarom dat de Verenigde Naties dit jaar met een herijking van het begrip duurzaamheid willen komen.

Zij concluderen onder andere dat de definitie van duurzaamheid de afgelopen 20 jaar teveel is uitgelegd als milieubeschermingsmaatregel. In the Earth Summit van 2012 willen de Verenigde Naties de oorspronkelijke gedachte van duurzaamheid weer op de agenda krijgen. Hiervoor zal de nadruk komen te liggen op sociale gelijkheid in de wereld. Er wordt uitgegaan van een radicaal ander systeem van consumentenpatronen en lifestyles. De WBCSD (World Business Council for Sustainable Development) constateert dat de verandering van consumptiepatronen en lifestyle wellicht behaald kan worden door het verduurzamen van de waardeketen.

Vergrijzing leidt tot toename 'ethische' consumenten.

Het aantal ethische producten van retailers neemt toe. De bevolking in Europa veroudert. Ouderen hechten

waarde aan een ethische waardeketen en handelen in hun aankoopgedrag hier ook naar door bijvoorbeeld actief producten te kopen of te boycotten. Het aantal ethische consumenten neemt toe. Daarbij is de duurzame consument 'recessieproof' gebleken. Ondanks de economische ontwikkelingen van de afgelopen jaren is het aantal ethische consumenten en de verkoop van ethische retailproducten sterk gestegen. Een duurzame waardeketen kan de druk op de schaarser wordende grondstoffen verminderen, zorgt voor een beter imago en betere relaties met overheden en klanten.

Sociale duurzaamheid leidt wel tot een hogere waarde

De studies van Mercer (2007, 2009) en Orlitzky (2003) tonen tevens aan dat er wél een positief verband bestaat tussen sociale duurzaamheid en de financiële performance van een organisatie. Dit betekent dat juist de sociale duurzaamheid, of een duurzaamheidsbeleid gebaseerd op de People-aspecten, de resultaten oplevert die de beleggers verwachten van een duurzaamheidsbeleid en zal leiden tot een hogere waarde. Zo zullen er in de toekomst meer consumenten zijn die producten kopen bij retailers die hun waardeketen op orde hebben. Dit betekent dat bij de juiste selectie van retailers tijdens het verhuurproces een lager leegstandsrisico kan ontstaan. Ook lopen partijen in publicitair opzicht minder risico en staat het imago minder ter discussie. Ten slotte is dit beleid gerechtvaardigd omdat het anticipeert op de toekomstige wet- en regelgeving en zal het daarom ook de organisaties innovatiever maken.

Het onderzoek laat tevens zien dat nog geen enkele geïnterviewde belegger op deze ontwikkelingen een beleid heeft gevormd. In de interviews is, als een voorbeeld voor sociale duurzaamheid, het voorbeeld van ketenintegratie en huurdersselectie voorgelegd. De beleggers zijn hier heel sceptisch over. Daarbij is de sceptische reactie op huurdersselectie in de basis toch wel vreemd te noemen. De meeste beleggers voeren namelijk al een beleid van huurdersselectie uit. Zo weren ze huurders uit bijvoorbeeld de seks- en gokindustrie.

Ook voor het slagen van een strategie van sociale duurzaamheid is de belegger afhankelijk van de actoren in de waardeketen, zoals de retailers. De propositie richting de retailer lijkt echter wel realistischer. Samen met de retailers kan er gewerkt worden aan een sociaal-duurzaam-model. Dit kan beide partijen een beter imago opleveren en verkleint het risico van de portefeuille", aldus Marc Vondenhoff.

Marc Vondenhoff MBA is met dit onderzoek afgestudeerd als MBA aan de Universiteit Maastricht en is werkzaam als projectontwikkelaar bij 3W New Development. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van een literatuurstudie en interviews met een aantal Nederlandse vastgoedbeleggers. Lezers die geïnteresseerd zijn in meer informatie of het gehele onderzoek willen ontvangen, kunnen contact opnemen via zijn profiel op LinkedIn.

Het onderzoek is verricht op basis van een uitgebreide literatuurstudie en praktijkinterviews met ASR, Syntrus Achmea, Redevco, CBRE, Alterra, Delta Lloyd, Corio