Van mono naar mixed: de nieuwe koers van Redevco

VLNR Vincent Bacas, Nick van de Sanden en Joep Wensveen voor het Leesmuseum aan het Rokin in Amsterdam, een pand dat sinds 2016 in portefeuille is.

Redevco was en is specialist op het gebied van retailvastgoed in Europa. Op dat sterke fundament vindt de laatste tijd een interessante verbreding plaats ook in Nederland. Wonen komt er nadrukkelijk bij als nieuwe sector. Ook krijgen transformatieprojecten nog meer aandacht, in combinatie met het verduurzamen van het vastgoed en het mixen van functies en gebruikers in één gebouw. Volop het accent dus op multifunctionaliteit en toekomstbestendigheid. In gesprek met Vincent Bacas, Nick van de Sanden en Joep Wensveen over het helpen creëren van duurzame en leefbare steden.

‘We breiden onze rol de komende maanden verder uit naar participatie in gebiedsontwikkelingen, gericht op meerjarige betrokkenheid’

Hollandse Meesters, twee duurzame woontorens in Amstelveen ontwikkeld door AM, waar Redevco onlangs 172 huurwoningen kocht.

‘Wij zien een duidelijke behoefte bij onze klanten aan flexibiliteit en ontzorgd willen worden’

Redevco

Voor Vincent Bacas markeert het gesprek een bijzonder moment: zijn recente indiensttreding bij Redevco op 1 maart. Met een achtergrond in managementconsultancy en een specialisatie rond strategisch leiderschap op Nyenrode werkte hij eerder voor een family office dat actief is in de built environment en zowel beleggers, ontwikkelaars als eindgebruikers van vastgoed bedient. Het verschafte hem een brede kijk op uitrusting en inzet van gebouwen in relatie tot gebruiker en gebied. Die ervaring zet hij nu in als Portfolio Director Nederland, met aan zijn zijde onder meer assetmanager Nick van de Sanden en projectmanager Joep Wensveen - beiden sinds 2019 aan het werk bij Redevco. Rond die tijd werd de nieuwe koers van de onderneming ingezet, met een groter accent op wonen en het ontwikkelen van mixed-use projecten. Vincent Bacas nuanceert dat Redevco geenszins afscheid neemt van retail, integendeel: ‘Onze portefeuille bestaat nog steeds voor een belangrijk deel uit winkelvastgoed en daarin blijven we ook volop investeren: om het vastgoed verder te ontwikkelen en toekomstbestendig te maken met een betere aansluiting bij de omgeving. Maar daarnaast is de strategie voor diversificatie duidelijk ingezet. Ik vind dat een mooie en interessante uitdaging. Om niet alleen de gebouwen die wij beheren namens onze investeerders klaar te maken voor de nieuwe koers, maar ook onze organisatie. Deze verbreding vergt van ons dat we ook heel bewust meer samenwerking zoeken met andere partijen in de markt.’

De doelen die Redevco zich heeft gesteld, zijn zeker ambitieus te noemen. Een groei van het geïnvesteerd vermogen van 6,7 naar 10 miljard euro en een verbreding naar functies en klanten. Met de recente overname van redos, specialist in retailparken in Duitsland, is het geïnvesteerd vermogen van Redevco weliswaar in één keer gegroeid naar 9,7 miljard euro, maar verdere groei en diversificatie blijft belangrijk, met name om de positieve impact op steden te kunnen vergroten. Hoe krijgt deze transitie vorm?

Bacas: ‘We willen groeien in onze hele propositie en dat gebeurt op verschillende manieren: autonome groei, joint ventures maar ook door nog meer het assetmanagement te doen voor andere fondsen. We staan meer dan ooit open voor samenwerking met andere partijen. Daar ligt dus een schone taak samen met onze afdeling business development. En voor ons allemaal om Redevco meer voor het voetlicht te brengen: dit is het mooiste vastgoedbedrijf in Nederland maar wel een beetje een verborgen parel. Met elkaar werken we er hard aan ons nieuwe profiel uit te dragen. De machine is goed op gang.’

Van de Sanden: ‘Daarbij is onze focus ook meer verlegd van single assets in de winkelstraat naar stedelijke gebieden rondom: onze missie is daarbij om stedelijke gebieden te helpen duurzamer en leefbaarder te worden. Daar vindt de groei plaats die ook wij willen accommoderen. Dat vraagt om een andere invulling van onze gebouwen en meer aansluiting met de gebieden daaromheen. In Groningen vindt bijvoorbeeld een herontwikkeling van een bestaand retailpand plaats: daar komt een mixed use-invulling voor in de plaats, onder meer door het gebouw op te toppen en zo woningen toe te voegen. Met een nadrukkelijk oog van onze kant voor de impact op de omgeving en de verbetering van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid die zo ontstaat.’

Wensveen: ‘Vanuit onze rol als ontwikkelende belegger sturen we het transformatieproces aan en de partijen die daaraan een bijdrage leveren, zoals ontwerpers en bouwers. We analyseren de bestaande kwaliteiten en eigenschappen van de gebouwen en het stedelijk weefsel daaromheen, dat is de basis - ook in termen van duurzaamheid. Naast het voortdurend verbeteren van de ‘energy efficiency’ van onze assets zal de aankomende jaren ook meer nadruk liggen op het embodied carbon in onze gebouwen, waarbij we kijken naar mogelijkheden om renovaties te realiseren met toepassing van duurzame materialen, zoals hout.

Datgene wat er al is wordt versterkt met de toepassing van nieuwe duurzame materialen en technieken, zoals houtbouw.’

Van de Sanden: ‘Maatschappelijke impact is de sleutel. Onze panden staan veelal op beeldbepalende locaties en dragen bij aan het straat- en stadsbeeld. Van daaruit hebben wij een belangrijke zorgplicht jegens bewoners, gebruikers en bezoekers.’

Bacas: ‘We breiden onze rol daarom de komende maanden verder uit naar participatie in gebiedsontwikkelingen, gericht op meerjarige betrokkenheid en eveneens met een mix aan functies. In die zin pakken we momenteel echt het momentum. We spreken de ambitie van diversificatie niet alleen uit maar geven er echt invulling aan: put your money where your mouth is.’

De retailmarkt is duidelijk aan het veranderen, met onder meer een ander gebruik van de ruimte in en om de gebouwen. Hoe spelen jullie daarop in?

Van de Sanden: ‘De dynamiek is onmiskenbaar. De grotere retailketens laten een kleinere opnamevraag zien en centraliseren hun vestigingslocaties. Tegelijkertijd zien we juist ook veel kansen door de opkomst van nieuwe spelers. Kleinere ondernemingen die zich voor het eerst melden op de markt, maar ook bijvoorbeeld bedrijven die eerst alleen online actief waren en zich nu ook een fysieke aanwezigheid willen verschaffen. Er ontstaan nieuwe businessmodellen, nieuwe inkomensstromen. Wij zien een duidelijke behoefte bij onze klanten aan flexibiliteit en ontzorgd willen worden. Er vindt ten dele een verschuiving plaats van het transactionele naar being en content: aanwezigheid en zichtbaarheid.’

Hebben we in Nederland een woon-PROBLEEM of woon-CRISIS?
Het huidig woningtekort is historisch gezien in absolute zin zeer klein. Echter, er is sprake van een grote mismatch tussen type woningen en doelgroep (bron CBS). Des te langer het duurt om passende huisvesting toe te voegen aan de woningvoorraad, des te groter de kans dat we van een probleem in een crisis belanden

Drijven beleggers de prijzen op van huizen?
Naast de lage rente, gestegen inkomens, ouderen die op latere leeftijd doorstromen naar verzorgingstehuizen en de sterke groei van de groep jongvolwassenen, hebben particuliere beleggers die bestaande koopwoningen opkopen voor de verhuur hier een aandeel in. Beleggers die woningen toevoegen aan de voorraad dragen juist bij aan een oplossing voor het woonprobleem.

Gaat de nieuwe minister voor Wonen het verschil maken?
Ja. De druk vanuit een centraal orgaan zal wellicht trajecten niet versnellen maar kan wel voor meer mogelijkheden kan zorgen qua ontwikkellocaties en wijziging van bestemming.

Het gevecht om de ruimte? Waar bouwen we wel en niet?
Overal en nergens. De diverse stakeholders en belangengroepen zullen hierbij moeten geven en nemen.

Welke innovatie gaat echt het verschil maken?
Woonfabrieken (prefab) die een circulaire oplossing aanbieden, zullen een belangrijk verschil maken. Ook de woonconcepten die optimaal inspelen op huidige en toekomstige behoeften, spelen een belangrijke rol. Denk hierbij aan woningen die volledig gestoffeerd en gemeubileerd zijn waarbij allerlei diensten additioneel als ‘pay-per-use’ kunnen worden afgenomen, zoals schoonmaak, wasservice, etc.).

Als je één groep moet noemen die nu op de woningmarkt als eerste hulp nodig heeft, welke groep is dat dan?
Jongvolwassenen.

Wat wordt het belangrijkste kenmerk van wonen in de toekomst?
Een inclusief programma met functiemenging.

Wat zouden partijen op de Nederlandse woningmarkt anders en beter kunnen doen?
Beter naar elkaar proberen te luisteren.

De stad heeft grotere woningen nodig?
Nee, wij denken niet dat daar de grootste behoefte ligt. Als inwoner van de stad kun je gebruik maken van de faciliteiten en voorzieningen van de stad en veelal ook van gedeelde gemeenschappelijke ruimte in gebouwen. Dit rechtvaardigt een efficiëntere indeling van de woonruimte. Is er bijvoorbeeld altijd nog wel een eigen keuken nodig? Ruimte voor een wasmachine? Daarnaast zijn de gemiddelde huishoudens kleiner dan voorheen waardoor het meer gaat om ruimte-efficiency als om meer oppervlakte.

De betaalbare woning bestaat niet?
Ja hoor, die bestaat wel. Slimmer bouwen en een passend woningaanbod biedt veel verlichting.

VINCENT BACAS

Hoe oud ben je:
45
Waar groeide je op:
Haagse en Rotterdamse regio
In welke stad/dorp ligt je hart:
Rotterdam. Ben er geboren en woon er nog steeds met heel veel plezier in de buurt
Ben je geworden wat je wilde worden:
Ja en nee, want ik heb daar nooit een heel uitgesproken beeld bij gehad. Ik heb me wel altijd tot doel gesteld mezelf te willen blijven ontwikkelen
Ben je geworden wie je wilde worden:
Ja, mijn omgeving is blij met me en ik ben tevreden over mijzelf. Maar ruimte voor verdere ontwikkeling blijft er altijd (citaat van mijn vrouw)
Waar ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Uitwaaien aan zee
Binnen- of buitenmens:
Buitenmens
Introvert of extravert:
Extravert
Sporter of studiebol:
Studerende sporter. Tijdens mijn studie altijd intensief en op hoog niveau gesport. Nog steeds gepassioneerd sporter
Socialist of kapitalist:
Niet specifiek een van beide, ik ben gewoon mezelf
Risico's mijden of nemen:
Verantwoorde risico's nemen als het kan, risico's mijden als het moet
Luisteren of spreken:
Hangt van de setting af, ik denk dat ik beide goed kan
Wie is je grote voorbeeld:
Ik heb altijd heel veel bewondering gehad voor Michael Jordan. Dat was mijn idool tijdens mijn jeugd en dat is altijd wel gebleven. De bewondering voor hem is zowel als sporter als zakelijk gezien met zijn merk Jordan. Ongelooflijk knap hoe dat merk al decennialang trending is
Werken of vrij zijn:
Werk heeft bij mij altijd een positieve associatie gehad: een setting om nieuwe mensen te ontmoeten, om mezelf te ontwikkelen en om impact te maken. Ik heb veel plezier in mijn werk, altijd gehad. Vrij zijn is extra fijn als je hard hebt gewerkt. Altijd vrij zijn zou mij geen voldoening geven
Fietsen of auto:
Auto tijdens werk, fiets in mijn vrije tijd
Thuis koken of buiten de deur eten:
Buiten de deur eten
Passie voor:
Alles waar ik me volledig voor in wil zetten. Dat gaat van het bouwen van succesvolle en toekomstbestendige organisaties tot passie voor sport. Half werk bestaat niet voor mij
Grootste inspiratie:
Steden als San Francisco, Shanghai en Rotterdam
Dit raakt mij persoonlijk:
Persoonlijke verhalen van mensen
Topserie Netflix:
Ozark
Favoriet vervoersmiddel:
Auto
Ultieme ontspanning:
Dagje naar het strand met mijn gezin
Beste sportprestatie:
Wedstrijden uit het vuur slepen bij een grote achterstand, dat geeft de meeste voldoening. Vaak meer voldoening als een toernooi winnen
Guilty pleasure:
Appeltaart met slagroom
Beste zakelijk advies:
Ik heb niet zozeer een zakelijk advies maar wel algemene adviezen gekregen die eigenlijk levensmotto's voor mij zijn geworden. Een daarvan is 'Zorg dat je later geen spijt krijgt van dingen die je niet hebt gedaan'. Een andere is 'Vertrouw op jezelf en ga uit van eigen kracht'
Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:
Wakker worden, douchen, naar de gym, douchen, ontbijtje maken en daarna met het gezin ofwel thuis relaxen of er op uit met elkaar
Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
Mijn gezin, ouders en broers
Is er iets waarvan je al heel lang droomt:
Reis met het gezin naar Australië
Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:
In staat zijn nog beter te kunnen genieten van het 'nu'. En wat extra golf-skills zijn ook welkom
Wat maakt de stad slim:
De mogelijkheid om mee te bewegen in constant veranderende behoeften qua wonen, werken, winkelen, en recreëren. En daarmee tegelijkertijd een nog betere versie te worden van zichzelf

Joep Wensveen

Hoe oud ben je:
48
Waar groeide je op:
Oost-Graftdijk
In welke stad/dorp ligt je hart:
Amsterdam
Ben je geworden wat je wilde worden:
Nee, straaljagerpiloot is het uiteindelijk niet geworden
Ben je geworden wie je wilde worden:
Ja, ik ben over het algemeen tevreden met wie ik ben geworden, maar er is uiteraard altijd ruimte voor verbetering
Waar ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Ergens in de natuur of in de polder op een fiets
Binnen- of buitenmens:
Buitenmens
Introvert of extravert:
Introvert
Sporter of studiebol:
Sporter
Socialist of kapitalist:
Sociaal kapitalist
Risico's mijden of nemen:
Risico nemen
Luisteren of spreken:
Spreken
Wie is je grote voorbeeld:
Johan Cruijff
Werken of vrij zijn:
Werken
Fietsen of auto:
Fietsen
Thuis koken of buiten de deur eten:
Buiten de deur
Passie voor:
Technologische ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid
Grootste inspiratie:
Mensen met een talent of een enorme drive
Dit raakt mij persoonlijk:
Hoe de mens omgaat met de aarde en alles wat daarop leeft
Topserie Netflix:
Peaky Blinders
Favoriet vervoersmiddel:
Fiets
Ultieme ontspanning:
Een balletje trappen op de Noordermarkt met mijn dochters
Beste sportprestatie:
Mauna Kea (zwaarste beklimming ter wereld) op Hawaï op gefietst
Guilty pleasure:
Zijn onzin! Waarom moeilijk doen over iets waar je plezier aan beleeft?!
Beste zakelijk advies:
Bouw een netwerk op met duurzame relaties
Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:
Een lange zomerse dag in Toscane met mijn twee beste vrienden en onze gezinnen
Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
Mijn twee prachtige dochters
Is er iets waarvan je al heel lang droomt:
Ik ben helaas niet echt een dromer
Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:
Een klein beetje meer geduld zou niet gek zijn
Wat maakt de stad slim:
Het vergroten van de duurzaamheid in de breedste zin van het woord verhoogt de levensstandaard van al haar bewoners

Nick van de Sanden

Hoe oud ben je:
38
Waar groeide je op:
Veghel
In welke stad/dorp ligt je hart:
Eindhoven
Ben je geworden wat je wilde worden:
Met een oogsterkte van -6 behoorde de pilotenopleiding helaas niet meer tot de mogelijkheden
Ben je geworden wie je wilde worden:
Moeilijk om nu te zeggen. Geef me nog 10 jaar dan weet ik het waarschijnlijk
Waar ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Thuis
Binnen- of buitenmens:
Beiden
Introvert of extravert:
Introvert
Sporter of studiebol:
Sporter
Socialist of kapitalist:
Sociale Kapitalist
Risico's mijden of nemen:
Nemen
Luisteren of spreken:
Luisteren
Wie is je grote voorbeeld:
Vele sporthelden en succesvolle ondernemers
Werken of vrij zijn:
Financiële onafhankelijkheid is het streven
Fietsen of auto:
Auto
Thuis koken of buiten de deur eten:
Buiten de deur
Passie voor:
Uitwerken en analyseren van businessplannen
Grootste inspiratie:
Startups en succesvolle ondernemers
Dit raakt mij persoonlijk:
Dierenleed
Topserie Netflix:
Breaking Bad & The Office
Favoriet vervoersmiddel:
Auto
Ultieme ontspanning:
Zomerfestival
Beste sportprestatie:
Recentelijk nog hoog aanzien gekregen bij mijn collega's met het behalen van de hoogste score met sjoelen
Guilty pleasure:
Knapperbolletjes (bij voorkeur van Knorr)
Beste zakelijk advies:
Als je niet kunt delen, kun je ook niet vermenigvuldigen
Waaruit bestaat een perfecte dag voor jou:
Dagje weg/vakantie met mijn vriendin
Voor wat in het leven ben je het meest dankbaar:
Mijn ouders waar ik altijd (financieel) op heb kunnen terugvallen
Is er iets waarvan je al heel lang droomt:
Een huis met eigen sportfaciliteiten op het terrein
Als je morgen zou kunnen wakker worden met een goede eigenschap of talent erbij, wat zou dat zijn:
Zingen (goed)
Wat maakt de stad slim:
Ligging in de Brainport-regio

Bacas: 'Die transitie maken wij zelf ook duidelijk door: van het sec verhuren van winkelruimte gaat het er veel meer om het DNA van onze eindgebruikers te doorgronden en van daaruit onze toegevoegde waarde te leveren.'

Van de Sanden: 'Ondernemers gaan de ruimtes veel meer inrichten vanuit de marketing-gedachte en zetten daarbij in op communitybuilding en branding. Vastgoed en de plek in de stad worden steeds meer gezien als onderdelen van een advertentiewaarde van het bedrijf.'

Bacas: 'Daarbij gaat het ook om heel andere bedragen dan die voor ontwikkeling, bouw en exploitatie.'

Een ontwikkeling die jullie al noemden is de focus op duurzaamheid. Hoe staat Redevco daarin?

Wensveen: 'We weten voor welke opgaven we staan met al onze assets. In 2040 willen we compleet klimaatneutraal zijn. Vanuit die ambitie verduurzamen we onze bestaande gebouwen en leggen we bij nieuwbouw de lat zo hoog mogelijk. We hebben een generieke design brief ontwikkeld dat vervolgens per locatie wordt uitgewerkt en de uitgangspunten bevat voor het ontwerpteam waar we mee werken.'

Wensveen: 'Energie is uiteraard een belangrijk thema in deze aanpak maar we kijken ook breder en holistischer naar bijvoorbeeld welbevinden en gezondheid.'

Bacas: 'Dat geldt bijvoorbeeld ook voor de residential-projecten die we verwerven. Ons aankoopteam nemen we daarin nadrukkelijk mee.'

Wensveen: 'Daarnaast ontzorgen wij onze huurders door naast het gebouwcasco ook in toenemende mate de inrichting voor onze rekening te nemen. Om daarmee te voorkomen dat bij een wisseling onnodig verlies van materialen optreedt. Wij houden een integraal materiaalpaspoort bij en sturen ook van daaruit nadrukkelijk op hergebruik en circulariteit.'

'We weten voor welke opgaven we staan met al onze assets. In 2040 willen we compleet klimaatneutraal zijn'

De Porseleinen Toren, de 40-meter hoge, energiezuinige woontoren in Delft, aangekocht van ontwikkelaar Synchroon.