

'Delen van kennis brengt ons allemaal verder'

Branchevereniging VGM NL spant zich in om de achterban op de hoogte te brengen van de laatste ontwikkelingen op gebied van duurzaamheid. 'Vastgoedadviseurs houden de kaarten niet tegen de borst en delen hun expertise', aldus bestuurslid Johan Spin.

DOOR BERT POTS

In 2025 moet volgens Europese regels bij commercieel vastgoed per 20 parkeerplaatsen 1 laadpaal voor elektrische auto's aanwezig zijn. Later wordt die verplichting uitgebreid naar een laadpaal per vijf plekken. De aanleg van laadpalen is het gevolg van de herziening van de Energy Performance of Buildings Directive (EPBD III). 'In de praktijk plaatst zo'n regel een gebouw-eigenaar voor vragen. Hoe moet zo'n regel precies worden uitgelegd? Is het gebruik van laadpalen in een ondergrondse parkeergarage veilig? Wie betaalt de energierekening? Het is onder meer aan de gebouwbeheerder om daar een goed antwoord op te geven en over de laatste inzichten te beschikken', zegt Johan Spin. Hij is bestuurslid bij branchevereniging Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL).

COMPLEXE REGELGEVING

De verplichte plaatsing van laadpalen is slechts een van de vele onderwerpen waarmee vastgoedmanagers worden geconfronteerd, benadrukt Iris Kampers, lid van de VGM NL-werkgroep Duurzaamheid. 'Regelgeving voor commercieel vastgoed is voortdurend aan verandering onderhevig. Bestaande regels worden aangescherpt. Nieuwe regels zijn in voorbereiding. Die Europese taxonomie is complex en kent vele haken en ogen.' Het gaat volgens haar bij duurzaamheid om meer zaken dan het tijdig navolgen van regels. 'Duurzaamheid staat in het middelpunt van de belangstelling. Consumenten, werknemers, plaatselijke en landelijke politiek: iedereen verwacht van bedrijven en gebouw-eigenaren dat zij hun maatschappelijke verantwoordelijkheid kennen. Die eigenaren kunnen niet voorbijgaan aan bijvoorbeeld de

effecten van klimaatverandering. We krijgen te maken met extremere weeromstandigheden als hitte, droogte en hevige neerslag. Wat betekent dat voor gebouwen? Of neem het personeelsbeleid. Goed personeel is in veel sectoren maar moeilijk te vinden. Een goed werkklimaat in een gezond gebouw kan helpen de medewerkers meer comfort te bieden. Een beter gebouw kan dus een manier zijn om personeel vast te houden, maar het is de vraag of de eigenaar zich ook bewust is van de noodzaak van vastgoedverandering.' Kampers is van huis uit bioloog. 'Mijn studiegenoten keken vreemd op van mijn keuze

'Op gebied van samenwerking tussen beleggers en de uiteindelijke gebruikers valt nog veel te winnen'

Johan Spin

voor een baan in de vastgoedwereld. Maar de gebouwde omgeving is voor een substantieel deel verantwoordelijk voor de CO₂-uitstoot. Gebouwen moeten verduurzaamd worden. Die verduurzaming roept steeds vaker ook vragen op over biodiversiteit, vragen die juist heel goed passen bij mijn oude vakgebied.'

VEELHEID AAN VRAGEN

Gebouweigenaren stellen, aldus Kampers en Spin, hun vastgoedmanagers vragen over verduurzaming van hun gebouwen, een beter binnenklimaat, vermindering van afvalstromen of versterking van de biodiversiteit. Welke keuzes zijn dan verstandig? Eigena-

'Het gaat bij duurzaamheid om meer zaken dan het tijdig navolgen van regels'

Iris Kampers



ren willen, gedreven door duurzaamheidsambities of gewijzigde wet- en regelgeving, ook steeds meer duidelijkheid over de staat van hun gebouwen. Actueel zijn de sterk stijgende energiekosten. Het verbruik is meetbaar, de vastgoedmanager kan aan de knoppen draaien.

Wanneer ben je op dat terrein een goede vastgoedmanager? Volgens Spin ligt er nog een wereld aan kansen. 'Op gebied van samenwerking tussen beleggers, onze opdrachtgevers, en de uiteindelijke gebruikers valt nog veel te winnen. Niet altijd bestaat duidelijkheid over het verbruik tijdens de exploitatie. Een eigenaar heeft in ons land ook niet altijd inzicht in het feitelijk gebruik van de huurders. Ondernemers kiezen hun eigen energieleverancier. Lange tijd was het ook niet vanzelfsprekend die informatie met elkaar te delen, maar opvattingen veranderen. In 'de nieuwe wereld' ontstaat meer openheid over en weer. Vastgoedmanagers gaan daarin een steeds grotere rol vervullen.'

RISICO BELANGENCONFLICTEN

Tegelijkertijd wijst Kampers op het risico van het ontstaan van belangenconflicten. 'Wat goed is voor een gebruiker, kan tot hogere kosten leiden voor de eigenaar. Wat moet de vastgoedmanager dan adviseren? Welk belang weegt zwaarder? En de afweging kan verschillen per eigenaar of per gebouw. Kantoren kennen een ander speelveld dan winkels. Retailers hebben belang bij hoge bezoekersaantallen, maar al die openstaande deuren zorgen voor een hoger verbruik.' Terwijl, zo vervolgt Spin, uit allerlei onderzoeken ook blijkt dat al die openstaande deuren wel het verbruik negatief beïnvloeden, maar niet direct van toegevoegde waarde zijn voor de omzet. Toch liggen daar volgens hem kansen. VGM NL was betrokken bij de her-

vorming van de standaardhuurvoorwaarden van de ROZ. Er kunnen voortaan makkelijker afspraken worden gemaakt over duurzaamheidsinvesteringen.

Spin ziet in de praktijk dat niet alle vastgoedmanagers even goed op de hoogte zijn van actuele ontwikkelingen, de opkomst van allerlei nieuwe instrumenten en de haken en ogen rond de toepassing van bestaande regels en de voorbereiding op nieuwe regels. 'Vastgoedmanagers die werkzaam zijn bij grote adviesbedrijven kunnen tamelijk makkelijk een beroep doen op de expertise elders binnen hun bedrijf. Voor kleinere vastgoedmanagementorganisaties is dat stukken lastiger, vandaar dat ik me binnen onze vereniging wil inzetten voor betere kennisdeling.'

SNELLER VERDUURZAMEN

In de werkgroep Duurzaamheid zijn experts van de grotere adviesbedrijven, waaronder Savills, JLL en CBRE, verenigd om leden van de vereniging te ondersteunen bij de verdere professionalisering van hun vak. 'Van daaruit willen we de accountmanagers, de mensen die in de dagelijkse praktijk uitvoering geven aan het beheer, de juiste tools meegeven om verduurzaming van vastgoed te versnellen. Heel concreet.'

Op dit moment, zo legt Kampers uit, ligt de nadruk binnen haar werkgroep op allerlei milieukundige thema's. 'Dat gaat om meer dan alleen het energiegebruik. Er ontstaat ook steeds meer aandacht voor zaken rond watergebruik en biodiversiteit en op welke manier we een en ander kunnen meten.'

Spin prijst zich daarbij gelukkig met de positieve bijdrage van de grote adviseurs. 'De bereidheid om met elkaar samen te werken en kennis te delen is groot. Daar worden we uiteindelijk allemaal beter van: vastgoedmanagers, hun klanten en de gebruikers.' ■

Johan Spin en Iris Kampers

Johan Spin is retail lead van de afdeling Property- & Assetmanagement bij Savills Nederland. Hij heeft ruime ervaring in het beheer van winkelvastgoed. Binnen VGM NL is Spin bestuurslid commercieel onroerend goed.

Iris Kampers is bij Savills werkzaam als ESG-adviseur en als expert lid van de werkgroep Duurzaamheid van VGM NL. Eerder was ze werkzaam als consultant bij Arcadis.