

'Nog veel winst te behalen voor Nederlandse vastgoedeigenaren op gebied van duurzaamheid'

24-01-2022 10:47

Hoe goed kent de gemiddelde belegger de staat én de risico's van zijn commerciële vastgoedportefeuille? En is deze klaar voor de toekomst? Dit zijn slechts een aantal onderwerpen waarover Hans van Brakel, mede-eigenaar van C2N, sprak met Vastgoedjournaal.

C2N, opgericht in 2004, als projectmanagementbureau voor projecten van internationale opdrachtgevers actief in Nederland. Technical Due Diligence en duurzaamheidsadvies werden binnen 2 jaar na oprichting aan het takenpakket toegevoegd.

Tweedeling op de markt

"De afgelopen twee jaar waren voor C2N bijzonder", begint Van Brakel. "Door het uitbreken van de coronacrisis zagen we een tweedeling ontstaan op de beleggersmarkt. Na het aankondigen van de eerste lockdown ging bij een aantal beleggers direct de deur op slot, met name bij beleggers in hotelvastgoed. Maar tegelijkertijd stonden er juist ook weer beleggers op die de risico's anders beoordeelden en een inkooptocht startten. Het transactievolume in bepaalde sectoren schoot, mede door de lage rentestand, echt als een komeet omhoog en daarmee onze toch al ruime hoeveelheid opdrachten."

Technical Due Diligence

De Technical Due Diligence (TDD) activiteiten van C2N komen in de praktijk neer op dataroom onderzoek en fysieke gebouwinspecties tijdens vastgoedtransacties. Van Brakel: "Wij bekijken voor beleggers de staat van het object en brengen eventuele technische risico's in kaart die te maken hebben met achterstallig onderhoud, gebreken en het niet voldoen aan regelgeving."

Projectmanagement en duurzaamheid

Naast het verzorgen van TDD's rust C2N op nog twee belangrijke pijlers. Projectmanagement en duurzaamheidsadvies -al dan niet gecombineerd- voor nieuwbouw, renovaties en (her)inrichtingsprojecten.

Over die laatste pijler zegt Van Brakel: "Er is een flinke stijging waar te nemen in het aantal ESG-rapportages (Environmental, Social & Governance) die wij verzorgen voor onze opdrachtgevers. Het is de vastgoedpartijen inmiddels duidelijk dat de factor 'duurzaamheid' blijvend is. Onder invloed van instrumenten als GRESB, CRREM en de EU Taxonomie wordt steeds beter ingekaderd onder welke voorwaarden duurzame beleggingen ook daadwerkelijk op die manier gekwalificeerd mogen worden. Greenwashing wordt daarmee tegengegaan."

ESG

"Vroeger had je bij een aankoopproces een juridisch-, fiscaal en een technisch gedeelte. Daar zijn de ESG-richtlijnen nu aan toegevoegd. Het dwingt de vastgoedeigenaar min of meer om vooruit te kijken en zich bijvoorbeeld kritisch af te vragen: wat kan er nu met een pand en wat is er mogelijk in de toekomst? Past het in de duurzaamheidsstrategie van mijn portefeuille? "Sommige van onze klanten weten al heel concreet hoe zij zaken willen aanpakken. Anderen beginnen samen met C2N met een leeg canvas." Financiers zien niet-duurzaam vastgoed in toenemende mate als een risico.

Het bezit van een ESG-rapportage is een concrete leidraad voor verduurzaming die bijdraagt aan een betere verhuurbaarheid van vastgoed.



Nog veel winst te behalen

Aantoonbare duurzaamheid wordt steeds belangrijker. Van Brakel ziet de komende jaren dan ook zonnig in. "Duurzaamheid krijgt de aandacht die nodig is om verandering te realiseren en partijen die dat vroeg genoeg inzien hebben een voorsprong op de rest. We zien nu echt dat transacties niet doorgaan omdat panden niet binnen de ESG-targets van de belegger passen, die trend gaat de komende jaren alleen maar sterker worden."

Meer weten over wat C2N voor u kan betekenen? Kijk dan op www.c2n.nl

Sandra Lissenberg