

Met ESG-advies op basis van (gebouw)data neemt Rebo een voorsprong in vastgoedmanagement

06-03-2023 14:00

Data en optimale dataverwerking worden steeds belangrijker in de vastgoedsector. Interessant voorbeeld op het gebied van vastgoedmanagement is hoe Rebo Groep samenwerkt met softwarebedrijf Blue Module, om de ESG-scores van een gebouw en daarmee het welzijn van de huurders in kaart te brengen. Interim-directeur Vastgoed Management Hans Touw van Rebo: 'Gebouweigenaren worstelen daar enorm mee, zo blijkt, en wij kunnen ze hiermee helpen. Wij zijn de enige in Nederland die dat op dit moment aanbieden.' Samen met Ninke Sloot, CEO van Rebo Groep, vertelt hij er meer over.

'Behalve om een beter zicht te krijgen op wat de huurders belangrijk vinden, want tevreden huurders, daar draait het bij ons om, aldus Ninke Sloot, dient de samenwerking ook om tegemoet te komen aan de steeds belangrijker wordende eisen op ESG-gebied. Want met name de realisering van het ESG-beleid vergt enorm veel data.' Alvorens daar en op de samenwerking met Blue Module in te gaan, vertelt Ninke Sloot wat Rebo doet en voor wie. 'Wij zijn gespecialiseerd in woningmakelaardij, woningverhuur, VvE-management, bedrijfsmakelaardij, beleggingsmakelaardij, vastgoedmanagement, zorgvastgoed en valuation & research. Op het gebied van vastgoedmanagement verzorgt Rebo voor haar opdrachtgevers het hele traject van property management: commercie, techniek en financiën. Doel daarbij is dat de woningen er uitstekend bij staan en bij blijven staan, c.q. verbeterd worden richting de toekomst. Het belangrijkste daarbij zijn de huurders: duurzame en gezonde gebouwen huisvesten gelukkige en tevreden gebruikers.'

Groei

Rebo Groep groeit als kool, zowel autonoom als door het aangaan van partnerships. Zo werd alleen al in het afgelopen jaar, na een gewonnen markconsultatie, de portefeuille uitgebreid met 7.000 eenheden. Dat betekent een groei van 40 procent op het gebied van vastgoedmanagement. Belangrijk aspect daarbij is het feit dat Rebo op het gebied van vastgoedmanagement landelijk actief is. Ninke Sloot legt uit: 'Niet alleen omdat we het belangrijk vinden om dicht op het vastgoed te zitten. Maar ook om dicht bij de gebruiker, namelijk de huurders, te zitten. Het contact, de nabijheid, de korte communicatielijnen, zijn belangrijk om de kwaliteit van de dienstverlening te waarborgen. Bovendien opereren onze belangrijkste opdrachtgevers als het gaat om vastgoedmanagement, institutionele beleggers en de grotere particuliere beleggers, eveneens landelijk. Dus verwachten ze dat ook van ons.' Waar Hans Touw aan toevoegt: 'Wat betreft de particuliere opdrachtgevers ligt onze focus meer op het oostelijke deel van het land, terwijl voor de institutionele beleggers, met grote portefeuilles, de focus landelijk ligt. Deze laatste partijen streven naar efficiency in dienstverlening. Wil je je daarvoor kwalificeren, dan moet je wel landelijk operationeel zijn. Dat is voor ons een bewuste keuze geweest. Het werkt dan in feite naar twee kanten. Grotere opdrachtgevers hebben in toenemende mate behoefte aan dedicated teams bij vastgoedmanagers, die met hun portefeuille aan de slag zijn. Tegelijkertijd heb je als vastgoedmanager een portefeuille van die omvang nodig die een dergelijk team mogelijk maakt. Daarbij gaat het al snel over een portefeuille van 3- tot 4.000 woningen. Het grote voordeel van een dergelijke omvang is dat je met elkaar aan een echt 'partnership' kunt gaan werken, met gezamenlijke doelstellingen en verantwoordelijkheden. Ieder vanuit z'n eigen expertise.'

Ranking

Hans Touw: 'Waar we ons op dit moment sterk op richten is ESG, met name de S-kant, de sociaal-maatschappelijke kant van besluiten en van gebouwen. Blue Module beoordeelt aan de hand van onze data de prestatie van dat gebouw aan hand van certificeringscriteria, zoals onder andere BREEAM, CRESB, WELL, Fitwel en CREM. Zij kunnen een ranking maken aan de hand waarvan kan worden bepaald hoeveel sterren dat gebouw op een bepaald moment behaalt op basis van duurzaamheid en gezondheid. Ook met een doorkijk

naar Paris Proof 2050. De eigenaar krijgt beschikking over een ESG-database waarmee deze kan rapporteren naar alle stakeholders; van aandeelhouder, financier, taxateur, huurder tot overheid. Dat is op zich al interessant, maar het wordt voor een eigenaar pas echt interessant als hij weet wat er moet gebeuren om ervoor te zorgen dat zijn gebouw betere prestaties kan leveren. Daar ligt ook de essentie van de samenwerking van ons met Blue Module: zij hebben de slimme software en wij hebben heel veel data die gebruikt kunnen worden om te bepalen hoe een gebouw nu en in de toekomst presteert. En als tweede kunnen wij op basis van onze kennis en know how over een gebouw daaraan toevoegen welke maatregelen er nodig zijn om de prestaties van het gebouw verder te verbeteren en wat voor kosten dat met zich meebrengt. Dat biedt voor onze opdrachtgevers zeer aantrekkelijke mogelijkheden om hun ESG-doelstellingen te realiseren.' (tekst gaat verder onder de foto.)



Kosten, baten

Daarbij gaat het, volgens Hans Touw, in eerste instantie om registratie en vervolgens om plannen en scenario's op te stellen wat die verbeteringen kosten en wat ze opleveren. Hans Touw: 'Zo'n ster is daarbij niet het doel, maar een middel om de prestatie van je gebouw en daarmee het welzijn van je huurders te beïnvloeden. Wij zijn de enige in Nederland die dat op dit moment aanbieden. Wij hebben het inmiddels bij een aantal partijen gepresenteerd en die zijn er razend enthousiast over. En verrast over dit initiatief in de markt.' Dat enthousiasme is begrijpelijk voor wie weet hoe lastig het is voor gebouweigenaren om tegemoet te komen aan de eisen op het gebied van ESG. Iets wat steeds noodzakelijker wordt. Niet alleen vanwege hun eigen beleidsvorming en strategie, maar ook omdat toezichthouders steeds meer informatie willen. Wil je de hele Road to Paris met goed gevolg afleggen, dan vergt dat aanzienlijke investeringen. Je moet dus over veel informatie beschikken, want je investeringen moeten wel goed onderbouwd en voldoende renderend zijn. Je

instrumentarium moet dus steeds groter worden, wil je aan de informatievraag voldoen.

Hans Touw: 'Wij kunnen aan die vraag voldoen. Daardoor zijn we nu op basis van gebouwd data in staat om aan te geven welke kosten nodig zijn om Paris Proof te worden.' Daarnaast willen diverse toezichthoudende instanties weten of je als gebouweigenaar kunt onderbouwen wat je allemaal beweert. Je hebt je te verantwoorden, om greenwashing te vermijden. Ninke Sloot: 'Wij staan in nauw contact met de huurder, bezoeken alle woningen, kennen de gebouwen van binnen en buiten. Belangrijk is dat je als gebouweigenaar weet dat je huurders tevreden zijn. Dus heb je ook steeds meer informatie nodig over je huurders en hoe ze het gehuurde ervaren. Want alleen dan kun je tijdig handelen. Met andere woorden: door meer grip op data, kun je beter acteren op die data. En kan ook de vraag: wie zijn onze huurders en wat willen onze huurders, steeds beter beantwoord worden.'

Meer weten?

Wilt u als gebouweigenaar meer weten hoe Rebo u van dienst kan zijn met efficiënt vastgoedmanagement en tegemoetkomen aan uw ESG-doelstellingen, neem dan contact op met Ninke Sloot of Hans Touw, telefoon: 0313 49 0280.



Ingezonden mededeling