

Koers houden in tegenwind

DOOR BAS VAN DE GRIENDT

De timing is bijna ironisch. Terwijl Europa vorige maand met brede meerderheid instemde met het Omnibus-pakket – een ingrijpende versimpeling van de duurzaamheidsregels – lijkt het ESG-landschap plots op dooi te staan. Voorlopig geldt de CSRD alleen nog voor bedrijven met minstens 1750 fte en een omzet van € 450 mln. De CSDDD is teruggebracht tot een verplichting voor alleen de allergrootsten: ondernemingen met meer dan 5000 werknemers en een omzet van € 1,5 mrd. En klimaattransitieplannen? Die liggen tot nader order in de ijskast. Hoe toepasselijk. Maar wie denkt dat de energietransitie zelf óók op pauze staat, vergist zich. Het spel gaat door, alleen de knikkers zijn veranderd. Want laten we eerlijk zijn: het politieke rumoer rond ESG-verplichtingen doet weinig af aan de echte beweging in de markt. De financiële sector heeft haar koers allang bepaald. Banken, institutionele beleggers en fondsen zien duurzaamheid niet als last, maar als randvoorwaarde voor toekomstig rendement. Hun kompas is stabiel en de politieke wind in Brussel. Het Omnibus-pakket geeft vooral lucht aan bedrijven die dreigden te bezwijken onder administratieve druk. Het verandert echter niets aan de structurele kapitaalstroom richting een duurzame economie. Dat is het spel: Europa aantrekkelijk maken voor investeringen in een groene, duurzame economie. Minder papier, meer perspectief. Om dat kapitaal te richten, hebben banken en investeerders betrouwbare en vergelijkbare data nodig. Dáár wringt de schoen. Regels worden weliswaar versimpeld en duizenden bedrijven vallen voorlopig buiten de scope van de CSRD, maar de behoefte aan solide ESG-informatie neemt niet af. Ze wordt eerder groter.



Waarom we juist nú kapitaal voor groen moeten blijven aantrekken

Zelfs ECB-president Christine Lagarde, niet iemand die snel overdrijft, waarschuwt dat verkleinen van de CSRD-reikwijdte de data-kwaliteit ondergraaft. Minder data betekent minder grip op risico's, slechtere waarderingen en uiteindelijk hogere kapitaalkosten. Precies wat Europa níet kan gebruiken in een mondiale concurrentiestrijd die steeds harder wordt.

In die spanning tussen politiek afzwakken en marktdruk opvoeren voltrekt zich iets interessants: de vastgoedsector versnelt. Niet omdat het moet van Brussel, maar omdat de markt het dicteert. Vastgoed vertegenwoordigt 40% van de wereldwijde CO₂-uitstoot. Daarmee is de sector het frontgebied van de transitie waar simpelweg geldt: niet-duurzaam is vroeg of laat niet-financierbaar.

In veel markten is ESG verschoven van nice-to-have naar must-have, met kantoren en logistiek voorop. Green leases worden standaard, Paris Proof steeds vaker een harde target. Banken kijken niet langer naar

alleen LTV, maar ook naar duurzaamheidsscores. Taxateurs moeten in hun DuPa-paragraaf inzichten geven die vijf jaar geleden nog niche waren.

Brengt een versoepelde CSRD daar verandering in? Nauwelijks. De druk komt niet van boven, maar van buiten: de kapitaalmarkt. Die laat zich niet leiden door politieke compromissen, maar door risico, rendement en toekomstverwachtingen. Wie nu denkt dat minder regels betekent dat duurzaamheid minder belangrijk wordt, leest het speelveld verkeerd. De knikkers veranderen, maar het spel blijft hetzelfde. Sterker nog: de vereenvoudiging schept ruimte om te investeren in wat echt belangrijk is. Minder tijd kwijt zijn aan het verzamelen van irrelevante indicatoren betekent meer tijd voor het ontwikkelen van Paris Proof-portefeuilles, circulaire materialenstromen en digitale ESG-dataplatformen die wél bruikbaar zijn.

De echte strategische vraag is dus niet 'moeten we nog wel doorgaan met ESG?' maar 'blijven we aantrekkelijk voor kapitaal dat duurzaamheid als voorwaarde ziet?'. De vastgoedsector kent het antwoord. Daar staat verduurzaming gelijk aan waardecreatie en waardebehoud. En het Omnibus-pakket, hoe politiek geladen ook, verandert daar niets aan. Kapitaal volgt toekomstbestendigheid en toekomstbestendigheid volgt duurzaamheid. Wie nu koers houdt, trekt investeerders aan die nodig zijn om de volgende golf van groene groei mogelijk te maken. De kou in Brussel is slechts tijdelijk. De energietransitie gaat door.

Bas van de Griendt (Stratego-Advies.nu) is auteur van 'Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals' (2024). Hij adviseert bouw- en vastgoedbedrijven bij verduurzaming van hun activiteiten.