

Pas op voor de compliance-valkuil: niet vinken, maar vonken

DOOR **BAS VAN DE GRIENDT**

Er is de afgelopen jaren iets merkwaardigs gebeurd in vastgoedland. We zijn duurzaamheid serieuzer gaan nemen en tegelijkertijd ook minder. Serieuzer, omdat de hoeveelheid rapportages explosief is gegroeid. GRESB hier, CSRD daar, EU Taxonomy-alignments en SFDR-classificaties. Excelbestanden worden groter, dashboards kleurrijker en deadlines frequenter. De Omnibus ten spijt voelt het alsof de duurzaamheidsagenda eindelijk volwassen is geworden.

En toch gebeurt er iets vreemds. De enorme hoeveelheid duurzaamheidsdata waarvoor organisaties inmiddels consultants en software inzetten, verdwijnen na rapportage vaak in dezelfde digitale archiefkast als waar ze vandaan kwamen.

Het patroon is herkenbaar. Het duurzaamheidsteam verzamelt data en rapporteert aan toezichthouders en benchmarks. Iedereen haalt opgelucht adem zodra de deadline is gehaald. Daarna begint het wachten op de volgende rapportageronde.

Ondertussen nemen fondsmanagers acquisitiebeslissingen zonder die data te gebruiken. Asset managers sturen portefeuilles zonder ernaar te kijken. Risicotools modelleren scenario's zonder duurzaamheidsinformatie structureel mee te nemen. Welkom in de compliance-valkuil.

Het ironische is dat organisaties enorme bedragen investeren om duurzaamheidsdata te verzamelen, maar die nauwelijks gebruiken om betere beslissingen te nemen. Zo wordt duurzaamheid een kostenpost in plaats van een waardecreërend instrument. Neem het transitierisico. Een gebouw dat vandaag financieel gezond lijkt, kan over tien jaar een probleem blijken, omdat het energieprofiel niet meer voldoet aan toekomstige regelgeving of markteisen. Het



Organisaties verzamelen enorm veel duurzaamheidsdata, maar gebruiken ze nauwelijks om betere beslissingen te nemen

gevolg: forse investeringen om het pand verhuurbaar te houden. Dat is geen duurzaamheidsvraagstuk, maar een financieel risico. Of kijk naar CapEx-beslissingen. Veel renovatieprogramma's leunen nog steeds zwaar op ervaring en intuïtie. Waardevol, zeker. Maar wanneer je energiedata, emissiereductie en waarde-effecten combineert, ontstaat een investeringsmodel. Dan blijkt ineens dat een datagedreven CapEx-programma misschien wel 20-30% efficiënter kan zijn dan een programma op onderbuikgevoel. Hetzelfde geldt voor de portefeuillesamenstelling. De EU Taxonomy en SFDR veranderen stap voor stap de definitie van wat een duurzame investering is. Beleggers die real time zien hoe hun portefeuille zich daartoe verhoudt, kunnen tijdig bijsturen. Wie dat pas ontdekt tijdens de rapportage aan investeerders, loopt achter de feiten aan.

En dan is er nog de exit. Hogere waarderingen voor duurzame gebouwen zijn geen theorie

meer, net zo min als een brown discount voor energie-inefficiënte panden. In een markt met strengere regelgeving en stijgende energiekosten zal dat verschil alleen maar groeien. Met andere woorden: duurzaamheid zit allang in de financiële logica van vastgoed. Alleen behandelen we het vaak nog niet zo. Waarom eigenlijk?

De verklaring is simpel. Data zitten in verschillende systemen. Duurzaamheidsdata hier, investeringsdata daar, operationele data weer ergens anders. Daarnaast zit duurzaamheid organisatorisch vaak op de verkeerde plek: het team dat de data verzamelt, heeft zelden invloed op investeringsbeslissingen. En veel tools zijn ontworpen voor specialisten, terwijl asset managers vooral snel antwoord willen op praktische vragen. Maar er begint iets te verschuiven. Regelgeving stapelt zich op, investeerders worden kritischer en technologie – met AI voorop – maakt duurzaamheidsinformatie toegankelijker. Stel je voor dat een asset manager simpelweg kan vragen: 'Welke gebouwen in mijn portefeuille lopen het grootste transitierisico?' en binnen enkele seconden antwoord krijgt. Dat moment komt snel dichterbij.

Misschien wordt 2026 wel het jaar waarin duurzaamheid eindelijk uit de compliancehoek kruipt en onderdeel wordt van normaal vastgoed- en vermogensbeheer. ESG immers was nooit bedoeld om lijstjes af te vinken. Het was bedoeld om vonken te laten ontstaan: tussen data en beslissingen, tussen risico en strategie, tussen vastgoed en de toekomst.

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