

# Het jaar dat...

DUURZAAMHEID HOOFDTHEMA WERD

Het vastgoed is in 2022 in de ban van duurzaamheid gekomen. Hierover een gesprek met Neerlands groenexpert, Bas van de Griendt. Hij maakte afgelopen jaar de verrassende overstap naar JLL als Head of Sustainability Services & ESG.

DOOR **WABE VAN ENK**

**V**elen in het vastgoed hebben de afgelopen decenia in de collegebanken geluisterd naar Bas van de Griendt, maar nooit hingen ze zo aan zijn lippen als nu. Wat de aangescherpte wet- en regelgeving voor duurzaamheid niet lukte, ontstond in 2022: de hele vastgoedkolom raakte in de ban van ESG: environment, social and governance. Niet uit luxe, maar omdat het de enige manier is om in het vastgoed kosten en risico's binnen de perken te houden.

Die ommezwaai past precies bij de aanpak van Van de

Griendt: niet de dominee uithangen, maar vertellen wat de consequenties zijn wanneer je niet meedoet. Voor degenen in het vastgoed die ermee aan de slag willen én voor wie denkt dat het hun tijd wel zal duren, heeft Van de Griendt een handzaam boekje geschreven: 'Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals'.

*In lezingen en in het boekje spat de energie er bij Van de Griendt vanaf: hij wil de vastgoedsector behoeden voor verkeerde beslissingen. Waarom verruilde Van de Griendt zijn goedlopende adviespraktijk Stratego Advies dit jaar in voor JLL?*

'Het kwam eenvoudigweg op mijn pad. Ik zag de vacature langskomen en dacht: bij JLL kan ik meer impact maken. Ik ben altijd bezig geweest met strategie en de lange termijn. Dan is het natuurlijk een bijzondere uitdaging om in een dealgerichte vastgoedadviesorganisatie aan de slag te gaan. Ik ben bij JLL niet onderdeel van een bepaalde groep, zoals capital markets of agency. Ik adviseer alle teams en hun klanten en rapporteer aan de ceo, Pieter Hendrikse. Ik merk dat JLL de ambitie heeft om voorop te lopen op het gebied van duurzaamheid. Wereldwijd is het een van onze belangrijkste speerpunten.'

*Het is vermoedelijk niet gemakkelijk om duurzaamheid aan de man te brengen bij een vastgoedadviseur als JLL, die vooral geld- en transactiegedreven is. Hoe doen anderen dat en wat ga jij anders doen dan bijvoorbeeld Cushman & Wakefield of CBRE?*

'Ik heb me eigenlijk niet beziggehouden met andere organisaties. Ik weet alleen dat JLL zijn ambities heel serieus neemt. Wij zien het als een grote verantwoordelijkheid als het gaat om verduurzaming van de bebouwde omgeving. Onze nieuwe slogan 'See a Brighter Way' is geen loze belofte. Wat daarbij helpt, is dat afgelopen jaar de aandacht voor duurzaamheid sterk is gegroeid door onder andere EU-wetgeving (EU Taxonomy), de SFDR voor wie onder toezicht staat van de AFM, en regels voor

## Amsterdam koploper duurzaam vastgoed

Verschillende door Bas van de Griendt geschetste ontwikkelingen worden ook beschreven in een wereldwijd onderzoek van JLL naar pioniers onder steden op het gebied van duurzaam vastgoed. Uit deze analyse van 32 wereldsteden scoort Amsterdam goed op het verminderen van CO<sub>2</sub>-uitstoot, circulariteit, vergroening en biodiversiteit. Andere duurzame koplopers zijn Kopenhagen, Stockholm, Helsinki en Vancouver. Het zijn steden met een stevige track record bij het plannen

van een duurzame toekomst. Amsterdam springt in het oog door helder geformuleerde duurzaamheidsdoelen. Zo wil de stad in 2050 klimaatneutraal zijn, moeten er in 2030 zonnepanelen liggen op de helft van de daken en zijn er heldere en verplichte energie-standaarden bij nieuwbouw. Ook heeft de stad een concrete strategie voor klimaatadaptatie en is er vanuit de Metropoolregio Amsterdam een heldere inzet op houtbouw.

zogeheten non-financial reporting, waaronder de CSRD, die 80% van de economie raakt.'

*Voor de consequenties van wetgeving heeft met name Alexandra Boot met Well en Boot Advocaten aandacht gevraagd de afgelopen tijd. Is de oorlog in de Oekraïne met stijgende energie- en grondstoffenprijzen niet van grotere betekenis dan deze regelgeving?*

'Zeker, de stijgende energieprijzen heeft partijen ertoe aanzet veel eerder en veel meer energiebesparende maatregelen nemen dan wetgeving voorschrijft én dat er meer en meer wordt gekozen voor renovatie en transformatie van gebouwen dan sloop/nieuwbouw. Dat eerste heeft alles te maken met de sterk verkorte terugverdientijd van de maatregelen. Het laatste met het zogeheten 'risico van leveringsonderbreking', waardoor bouwmaterialen niet meer leverbaar of veel duurder zijn. Dat is, samen met het verkleinen van de milieu-impact van grondstoffen-gebruik, de belangrijkste reden om over te gaan van een lineaire naar een circulaire economie.'

*Je noemt een combinatie van factoren. Is risicoperceptie de meest dominante?*

'Als het (vastgoed)bedrijven niet raakt omwille van wet- en regelgeving, dan is het wel omwille van kosten en risico's. Voor velen komt de klap daarvan nog, bij het afrekenen van de servicekosten over afgelopen jaar. Die worden voor een belangrijk deel bepaald door energiekosten.'

*Je zegt dat de klap nog komt, maar wat betekent dat voor eigenaren (verhuurders)?*

'Dat als ze geen maatregelen nemen, gebruikers (huurders) daarvoor de rekening betalen. Je moet het gesprek met elkaar aangaan over de verdeling van kosten en baten, de zogeheten 'split incentive'. Anders gaan huurders op zoek naar andere huisvesting en moeten eigenaren op zoek naar nieuwe klanten. Kortom, als je het niet voor het klimaat doet, doe het dan maar voor je portemonnee. Mijn advies: doe het als verhuurder samen met de huurder.'

*Ben je tevreden als dat gesprek gezamenlijk tot minder energieverbruik en CO<sub>2</sub>-uitstoot leidt?*

'Daar begint het mee. Maar ik denk dat het om veel meer moet gaan dan om energie en carbon alleen. Denk bijvoorbeeld aan gezondheid en welzijn van gebruikers, aan groen/blauwe klimaatmaatregelen en niet te vergeten social value en social impact. Wat betreft de carbon footprint van vastgoed gaat het niet alleen om zogeheten operationeel energieverbruik, maar meer en meer ook om embodied carbon (materialen en de levenscyclus van gebouwen). En neem ook de mobiliteit mee. Niet alleen omwille van de carbon footprint, maar vooral ook omwil-

le van de mogelijkheden om elektrisch te laden. Je tankt straks bij voorkeur thuis of op het werk, maar niet meer onderweg langs de snelweg, zoals nu.'

*Je hebt ook een opdracht voor ontwikkelaars, om zich te richten op renovatie?*

'Er wordt steeds vaker gekozen voor renovatie in plaats van nieuwbouw. Dat komt op de eerste plaats door gebrek aan bouwlocaties, maar het past ook goed binnen de circulaire economie. De milieu-impact van renovatie is al snel 50% procent lager dan bij nieuwbouw. Tegelijkertijd biedt het een antwoord op de materiaaltekorten en hoge prijzen van tegenwoordig, waardoor het risico van leveringsonderbreking een stuk kleiner is.'

*Een ander stokpaardje in je lezingen is koolstofopslag in gebouwen.*

'Hier valt veel te winnen. Biobased materialen als hout lenen zich goed voor opslag, maar de huidige wet- en regelgeving is hier nog niet op ingespeeld. Het vasthouden van CO<sub>2</sub> wordt nog niet goed verrekend in de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG). Daar wordt nu aan gewerkt. Als je zorgt dat koolstofopslag wel goed wordt meegenomen in de MPG, kunnen we hem slimmer gebruiken en nog meer met hout (her)ontwikkelen en (ver)bouwen. Dat gebeurt dan ook volop.'

*Als je uit al die ESG-aspecten er één moet kiezen, wat is dan de kans voor 2023?*

'Dat er naast de aandacht voor gebouwen ('hardware') en environmental impact vooral ook aandacht komt voor de gebruikers ('software') en voor maatschappelijke impact. Die reikt veel verder dan sec het gebouw (de asset), maar gaat ook om de omgeving; niet alleen ruimtelijk, maar ook sociaal economisch.' ■

## Profiel JLL

JLL is in Nederland de oudste internationale vastgoedadviseur en staat tegenwoordig onder leiding van Pieter Hendrikse. Het bedrijf is genoteerd in New York. De omzet bedroeg vorig jaar \$ 19,4 mld. Het bedrijf heeft activiteiten in meer dan 80 landen en een wereldwijd personeelsbestand van meer dan 102.000 medewerkers.

## Profiel Bas van de Griendt

Bas van de Griendt is afgelopen jaar in dienst getreden bij JLL als Head of Sustainability Services & ESG. Daarvoor had hij een eigen bedrijf (Stratego Advies) en daarvoor werkte hij geruime tijd bij BPD. Duurzaamheid is een onderwerp



Bas van de Griendt

waarover hij regelmatig publiceert. Dit jaar verscheen van zijn hand het boek 'Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals', te bestellen bij Spryng.com. Een speciale editie is beschikbaar voor relaties van JLL. Van de Griendt is docent bij Nyenrode Business Universiteit, waar hij de cursus Private Wealth & Real Estate geeft samen met PropertyNL, ASRE, Neprom, UvA Academy en de ESG-masterclass van Deloitte/PropertyNL.

