

# ‘We moeten op zoek naar een nieuwe balans’



Het heeft even geduurd, maar nu komt de vastgoedwereld toch op stoom met verduurzaming. Er gaat veel goed, vindt Jeroen Lokerse van Cushman & Wakefield. En laten we wat er nog niet goed gaat, vooral samen aanpakken. Er is geen reden meer om het niet te doen, want de cijfers spreken duidelijke taal: ‘Verduurzaming levert in alle gevallen een gezonde business case op.’

Als er één woord van toepassing is op de huidige tijd is het wel: dynamiek. Er gebeurt veel en we rollen van de ene crisis in de andere. Daar kun je somber van worden, maar Jeroen Lokerse kijkt liever naar de lichtpuntjes. ‘Tijdens de pandemie waren we met z’n allen heel bang voor Covid en de ontwrichting van de economie. Maar uiteindelijk zijn we er verrassend goed doorheen gekomen. Toen de wereld weer openging, was er sprake van nieuwe energie. De sfeer was positief, duurzaamheid stond hoog op de agenda en de investeringsbereidheid was groot: we gingen ervoor! Tot de oorlog in Oekraïne roet in het eten gooide. De oorlog is er nog steeds, de economie heeft een knauw gekregen en het wereldtoneel is drastisch veranderd, maar het leven draait wel gewoon door. Leven met nieuwe omstandigheden, dat kunnen we als mensen blijkaar goed. En nu is

er de energiecrisis. Die gaat veel pijn doen, maar ook hier zullen we oplossingen voor vinden. Dat gebeurt al en het gaat best snel. Er ligt al een regeling voor het maximaleren van energietarieven en Nederland is inmiddels koploper in zonnepanelen. Kortom: er is sprake van een grote veerkracht en een opmerkelijk aanpassingsvermogen. We zoeken voortdurend naar een nieuwe balans’.

## Financieel interessant

Een ander punt waar hij positief over is, is het financiële plaatje: bouwen voor de toekomst is sinds kort ook financieel interessant. ‘Duurzaamheid is van een kostenpost veranderd in een gezonde business case. Duurzaamheidsdoelen liggen nu dicht bij de economische doelen. Dat is een mooie ontwikkeling. Het waardeverschil tussen bruine en

groene gebouwen wordt steeds groter en de kosten van carbon offsetting worden hoger, mede door stringenter regelgeving. Dat maakt het interessant om te verduurzamen. Een duurzaam gebouw is een waardevol gebouw en elke investering in duurzaamheid betaalt zich terug. Verduurzamen is veel rendabeler dan gedacht. Dat biedt kansen en wij kunnen daar als vastgoedsector een grote rol in spelen.’

## Kortetermijnbeleid

Maar dan moeten er nog wel wat knelpunten uit de weg geruimd worden, zoals de hardnekkige focus van beleidsmakers en politici op de

korte termijn. ‘De reflex op een crisis is vaak: kortetermijnmaatregelen. De verhoging van de rente gaat de komende tijd wereldwijd echt impact hebben op de waarde van vastgoed. Daarbovenop komt de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2023 in Nederland. Bedoeld om de markt af te remmen, maar nergens voor nodig, want de rentestijging doet zijn werk al. Of neem de reactie van gemeenten op de hoge grondprijzen: korting geven in plaats van de grondprijzen structureel verlagen. Dergelijke rare kleine ingrepen werken ontwrichtend en vertragen de marktwerking. Zo creëer je met de beste bedoelingen verkeerde uitkomsten.’

## ‘Wat we nodig hebben is een besef van gezamenlijkheid’

ook in bestaande bouw. ‘De beste investering in vastgoed is een investering in verduurzaming van bestaande gebouwen. De terugverdientijd is kort, het risico klein. Juist in deze onzekere tijden is het veel interessanter om bestaande panden te verduurzamen dan om nieuwe gebouwen toe te voegen aan de portefeuille.’ Daarvoor komen er interessante tools op de markt. Cushman & Wakefield kan voor alle gebouwen precies uitrekenen wat de potentie is voor verduurzaming, wat de terugverdientijd is van investeringen en hoe je een goede business case kunt maken.

### Vliegwiel

De uitdagingen zijn groot en er is nog veel te doen, maar als we het samen oppakken kunnen we veel bereiken, daar is Lokerse van overtuigd. ‘De consument kiest steeds bewuster, verduurzaming is een goede business case en banken pakken hun rol in het financieren van verduurzaming. Het vliegwiel is in gang gezet. Nu is het tijd om de zaak verder te brengen en te versnellen. We kunnen daarin als Nederland een voortrekkersrol vervullen en andere landen inspireren. Aan de overheid de taak om duidelijke kaders te stellen en met financieringspakketten verduurzaming verder te stimuleren. Er staat veel op het spel: een leefbare wereld. Dat vraagt om grote ambities. De belangen van burgers, overheid en markt liggen in elkaars verlengde, dus laten we samen optrekken om dat gezamenlijke doel te bereiken.’

### Nieuw evenwicht

Kortetermijnbeleid is niet meer dan symptoombestrijding. In plaats van pleisters plakken kunnen we beter de onderliggende problemen aanpakken, stelt Lokerse. Er is behoefte aan een nieuw evenwicht op een fundamenteel niveau. ‘De echte onderwerpen die onze aandacht vragen zijn projecten voor de lange termijn. Met stip op 1: duurzaamheid. Hoe kunnen we de temperatuurstijging binnen de perken houden? Hoe kunnen we een samenleving inrichten die de aarde niet uitput en geen onherstelbare schade oplevert? Hoe gaan we om met de gevolgen van klimaatverandering, zoals migratie en polarisatie? Dat zijn de echte grote thema’s waar we ons op moeten richten, als wereld en als vastgoedbranche. We moeten op zoek naar een nieuwe balans, een gezond fundament onder onze wereld. Dat vraagt om langetermijnbeleid, langetermijnafspraken en langetermijnbusiness cases.’

### Vertrouwen

Onderling vertrouwen tussen overheid en marktpartijen is daarbij een must. ‘Als het vertrouwen ontbreekt, wordt alles dichtgetimmerd met regeltjes. En het is inmiddels overduidelijk dat al die regels vooral tot frustratie en vertraging leiden. Wat we nodig hebben, is een besef van gezamenlijkheid. Ik ben ervan overtuigd dat de belangen van markt en overheid uiteindelijk ‘aligned’ zijn. We hebben met z’n allen een probleem, dus we moeten het ook met z’n allen oplossen. Werken aan vertrouwen is de basis voor die oplossing. Meer met elkaar praten, elkaar nog beter leren kennen en van daaruit samen afspraken maken. Als we de grote stappen met elkaar kunnen vastleggen, hoeven de kleine stappen niet meer dichtgeregeld te worden.’

### Versnelling

Er is geen tijd te verliezen. We moeten sneller en meer verduurzamen, benadrukt Lokerse. Dat betekent: niet alleen net-zero in nieuwbouw, maar

## ‘Duurzaamheid is van een kostenpost veranderd in een gezonde business case’

## ‘De beste investering in vastgoed is een investering in verduurzaming van bestaande gebouwen’

**Naam:** Jeroen Lokerse  
**Bedrijf:** Cushman & Wakefield  
**Werkt als:** CEO Nederland  
**Vooral bezig met:** Professionalisering van onze dienstverlening en onze sector  
**Wil bereiken:** Vastgoed transparant maken  
**Over tien jaar:** Is vastgoed een data driven beleggingscategorie vergelijkbaar met obligatie- en aandelenmarkten  
**Het kantoomoment van de dag:** Gezamenlijke lunch in ons workcafe  
**De stand van het land:** Op een kantelpunt waarbij we verdergaande polarisatie nog kunnen terugdringen  
**De belangrijkste economische ontwikkeling:** Verdere globalisering om verduurzaming mogelijk te maken  
**De belangrijkste geopolitieke ontwikkeling:** Het huidige machtsspel tussen Rusland, het Oosten en het Westen

**Uitkijken naar:** Stabiliteit zodat we ons volledig kunnen richten op duurzame groei  
**Niet vergeten:** Te lachen  
**Onmisbaar:** Humor  
**Durven:** De status quo aan de kaak te stellen. Veel gaat goed, maar kan nog beter  
**Goede voornemens:** Meer focus op gezin  
**Vrije tijd:** In of op het water  
**Top 3 lijstjes 2022 boeken:** The Infinite Game van Simon Sinek; fantastische weergave van de rol van organisaties in de samenleving  
**Podcasts/RTV programma’s:** BNR maakt goede podcasts en leuke radio; Heerlijk om naar lichte zakelijke discussies te luisteren met echte discussie en humor waar mogelijk  
**Cultuurhoogtepunten:** Het concert van The Rolling Stones in de Arena; Uniek wat deze band nog altijd voor elkaar krijgt qua sfeer, zangkwaliteit en energie