

C2N

EDWIN VAN EECKHOVEN, *mede-eigenaar*

HANS VAN BRAKEL, *mede-eigenaar*

ADVIESBUREAU C2N AL TWINTIG JAAR RELEVANT

Projectmanagement, duurzaamheidsadvies en Technical Due Dilligence (TDD) zijn al bijna twintig jaar de specialismen van adviesbureau C2N in Voorburg. In het zicht van het jubileum maken mede-eigenaren **Edwin van Eeckhoven** en **Hans van Brakel** alvast de balans op, aan de hand van enkele projecten die altijd gericht zijn op het verbeteren van de duurzame en financiële prestaties van vastgoed.

C2N werd in 2004 opgericht door Edwin van Eeckhoven en Bertine van Brakel, die op dat moment collega's waren bij een bouwkosten adviesbureau. 'Opgeleid als bouwkundig ingenieur, hield ik me bezig met bouwmanagement,' vertelt Van Eeckhoven in het C2N-kantoor, dat pal naast het grote stationsplein in Voorburg staat. 'Binnen het vooral op bouwkosten gerichte adviesbureau was dat een beetje een vreemde eend in de bijt. We besloten de sprong te wagen en met succes.' Bijna twintig jaar later werkt Bertine van Brakel nog steeds bij C2N, net als haar zoon Hans die in 2019 haar aandelen overnam. 'Ik ben hier direct na mijn studie Bedrijfseconomie aan de slag gegaan, inmiddels ook alweer ruim negentien jaar geleden', blikt hij terug. 'In het begin waren we maar met vier, vijf man, maar dankzij ons goede internationale netwerk hadden we al snel ook grote projecten in het buitenland.'

UNIEKE COMBINATIE

C2N heeft inmiddels ruim twintig adviseurs in dienst, die gespecialiseerd zijn in projectmanagement, TDD en duurzaamheidsadvies. 'Die specialismen komen in veel projecten samen', vertelt Van Eeckhoven. 'Juist deze combinatie maakt ons uniek. Dat onze slogan 'Delivering Sustainable Real Estate' is, geeft wel aan dat duurzaamheid een groot stempel drukt op onze werkzaamheden.' Hans van Brakel: 'Toen we in 2007 begonnen met duurzaamheidsadvies, was dat nog een niche. Enigszins gechargeerd hield alleen een enkele ontwikkelaar zich er mee bezig, voor de rest was het nog een soort noodzakelijk kwaad. Dat is inmiddels

wel anders, onder invloed van de wetgeving en duurzaamheidseisen die financiers aan vastgoed zijn gaan stellen.'

BREEAM-CERTIFICERING

Beleggers en ontwikkelaars als WDP vragen C2N volgens Van Eeckhoven: bijvoorbeeld om uit te zoeken wat er nodig is om hun hele portefeuille te verduurzamen. 'Een meerwaarde is dat we vervolgens tijdens de uitvoering van de noodzakelijke werkzaamheden ook het projectmanagement kunnen doen.' Hans van Brakel: 'Dat geldt ook voor de transacties en renovatieprojecten waar we vaak bij worden betrokken, met dien verstande dat er de laatste tijd zeker op kantoorgebied minder transacties plaatsvinden. Daar staat tegenover dat er inclusief kantoren momenteel heel veel vastgoed wordt verduurzaamd. Wij worden vaak gevraagd om in kaart te brengen wat er nodig is om bijvoorbeeld in aanmerking te komen voor BREEAM-certificering en om het hele traject vervolgens te begeleiden en te managen, tot en met de certificering aan toe.'

MEERWAARDE

Als voorbeeld van een project waarbij de meerwaarde van C2N optimaal tot zijn recht komt, noemt Hans van Brakel een ongeveer twintig jaar oud kantoor in Amsterdam-Zuidoost. 'Omdat het van eigenaar veranderde zijn we begonnen met een TDD. Daarnaast hebben we ook een ESG-rapport opgesteld, dat duidelijk maakte wat de verbetermogelijkheden op dat gebied zijn. Net als bij veel andere kantoren van die leeftijd



Hans van Brakel (L) en Edwin van Eeckhoven

'NAAST INSTITUTIONELE BELEGGERERS, OVERHEDEN, ASSET MANAGERS EN ONTWIKKELAARS, BEHOREN OOK GROTE AANNEMERS TOT DE VASTE KLANTEN VAN C2N'

was het binnenklimaat belabberd. Het mooie is dat je twee vliegen in één klap kunt slaan, door energiebesparende investeringen te combineren met investeringen die het binnenklimaat en daarmee het werkcomfort sterk verbeteren.' Van Eeckhoven: 'We gaan ook het projectmanagement doen, tot en met de inregeling van de nieuwe installaties en de BREEAM-certificering. Er hangt uiteraard een fors prijskaartje aan, maar daar staat tegenover dat de eigenaar straks een energiezuinig en comfortabel kantoor heeft dat voldoet aan alle eisen die huurders en gebruikers er tegenwoordig aan stellen.'

ESG-STRATEGIE

In het verlengde daarvan is Hans van Brakel ervan overtuigd dat de impuls die de coronapandemie aan thuiswerken heeft gegeven kleiner is dan vaak wordt aangenomen. 'Het kantoor is zeker niet passé, ook niet voor jongeren. Ook voor hen is het kantoor een plek bij uitstek om een paar dagen per week collega's te ontmoeten, om met ze te sparren en om van ze te leren. Voorwaarde is wel dat ze dat kunnen doen in een duurzame en comfortabele kantooromgeving, met een regelbaar binnenklimaat dat niet ziekmakend is.'

Op de Zuidas voert C2N volgens Van Eeckhoven een vergelijkbare exercitie uit. 'Ook hier gaat het om een twintig jaar oud kantoor waar net een grote huurder uit is gegaan. De eigenaar grijpt die gelegenheid aan om het gebouw te verduurzamen, met als uitgangspunt de eigen ESG-strategie. In een vroeg stadium zijn wij er bijgehaald om samen met de architect en de installateur te kijken wat er nodig is, wat de kosten zijn en ook wat de impact is op de CO₂-footprint van het gebouw. In het verlengde daarvan zullen we ook de certificering in goede banen leiden.'

VINGER AAN DE POLS

Om die reden behoren volgens Hans van Brakel naast institutionele beleggers, overheden, asset

managers en ontwikkelaars ook grote aannemers tot de vaste klanten van C2N. 'Het is natuurlijk prachtig om een tender te winnen van een project dat een BREEAM Excellent-gecertificeerd gebouw op moet leveren, maar op het gebied van wetgeving en certificering komt er ook enorm veel bij kijken. Een aannemer kan het risico niet lopen dat helemaal aan het einde van de rit blijkt dat het gebouw niet aan de certificeringseisen voldoet. Wij worden er vaak al in de tenderfase bijgehaald om van het begin tot het eind de vinger aan de pols te houden. In alle bescheidenheid kun je dat wel aan ons toevertrouwen, ook omdat we heel veel investeren in het kennisniveau van onze gedreven specialisten.' Van Eeckhoven: 'Geloof me: er is geen wetswijziging of nieuwe certificeringseis die ons ontgaat.'

GENOEG MIJLPALEN

De renovatie van de Nederlandse ambassade in Jakarta, de nieuwbouw van de ambassade in Kabul, hoofdkantoor Las Palmas van OVG, het laboratorium van Dümmer Orange in De Lier... Tijdens het feest waarmee C2N begin volgend jaar het 20-jarig jubileum wil vieren, zijn er genoeg om op terug te blikken. In het C2N-kantoor wijst Hans van Brakel op een glazen trofee die op tafel staat. 'Die hebben we gekregen als 'BREEAM Assessor of the Year', omdat we betrokken zijn geweest bij diverse projecten en deze op hoog niveau hebben afgerond. Een andere mijlpaal die in dat verband niet onvermeld mag blijven is The EDGE, het kantoorpand op de Zuidas dat bij de oplevering in 2014 het duurzaamste BREEAM-gebouw ter wereld was.'

Tijdens het jubileumfeest zullen de twee mede-eigenaren niet ontkomen aan één of meer toespraken. Daarop vooruitlopend: hoe vatten ze twintig jaar C2N samen? Van Eeckhoven: 'C2N al twintig jaar relevant.' Hans van Brakel: 'C2N na twintig jaar relevanter dan ooit.'



'WE INVESTEREN HEEL VEEL IN HET KENNISNIVEAU VAN ONZE GEDREVEN SPECIALISTEN. ER IS GEEN WETSWIJZIGING OF NIEUWE CERTIFICERINGSEIS DIE ONS ONTGAAT'