

‘ESG IS COMPLEX, MAAR WIJ MAKEN HET SIMPEL’

Duurzaamheidsrapportages zijn bezig aan een opmars, en dat gaat sneller dan je denkt. De CSRD is inmiddels een feit - en dat raakt ook de toeleveranciers, waarschuwt Matthias de Leeuw van Ausems Vastgoed. ‘ESG is een essentiële pijler onder de toekomst van vastgoedbeheer. Dat is een uitdaging, maar ook een kans! Wie zich goed voorbereidt, heeft een concurrentievoordeel.’

Sinds 1 januari 2024 is de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) van kracht. Deze richtlijn verplicht grote ondernemingen om uitgebreid te rapporteren over ESG-onderwerpen: Environment, Social en Governance. Duurzaamheid in de brede zin dus. Dat heeft nogal wat consequenties, ook voor partijen die zelf nog niet onder de rapportageplicht vallen. Als middelgrote of kleinere vastgoedpartij hoef je formeel weliswaar nog niets te doen, maar het is wel verstandig om je alvast te verdiepen in de materie en een begin te maken met een duurzaamheidsplan, stelt Matthias de Leeuw.

CONCURRENTIEVOORDEEL

Het belang van een tijdige voorbereiding is groot. ‘De komende jaren wordt de rapportageplicht uitgebreid tot aan kleinere bedrijven. Maar doordat de waardeketen onderdeel is van duurzaamheidsrapportages, gaan de eerste bedrijven dat nu al merken. Zo zullen toeleveranciers van rapportageplichtige bedrijven vragen krijgen over hun eigen duurzame aanpak. Als jij dan je zaakjes op orde hebt en precies kunt vertellen welke maatregelen je getroffen hebt op ESG-onderdelen, is dat voor jouw klant een grote plus. Transparantie op ESG is een serieus concurrentievoordeel.’

VOORKOM STRANDED ASSETS

Op tijd beginnen voorkomt ook dat je straks zit met *stranded assets*. De ontwikkelingen gaan hard en voor je het weet zit je als eigenaar of beheerder met een gebouw dat je niet meer

verhuurd krijgt, omdat het niet voldoet aan de laatste wet- en regelgeving. Matthias de Leeuw: ‘Een van onze klanten heeft een wat ouder gebouw met daarin een grote bank als huurder. De bank heeft een rapportageplicht en wil dat het gebouw binnen 3 tot 5 jaar energieneutraal is, anders gaan ze eruit. Natuurlijk krijgt niet iedereen zo’n eis op zijn bord, maar dit gaat wel de tendens worden. Over een aantal jaar hebben ook middelgrote bedrijven zo’n rapportageverplichting, dus hoe eerder je daarin duikt, hoe beter. Door te starten nu er nog geen wettelijke plicht is, kun je rustig uitvinden waar je staat en de benodigde maatregelen spreiden in de tijd, waarbij je zoveel mogelijk gebruik maakt van natuurlijke vervangmomenten van bijvoorbeeld een ketel of dak. Met tijdig voorsorteren kun je veel problemen en kosten voorkomen. Daar doe je niet alleen jezelf een lol mee, maar ook je opdrachtgevers, huurders en leveranciers.’

INZICHT MET DE ESG DUE DILIGENCE

De eerste stap naar een duurzame vastgoedstrategie is het verkrijgen van inzicht in de situatie. Ausems kan daarbij helpen met een breed scala aan diensten. ‘Verduurzaming is onnodig ingewikkeld. Je hebt te maken met allerlei rekensystemen, raamwerken en labels zoals BREAAAM, WELL, EPBD-III, GRESB, CSRD en de energiebelegingsplicht. Daardoor zien veel bedrijven door de bomen het bos niet meer. ESG is complex, maar wij maken het simpel. Het belangrijkste hulpmiddel daarvoor is onze ESG Due Diligence scan. Hiermee vertalen we de ingewikkelde juridische en



maatschappelijke ontwikkelingen naar de praktijk. Zo bieden we vastgoedpartijen inzicht in hun duurzaamheidsprestaties, vergelijken deze met de normen van de markt en de actuele wetgeving en geven we aan waar verbetermogelijkheden liggen. Van daaruit kijken we samen met de klant waar die heen wil, wat de ambities zijn en wat dat betekent voor de bedrijfsvoering. Deze scan geeft precies aan waar je staat, om vanuit daar maatregelen te treffen.

En voor wie al een stap verder is, bieden we praktische oplossingen door middel van AI -software. Kortom: waar je ook staat en wat je duurzaamheidsambitie ook is, met onze tools weet je zeker dat je voldoet aan alle eisen voor duurzaam vastgoedbeheer en dat je bedrijf klaar is voor de toekomst.’

WAAR KOM JE TOT RUST?

Ik ga graag naar de Italiaanse Alpen, met vrienden en/of familie. Het leven is daar wat rustiger en simpeler waardoor je de kleine dingen meer gaat waarderen. Zoals de ochtend beginnen bij de lokale *alimentari* voor een verse gebakken ciabatta met salami. Daar mag je me overigens ook voor wakker maken!

HOE COMBINEER JIJ HART EN VERSTAND?

Ik denk dat het fundament ratio moet zijn, met als nuance je ‘onderbuik’ gevoel. Natuurlijk is de perfecte beslissing nagenoeg onmogelijk, maar zolang je je houdt aan feiten en logica met een gezonde mate van intuïtie kun je naar mijn mening niet veel fout doen

HOEVEEL UUR SPORT JE PER WEEK?

Zeker 3 tot 4 uur, maar net als vele anderen ambieer ik toch vaker te gaan haha.

HOE GA JE OM MET ERGERNISSEN?

Met name door dingen eens vanuit het perspectief van een ander te bekijken. Ik denk dat veel ergernissen gebaseerd zijn om onbegrip. Zodra je de andere kant ziet of hoort verandert de zaak vaak. Je kan het ergens niet mee eens zijn, maar ergeren zit er dan niet meer in.

NAAR WELKE PODCAST LUISTER JE GRAAG?

De Jortcast. Naar mijn mening een van de weinige interviewstijl content die experts écht aan het woord laat en doordachte inzichten geeft. Zeer leerzaam en alle disciplines komen voorbij.

WELK BOEK LEES JE NU?

Ik ben toevallig net klaar met ‘Verslaafd aan ons eigen gelijk’ door Lammert Kamphuis.

Een mooie realisatie over de steeds grotere polarisatie en een geheugensteuntje dat we dichterbij elkaar staan dan we vaak denken. Zowel in zakelijk als privéleven zeer relevant, een aanrader!

WAT WIL JIJ MENSEN MEEGEVEN?

Voor niks komt de zon op haha. Hoewel dat misschien wat overtrokken is, ben ik wel van mening dat we met z’n allen het gelukkigst zijn als we het leven bij de lurven pakken. Zowel op werk- als privégebied. Niet alleen bereik je daarmee het meest, maar ook denk ik dat je daarmee de beste versie van jezelf wordt en blijft. Trek de kar of geef een zetje!

WELKE WAARDEN WIL JE UITSTRALEN?

Hoewel ik weet dat ik vrij standvastig kan zijn, sta ik altijd open voor de dialoog. Dat probeer ik samen met eerlijkheid uit te stralen.

WAT MOTIVEERT JOU?

Complexe uitdagingen. Elke dag met een ‘puzzel’ bezig zijn en de beste uitkomst eruit te krijgen motiveert me om een steeds betere bedrijfsvoering neer te zetten, zowel intern als extern