

De bijbel in de kapel

COMPLIANCE: VAN PAPIEREN TIJGER NAAR KANS

TEKST Marvin van Kempen

BEELD Lieke Kooyman

Een veilige en duurzame werkomgeving creëren is niet exclusief voor koplopers binnen facilitair management en gebouwbeheer. Wet- en regelgeving stimuleert de branche om hun organisatie toekomstbestendig te maken. In een rondetafelgesprek op initiatief van Melford en CoSource, die deel uitmaken van Vebego Facility Solutions, bespreken professionals hoe compliance geen ‘gedoe’ vormt maar een kans.

Op een zonovergoten ochtend in mei vindt de Compliance Round Table plaats in een heel bijzondere locatie: ‘De Kapel’ van de kliniek van Altrecht in Zeist. Het is bijna heilig hier aan tafel te gaan, maar dankzij het gulle gastheerschap van Ruud Caris werd dit mogelijk. Moderator Wim Kooyman weet dat de omgeving waarin een gesprek wordt gevoerd, essentieel is om tot verfrissende inzichten te komen: “Kenniss uitwisselen lukt beter in een inspirerende omgeving. En vandaag mogen we dat in een prachtige en bijzondere locatie doen, over een onderwerp dat veel organisaties bezighoudt: de wet- en regelgeving en de naleving ervan.”

Als de deelnemers allemaal zijn voorzien van koffie, thee en water, wordt de aandacht naar het midden van de tafel getrokken. Daar ligt de nieuwste versie van het Melford zakboek wet- en regelgeving, door initiatiefnemers Brenda Jansen van Melford en Rob Daams van CoSource meegenomen. Daams illustreert: “Het boek heeft als doel om onder andere facility managers en gebouw eigenaren te informeren over actuele wet- en regelgeving. De kracht van het boek is dat het een toegankelijk overzicht geeft van wetten, normen en richtlijnen die in de dagelijkse beheerlast van belang zijn, voor bestaande gebouwen en gebouwgebonden installaties. Zo zijn er actualiteiten als het Besluit bouw-

werken leefomgevingen (Bbl) en de Omgevingswet in opgenomen en wat je hier als organisatie voor moet doen, om compliant te worden.”

VERANTWOORDELIJKHEID VAN COMPLIANCE
Meteen zijn de deelnemers benieuwd hoe dit er in de praktijk aan toegaat: hoe gaan organisaties om met het invullen van actuele wet- en regelgeving? Caris bijt het



Tom Pijnappel:
Je kunt wachten tot duurzaamheid verplicht wordt en achterover leunen, maar wij kiezen ervoor om nu te handelen.

spijs af en geeft aan hoe Altrecht dit aanpakt: “We werken samen met een externe partij, SPIE Nederland, in het kader van onderhoud en beheer van installaties. Door met hen op te trekken, ervaren wij een voordeel. Zij nemen namelijk deels de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van taken met betrekking tot compliance op zich. en voeren het onderhoud uit waartoe we wettelijk verplicht zijn en rapporteren daarop. Als er gebreken worden geconstateerd, dan worden die procesmatig aangepakt.” Met deze aanpak wordt duidelijk gemaakt dat Altrecht voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. “En organen als de omgevingsdienst controleren dat de wetten ook daadwerkelijk worden nageleefd”, verzekert Caris.

Daarop geeft Tom Pijnappel aan dat hij het belangrijk vindt om als organisatie wel voldoende touwtjes in handen te hebben en verantwoordelijkheid te nemen: “Een externe partij kan software leveren en rapportages maken en verwerken. Maar je blijft als eindgebruiker altijd

DEELNEMERS

Ruud Caris, contractmanager Vastgoed en Facilitair van Altrecht

Mark Janssen, product lead maintenance van Spacewell

Ferry Bokkers, coördinator commissioning assets van TNO

Tom Pijnappel, regisseur vastgoed en techniek van Sensire

Brenda Jansen, teammanager Melford

Rob Daams, directeur consultancy en projectmanagement van CoSource en Melford



VAN LINKS-NAAR RECHTS Rob Daams, Wim Kooyman, Brenda Jansen, Marvin van Kempen, Tom Pijnappel, Mark Janssen, Ferry Bokkers en Ruud Caris

eindverantwoordelijk.” Tegelijkertijd snapt Pijnappel de wens en de voordelen van het inschakelen van een externe partij. “Er is wel draagvlak voor compliance in organisaties, maar mensen zijn wel allergisch voor gedoe en administratieve rompslomp. Er is een wirwar aan wetten en regels en je kunt er als organisatie erg druk mee zijn om alle rapportages zelf te doen en grip te houden. Houd het daarom zo simpel en zo overzichtelijk mogelijk.” Dan wijst Pijnappel naar het Melford zakboek dat op tafel ligt: “Het gaat er vooral om dat je zelf op de hoogte blijft en verantwoordelijkheid neemt voor kennis en naleving van geldende wet- en regelgeving. En dat je het overzicht van alle wetten, regels en controles in één overzichtelijk systeem beheert en op de hoogte bent van de veranderingen die eraan komen.”

Onderzoeken die direct óf indirect bijdragen aan het aanscherpen en wijzigen van bestaande regels, worden door TNO uitgevoerd. Ferry Bokkers vertelt hoe zijn organisatie werkt aan compliance: “Vanzelfsprekend committeren wij ons aan de wet- en regelgeving. Tegelijkertijd hebben wij mensen vrijgemaakt op afdelingen die met bovenwettelijke bepalingen bezig zijn. Ons uitgangspunt is om onderzoeken uit te voeren op de meest veilige manier die er is.” Ook TNO schakelt volgens Bokkers een externe organisatie in, die weet dat veiligheid op de eerste plaats staat: “Een belangrijk punt is dat we ervoor zorgen dat onze primaire processen goed blijven verlopen, ook als er hard gewerkt wordt om te voldoen aan wet- en regelgeving. Daarnaast doen we verkennend onderzoek om de regelgeving te verbeteren.”

SLEUTELROL

Om overzicht en structuur te krijgen van onder andere het beheer van werkplekken en onderhoud, vervult software een belangrijke rol. Ook voor compliance speelt software volgens Mark Janssen van Spacewell een sleutelrol: “Compliance is niet voor niets een onderdeel van onze assetmanagement softwareoplossingen. We weten dat de meeste professionele organisaties hun technische assets in kaart hebben. Denk aan bijvoorbeeld de levensduur, vermogen van installatie en onderhoudsgegevens. Daar willen wij een logische vervolgstap in laten maken, door ook echt iets te doen met deze data, met behulp van software.” Gebruikers willen volgens Janssen zo snel en eenvoudig mogelijk weten welke data relevant is. “En ze willen duidelijk-

heid over de documenten en rapportages die ze aan moeten leveren. Daarnaast willen organisaties ook hun eigen uitgangspunten toevoegen, ook als dat niet per se verplicht is voor compliance.” En ter illustratie wijst Janssen naar de piano die in de kapel op het podium staat: “Als jouw vereiste is dat deze twee keer per jaar gestemd wordt, dan kan dat.”

Rob Daams:
Organisaties willen duidelijkheid over wat ze wel niet moeten doen rondom wet- en regelgeving.

DUURZAAMHEID: UITDAGING EN KANS

Daarnaast heeft compliance ook impact op duurzaamheid, volgens Bokkers een hot topic bij menig organisatie. “We zien dat duurzaamheid sommige organisaties laat piepen en kraken. Niet alleen vanwege het organisatorische deel, maar vooral door de financiële gevolgen van duurzaamheidsstappen, zoals het regelen van eigen energieopwekking en het aanpakken en toekomstbestendig maken van installatietechniek. Of het mogelijk is om duurzaamheidsstappen te zetten hangt niet alleen af van geld, ook bijvoorbeeld van uitdagingen als netcongestie.” Ook Pijnappel weet te benoemen waar de crux zit rondom verduurzaming: er is veel verschillende wetgeving. “Lokaal, nationaal en Europees.” Pijnappel doelt daarmee onder andere op de Bbl, de Milieuprestatie Gebouwen (MPG), en het verplichte label C voor kantoren. “Er is veel op het gebied van duurzaamheid. Om het nog een stukje complexer te maken sluiten duurzaamheidsmaatregelen soms niet aan bij veiligheidsmaatregelen, zoals legionellabeheer. Kortom, het gevaar is dat je door de bomen het bos niet meer ziet.”

Vanzelfsprekend is dit zorgelijk, want het is zonde als duurzaamheidsambities hierdoor stranden. Gelukkig staat die constatering Pijnappel niet in de weg om zijn organisatie te laten meedoen aan de Green Deal Duurzame Zorg 3.0. Een deal die draait om implementatie, praktijk en samenwerking, ondertekend op de Workplace Xperience 2025. “De 3.0-versie draait echt om het doen”, weet Pijnappel. “Hierin krijgen thema’s als gezondheidsbevordering van patiënten, kennis en bewustwording, CO₂-reductie, minder grondstoffenge-

bruik en het stimuleren van hergebruik en het verminderen van milieubelasting door medicatie een rol.” Door mee te doen met de Green Deal Duurzame Zorg 3.0, wil Pijnappel een signaal afgeven, van intrinsieke motivatie en van een can do-mentaliteit. “Je kunt wachten tot duurzaamheid verplicht wordt en achterover leunen, maar wij kiezen ervoor om nu te handelen.” En hij geeft



Ruud Caris:
Door beheer en onderhoud bij een externe partij onder te brengen, ervaren wij een voordeel.



Brenda Jansen:
Het Melford zakboek heeft als doel om onder andere facility managers en gebouw eigenaren te informeren over actuele wet- en regelgeving.



Brenda Jansen:
Het Melford zakboek heeft als doel om onder andere facility managers en gebouw eigenaren te informeren over actuele wet- en regelgeving.

een voorbeeld: “Wij zijn met de Milieuthermometer Zorg (MTZ) aan de slag, waarmee we onze impact op een duurzame bedrijfsvoering zichtbaar maken. We behaalden het niveau brons, dat onder andere gaat over de duurzaamheid van je installaties en afvalvermindering.”

GROEIENDE LIJST EISEN

Datzelfde geldt voor Altrecht, dat ook een MTZ-certificering liet uitvoeren. Waarom Altrecht dat deed? Caris: “Het certificeringsschema biedt houvast, doordat alle wettelijke en bovenwettelijke eisen erin zijn opgenomen. Wanneer je na een hoger niveau gaat, neemt het aantal verplichte eisen toe. Onderdeel van de MTZ-certificering is het gebruik van de CO₂-reductie-tool. Dit is een tool die zorginstellingen helpt om de uit-

stoot, de te nemen maatregelen en het effect daarvan op de reductiedoelstellingen inzichtelijk te maken.” De steeds groter wordende behoefte aan verduurzaming valt ook Janssen op, die zijn perspectief geeft aan de hand van vragen die hij van onder andere gebouw eigenaren en facility managers krijgt: “We kunnen op alle ontwikkelingen inspelen. Zowel branchespecifieke regels, nationale wetgeving en standaarden die we integreren. Compliance is dan ook internationaal toepasbaar, maar de kracht schuilt hem in geïntegreerde wetgeving in software, zodat je als gebruiker erop wordt gewezen waar je aan moet voldoen en hoe je dat doet.” Kan Spacewell dan een gidsfunctie vervullen voor duurzaamheidsmaatregelen voor organisaties en hun vastgoedportefeuille? “In Nederland mogen we trots zijn op een hechte klantgroep voor compliance en meerjarenonderhoud. Internationaal leveren we hier onder andere met onze oplossing Energy een bijdrage aan. We kijken goed naar waar onze klanten behoefte aan hebben in het brede speelveld van verduurzaming.”

En het is juist die diversiteit die laat zien dat het Melford zakboek een belangrijke rol vervult, bij het invullen van duurzaamheidsambities en bij het voldoen aan wet- en regelgeving. Brenda Jansen: “Meerdere specialisten werken hieraan om ervoor te zorgen dat je een zo breed mogelijk perspectief krijgt. Ieder kwartaal is er een update en jaarlijks komt er een nieuw zakboek uit. De ontwikkelingen gaan zodanig snel, dat dit noodzakelijk is.” Even essentieel is het borgen van kennis en kunde in organisaties, vooral in relatie tot compliance.



Jansen adviseert: “Zorg in ieder geval dat je een systeem hebt waarin je data inzichtelijk maakt.” En ze constateert een uitdaging: “De informatie is veelal verspreid over verschillende afdelingen binnen de organisatie of wordt beschikbaar gesteld door meerdere leveranciers vanuit diverse disciplines. En op andere momenten is informatie misschien niet direct beschikbaar. Verder is het belangrijk om het rapporteren zelf te begrijpen. En dat is misschien geen gesneden koek voor mensen die dagelijks bezig zijn met de primaire processen van een organisatie.”

KENNIS IN DE ORGANISATIE

Dan komen Caris en Pijnappel terug op een punt dat Jansen maakte: organisaties zien dat het aantrekken en behouden van kundige mensen steeds belangrijker en uitdagender wordt. Een flinke uitdaging, volgens Caris. “Door een gewijzigde sourcingsstrategie besloot Altrecht een aantal jaren geleden om verschillende diensten gebundeld te beleggen bij externe partners. En om deze aan te sturen met een kleine regieorganisatie. Het gevolg hiervan is dat specialistische kennis wegvloeit uit de eigen organisatie. Dit maakt het voor ons als opdrachtgever nog belangrijker om de compliance te borgen en aantoonbaar te maken.” Het Melford zakboek kan hier gedeeltelijk een rol spelen volgens Pijnappel: “Door de jaarlijkse verschijning en de kwartaalupdates krijg je veel informatie die kennis in je organisatie versterkt. Belangrijk is dat dit ook toegankelijk wordt weergegeven in het boek.” Daarop geeft Bokkers aan over de impact van het boek: “We zitten hier in een kapel en

Mark Janssen:
We kunnen op alle ontwikkelingen inspelen: branche-specifieke regels, nationale wetgeving en standaarden die we integreren.



dit is mijn bijbel. De wetgeving die in de publicatie staat uitgelegd, die kan indirect ook van TNO komen.” En over de inzet van TNO op het borgen van compliance en de inzet op duurzaamheid: “We zijn bezig met onder andere CO₂-reductie en andere toekomstbestendige maatregelen. De paradox is dat we voor de studies voor energie-efficiëntie veel energie nodig hebben.”

PROACTIEF STUREN OP COMPLIANCE

Duidelijk is dat er zowel over duurzaamheid als over het borgen van compliance steeds meer vraag komt uit de markt. En daarmee ook bewustwording. Daams geeft een kijkje in de keuken over het type vragen die hij van organisaties krijgt: “Enerzijds willen organisaties duidelijkheid over wat ze wel en niet moeten doen rondom wet- en regelgeving. Anderzijds willen ze weten wat ze dan precies moeten doen en hoeveel tijd ze daarvoor hebben. We zien de vragen vooral komen vanuit de hoeken van facility management en gebou-

weigenaren, over allerlei vastgoed. Ze willen weten wie er verantwoordelijk is.” Op het invullen en rapporteren op al die regeltjes ontstaat wellicht aversie. Maar Caris geeft aan dat regelgeving er niet voor niets is: “Er is een overduidelijk belang, want door wet- en regelgeving werken we aan veilige en duurzame omgevingen. Het inzichtelijk maken is een last, maar het hoort erbij. Je wilt met zo min mogelijk inspanning doen.” Daar sluit Bokkers zich bij aan: “Regelgeving is er niet voor niets en moet meer draagvlak krijgen.”

Hierop geeft Pijnappel aan dat de last om data inzichtelijk te maken kleiner wordt als de versnippering in organisaties vermindert, bijvoorbeeld door hechtere samenwerking van afdelingen als HR, IT en FM. Maar vooral ook door de hoeveelheid softwaresystemen te beperken: “Als er meerdere systemen zijn waar allerlei informatie in staat, dan moet je die allemaal beheren. Een systeem met daarin alle informatie, maar ook data over correctief onderhoud en het registreren van meldingen heeft mijn voorkeur, waar ik ook de regelgeving, inspectie en taken daaromtrent in kwijt kan.” Waarbij Daams nog een mogelijke oplossingsrichting geeft: “Het is fijn om één systeem te hebben, maar eventueel kun je verschillende losse systemen koppelen zodat er één geheel ontstaat. Dat is je afweging.”

Tot slot geeft Caris aan dat hij met name het proactief sturen op compliance interessant vindt om tijdens een volgende Round Table over verder te praten: “We willen inzichtelijk maken op welke onderwerpen we nog meer kunnen sturen, meer dan dat we op dit moment doen. Hoewel borging in onze organisatie op een goed niveau is, kan ik bij een inspectie nog steeds niet voor honderd procent garanderen dat we voor al onze gebouwen aan alle wet- en regelgeving voldoen. En dat is wel iets wat we graag willen.”

ACTUALITEIT: CSRD EN HET ‘OMNIBUS-PAKKET’

In 2025 zijn er aanzienlijke wijzigingen voorgesteld in de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). De voorstellen staan bekend als het ‘Omnibus’ pakket en zijn nog niet definitief. Ze moeten eerst nog worden goedgekeurd door het Europees parlement en de lidstaten.

De voorgestelde wijzigingen in een notendop:

Verhoogde drempel voor rapportageplicht: alleen bedrijven met meer dan 1.000 werknemers en een jaaromzet van minimaal €50 miljoen of een balanstotaal van €25 miljoen vallen nog onder de CSRD. Hierdoor wordt ongeveer 80 procent van de bedrijven vrijgesteld van de rapportageverplichting.

Uitstel van rapportageverplichtingen: Bedrijven die oorspronkelijk vanaf 2026 of 2027 moesten rapporteren, krijgen uitstel tot respectievelijk 2028 en 2029.

Vereenvoudiging rapportage-eisen: het aantal verplichte rapportagepunten wordt gehalveerd
Versoepeling EU-Taxonomie eisen

Beperking due diligence-verplichtingen door directe leveranciers te monitoren, evaluaties eens in de vijf jaar in plaats van jaarlijks