

**PARTIJEN IN DE
VASTGOEDSECTOR
COMPLEET
ONTZORGEN OP
OPLAADGEBIED,
QUA INSTALLATIE EN
EXPLOITATIE. DAT
IS DE AMBITIE VAN
DUTCH CHARGE.
CEO'S MICHEL
VERSTEEG EN
SANDER GROENEN
LEGGEN UIT HOE
CHARGING AS A
SERVICE (CAAS) DE
TOEKOMST HEEFT.**

MICHEL VERSTEEG

SANDER GROENEN

VOORSPRONG Versteeg: 'Ik heb al 25 jaar ervaring in de ondergrondse infrastructuur, van het bedenken via het ontwerpen tot en met de aanleg en exploitatie. Of het nu om glasvezel gaat, 5G of koper gaat: het heeft voor ons geen geheimen. We werken met een *dedicated* team en detacheren ook regelmatig mensen bij opdrachtgevers. Ik zou Dutch Charge als een echte niche player willen betitelen. Hoe kan het anders, beter en goedkoper; daar zijn wij voortdurend naar op zoek. En daar organiseren we ons bedrijfsproces ook naar. We nodigen bijvoorbeeld regelmatig "uitdaggers" uit die we in de gelegenheid stellen nieuwe opgaven bij ons neer te leggen. Sander was daar één van, destijds nog werkzaam als vastgoedbeheerder, legde bij ons het vraagstuk neer: hoe kunnen we beter voorzien in laadcapaciteit voor de elektrische auto's van onze huurders? Dat was het begin van onze conceptontwikkeling voor Dutch Charge.'

ONTZORGEN Versteeg: 'Bij het aanbieden van laadcapaciteit komt van alles kijken. Van de aanleg tot en met de exploitatie. Veel vastgoedeigenaren schrikken ervoor terug om zich dat alles zelf op de hals te halen. Daar zagen wij een kans: laten we partijen hierin ontzorgen. Voor eigen rekening en risico nemen wij het gehele traject voor onze rekening en regelen alles op locatie. Dat is voor eigenaren heel aantrekkelijk. Zij weten: hiermee maken we ons vastgoed extra aantrekkelijk. Het verhoogt de marktwaarde van hun portefeuille. Daarbij is ons businessmodel heel simpel en uitlegbaar. We kopen de stroom in voor bedrag X, verkopen deze aan de paal voor bedrag Y en het verschil zorgt voor de noodzakelijke investering.'

EENVOUDIGER Groenen: 'Ik heb ruim twintig jaar technisch vastgoedbeheer gedaan en op het laatst kwam steeds vaker de vraag naar voren: "Wil jij bij dit complex de laadpalen regelen?" Dan ga je een ingewikkeld traject in dat zomaar een paar maanden kan duren: offertes aanvragen, vergelijken, adviseren, budget reserveren en ga zo maar door. Vaak ben je al snel een paar maanden verder. Kan dat niet eenvoudiger? De propositie die we daarop samen ontwikkelden: laten we laadpalen investeringsvrij aanbieden. Voor eigenaren en voor huurders en waarbij de gebruiker betaalt. Wij nemen daarbij ook het hele technische proces voor onze rekening, juist omdat daar nogal eens dingen fout gaan. Zeker wanneer partijen het zelf gaan regelen. En dan bijvoorbeeld de hoofdaansluiting niet efficiënt gebruiken. Dan is de capaciteit snel op. Doordat wij wel weten hoe de aansluitingen het beste gemaakt kunnen worden, ontstaan er veel meer laadmogelijkheden.'

'STEEDS GAAT HET OM MAATWERK PER LOCATIE: WAT PAST HET BESTE EN WAT IS HET MEEST GESCHIKT?'

ONE-STOP-SHOP Groenen: 'Wanneer wij voor een vastgoedeigenaar aan het werk gaan, analyseren wij de complete elektrische installatie. Daarmee bieden wij een veel integraler pakket dan in het verleden gebeurde. De vaste installateurs hadden een beperkt kennisniveau en schreven hun prijs vaak met een vork. Wij doen dat anders: Dutch Charge levert de complete installatie, volgens het *one-stop-shop* principe. Commercie, techniek, engineering en exploitatie gaan samen in onze aanpak, waarbij we bijvoorbeeld ook de aansluiting tot gebouwgebonden installaties zoals de brandmeldinstallatie kunnen meenemen. Die integrale benadering wordt zeer gewaardeerd in de markt. En het is ook de enige manier om waarde te creëren, door beheersing van de gehele keten.'

VROEG MEEDENKEN Versteeg: 'De grote partijen in de vastgoedsector weten ons steeds beter te vinden. We kunnen in bedrijfsmatige omgevingen uitstekend uit de voeten, bij kantoren bijvoorbeeld. Maar ook in de woningbouw, bij de mensen thuis als het ware. Er worden de komende jaren veel appartementen in Nederland gerealiseerd, daar liggen goede mogelijkheden voor onze integrale dienstverlening. Zo zijn we momenteel al in een vroeg stadium aan het meedenken met Syntrus Achmea over de projecten die zij ontwikkelen en hoe we - in combinatie met de parkeervoorzieningen - slimme oplossingen voor de laadinfra kunnen aanbieden. Elke parkeerplaats krijgt in principe een eigen laadpaal en de huurders betalen bij gebruik een normale stroomprijs plus een geringe opslag.'

BOUTIQUE Versteeg: 'Ik zie onszelf als een boutique dienstverlener voor de vastgoedmarkt. We zijn overtuigd van ons kunnen en durven vastgoedeigenaren complete aanbiedingen te doen. Ook voor vastgoedportefeuilles als geheel. We gaan dan niet voor één gebouw maar voor de mix aan vastgoedobjecten. De kunst is voor de komende tijd om bij de grote partijen deze propositie voor het voetlicht te brengen. Daarom staan we bijvoorbeeld ook op de



'ER WORDEN DE KOMENDE JAREN VEEL APPARTEMENTEN IN NEDERLAND GEREALISEERD, DAAR LIGGEN GOEDE MOGELIJKHEDEN VOOR ONZE INTEGRALE DIENSTVERLENING'

MICHEL VERSTEEG
Waar kom je vandaan?
 Na de HTS Bedrijfskunde gestart als zelfstandige wat geresulteerd heeft in een groep aan bedrijven actief in Telecom/Infra; Oris Groep
Wat houdt je bezig?
 Het mooie van mijn vak is dat ik mensen bij elkaar kan brengen waaruit weer mooie zakelijke kansen ontstaan
Aan welk project werk je?
 Dutch Charge is ontstaan vanuit een duidelijke behoefte uit de markt. Onze ervaringen in de ondergrondse infra

gaf een totaal andere blik op hoe dit het beste gerealiseerd kon worden. Het product CityCharge, een laadpunt verwerkt in een lantaarnpaal, is ook ontstaan door marktpartijen bij elkaar te zetten
Wat wil je bereiken?
 Met CityCharge willen we de norm gaan worden voor laden aan een lantaarnpaal. Zelf verwachten we binnen 15 jaar elke mast bij een parkeerplek voorzien is van een laadpunt
Wat is je visie voor de toekomst?
 Elektrisch rijden gaat doorzetten. Waterstof gaat het niet worden voor personen auto's. In de toekomst is elke huis grotendeels zelfvoorzienend wat meteen de oplossing is voor de overbelasting van het net nu. Vehicle to grid gaat de norm worden om daarbij een bijdrage te leveren. Ook batterij opslag gaat straks net zo normaal worden als het gebruik van zonnepanelen. De wereld gaat veranderen. Dat moet ook als we het op een juiste manier willen overdragen aan de kinderen van onze kinderen
Wat wilde je vroeger later worden?
 Politie agent
Welke wijze les neem jij ter harte?
 Carpe Diem
Van wie heb je het meeste geleerd?
 Van de mensen in mijn team. Het liet me zien waar ik niet goed in ben
Ben jij altijd zeker van

je zaak?
 Niet altijd, maar ik heb een sterk team om me heen waar ik goed naar luister
Waar kunnen ze jou voor wakker maken?
 Liever niet
Waar ben je bang voor?
 Turbulentie in een vliegtuig is niet mijn ding
Wat/wie maakt jou boos?
 Mijn kinderen als ze weer eens ruzie maken om niets
Wat/wie maakt je blij?
 Mijn kinderen die lol hebben
Waar moet je heel erg om lachen?
 Tommy Cooper
Waar kun je wakker van liggen?
 Vroeger van een crises of een grote klant die niet betaalde, tegenwoordig ben ik ouder en wijzer geworden
Waar ben je trots op?
 Ben best trots op een aantal zaken maar zeer recent wat we bereikt hebben met City Charge
Wie is jouw held?
 Heb ik niet
Wat is je favoriete muziek?
 Van old school hiphop, R&B, disco to Jazz. Mijn playlist is endless
Wat is je favoriete sport?
 Zwemmen, MTB, Golf en fitness
Ben je een einzelgänger of een groepsdier?
 Beide. Ik kan alleen opereren omdat ik veel mensen om me heen heb
Introvert of extravert?
 Extrovert
Optimist of pessimist?
 Optimist
Welke eigenschap waardeert u in uw partner?

Zelfstandigheid
 Guilty pleasure?
 Netflix
 Welk verhaal wordt altijd over jou verteld door je beste vrienden?
 Die is niet voor herhaling vatbaar
 Welk jaargetijde is het fijnst?
 Lente
 Welk vakantieland?
 Spanje
 Wat zou je graag nog eens willen bezitten?
 Niets. Been there done that
 Waar wil je vanaf?
 Grijs haren
 Wat heb je leren waarderen in coronatijd?
 Rust
 Wat ga je zeker nog een keer doen?
 Alleen op vakantie
ZAKELIJKE TERUGBLIK 2021
Welk cijfer geef je 2021: 9
Mooiste moment:
 Introductie City Charge
Beste zet:
 Introductie City Charge
Mooiste deal:
 Gemeente Renkum dat een pilot met ons wil doen
Beste zakelijke bijeenkomst:
 Die met Nedal, CityTec en Primevest in maart 2021
Grootste irritatie:
 Mondkapjes terreur
 Leukste spontane ontmoeting:
 Oude studiegenoten
PERSOONLIJKE TERUGBLIK 2021
Welk cijfer geef je 2021: 9
Topserie Netflix:
 Subbura
Sportieve hoogtepunt:
 MTB Beklimming



SANDER GROENEN

Waar kom je vandaan?

Ik heb na mijn middelbare school in Amsterdam de MTS Bouwkunde gedaan en aansluitend de opleiding tot makelaar onroerend goed gevolgd. Ik ben gaan werken in het Amsterdamse vastgoedbeheer en als technisch vastgoedmanager carrière gemaakt.

Wat houd je bezig?

Ik kan architectuur erg waarderen. Niet de simpele jaren 80 en 90 blokkendozen en rijtjeshuizen, maar de meer gedurfde complexen. Zowel van woningen als fraaie kantoorgebouwen of mixed use complexen. Met name de Rotterdamse skyline, de Amsterdamse Zuidas en het Beatrixkwartier in Den Haag zijn erg interessante

locaties waar de laatste jaren veel activiteit is. Ook de 19^e eeuwse woongebouwen en (kantoor)villa's vind ik prachtig.

Aan welk project werk je?

Dutch Charge heeft in nauwe samenwerking met toonaangevende marktpartijen een slimme laadoplossing voor de openbare ruimte ontwikkeld: CityCharge lichtmast. Dit is een slimme lantaarnpaal voorzien van een volledig geïntegreerd laadpunt voor elektrische auto's. Deze lichtmast is toekomstbestendig omdat het onder andere ook componenten kan bevatten voor de uitrol van het 5G netwerk, CCTV en meet- en regeltechniek. Het voorkomt de wildgroei van reguliere laadpalen op de stoep, maakt de openbare ruimte veiliger

en minder rommelig. **Wat wil je bereiken?** Onze missie is elektrisch rijden zorgeloos maken, door overal waar men is te kunnen laden. Wij het gedoe en geregeld en de eigenaar een parkeerlocatie voorzien van laadinfra waar EV rijders de batterij van hun auto kunnen opladen. Geen angst voor een lege accu. **Wat is je visie voor de toekomst?** Dat het klimaat veranderd is een feit. Door onder andere onze CO2 footprint te verkleinen kunnen wij proberen de negatieve klimaatverandering zo veel mogelijk te beperken. Ik meen dat onder andere elektrisch rijden (op groene stroom) een bijdrage kan leveren. Vind het mooi daar een actieve rol in te hebben.

Wat wilde je vroeger later worden?

Treinmachinist. Had in de jaren 80 al iets met elektrisch rijden bedenk ik me nu

Welke wijze les neem jij ter harte?

Eerst denken, dan doen en/of reageren

Van wie heb je het meeste geleerd?

Mijn ouders

Ben jij altijd zeker van je zaak?

Niet altijd, wel vaak

Waar kunnen ze jou voor wakker maken?

Ben elke dag van de week een uur of 12-14 uur in touw, dus stel mijn nachtrust erg op prijs

Waar ben je bang voor?

Iets van wezenlijk belang te missen

Wat/wie maakt jou boos?

Onrecht

Wat/wie maakt je blij?

Iets waar je je ziel en zaligheid in hebt gestoken daadwerkelijk slaagt

Waar moet je heel erg om lachen?

Zwarte humor

Waar kun je wakker van liggen?

Om uiteenlopende dingen niet te vergeten

Waar ben je trots op?

Wat ik tot nu toe met mijn compagnons bereikt heb

Wie is jouw held?

Kijk niet tegen mensen op

Wat is je favoriete muziek?

Jaren 80, rock en pop

Wat is je favoriete sport?

Wandelen op tempo

Ben je een einzelgänger of een groepsdier?

Ben meer op mijzelf

Introvert of extravert?

voeren of de leukste zijn laat ik graag aan anderen over

Optimist of pessimist?

Optimist

Welke eigenschap waardeert u in uw partner?

Nuchterheid

Guilty pleasure?

Gourmetten met kerst

Welk verhaal wordt altijd over jou verteld door je beste vrienden?

Geen idee

Welk jaargetijde is het fijnst?

Zomer

Welk vakantieland? Spanje – stad Malaga

Wat zou je graag nog eens willen bezitten?

Een appartement in de stad Malaga

Waar wil je vanaf?

Een vetrandje

Wat heb je leren waarderen in coronatijd?

Van A naar B zonder files

Wat ga je zeker nog een keer doen?

Naar Malaga reizen

ZAKELIJKE TERUGBLIK 2021

Welk cijfer geef je 2021:

8. We hebben met ons CityCharge product een heel mooie ontwikkeling in relatief korte tijd gecreëerd. Zonder mijn compagnon Michel was dit vermoedelijk niet gelukt. Aan de andere kant hebben we onvoldoende resultaat geboekt met de uitrol van semipublieke laadpunten, daar is Corona deels debet aan

Mooiste moment:

De kleine en grote successen die we afgelopen jaar dan toch behaald hebben

Beste zet:

Door blijven gaan als het even niet lekker loopt

Mooiste deal:

Met enkele opdrachtgevers tot raamovereenkomsten gekomen

Beste zakelijke bijeenkomst:

EV Experience te circuit Zandvoort in september

Opvallendste nieuws:

Vliegtuigen ook op elektra

Grootste irritatie:

Mensen die je persoonlijk benaderd, via telefoon of email, niet de moeite nemen even te reageren. Zelfs na herhaalde pogingen

je compleet negeren

Leukste spontane ontmoeting:

Niet geheel spontaan, maar de reünie met oud klasgenoten en leraar van de MTS was erg leuk

Aan wie geërgerd:

Main stream media.

Heb gemerkt dat men (algemene journaal) erg makkelijk iets roept of overneemt van anderen zonder eerst zelf gedegen onderzoek te doen of échte deskundigen te raadplegen

Beste speech:

Andre van Duin, 4 mei 2021, Dam te Amsterdam

Beste zakenboek:

De Vastgoedfraude van Vasco vdr Boon & Gerben vdr Marel

Het meest geleerd van:

LinkedIn

PERSOONLIJKE TERUGBLIK 2021

Welk cijfer geef je 2021:

8

Topserie Netflix:

Lilyhammer

Sportieve hoogtepunt:

dagen achter elkaar 40 kilometer wandelen (>6km/uur) na elke werkdag

Beste boek:

New Amsterdam van

Russell Shorto

Beste aankoop:

Vaatwasser

Vakantie:

Malaga

Welke film maakte indruk:

Schindlers List

Leukste Diner:

Bij restaurant "Pata Negra", Utrechtsestraat te Amsterdam

Beste song:

Your Song, Elton John of Days Like This, Van Morrison

Inspirerend:

Richard Branson

Afscheid:

Mijn golden retriever Tommie (2014) viel me zwaar

Kippenvel:

Mooie liedjes

Onverslaanbaar:

Dieren

Hartverwarmend:

The Dodo op Instagram

Sportmaatje:

Annemiek

Zorgwekkend:

Kwaliteit Nederlandse politiek

Geluk:

Mooie momenten met mijn naasten

Held van 2021:

Kijk niet tegen mensen op

Restaurant:

Pata Negra Amsterdam

Afzien:

Bijna 20 kilo in een klein jaartje afgefallen, helaas vrij snel weer 8 kg erbij

Grootste ondeugd:

Chocolade

Meest gelachen:

Ik lach vaak

Grootste verlies:

Mijn hond Tommie

Grootste irritatie:

Fake news dat 'weldenkende' mensen voor waarheid aannemen

Allergezondste:

Minder (vet/suiker) eten en meer bewegen



PROVADA. We merkten tijdens de Corona-crisis dat het onderwerp weer even wat was weggezakt in de sector maar inmiddels trekt de belangstelling stevig aan. Dat momentum willen we verder uitbouwen.'

KENNIS Groenen: 'Ik snap die afwachtende houding in de sector wel, met name bij de vastgoedeigenaren. Ze ervaren zelf op dit moment nog geen probleem wanneer het aankomt op het aanbieden van laadcapaciteit. Het wordt nog te vaak beschouwd als een 'huurders aangelegenheid', en leunen daardoor achterover. Daar speelt ook mee dat er voor de bestaande bouw in Nederland nog geen verplichting bestaat voor het aanbieden van laadcapaciteit. In de nieuwbouw is dat anders, daar is inmiddels al wel sprake van een verplichting om - afhankelijk van de grootte van het project - een bepaalde hoeveelheid laadpalen aan te bieden. Kortom: veel eigenaren wachten tot de Tweede Kamer dit neerlegt bij de minister van EZ en Klimaat. En doen zelf ondertussen even niets. Dan loopt het dus spaak en treedt er vertraging op. Het was voor ons reden om te beslissen: we gaan de grote partijen zelf proactief benaderen. We leggen ons verhaal uit: we verkopen geen laadpalen maar leveren een complete dienst. Door het gesprek aan te gaan, merk je dat de bewustwording en belangstelling toenemen.'

EUROPA Versteeg: 'Dutch Charge werkt laadpaal-onafhankelijk. We zijn dus niet aan de producten van een bepaalde leverancier gebonden. Steeds gaat het om maatwerk per locatie: wat past het beste en wat is het meest geschikt? Binnen, buiten, aan de muur of aan het plafond: we kijken per situatie naar de meest optimale oplossing. En daarbij houden we ook nauwgezet de ontwikkelingen aan de kant van de wet- en regelgeving in de gaten. In Nederland maar zeker ook in Brussel. De Europese regelgeving wordt op dit punt echt heel belangrijk de komende jaren.' Groenen: 'De verwachting is dat in 2025 ook de

'VOOR EIGEN REKENING EN RISICO NEMEN WIJ HET GEHELE TRAJECT VOOR ONZE REKENING EN REGELEN ALLES OP LOCATIE'

bestaande bouw eraan moet geloven en laadcapaciteit moet aanbieden aan de eindgebruikers. Dat zal een enorme druk op installateurs geven. Het is zaak daar nu al goed op in te spelen. Ook omdat het elektrisch rijden echt de toekomst is, dat neemt alleen nog maar verder toe. Dit is de weg voorwaarts.'

PUBLIEK DOMEIN Versteeg: 'We hebben het nu vooral over de ontwikkelingen op privéterrein gehad maar ook voor de openbare ruimte zijn we bezig met nieuwe concepten. Met een consortium hebben we het product CityCharge™ ontwikkeld: een lantaarnpaal die tevens dienstdoet als laadpaal. En bijvoorbeeld ook ingezet kan worden voor 5G, camera's en sensing. We hebben het product inmiddels op diverse beurzen gepresenteerd en krijgen enthousiaste reacties. Ook uit oogpunt van het tegengaan van verrommeling vinden veel gemeenten dit een interessant aanbod. In de gemeente Renkum worden binnenkort de eerste multifunctionele palen geplaatst, gemeente Eindhoven en anderen volgen. Alleen al in Nederland moeten er tot 2030 1,7 miljoen laadpalen bijkomen waarvan een groot deel in de openbare ruimte. Veel gemeenten worstelen daarmee: hoe geven we dat vorm? Door allerlei diensten te bundelen in zogenaamde *public nodes* is veel meer mogelijk. Het is een ontwikkeling die ook naadloos aansluit bij het Smart City Nederland-concept dat de afgelopen tijd is uitgerold. Voor gebiedsontwikkelaars zoals BPD Ontwikkeling kan dit ook zeker interessant zijn. Ze creëren er een veel moderner en rustiger straatbeeld mee.'