

‘VERDUURZAMEN VASTGOED- PORTEFEUILLES BEHOEFT EEN GOEDE BENCHMARK’

Door René Bogaarts

In de beleggingscategorie vastgoed valt wat duurzaamheid betreft nog veel te winnen. Het onderwerp staat inmiddels overal op de agenda. Maar waar de ene gespecialiseerde belegger al heel ver is, is de andere zich nog aan het oriënteren.

Dat er veel belangstelling bestaat voor maatschappelijk verantwoord beleggen in vastgoed, bleek maandagmiddag 17 juni. Tijdens de door Financial Investigator georganiseerde educatieve bijeenkomst voor pensioenfondsen over dat onderwerp moesten er extra stoelen worden bijgezet. ‘We zijn hier om ván en mét elkaar te leren’, stelde dagvoorzitter Reinier Mijsberg, senior consultant van gastheer Sweco Capital Consultants. ‘Waar de een er net mee begonnen is, heeft de ander ESG al integraal in zijn bedrijfsvoering opgenomen.’ Zijn oproep aan de aanwezigen om er een interactieve bijeenkomst van te maken, bleek niet aan dovemansoren gericht.

De eerste spreker van de middag, Bernardo Korenberg, wees al in zijn introductie op een essentieel aspect van duurzaamheid. ‘Ik ben Hoofd Duurzaamheid en Innovatie bij Bouwinvest’, zei hij. ‘Dat lijkt een dubbele rol, maar wij zijn ervan overtuigd dat de maatschappelijke rol die wij willen spelen niet zonder innovatie kan. Het gaat niet alleen om minder energiegebruik van vastgoed, hier en daar wat repareren. Als we ‘Parijs’ willen halen, hebben we innovatie nodig. Dat we dit serieus nemen, blijkt uit het feit dat het onderwerp rechtstreeks onder de CEO valt.’

Bouwinvest is een grote vastgoedinvesteerder, met een vermogen van 11,3 miljard euro dat voor het grootste deel is belegd in Nederlandse woningen, winkels, hotels en zorgvastgoed. Driekwart van dat vastgoed moet volgens Bouwinvest in 2021 bovengemiddeld duurzaam zijn, afgemeten op de voor vastgoed gebruikelijke benchmark GRESB.

Bouwinvest laat zich volgens Korenberg vooral leiden door vier van de zeventien sustainable development goals (SDG's) die door de Verenigde Naties zijn opgesteld. Dat zijn gezondheid en welzijn, schone energie, goede arbeidsomstandigheden, en duurzame steden en gemeenschappen. Voor elk van die thema's heeft het bedrijf specifieke aandachtspunten en daaraan gekoppelde kpi's opgesteld. ‘Zo moet 3% van ons vermogen in zorgvastgoed zijn belegd en willen we dat 70% van onze woninginvesteringen betaalbare woningen betreft’, aldus Korenberg.

Korenberg vertelde dat die focus van Bouwinvest mede is voortgekomen uit het overleg met bedrijfspensioenfonds Bouw. ‘Dat heeft ons in staat gesteld grotere stappen te zetten als het gaat om het creëren van een duurzame leefomgeving, veilige arbeidsomstandigheden, een bijdrage leveren aan de energietransitie en het beleggen in zorgvastgoed’, aldus Korenberg. Dat Bouwinvest zijn eigen verantwoordelijkheid neemt, en niet alleen kijkt naar een goede beoordeling volgens GRESB, blijkt uit het feit dat het bedrijf in al zijn gebouwen AED's heeft opgehangen. ‘Die AED's worden niet in GRESB meegenomen, maar daar willen we ons niet op blindstaren. Wij willen verder kijken.’

Net als Bouwinvest neemt ook Invesco Real Estate de SDG's als uitgangspunt, al richt deze van oorsprong Amerikaanse, wereldwijd opererende investeerder zich niet op vier, maar op acht ervan. Daaronder vallen onder meer verlaging van het watergebruik, afvalmanagement en hernieuwbare energie. De afgelopen acht jaar is het aandeel duurzaam gecertificeerde gebouwen in de portefeuille gestegen van 13% naar 66%. Het watergebruik is van 2016 tot 2017 met 3,8% teruggedrongen, maar



Anna Duchnowska, hoofd van de Poolse tak, legde in haar presentatie vooral de nadruk op Invesco's 'holistische' benadering van het thema duurzaamheid.

Duchnowska illustreerde Invesco's manier van werken door te focussen op de drie parapleedjes van het bedrijf: twee hotels in Warschau en één in Amsterdam. Dat laatste, het vlakbij het Amstel-station gelegen lifestyle-hotel QO, is volgens Duchnowska een van de duurzaamste hotels van Europa. Naast het feit dat het van duurzaam materiaal is gemaakt en de daken vol liggen met zonnepanelen, is het volgens haar van belang om mensen, zowel gasten als buurtbewoners, te stimuleren zich duurzaam te gedragen. 'We promoten ecologisch gedrag. We geven mensen het gevoel onderdeel te zijn van een community. We organiseren events, we gedragen ons als een goede buurtgenoot en we geven bezoekers de gelegenheid om bijvoorbeeld duurzaam gekweekt voedsel te kopen', vertelde ze. 'Mijn voornaamste take away is dat je als vastgoedbelegger iets kunt betekenen voor je eindgebruikers.'

De derde spreker, Hoofd Research Hans Vrensen van de van oorsprong Amerikaanse vastgoedinvesteerder AEW, had een heel andere benadering. 'Als wetenschapper zie ik dat de focus van investeerders meer en meer komt te liggen op de risico's die klimaatverandering met zich meebrengt', zei hij. 'Slechts 4% van de beleggingen van alle niet-beursgenoteerde groene fondsen zit in vastgoed. Dat betekent dat we nog heel veel kunnen groeien.' Hij constateerde dat de aandacht voor duurzaam gecertificeerde gebouwen in Amerika en Canada groter is dan bijvoorbeeld in Europa, wat volgens hem zowel samenhangt met de grillige natuurverschijnselen die daar optreden, als met het moderne kantoorbestand in deze landen.

AEW, dat deel uitmaakt van de Franse bank- en verzekeringsgroep Natixis, heeft volgens Vrensen een heldere visie op duurzaamheid, uitgesplitst naar duidelijke doelen op het gebied van milieu, sociale aspecten en governance. 'Maar omdat er zo weinig eenheid in certificering bestaat, is het vaak moeilijk om nieuwe fondsen op te

bouwen met nieuwe ontwikkelingsprojecten', stelde Vrensen. 'Wij selecteren ook bestaande gebouwen in onze klantenportefeuilles om onze ideeën toe te passen, maar in de vastgoedwereld hebben we nog heel wat te doen. Andere asset classes zijn verder.'

Tijdens de paneldiscussie opende dagvoorzitter Mijsberg met de vraag hoe de certificering verbeterd zou kunnen worden. Matthieu Elshout, Senior Director Private Real Estate bij PGGM, pakte de handschoenen op, ongetwijfeld omdat PGGM aan de wieg van GRESB stond. 'We zijn nog niet klaar, we willen naar een instrument toe waarmee je hele portefeuilles op vastgoedniveau vergelijkbaar maakt', zei hij. Dennis van de Pas, Portfoliomanager Real Estate bij Altis Investment Management, voegde eraan toe dat je met GRESB kunt selecteren, maar dat er ook behoefte is aan een instrument waarmee je vastgoed kunt vergelijken met andere beleggings-categorieën.

George van Hooijdonk, Manager Strategic Partnerships bij MN, merkte op dat vastgoed verantwoordelijk is voor een hoge CO₂-uitstoot. 'Het is goed dat we hard met het onderwerp bezig zijn, want er wordt op ons gelet.' Peter van Gool, hoogleraar Vastgoedeconomie aan de Universiteit van Amsterdam, gooide het echter over een heel andere boeg toen hij opmerkte dat energielabels mooi zijn, maar dat het zeker ook gaat over de vraag hoe gebouwen gebruikt worden. 'Ik kende een directeur van DNB die het leuk vond om de open haard aan te hebben. Als het te warm werd, zette hij de airco wel wat hoger.'

Toen Mijsberg vroeg hoe je invulling kunt geven aan duurzaamheid, antwoordde Van de Pas dat je op alle thema's invloed uit kunt oefenen. Van Hooijdonk antwoordde dat het voor MN vooral om betaalbare woningen gaat. 'Wij hebben die, wij houden ze lang vast en hebben met gemeenten afgesproken dat we ze niet gaan uitponden.' Van Gool viel hem bij: 'Vastgoed heeft veel verschillende eigenschappen, waarmee we de noden van de wereld kunnen aanpakken, maar het begint met goede huisvesting en zorgvastgoed. We hebben het te vaak over duurzame Ferrari's. Hoeveel groene hotels hebben we eigenlijk nodig?'«

