

Een toekomstbestendige vastgoedbelegging gaat over balans

Door Wim Groeneveld

Verduurzaming en het Paris Proof maken van de beleggingsportefeuille draagt bij aan een betere risico-rendementsverhouding. Dat stelt Bernardo Korenberg, Head of Sustainability and Innovation bij Bouwinvest Real Estate Investors. Hij was keynote speaker tijdens het door Financial Investigator georganiseerde pensioenfondsevenement 'Duurzaam beleggen in Real Assets onder het Nieuwe Pensioencontract'.

Welke klimaatrisico's hebben potentieel de meeste financiële impact en waarom?

'Meerdere recente extreme gebeurtenissen, zoals bosbranden (in Australië, Europa, de Verenigde Staten en Siberië), droogte (in Nederland), hitterecords (Canada) en de recente wateroverlast (in Duitsland, België en Nederland) onderstrepen dat klimaatverandering één van de grootste risico's is voor de leefbaarheid op deze planeet en voor de wereldeconomie.

Met betrekking tot de mondiale opwarming van de aarde spelen voor vastgoed twee typen risico's: fysieke risico's en transitierisico's. De eerste zijn de directe risico's in de vorm van schade aan vastgoed door extreme weersomstandigheden. Denk aan droogte, wateroverlast, brand en bodemverzakking. Daarnaast heb je het transitierisico, waarbij als gevolg van de transitie naar een fossielvrije wereld fluctuaties optreden in de waarde van of de vraag naar gebouwen. Die twee risico's correleren met elkaar. Als we de opwarming niet kunnen beperken tot maximaal anderhalve graad, dan gaan de fysieke gevolgen de waarde van de beleggingsportefeuille uiteindelijk steeds meer drukken.

Hoe groot de potentiële impact van beide risico's is, is afhankelijk van de locatie, samenstelling en kwaliteit van je portefeuille. De meeste financiële impact zal waarschijnlijk van de laatste categorie komen. Maatregelen aan de hand van aangescherpte regelgeving door overheden (door ondertekening van het Klimaatakkoord van Parijs) zijn nodig voor een leefbaardere wereld. Beleggers moeten hiervoor forse investeringen doen. Deze verwachten we deels terug te verdienen via direct en indirect rendement.'

Wat zijn de grootste uitdagingen om een Paris Proof portefeuille samen te stellen?

'Tijd is een hele belangrijke factor, evenals data. Het IPCC-rapport bevestigt dat de tijd ons heeft ingehaald en dat we de klimaatdoelstellingen niet halen met het huidige verduurzamingstempo. We zetten ons graag in voor een versnelling. Voor het bewerkstelligen van Paris Proof is de deadline 2050. Wij hebben met onze klanten de ambitie om dit in 2045 mogelijk te maken en, waar mogelijk, te kijken of het nog sneller kan. Wij zijn ervan overtuigd dat uitstel het risico voor onze klanten vergroot en het rendement op de lange termijn verlaagt. We kunnen intussen op logische vervangingsmomenten op de meest kosteneffectieve manier het vastgoed toekomstbestendig maken. En we denken dat we de investeringen die we voor de komende vijftig jaar plannen, grotendeels kunnen terugverdienen en tevens het comfort en de kwaliteit van onze gebouwen kunnen verbeteren. Niemand weet hoeveel een gebouw waard zal zijn in 2050, maar je kunt op je vingers natellen dat het minder waard zal zijn als het niet Paris Proof en klimaatbestendig is. Naast tijd is vooral data een uitdaging: dataverzameling, consistentie en beschikbaarheid van data, monitoring en het meten van impact. En ik wil zeker het tekort aan grondstoffen en capaciteit (geschoolde mensen) niet vergeten te noemen.'

Waar liggen voor beleggers de meeste kansen bij het samenstellen van een Paris Proof portefeuille?

'De kansen liggen op twee fronten. Enerzijds draagt verduurzaming en het Paris Proof maken van je portefeuille bij aan een betere risico-rendementsverhouding. Daarnaast kun je als belegger met een Paris Proof portefeuille een positieve bijdrage leveren aan het verder inperken van klimaatverandering. Het gaat niet alleen om risicobeheersing, maar ook om werkelijke impact te realiseren. Er ontstaan kansen door te kiezen voor een slimme, praktische en logische verduurzamingsstrategie met een aantal basisuitgangspunten:

- Maatregelen met de optimale verhouding tussen kosten, CO₂-besparing en comfortverbetering.



Bernardo Korenberg

Head of Sustainability and Innovation, Bouwinvest Real Estate Investors

- Oplossingen die financieel en maatschappelijk te verantwoorden zijn naar je klanten.
- Gebruikmaken van natuurlijke vervangingsmomenten in onderhoudsplannen.
- Sturen op energieverbruik en waar mogelijk inzetten op versnelling.
- Schaalvoordeel en andere vormen van efficiëntie en effectiviteit behalen door samenwerking met andere belanghebbenden.

Door deze uitgangspunten te hanteren, beperk je het energietransitierisico in je portefeuille en houd je de investeringen beheersbaar en het rendement stabiel en voorspelbaar.’

Wat zijn de langetermijntrends met betrekking tot duurzaam beleggen in vastgoed?

‘De langetermijntrends zijn op te delen in twee stromingen: enerzijds het fysiek verduurzamen en anderzijds de sociale verantwoordelijkheid die de maatschappij van je verwacht. Fysiek zijn er trends zoals klimaatadaptatie (het minder kwetsbaar maken van gebouwen voor de effecten van klimaatverandering), zorgen voor een leefbaar klimaat (CO₂- en energiebesparing en -opwekking) en beheerste omgang met grondstoffen. Op sociaal maatschappelijk gebied zijn er trends als de vraag naar betaalbare gebouwen, gezonde leefomstandigheden (wonen, werken, leren, leven) en gebalanceerd samenleven (inclusieve samenleving, vergrijzing, migratie en bevolkingsdaling).’

Is vastgoed meer of minder aantrekkelijk geworden door de toegenomen eisen op het gebied van ESG? Wat zijn de redenen daarvoor?

‘Aantrekkelijker! In de basis is beleggen in Real Assets goed voor diversificatie, risicospreiding, het stabiele rendement en de tastbare impact die je ermee kunt maken. Denk naast het bijdragen aan de energietransitie bijvoorbeeld ook aan het bijdragen aan een inclusieve en leefbare stad, door mensen een betaalbare en kwalitatief hoogwaardige woning te kunnen bieden met stabiele voorwaarden. Plekken waar mensen graag willen wonen, werken én leven. Het kapitaal van de pensioengerechtigden inzetten voor maatschappelijke impact. Wij noemen dat Real Value for Life: financieel rendement en maatschappelijke waardecreatie.

Vanuit beleggersperspectief blijkt, uit onderzoek van de Universiteit van Tilburg, dat door verduurzaming van

vastgoed het indirecte rendement toeneemt. Wij zien dat duurzamere gebouwen hogere huuropbrengsten hebben, hogere en stabielere bezettingsgraden kennen en veelal een hogere verkoopopbrengst hebben. Bovendien zijn ze ook veel prettiger om in te verblijven. Dus investeren in duurzame gebouwen is meer dan alleen ‘goed doen’.

Zo draagt de focus op circulariteit bij aan het mitigeren van een aantal andere (potentiële) risico’s, zoals een kwetsbare toeleveringsketen, tekorten aan kritische metalen en stijgende grondstofprijzen. De toenemende regelgeving is goed om duidelijke kaders en inzicht te bieden aan onze klanten. De invoering van bijvoorbeeld de SFDR om onder meer greenwashing te voorkomen, is zeer welkom om het kaf van het koren te scheiden, maar we moeten oppassen dat we niet doorschieten van vertrouwen naar te veel controle. We moeten voorkomen dat controle te ver doorslaat en we met een papieren tijger te maken krijgen. Waar het om verantwoording afleggen gaat, ondersteunen wij de regelgeving graag.’

Wat is een toekomstbestendige vastgoedbelegging? Waaraan moet die voldoen?

‘Een toekomstbestendige vastgoedbelegging gaat over balans. Deze moet duurzaam zijn ten aanzien van het milieu, maar ook op sociaal en economisch gebied. De vastgoedbelegging draagt bij aan het oplossen van maatschappelijke problemen en heeft impact als je het op de ‘goede manier’ aanpakt.

Een toekomstbestendige vastgoedbelegging versterkt de sociale en maatschappelijke waarden, biedt ruimte voor ‘ontmoetingen’ en stimuleert zelforganisatie door gebruikers.

Een ideaal toekomstbestendig gebouw wordt ontwikkeld, gebruikt en hergebruikt zonder onnodige uitputting van hulpbronnen, milieuvervuiling en aantasting van ecosystemen. Het wordt gebouwd op een economisch verantwoorde wijze en draagt bij aan het welzijn van mensen en aan de biosfeer. Hier en daar, nu en later. Technische elementen zijn demontabel en herbruikbaar en biologische elementen kunnen worden teruggebracht in hun biologische kringloop.’ ■