

VOORZITTER:

Reinier Mijsberg, *Magelhaen Projects*

DEELNEMERS:

Frank van Blokland, *IVBN*

Jaap van der Bijl, *Altera Vastgoed*

Maarten Frouws, *Fidelity International*

Raymond Jacobs, *Franklin Templeton*

Charlotte Jacques, *Schroders*

Bas Jochims, *Bouwinvest*

Thierry Laquitaine, *AEW (onderdeel van Natixis Investment Managers)*

Robert-Jan Tel, *AuxiSolid / Retport Consultants*

Foto: Archief Financial Investigator



VASTGOED KAN ZORGEN VOOR IMPACT ÉN PERFORMANCE

Door Hans Amesz

Covid-19 biedt nieuwe kansen voor ESG in vastgoed. Er zal immers ongetwijfeld een herstelplan komen en daarin zullen uiteraard groene voorwaarden komen te staan. Vastgoedbeleggers moeten daarom nadenken over hoe ze met hun investeringen kunnen bijdragen aan een comfortabele, veilige en gezonde leefomgeving.



Hoever zijn pensioenfondsen, andere institutionele beleggers en fondsbeheerders gevorderd wat betreft de impact van beleggingen en ESG in vastgoed?

Charlotte Jacques: 'Het is interessant om te zien hoe de opvattingen van beleggers over duurzaamheid – en daarmee ook de toepassing ervan in de beleggingsportefeuilles – de afgelopen jaren veranderd zijn. Er bestaat nog steeds een grote variatie in de houding van beleggers ten aanzien van duurzaamheid. Dat blijkt wel uit hun vragen. Sommige willen weten hoe ze met de informatie over duurzaamheid moeten omgaan in hun portefeuilles, andere hebben zeer gedetailleerde vragen over CO₂. Er zijn heel veel verschillende niveaus van begrip en waardering als het gaat om ESG, duurzaamheid, verantwoord beleggen en impactbeleggen.'

Daarnaast zijn er natuurlijk ook nog veel detailkwesties waar we wel of geen vooruitgang zien, bijvoorbeeld met betrekking tot energie en klimaatverandering. Al met al staan we voor een grote uitdaging bij het beheren van een steeds breder scala aan issues en verfijningen.'

Robert-Jan Tel: 'Bij de Nederlandse pensioenfondsen zien we een enorme variatie in de benadering van vastgoedbeleggingen en impactinvesteringen. De grotere pensioenfondsen beschikken over middelen om hun eigen duurzaamheidsbeleid te ontwikkelen; zij hoeven zich niet te laten leiden door fiduciaire managers. Er is zeker vooruitgang geboekt, bijvoorbeeld in het terugbrengen van de CO₂-uitstoot. Maar vooral aan de impactkant bestaat nog grote onduidelijkheid, waar veel bedrijven mee worstelen.'

> **Reinier Mijsberg** is sinds 2019 zelfstandig Consultant Vastgoed. Daarvoor werkte hij als Senior Consultant bij Sweco Capital Consultants. Mijsberg begon zijn loopbaan in de financiële sector bij onder meer Generale Bank en Westland Utrecht Bank. Daarna was hij meer dan 15 jaar werkzaam bij een single family office in diverse rollen, waaronder als belegger, in welke functie hij zich bezighield met het opbouwen van een vastgoedportefeuille, als financier en als ontwikkelaar. Vanaf 2012 werkte hij als ondernemer in de financiële sector en vastgoedsector bij onder meer Blauwhoed en ING.





> **Jaap van der Bijl** is sinds november 2016 CEO van Altera Vastgoed en is tevens lid van de INREV Fund Manager Advisory Council. Daarvoor werkte hij bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance, waar hij vanaf 2013 Managing Director Investor Relations was. In de periode 2002 – 2008 was hij daar Director Investor Relations. Tussen 2008 en 2013 was hij Senior Head of Sales & Client Services Northern Europe bij AXA Real Estate. Daarvoor was hij in diverse managementposities actief, onder andere als Productmanager Achmea Pensioenen en manager van pensioenfondsen.

Jaap van der Bijl: ‘Nederlandse institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeraars, zijn vaak koplopers op het gebied van duurzaamheid als het om aandelen en obligaties gaat. Wat betreft vastgoed is er een minder eenduidig beeld: tussen de verschillende pensioenfondsen bestaan uiteenlopende opvattingen. Ik denk dat er een rol is weggelegd voor ons als vastgoedmanagers, fiduciair managers en adviseurs om meer inzicht te bieden aan beleggers in de impact die gemaakt wordt op social en governance-vlak. De afgelopen jaren is er vooruitgang geboekt op het gebied van energie-efficiëntie, de uitstoot van broeikasgassen, benchmarking, initiatieven ter beperking van klimaatverandering en de betrokkenheid van huurders.’

Bas Jochims: ‘Nederlandse pensioenfondsen zijn inderdaad echte voorlopers als het gaat om ESG, zowel met betrekking tot het uitvoeren van beleid als met het stellen van specifieke doelen. De verschillende pensioenfondsen hebben natuurlijk ook verschillende prioriteiten. Wij doen als vastgoedbelegger datgene waar we direct invloed op hebben. Dat is het beperken van de CO₂-uitstoot. Dit doen we door onze gebouwen te voorzien van hernieuwbare energiebronnen en door te sturen op energiereductie. Onze stip aan de horizon is daarbij dat wij voor 2045 ‘Paris Proof’-vastgoedportefeuilles willen hebben. Dit betekent dat de gebouwen dan bijna energieneutraal en aardgasvrij zijn. Paris Proof biedt ons een heel concrete meetlat voor gebouwen. Hiermee zijn we in staat om een heldere routekaart op te stellen voor het verduurzamen van de portefeuille. Zo weten we wat ons te doen staat de komende

Vaak wordt gedacht dat impactbeleggen gepaard gaat met het inleveren van performance. Wij denken dat dit een mythe is en hebben laten zien dat je met een goede strategie zowel impact als marktperformance kunt leveren.

vijftientig jaar. Met de routekaarten kunnen we de noodzakelijke samenwerking opzoeken en de kosten beheersen. Dit is heel concreet en wordt door onze aandeelhouders gewaardeerd. Maar aanvullend is er ook maatwerk mogelijk voor onze klanten bij specifieke wensen. Onze grootste klant is een pensioenfonds voor bouwvakkers, dat veiligheid op de bouwplaats van het grootste belang acht. Die veiligheid is een van de aandachtspunten in het zogenaamde Bewuste Bouwers-certificaat, waarmee wij concrete doelstellingen hebben geformuleerd voor onze ontwikkellocaties. Zo kun je dus echt bijdragen aan specifieke doelstellingen van pensioenfondsen.’

Raymond Jacobs: ‘Vaak wordt gedacht dat impactbeleggen gepaard gaat met het inleveren van performance. Wij denken dat dit een mythe is en hebben laten zien dat je met een goede strategie zowel impact als marktperformance kunt leveren. Er is inderdaad veel meer inzicht in impactbeleggen ontstaan. Nederland en de Scandinavische landen lopen nog steeds voorop als het om impactbeleggen gaat, maar bijvoorbeeld in Canada en Australië zijn impactbeleggen en duurzaam beleggen in het algemeen behoorlijk toegenomen.’

Maarten Frouws: ‘Wij zien steeds meer focus en nadruk op ESG tijdens due diligence-onderzoeken, wat een goede ontwikkeling is. De sector heeft al grote stappen gezet als het gaat om het milieu, maar de S van ‘social’ blijft moeilijk meetbaar. Wij hebben nu werkgroepen opgezet die alle aspecten van ESG doorgronden, simpelweg omdat het hebben van een ESG-beleid niet genoeg is. ESG moet ingebed zijn binnen de hele organisatie: een organisatiebreed bewustzijn is essentieel om uiteindelijk tot echte ESG- en impactbeleggingen te komen.’

Thierry Laquitaine: ‘Pensioenfondsen, vooral in Nederland, zijn op het gebied van ESG zeer geavanceerd. En ze zijn proactief. Ze wachten niet tot asset managers instrumenten of acties voorstellen; ze beschikken over interne expertise en ontwikkelen hun eigen tools. In sommige landen bestaan pensioenspaarsystemen met wettelijke vereisten voor ESG-fondsen.’

Met betrekking tot ESG komen er steeds nieuwe indicatoren bij, onder andere voor gezondheid en welzijn. Zo ook voor klimaatrisico's, die echt een grote zorg zijn voor de financiële sector. En uiteraard voor de uitstoot van broeikasgassen, die de belangrijkste indicator voor de ESG-sector aan het worden is.'

Frank van Blokland: 'Vanuit ons perspectief is een van de belangrijkste redenen om zoveel aandacht voor duurzaamheid te hebben, dat we in Nederland een klimaatakkoord voor de gebouwde omgeving hebben gesloten. Niet alleen zijn pensioenfondsen oprecht geïnteresseerd in het verduurzamen van hun vastgoed, de maatschappij waarin we leven stelt het verplicht om daar veel aan te doen.'

Welke impact zal een neergang van de economie hebben op de ontwikkeling van impactstrategieën in vastgoed?

Jacobs: 'Vastgoed kan zeker een rol spelen bij het sterker maken van gemeenschappen en het beter omgaan met situaties zoals de coronapandemie. Vanuit dat oogpunt bestaan er dus kansen voor zowel beleggers als managers om duurzamere woonomgevingen aan te bieden. Aan de kant van de gezondheidszorg hebben we natuurlijk gezien dat er een grote behoefte was aan verbeteringen of aan zaken die er niet eens waren. Wij zijn bijvoorbeeld bezig om samen met een van onze beheerders een ziekenhuis in Italië uit te breiden als gevolg van de Covid-19-uitbraak. Ik denk dat er genoeg mogelijkheden zijn om te laten zien dat beleggen in een impactstrategie een goede manier is om de wereld een beetje te verbeteren en tegelijkertijd te zorgen voor rendement.'

Frouws: 'Niet alleen de coronapandemie, maar ook culturele revoluties rond bijvoorbeeld bewegingen als 'Black Lives Matter' zetten impact en ESG hoger op de agenda. Wij proberen onze huurders, waarvan sommige het in ieder geval op korte termijn moeilijk hebben, door de huidige lastige periode heen te helpen. Een investering in ESG op dit moment kan juist de kosten aan de huurderskant verlagen, wat leidt tot een win-winsituatie voor eigenaar en gebruiker.'



Jochims: 'Ik denk dat mensen, mede door de coronacrisis, de gezondheid(szorg) nu meer dan ooit waarderen. Wij zien kansen om daarin te investeren, bijvoorbeeld in zorgvastgoed, maar ook in gezonde woon-, werk- en leefomstandigheden. Voor veel bedrijven is overleven nu het belangrijkste, wat voorlopig leidt tot minder aandacht voor ESG bij veel huurders. Daar maak ik me wel enige zorgen over. Als langetermijnbelegger moet je door de crisis heen kijken, want de langetermijntrends waar we onze strategie op baseren, blijven gelijk. Daaronder valt ook de noodzakelijke verduurzaming van onze maatschappij. We hebben daarom ook de verklaring 'Dutch businesses endorse sustainability in Covid-19 recovery' ondertekend. Dat naast ons bedrijf nog zo'n 250 Nederlandse bedrijven tekenden, stemt me iets positiever. Alle ondertekenaars pleiten ervoor duurzaamheid mee te nemen in de herstelplannen nu de coronacrisis zich ontvouwt. Ook de Nederlandse overheid zal daar een belangrijke rol in moeten spelen.'

Van Blokland: 'Ik ben nogal pessimistisch over de gevolgen van Covid-19, met name voor het winkel- en kantoorvastgoed. Ik ben er niet van overtuigd dat we weer 'teruggaan naar normaal' als deze crisis misschien aan het einde van dit jaar voorbij is. Ik denk dat beleggers zich meer zullen richten op

> **Frank van Blokland** studeerde in 1983 cum laude af als economisch geograaf. Hij begon als bedrijvencontactfunctionaris bij de gemeente Stadskanaal en daarna bij de gemeente Groningen en het Bureau Bedrijfsleven. Later werd hij er Hoofd Economische Zaken. In 1993 werd hij Algemeen Secretaris van het NCW-Noord, later VNO-NCW Noord. In 1997 werd hij Secretaris Economische en Europese Zaken bij de Vereniging voor het Grootbedrijf in de Bouw te Zoetermeer. In mei 2002 is hij benoemd tot Directeur van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland.



Foto: Archief IVBN



> **Maarten Frouws** is sinds 2017 als Country Head eindverantwoordelijk voor het portefeuille-, investment- en assetmanagement van de directe vastgoedportefeuille van Fidelity International in Nederland. Frouws is na zijn Real Estate Master aan de Rijksuniversiteit Groningen zijn carrière begonnen bij Bouwfonds IM (Rabo Vastgoed Groep).

de kwaliteit van vastgoed dan dat ze zullen proberen ESG op een hoger niveau te krijgen.'

Van der Bijl: 'We gaan van crisis naar recessie en als er niets anders gebeurt, duurt het nog zeker drie jaar voor we eruit zijn. In de anderhalvemeter economie moeten we schakelen van de aanbodzijde (een duurzaam gebouw) naar de vraagzijde (een effectief gebruik van een duurzaam gebouw). We moeten onze focus verschuiven om beleggers, huurders en de samenleving vastgoed met een echt duurzame impact aan te bieden.'

Laquitaine: 'Covid-19 is een kans voor ESG in vastgoed, omdat er ongetwijfeld een herstelplan komt. Het slechte nieuws is dat we daar minder geld beschikbaar voor hebben en sommigen wellicht zullen denken dat ESG-beleggingen geen prioriteit hebben. Maar in het herstelplan staan groene voorwaarden. Denk bijvoorbeeld aan elektrische auto's en fietsen, aan energetische renovaties; een enorme kans voor het herstel van de algemene economie. Verder zal de coronacrisis reeds bestaande trends versnellen, zoals e-commerce en e-shopping. Daar moet de vastgoedsector op inspringen.'

Jacques: 'Door Covid-19 komt er meer aandacht voor ESG. Als vastgoedbeleggers moeten wij nadenken over onze sociale verantwoordelijkheden voor de bredere samenleving: hoe zorgen we binnen vastgoed en infrastructuur voor een manier waarop mensen comfortabel, veilig en gezond kunnen leven? We moeten werken met lange- in plaats van met kortetermijnprojecten en -rendementen en laten zien wat onze maatschappelijke bijdrage is.'

Zien we in het coronatijdperk een verschuiving naar meer waardetoevoegende duurzame vastgoedstrategieën?

Tel: 'Dat is een trend die zal doorzetten. Niet alleen in Nederland, maar wereldwijd gingen en gaan mensen naar steden om werk te vinden. Ze willen, ondanks de hoge kosten, in de stad wonen. Vastgoedbeleggers zouden geld kunnen investeren om buurten en gemeenschappen duurzamer te maken. Dat vereist het uitwerken van duurzame vastgoedstrategieën.'

Wat zijn de gevolgen voor vastgoed als mensen ook na de coronacrisis thuis blijven werken?

Jochims: 'Ik ben ervan overtuigd dat kantoren als ontmoetingsplaats altijd zullen blijven bestaan. In de eerste plaats kan digitale communicatie fysieke ontmoetingen niet vervangen: fysieke ontmoetingen zijn echt nodig om te kunnen innoveren. Covid-19 laat zien dat gezondheid weer uitermate belangrijk is. We moeten dus werken aan gezonde ontmoetingsplaatsen in plaats van alleen bureaus aan te bieden. Ik denk dat flexibiliteit steeds belangrijker wordt.'

Gaat de implementatie in concrete strategieën snel genoeg? Zo ja, hoe kunnen we dat ervaren?

Jacobs: 'Ik denk dat we allemaal een snellere ontwikkeling en uitvoering van impactstrategieën zouden willen zien. Met name aan de impactkant moet je echt een solide geïntegreerd impact management-raamwerk binnen het beleggingsproces



ontwikkelen en dat vergt veel tijd en aandacht. Het is daarom belangrijk om voldoende middelen in te zetten voor het ontwikkelen van strategieën die impact kunnen leveren.'

Van der Bijl: 'Doorzettingsvermogen en een vastberaden strategie zijn nodig om verder te komen. Het helpt dat wij ESG in brede zin in onze beleggingsstrategie én uitvoering hebben geïntegreerd. Daardoor zitten we niet in een stilstaande situatie. We boeken elke dag vooruitgang. Uiteindelijk moeten vastgoedbeleggers, fiduciair managers en adviseurs ESG-impact integreren in de ratio van de risico-rendementsverhouding. Daarmee kun je de dialoog met de eindbelegger goed inrichten en uitvoeren.'

Welke SDGs zijn het gemakkelijkst te implementeren als het gaat om duurzaam beleggen in vastgoed?

Jacques: 'Wij hebben onze vier pijlers van impact – people, planet, place en posterity – afgestemd op de drie SDGs die we het meest geschikt achten voor de vastgoedactiviteiten die we in heel Europa ontplooiën. We hebben ons gericht op SDG 8 (Decent Work and Economic Growth), 11 (Sustainable Cities and Communities) en 13 (Climate Action). Op basis daarvan hebben we een kader voor impactmeting ontwikkeld. Het antwoord op de vraag welke SDGs het gemakkelijkst te implementeren zijn, hangt onder andere af van de sectoren, locaties en soorten vastgoed waar je je het meest op richt en van de belangen van de stakeholders.'

Laquitaine: 'We moeten nagaan welke SDGs relevant zijn voor onze activiteiten en onze soorten gebouwen. We kijken dus goed naar gezondheid en welzijn in verband met woningen en kantoren. Het is van belang om relevant te zijn en niet om een aantal exotische doelstellingen te hebben met betrekking tot de vastgoedsector.'

Jochims: 'Wij richten ons op de SDGs 3, 8, 11 en ook 7. SDG 11 heeft betrekking op duurzame steden en gemeenschappen die relatief eenvoudige doelen stellen wat betreft BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment

ESG moet ingebed zijn binnen de hele organisatie: een organisatiebreed bewustzijn is essentieel om uiteindelijk tot echte ESG- en impactbeleggingen te komen.

Method)-certificaten, een GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)-score of energielabels. Uiteindelijk is ons doel een Paris Proof-portefeuille te bereiken. De grote uitdaging is: hoe kunnen we meer doen in de praktijk, aangezien al die labels nogal theoretisch zijn? Zo bezien is het goed dat nu bijvoorbeeld ook in GRESB gekeken wordt naar de werkelijke prestaties van gebouwen en niet uitsluitend naar het label dat eraan hangt.'

Van der Bijl: 'Wij hebben de SDGs (3, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 17) in ons bedrijfsmodel geïntegreerd, zowel in de strategie als in de uitvoering. Uiteindelijk is de praktijk inderdaad doorslaggevend. De 'bakstenen' kunnen zeer efficiënt zijn, maar maken huurders hiervan gebruik? Het gaat er ook om dat de huurder wordt gestimuleerd de efficiëntie van het gebouw te benutten. Daarom zetten wij in op betrokkenheid van de huurder.'

Hoe kan duurzaam beleggen in vastgoed worden geïntegreerd in de beleggingscriteria van een pensioenfonds?

Jacobs: 'Pensioenfondsen moeten zelf hun eigen doelstelling bepalen. Het gaat erom wat een pensioenfonds wil bereiken en waar het deel van wil uitmaken. Vervolgens moeten er strategieën, fondsen en beleggingsmogelijkheden worden gevonden die daarbij passen. Wij proberen de pensioenfondsen daarbij te begeleiden en helpen hen te begrijpen wat er bereikt kan worden en hoe dat wordt gemeten.'

Frouws: 'De beste pensioenfondsbestuurders kijken niet alleen naar managers met hoge GRESB-ambities en -scores,

> **Bas Jochims** is sinds 2008 Head of Dutch Office & Hotel Investments bij Bouwinvest Real Estate Investors. Hij is verantwoordelijk voor de resultaten van de kantoren in het Office Fund en hotels in het Hotel Fund. Jochims heeft zestien jaar ervaring met asset management en trad in 2005 in dienst bij Bouwinvest als Asset Manager. Jochims was van 2000 tot 2005 als Accountmanager bij Dynamis ABC verantwoordelijk voor het totale property management van diverse Nederlandse kantorenportefeuilles van (buitenlandse) beleggers in de regio's Amsterdam en Den Haag.





> **Raymond Jacobs** werkt sinds 1999 bij Franklin Templeton en is Managing Director van Franklin Real Assets Advisors, waar de vastgoed- en infrastructuurbeleggingen worden beheerd. Hij startte zijn loopbaan in de vastgoedsector in 1990 en werkte onder meer bij GIM (NL) en PriFast (Zweden). Na een termijn van 6 jaar in het bestuur van INREV, heeft Jacobs een zetel in de Investor Advisory Council en is hij lid van verschillende internationale comités in de private vastgoedsector. Jacobs heeft een MBA van Aston University in het Verenigd Koninkrijk en een BBA van Nijenrode University in Nederland.

maar richten zich ook op de intenties van de managers. Je moet luisteren naar de verhalen die managers te vertellen hebben en naar hun visies. Wij sluiten bijvoorbeeld zogenoemd grijs vastgoed niet uit. Integendeel. Vastgoed is voor negentig procent een voorraadmarkt, een voorraad waar de focus juist op verduurzaming moet liggen. We stellen bij aankoop een businessplan op om de ESG-rating van het betreffende object te verbeteren, niet alleen op de korte maar ook op de lange termijn.'

Wat kunnen we leren van andere asset classes met betrekking tot duurzaam beleggen in vastgoed?

Van der Bijl: 'Beleggers kijken naar zaken die meetbaar zijn. Wat dat betreft heeft vastgoed in vergelijking met andere beleggingscategorieën, zoals aandelen en obligaties, nu nog te maken met een gebrek aan data. Daar moeten we ons dus meer op richten, bijvoorbeeld via een gebouwspaspoort. We moeten beleggers helpen vastgoed beter te begrijpen. Daar hoort ook bij dat je nadenkt over wat je met je huurders hebt bereikt en wat je nog wilt bereiken.'

Frouws: 'Bij ons staan ESG en impact investing hoog op de agenda. Wij werken samen met onze equity- en fixed income-teams over de hele wereld om lessen te trekken uit andere beleggingscategorieën. Een bepaalde investering in China werd bijna geannuleerd omdat het bedrijf waarin geïnvesteerd kon worden, onvoldoende 'ESG-friendly' was volgens MSCI. Bij doorvragen bleek het bedrijf echter alles op orde te hebben. Het verzamelen van adequate data is heel belangrijk. Verder hebben we een onderzoek uitgevoerd naar onze ESG-

Beleggers kijken naar zaken die meetbaar zijn. Vastgoed heeft in vergelijking met andere beleggingscategorieën nu nog te maken met een gebrek aan data.

vriendelijke fondsen en tijdens de recente recessie hebben die allemaal relatief beter gepresteerd dan andere fondsen. De vraag is dus of vastgoed met een goede ESG-focus ook beter zal presteren.'

Van der Bijl: 'Ik ben ervan overtuigd dat ESG helpt de portefeuille meer toekomstbestendig te maken.'

Jochims: 'Voorbereid zijn op toekomstige wet- en regelgeving is altijd het beste. Door op logische momenten te investeren in ESG kun je kosten ook beter spreiden en een stabiel direct rendement realiseren voor klanten.'

Tel: 'Een van onze klanten wilde de CO₂-uitstoot van zijn portefeuille met een bepaald percentage verlagen. Daartoe ondernamen ze verschillende acties, waaronder het uitsluiten van alle steenkoolfabrieken en vele oliebedrijven. Er werd hierbij geen afweging gemaakt tussen rendement en duurzaamheid. Een belegging moest alleen duurzaam zijn om aan de CO₂-uitstooteisen te voldoen. Het doel was in een paar jaar tijd de gewenste uitstootverlaging te bereiken en daar moesten alle aandelenbeleggingen aan voldoen. Uit het universum werd dus de weg ingeslagen naar de voor de klant beste portefeuille. Interessant, omdat de vastgoedsector andersom begonnen is. We proberen vastgoed te vinden op toplocaties met goede huurders. Vervolgens maken wij het duurzaam. Ik denk dat binnen vastgoed de eerst genoemde weg ook toegepast kan worden. Dus eerst gewoon uitsluiten en daarbij niet over economisch rendement praten.'

Jochims: 'Bij echt impactbeleggen gaat maatschappelijk rendement vóór financieel rendement. Dat wordt in vastgoed momenteel niet zo vaak gedaan. Onze visie is dat het realiseren van maatschappelijk en financieel rendement hand in hand gaat.'

Laquitaine: 'De belangrijkste les die we van andere asset classes kunnen leren met betrekking tot ESG, is dat het slim is een database met de ESG-prestaties van de verschillende assets te hebben. Je moet benchmarken en weten of je doelstellingen ambitieus zijn. Dat ligt kennelijk moeilijk in

Ik ben ervan overtuigd dat ESG helpt de portefeuille meer toekomstbestendig te maken.

vastgoed. Er zijn op dit moment veel initiatieven om daar iets aan te doen, maar we beschikken nog niet over de vereiste samenhang. We hebben wel de capaciteit om de ESG-prestaties van de vastgoedassets te verbeteren, wat niet geldt voor veel andere soorten assets.'

Welke benchmark is geschikt voor sustainable investing in vastgoed?

Jacques: 'Iedereen gebruikt GRESB omdat het een geweldig kader is en een consistente manier biedt om te kijken hoe bedrijven reageren op duurzaamheid binnen hun activiteiten. Maar GRESB vertelt je niet echt wat daadwerkelijk wordt bereikt aan positieve resultaten. Je moet het verhaal van de portefeuille begrijpen en positieve impact koppelen aan iets dat meer kwaliteit biedt en de beleggingsethiek waardeert en hopelijk beïnvloedt. We weten allemaal hoe moeilijk het is om aan de nodige data te komen voor vastgoed, maar het is waar dat we impact leveren door verbeteringen aan onze gebouwen aan te brengen. In tegenstelling tot veel andere sectoren, hebben wij dat binnen ons bereik.'

Jacobs: 'We moeten in staat zijn impact op een zinvolle manier te meten en te laten zien wat we bereiken. Ik denk dat GRESB meer een ESG-benchmark is dan een impactbenchmark, ook al raakt GRESB aan een aantal impactonderwerpen. De impactdoelstellingen die beleggers proberen te bereiken, verschillen per strategie en per beleggingscategorie. Daarom is het heel moeilijk om een benchmark te creëren. In onze social infrastructure-strategie hebben wij een baseline rating bepaald van hoe ons vastgoed op milieu- en sociaal gebied presteert. Daarnaast hebben wij doelstellingen bepaald waar we ons vastgoed naartoe willen brengen. Vervolgens creëren we binnen ons businessplan een aantal impactinitiatieven die naar de gestelde doelen toewerken, hetgeen we in de loop van



de holding period implementeren. Je moet realistische doelen stellen en vervolgens aanscherpen waar mogelijk.'

Zijn er voorbeelden van sociaal realistische doelen die jullie gesteld hebben?

Jacobs: 'Een voorbeeld is een ziekenhuis dat we in Noord-Italië hebben. Het ligt op het Lido in Venetië en was voor het personeel en de bezoekers van patiënten slecht bereikbaar, omdat de commerciële verkeers- en watertaxidienst van Venetië aan de andere kant van het Lido opereerde. Al vrij snel nadat we het ziekenhuis hadden overgenomen, zijn we samen met de gemeente gaan zoeken naar een efficiëntere manier om mensen naar het ziekenhuis te krijgen. Het eindresultaat was dat er een gesubsidieerde watertaxidienst is gekomen tussen Venetië en de locatie van het ziekenhuis op het Lido. Een ander voorbeeld is Madrid, waar we een jeugdrechtbank hebben gekocht. Na analyse kwam ons impactteam tot de conclusie dat het gerechtsgebouw niet over de mogelijkheid beschikte om rechtszaken over gevoelige onderwerpen als kindermisbruik op een goede manier te behandelen. Er was geen rechtszaal met een spiegelconstructie waar kinderen op een minder bedreigende manier konden worden ondervraagd, niet alleen door rechters maar ook door psychologen. Daar

> **Charlotte Jacques** is Head of Sustainability Real Estate bij Schroders. Ze is verantwoordelijk voor het duurzaamheidsbeleid voor vastgoed en de strategie en de uitvoering ervan in direct vastgoed in het Verenigd Koninkrijk en continentaal Europa. Jacques is sinds 2000 werkzaam bij Schroders. Van 2000 tot 2014 was zij Business Projects Manager voor het Hoofd Vastgoed bij Schroder Real Estate. Eerdere verantwoordelijkheden waren onder andere: productontwikkeling en lancering van de Global Property Securities funds en Jersey Property Unit Trusts.



Foto: Archief Schroders



> **Thierry Laquitaine** is Director en Head SRI van AEW (onderdeel van Natixis Investment Managers). Hij geeft leiding aan een team van twee ESG-professionals en houdt toezicht op het beleid en de activiteiten op het gebied van milieu en duurzaamheid voor AEW in Europa. Hij heeft meer dan 20 jaar professionele ervaring en is in 2010 bij AEW komen werken. Laquitaine is ook Voorzitter van Circolab (Circle economy association) en Voorzitter van de SRI-commissie bij ASPIM. Daarnaast geeft hij les in duurzaamheid aan verschillende engineer schools. Hij heeft een ingenieursdiploma van ESTP Parijs.

hebben wij in voorzien, tot grote tevredenheid van de betrokkenen.'

Jochims: 'Vanuit de ambitie om op duurzame wijze waarde toe te voegen aan de stad van de toekomst werken wij met onze partners aan leefbare en inclusieve steden. Onze concrete doelstellingen voor leefbaarheid zijn bijvoorbeeld onze investeringen in betaalbare woningen in het middenhuursegment om steden inclusief te houden. Ook onze investeringen in zorgvastgoed, waar een enorm tekort aan is, dragen bij aan het behouden van een groeiende groep ouderen in de steden. Maar een initiatief als het plaatsen van AED's (automatische externe defibrillators) aan onze gebouwen draagt eveneens bij aan een gezonde leefomgeving. Onze doelstellingen realiseren zo financieel en maatschappelijk rendement.'

Wat valt er te zeggen over de G van Governance als het gaat om duurzaam investeren in vastgoed? Is het niet zo dat aandeelhouders hun krachten bundelen om meer invloed te kunnen uitoefenen?

Van der Bijl: 'Je moet natuurlijk een goede fondsdocumentatie hebben en voldoen aan allerlei soorten regelgeving. Je hebt niet

alleen te maken met aandeelhouders, maar ook met overheden en toezichthouders die regelgeving kunnen opleggen en met huurders of belangenorganisaties van huurders. Denk bijvoorbeeld aan de retailmarkt waarin veel belangenorganisaties werkzaam zijn. Dat geldt ook voor de woningbouw. Een goede en gestage informatiestroom over wat je precies doet, overigens niet alleen op het gebied van ESG, is nodig. Welke strategie zet je als manager in en waarom? Daarmee maak je de G helder.'

Tot slot, welke andere opmerkingen willen jullie nog plaatsen?

Jacques: 'We moeten er echt over nadenken hoe we als vermogensbeheerders samen met pensioenfondsen in het belang van de samenleving, het milieu en de economie kunnen handelen. Pas dan kunnen we zorgen voor verbeteringen die zo belangrijk zijn voor de manier waarop we met alle huidige uitdagingen omgaan, van de klimaatverandering tot de gezondheid en veiligheid, waar we met Covid-19 ervaring mee hebben opgedaan. Wij zijn een verbintenis aangegaan als deel van het UK Better Buildings Partnership, dat gericht is op netto nul-koolstof- en klimaatbestendigheid. Een van de belangrijkste aspecten van die toezegging is om in 2020 een traject uit te stippelen voor netto nul CO₂-uitstoot.'

Van Blokland: 'Het vermogen om de kwaliteit van het vastgoed zelf te verbeteren, is bepalend voor het verkrijgen van een beter ESG-programma.'

Frouws: 'We moeten ons niet blindstaren op de ratings. Het verhaal eromheen is ook heel belangrijk. Een klein voorbeeld: we hadden de keuze om douches te installeren in een pand om het fietsgebruik van de gebruikers te stimuleren. Dit was uiteindelijk nadelig voor onze GRESB-score voor watergebruik. De score werd niet gecompenseerd door het feit dat we een vermindering van het autoverkeer hadden gerealiseerd. Luister naar die verhalen en concentreer je op het einddoel.'

Laquitaine: 'Verslaglegging is noodzakelijk om met beleggers te praten. We moeten met beleggers een discussie voeren over wat we gedaan hebben, welke problemen we tegengekomen



> **Robert-Jan Tel** is Managing Director van Retport Consultants. Hij adviseert pensioenfondsen, verzekeraars en family offices over hun binnen- en buitenlandse vastgoedbeleggingen en over de organisatie of uitbesteding van vastgoedbeleggingen. Hij heeft wereldwijde beleggingservaring opgebouwd in diverse leidinggevende posities bij vastgoedmanagers en institutionele beleggers, waaronder AuxiSolid, Kempen Capital Management, Philips Pensioenfonds en TKP Investments. Tel is lid van het Royal Institute of Chartered Surveyors.



zijn en wat we kunnen doen om verbeteringen door te voeren. Het is ook belangrijk om in gesprek te gaan met huurders en vastgoedmanagers.'

Jacobs: 'We hebben de afgelopen jaren goede vooruitgang geboekt in het creëren van bewustzijn over wat impact investing is en hoe het kan bijdragen aan de samenleving. Ik ben ervan overtuigd dat, mede door Covid-19, is aangetoond dat er behoefte is aan privaat kapitaal om de wereld beter te maken. Maar dan moet er wel samengewerkt worden, bijvoorbeeld aan een meer gemeenschappelijke taal inzake impactbeleggen. Alle partijen, zoals pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen, vermogensbeheerders, huurders en andere belanghebbenden, moeten echt betrokken raken en bijdragen aan het eindresultaat.'

Jochims: 'Wees transparant over je doelstellingen en resultaten en hoe je hieraan werkt, vertel de verhalen. Zo kunnen we elkaar inspireren en met elkaar versnellen, om

uiteindelijk te voldoen aan de doelstellingen van Parijs.'

Tel: 'Het is belangrijk om door te gaan met duurzame investeringen. Daartoe is het zinvol om tot betere definities te komen, te werken aan benchmarks, aan beleid, enzovoort. En aan impactstrategieën, die beperkt in omvang kunnen zijn en niet de hele wereld op zijn kop hoeven te zetten.'

Van der Bijl: 'Om de impact te vergroten, moeten we samenwerken en kennis delen. Dat kan via brancheorganisaties, zoals INREV en IVBN, maar ook in praktische zin met andere beleggers, corporaties en gemeenten. Het is geweldig om als vastgoedbelegger te werken aan positieve ESG-impact en juist nu vooruitgang te realiseren.'

We moeten ons niet blindstaren op de ratings. Het verhaal eromheen is ook heel belangrijk.

CONCLUSIE

Nederlandse institutionele beleggers zijn meestal koplopers op het gebied van duurzaamheid. Bij pensioenfondsen bestaat een grote variatie in de benadering van vastgoedbeleggingen en impactinvesteringen. Het is een mythe dat impactbeleggen gepaard zou gaan met het inleveren van performance. Door Covid-19 komt er waarschijnlijk meer aandacht voor ESG. Vastgoedbeleggers moeten nadenken over hun sociale verantwoordelijkheden voor de samenleving. Ze zouden bijvoorbeeld geld kunnen investeren om buurten en andere gemeenschappen duurzamer te maken. In de anderhalvemeter economie moet worden geschakeld van de aanbodaanpak naar

de vraagzijde-aanpak. De focus moet verschuiven om beleggers, huurders en de samenleving vastgoed aan te bieden met een echt duurzame impact. In vergelijking met asset classes als aandelen en obligaties heeft vastgoed een groot gebrek aan data, met name een database met de ESG-prestaties van de verschillende assets. De impactdoelstellingen die beleggers proberen te bereiken, verschillen van strategie tot strategie. Daarom is het heel moeilijk een benchmark te creëren. De afgelopen jaren is vooruitgang geboekt in het creëren van bewustzijn over wat impact investing is en hoe het kan bijdragen aan de samenleving.