

Verduurzaming van vastgoed levert tevens concurrentievoordeel op



Hoe vordert de vergroening bij beleggers in Real Assets? En welke kansen biedt duurzaam beleggen? Tijdens de Live Uitzending van het pensioenfondsseminar 'Duurzaam beleggen in Real Assets onder het Nieuwe Pensioencontract' werd de balans opgemaakt.

Door Baart Koster Fotografie Ruben Eshuis Photography

Gezien de thematiek van het seminar vormde The Core in Amsterdam een uiterst passend decor. Het van alle gemakken voorziene, zeer ruime, lichte en duurzame kantoor van gastheer CBRE onderging in 2019 een complete metamorfose. Aanvankelijk, zo vertelde Ramon Beijen, Creative Director van CBRE, huisvestte het gebouw bijna een halve eeuw lang een Peugeot-garage. Op de plek waar dagvoorzitter Wietse de Vries het seminar opende, werden enkele jaren daarvoor nog auto's binnengereden voor hun onderhoudsbeurt.

De Vries typeerde de complexe combinatie van Real Assets, duurzaamheid én het Nieuwe Pensioencontract (NPC) als een soort driedimensionaal schaakbord, waarop beleggers hun tóch al ingewikkelde spel moeten spelen. Bij beslissingen over duurzaam beleggen en over wat je precies kunt en wilt doen onder het NPC, moet je vaak tien, twintig of zelfs dertig jaar vooruitdenken, aldus De Vries.

Klimaatverandering als kans

Bernardo Korenberg, Head of Sustainability and Innovation bij Bouwinvest Real Estate Investors, opende de presentatierreeks. Onder de titel 'Real value for life' behandelde Korenberg de vraag of klimaatverandering een kans of een bedreiging vormt voor beleggingen in Real Assets. Het brede maatschappelijke veld kiest primair voor 'bedreiging' als antwoord op die vraag. En om deze bedreiging te mitigeren, voeren beleidsmakers, wet- en regelgevers en toezichthouders de druk om te verduurzamen verder op. Naast die dwang zijn er nog twee typen risico's met betrekking tot de mondiale opwarming van belang: fysieke risico's en transitierisico's. De eerste zijn de directe risico's in de vorm van extreme weersomstandigheden, zoals droogte, wateroverlast en bodemverzakking. De tweede soort zijn de klimaatrisico's die je beleggingsportefeuille als het ware binnendringen in de vorm van verplichte investeringen in je vastgoed, om zo aan de vigerende regelgeving en beleid te

voldoen en op de koers van het Akkoord van Parijs te blijven. Denk aan het energielabel C dat alle gebouwen in 2023 minimaal moeten bezitten.

Die twee risico's correleren bovendien met elkaar, waarschuwt Korenberg. Slagen we er namelijk niet in de opwarming tot maximaal anderhalve graad beperkt te houden, dan gaan de fysieke gevolgen ook de waarde van de beleggingsportefeuille steeds meer drukken. Volgens Korenberg is dit echter niet alleen maar reden voor malaise, want zelf beantwoordt hij de hamvraag van zijn presentatie, of klimaatverandering een kans of een bedreiging vormt voor beleggers, als volgt: 'Je kunt daar een kans van maken, maar dan is het wel zaak om een langetermijnvisie te ontwikkelen, om goed te monitoren hoe je vastgoed er qua duurzaamheid voor staat en om op de juiste momenten de juiste maatregelen te treffen. Bijvoorbeeld door bij een renovatie een pand meteen ook goed te isoleren.' De belangrijkste tip bewaarde hij voor het laatst: 'Ga als pensioenfonds vooral in gesprek met je vermogensbeheerders en je uitbestedingsrelaties. Krijg met elkaar helder wat belangrijk is, wat je achterban belangrijk vindt en hoe je gezamenlijk middels duurzame investeringen je maatschappelijke verantwoordelijkheid pakt en koers houdt richting de doelstellingen van het Akkoord van Parijs.' >



VOORZITTER

Wietse de Vries

Wietse de Vries is Partner bij Almazara | Real Assets Advisory.

'Ga als pensioenfonds vooral in gesprek met je vermogensbeheerders en je uitbestedingsrelaties. Krijg met elkaar helder wat belangrijk is, wat je achterban belangrijk vindt en hoe je gezamenlijk koers houdt richting de doelstellingen.'

‘Het naar voren halen van de transformatie is verstandiger dan afwachten. Nu investeren, betaalt zich immers sneller uit in milieuwinst en blijere huurders.’

De zoektocht naar een netto nul strategie

Wil je je netto CO₂-uitstoot uiterlijk in 2050 naar nul hebben gebracht, dan is het cruciaal om te begrijpen hoe je integrale footprint eruit ziet en tot stand komt. Op dat heldere uitgangspunt baseerde Dan Grandage, Head of ESG voor Private Markets & Real Estate bij Aberdeen Standard Investments (ASI), zijn presentatie. Want wie daar geen inzicht in heeft, kan geen toekomstvisie op CO₂-reductie ontwikkelen, laat staan daar concrete en effectieve stappen in zetten. Wachten met dergelijke verduurzamingsstappen is overigens geen optie meer, waarschuwde Grandage. Je CAPEX-kosten stijgen en datzelfde geldt voor de huurderskosten, als huurders het überhaupt al aantrekkelijk zouden vinden om hun intrek te nemen in een kantoorgebouw dat onvoldoende duurzaam is.

Zelf werkt Grandage met een binnen ASI ontwikkeld raamwerk om te bepalen welk vastgoed in portefeuille moet worden gehouden en welke gebouwen moeten worden verkocht, maar ook om vast te stellen hoe gebouwen presteren qua uitstoot en wat er, ook financieel, nog nodig is om ze efficiënt te verduurzamen. Dergelijke monitoring is essentieel. ASI gebruikt dan ook het door de EU gesubsidieerde CRREM (Carbon Reduction Real Estate Monitor), een open source platform dat voor iedere stakeholder te raadplegen is. Alhoewel de tool niet perfect is, adviseert Grandage investeerders in Real Estate om dat ook te doen, omdat CRREM een nuttige indicator is van hoe je ervoor staat met je vastgoed en welk reductiepad je qua CO₂-uitstoot moet volgen om de doelstellingen van het Akkoord van Parijs te verwezenlijken.

Vergroen en diversifieer

Na de pauze kwam Samantha Steele, Director Investment Research & Private Markets bij Russell Investments, net als Dan Grandage online, tot haar toehoorders. Steele richtte zich met een wijdere blik op private markten. Zij besprak de diversiteit die bestaat in investeringsstrategieën binnen Real Assets, zoals op growth en income gerichte benaderingen. Uiteraard horen bij die keuzes ook weer verschillende risicoprofielen. Hoe verder je opschuift naar growth, hoe hoger de rendementen én de risico's. Maar hoe je keuze ook uitvalt, vergeet nooit om zoveel mogelijk te diversifiëren, benadrukt Steele. En doe dat juist ook binnen Real Assets. Nederlandse pensioenfondsen zijn immers vaak geneigd hun beleggingen voor een

groot deel naar Nederlandse woningen te alloceren, terwijl spreiding naar heel andere Real Asset classes, zoals bijvoorbeeld Infrastructuur, je portefeuille veel veerkrachtiger maakt. Dat advies sluit bovendien mooi aan op een groeiend besef onder institutionele beleggers dat concentratie-risico binnen de beleggingsportefeuille voorkomen moet worden.

Tevens doe je er als pensioenfonds verstandig aan om te kiezen voor verschillende beleggingsstrategieën. Naast groeistrategieën kun je ook kiezen voor beleggingsstrategieën die primair gericht zijn op de inkomstenstroom uit Real Assets. Dergelijke benaderingen voegen namelijk een belangrijk stabiliserend element in je portefeuille toe. Ook daarin zijn vele keuzes denkbaar, waarbij het er uiteindelijk om gaat te komen tot een combinatie van assets met verschillende risico-rendementsverhoudingen en duurzaamheidskenmerken die samen precies de mix binnen je portfolio creëren die aansluit op de specifieke ambities van je pensioenfondsen. Verantwoord beleggen is daarbij simpelweg een must om je portefeuille veerkrachtig en daarmee toekomstproof te maken, besluit Steele. Ook daarin kun je als pensioenfonds je persoonlijke ambities waarmaken door je doelstellingen af te stemmen op specifieke SDGs. Op die manier zorg je tevens voor duurzame waardecreatie en dat is toch mede wat je als institutionele langetermijnbelegger nastreeft.

Risico's veranderen in kansen

‘MVB met vastgoed in de praktijk’, was de veelbelovende titel van de presentatie van Barbara Maltha-Koppelman, Director Capital Advisors bij CBRE. Zij liet zien dat risico's ook kansen kunnen zijn wanneer je duurzaam wilt beleggen. Zo heeft verduurzaming van vastgoed bijvoorbeeld met CAPEX-uitgaven te maken. Je kunt daarin investeren om te voldoen aan alle wettelijke eisen, maar je kunt dat óók doen om flink boven het maaiveld uit te steken. Zo wordt vastgoed aantrekkelijker en in de slipstream daarvan volgen bijna als vanzelf de huurders en daarmee de stijging van je bezettingsgraad. Een bijkomend voordeel is dat dit ook gunstig uitwerkt op de hoogte van je CO₂-belasting. Dat dit zo kan werken, is feitelijk al aangetoond, want CBRE onderzocht en vond positieve effecten voor vijf verschillende gebouwen waarvoor verduurzamingsmaatregelen waren getroffen. Duidelijk en belangrijk is bovendien dat dit ook de taxatiewaarde van vastgoed opstuwet.

Een effectieve duurzaamheidstransitie is tevens geholpen met een doordachte keuze voor duurzame beleggingsfondsen. Die zijn er gelukkig genoeg, aldus Maltha-Koppelman. Maar de kunst is om die te filteren uit de enorme markt van niet-genoteerd vastgoed. Daarbij helpt de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR). Maltha-Koppelman zoomde in op twee soorten fondsen. Allereerst belichtte zij het 'artikel 8'-fonds of ESG-fonds. Dit type fonds heeft duidelijke duurzaamheidsdoelstellingen geformuleerd, leeft de gekozen strategie ook na, rapporteert jaarlijks de resultaten én streeft ernaar om het jaar op jaar beter te doen. Hiernaast staat het 'artikel 9'-fonds dat geclassificeerd wordt als een impactfonds. Dit type fonds probeert met elke belegging een positieve bijdrage te leveren en impact te genereren. Doordat ze dit gericht doen en problemen oplossen, hebben impactfondsen toegevoegde waarde. Bovendien hanteren deze fondsen specifieke, zelf ontworpen raamwerken om de vaak heel specifieke fondsdoelen te kunnen meten. Met deze praktische informatie illustreerde Maltha-Koppelman dat je als pensioenfonds met behulp van deze SFDR-artikelen een uitstekende doorvertaling kunt maken van de eigen doelstellingen naar de concrete niet-genoteerde fondsen waarin je daarvoor het beste kunt beleggen.

Nu beginnen, is verstandiger dan afwachten

Na vier informatieve presentaties was het tijd voor het vrije debat. Voor de eerste paneldiscussie schoven aan: Vincent van Bijleveld, Managing Consultant Duurzaam Beleggen en Senior Adviseur bij Finance Ideas, Erik Hulshof, Pensioenfondsbestuurder, Voorzitter van beleggingscommissies en adviseur van diverse pensioenfondsen, en Jeroen Van Der Put, Pensioenfondsbestuurder bij diverse pensioenfondsen en Voorzitter van de Commissie Risicomanagement bij de Pensioenfederatie. Ze bogen zich onder meer over de door het publiek meest gestelde vraag: wat is de impact van het NPC op het beleggingsbeleid voor Real Assets? Onder andere door het wegvallen van het VEV zal er, zo is althans de verwachting, meer ruimte ontstaan om Real Assets in portefeuille te nemen. Wenselijk is dat zeker, denken de discussiedeelnemers, want juist nu beleggingen met een stabiele inkomensstroom steeds belangrijker worden, heeft deze asset class toegevoegde waarde. Een voorbeeld is Infrastructuur, die onder het VEV nog veel risicobudget kost, maar straks veel minder. Bovendien biedt deze asset class de gewenste inkomensstroom

met inflatiegevoeligheid alsmede volop kansen voor verduurzaming.

De tweede discussie vond plaats tussen Bernardo Korenberg, Dan Grandage en Casper van Grieken, Executive Director Capital Advisors bij CBRE. Daarin kwam naar voren dat goede monitoring cruciaal is, willen we als beleggers succesvol bijdragen aan het behalen van de doelen van het Akkoord van Parijs. Engagement is ook belangrijk. Bovendien blijkt het delen van data echt te helpen, zo is de ervaring. Als technologie goed wordt ingezet om door middel daarvan de bewustwording te stimuleren, dan motiveert dat huurders om bewuster aan hun thermostaatknop te draaien. Van Grieken benadrukt nog dat in plaats van gescheiden woon- en werkfuncties het transformeren van vastgoed naar mixed use de verduurzaming ook vooruit helpt. Op de vraag hoe je een dergelijke transformatie moet timen, antwoordt hij dat het naar voren halen daarvan verstandiger is dan afwachten. Nu investeren, betaalt zich immers sneller uit in milieuwinst en blijere huurders.

Real Assets biedt volop kansen voor impact

Tijdens de slotdiscussie werden door Steele, Hulshof en Van Bijleveld de mogelijkheden van Real Assets als impactbelegging nog eens extra benadrukt. Wereldwijd ligt er een enorme uitdaging om bestaande gebouwen te verduurzamen. En in opkomende markten is het juist cruciaal om nieuwe gebouwen zowel tijdens de bouw- als de gebruiksfase zo min mogelijk CO₂ te laten verbruiken en klimaatadaptief te bouwen. Met de energietransitie zijn ook enorme investeringen noodzakelijk in infrastructuur. In feite heeft elk gebouw impact, zowel positief als negatief, en is het aan de beleggers om, bijvoorbeeld door selectie van of engagement met het vastgoedfonds óf bij direct vastgoed samen met de huurders, te bepalen hoe je wilt verduurzamen en hoe je meer positieve impact wilt maken en negatieve impact wilt voorkomen.

Kortom: Real Assets vormen vanwege diversificatie, de grote winst die juist in deze asset class te behalen is met betrekking tot reductie van CO₂-uitstoot én de stabiele inkomensstromen, een zeer interessante asset class voor duurzame beleggers. Door het NPC, dat meer ruimte voor investeringskeuzes laat, zal dat overigens veranderen. Real Assets worden onder dat nieuwe pensioenregime namelijk alleen nog maar interessanter. ■

IN HET KORT

Het is cruciaal om te begrijpen hoe je CO₂-footprint tot stand komt. CRREM is een nuttige indicator om dat vast te stellen.

Voorom concentratierisico door je allocaties zoveel mogelijk te diversifiëren, ook binnen Real Assets.

MVB maakt je portefeuille veerkrachtig en toekomst-proof.

Ga voor effectieve verduurzaming als pensioenfonds het gesprek aan met je vermogensbeheerders en uitbestedingsrelaties.

Verduurzaming van vastgoed geeft naast een hogere taxatiewaarde tevens concurrentievoordeel.

Afwachten met verduurzaming is niet verstandig.

Bekijk hier de video's van de Live Uitzending over Duurzaam beleggen in Real Assets onder het Nieuwe Pensioencontract.

