

INFO-TORIAL

Duurzame vastgoedinvesteringen worden veelal gekenmerkt door verschillende duurzaamheidscertificaten die uiteenlopende vereisten stellen; hoe zit dat nu eigenlijk? Wat leveren de inspanningen op voor de verduurzaming van de organisatie? En in hoeverre kan je de duurzaamheidsprestaties toetsen aan de markt? Een artikel van Rudy Verstappen, Research Manager ESG bij Altera Vastgoed.

Nut en noodzaak van ESG Benchmarking in vastgoed

In dit artikel geven we inzicht in hoe we bij Altera Vastgoed kijken naar ESG-benchmarking en wat wij als toegevoegde waarde en aandachtspunten zien. Hoewel we ook gebruik maken van asset-level certificeringen, zoals GPR-Gebouw voor onze woningen en BREEAM-in-Use voor onze winkels, richten wij ons in dit artikel op de benchmarks UN PRI en de GRESB, die gericht zijn op de organisatie en de vastgoedportefeuille. Wat zijn de UN PRI en GRESB?

UN PRI

De UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) wordt gezien als de grootste voorvechter van verantwoord en duurzaam beleggen wereldwijd. Het initiatief is opgericht door de Verenigde Naties. De UN PRI hebben als doel de beleggingsimplicaties van vraagstukken op het gebied van milieu, maatschappij en goed ondernemingsbestuur (ESG) te begrijpen. Ook ondersteunen zij het internationale netwerk van ondertekenaars bij de integratie van deze ESG-factoren in hun beslissingen als belegger en aandeelhou-

der. De UN PRI zijn gebaseerd op aanvaarde internationale verdragen, die gericht zijn op institutionele beleggers. Het is een lijst met zes vrijwillige, ambitieuze principes die een aantal mogelijke maatregelen biedt om ESG-aspecten op te nemen in de beleggingspraktijk:

1. We integreren ESG-vraagstukken in onze beleggingsanalyses en besluitvormingsprocessen.
2. Als actieve aandeelhouders integreren we ESG-aspecten in ons beleid en onze praktijk.
3. We verlangen van de entiteiten waarin we beleggen passende openheid over ESG-vraagstukken.
4. We bevorderen de acceptatie en invoering van de principes in de beleggingssector.
5. We werken samen om de effectiviteit van de invoering van de principes vergroten.
6. We rapporteren over onze activiteiten en vorderingen met de invoering van de principes.

De ondertekenaars van de UN PRI zijn verplicht jaarlijks verslag uit te brengen over hun activiteiten op het gebied van verantwoord beleggen. Dit resulteert in een gestandaardiseerd instrument voor duurzaamheidsverslaglegging. Ook zorgt het ervoor dat de ondertekenaars feedback krijgen waarvan zij kunnen leren zodat ze zich kunnen ontwikkelen op het gebied van duurzaamheid. De UN PRI kijkt naar alle vermogenscategorieën en dus verder dan alleen vastgoed: denk aan aandelen, vastrentende waarden en private equity. De benchmark wordt ingevuld door asset owners, vermogensbeheerders en dienstverleners in de gehele financiële sector. Afgelopen jaar hebben ruim 2.700 wereldwijde investeerders met ruim €87 biljoen aan belegd vermogen deelgenomen aan de benchmark. De module Strategy & Governance, is voor alle deelnemers in alle vermogenscategorieën verplicht. Specifiek voor vastgoedbeleggers is aanvullend de module 'Direct-Property' verplicht.

GRESB

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) is ook een wereldwijde, jaarlijks terugkerende duurzaamheidsbenchmark. GRESB beoordeelt en benchmarkt vastgoed (en infrastructuur) op het gebied van milieu, maatschappij en bestuur (ESG). Investeerders hebben GRESB opgericht om beter inzicht te krijgen in de ESG-prestaties van hun vastgoedbeleggingen. GRESB richt zich zowel op de managementorganisatie als op het niveau van de vastgoedfondsen en de assets. Daarnaast kijkt het naar het beleid van de organisatie en de prestaties van het vastgoed, waarbij zowel kwalitatieve als kwantitatieve gegevens mee worden genomen. Het gaat verder dan alleen milieu, want ook sociale (S) aspecten en ondernemingsbestuur (G) spelen een belangrijke rol in de beoordeling. Het is dus een integrale manier om duurzaamheid in de vastgoedsector te meten. De vragen zijn onderverdeeld in twee categorieën. De eerste is management. Dit bestaat uit Leiderschap, Beleid, Rapportage, Risicomanagement en Stakeholder Engagement en heeft betrekking op 30% van de totaal behaaltbare punten. De tweede categorie is Performance en bestaat uit Risicoassessment, Targets, Huurders & Community, Energieconsumptie, Broeikasgassen, Waterverbruik, Afvalproductie, Data Monitoring & Review en Gebouwcertificaten en heeft betrekking op 70% van de totaal behaaltbare punten.

De managementvragen hebben betrekking op de organisatie, de performance-vragen op het niveau van de assets. In totaal hebben er in 2020 wereldwijd meer dan 1.200 vastgoedbeleggers en -ontwikkelaars meegedaan aan het onderzoek. Deze groep vertegenwoordigt een totaal belegd vermogen van € 4,1 biljoen.

Toegevoegde waarde benchmarks

Altera neemt sinds 2012 deel aan GRESB en is sinds 2017 ondertekenaar van UN PRI. Jaarlijks deelt Altera haar gegevens voor het meten van de doelstellingen en resultaten. Dit is omdat wij de volgende toegevoegde waarde zien:

Objectieve validatie. Voor Altera zijn de jaarlijkse benchmarks een objectieve validatie van onze prestaties. We zijn trots op hoe we duurzaamheid oppakken in onze organisatie, maar een goede score in de benchmark toont aan dat externe partijen dit op objectieve wijze ook erkennen en dat we de juiste zaken oppakken. Dit geldt zeker voor vragen waarbij er bewijslast aangeleverd dient te worden.

Rudy Verstappen, Research Manager
ESG bij Altera Vastgoed.





Altera Retail ontving in februari de GRESB/BREEAM Award Responsible Investment.

Verbeteringsmogelijkheden intern. We streven altijd naar optimalisatie van onze duurzaamheidsprestaties en de uitkomsten van de benchmarks biedt ons de mogelijkheid om op asset-, portfolio- en managerniveau verbeteringen te signaleren. Dit wordt gebruikt om ons beleid, de uitvoering en de rapportages actueel te houden.

Nieuwe thema's. Doordat de benchmarkvragen en thema's, vaak gedreven door aangepaste of nieuwe wet- en regelgeving, van de benchmarks blijven vernieuwen, wordt wendbaarheid van onze organisatie verwacht. Door onze deelname aan de benchmarks kunnen we hier tijdig op blijven anticiperen en onze voortgang laten meten. Voorbeelden hiervan zijn klimaatadaptatie (Resilience) en gezondheid en welzijn (Health & Wellbeing) in de GRESB-benchmark en de verplichte rapportage over onder andere klimaatgerelateerde risico's volgens de aanbevelingen van de Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) bij de UN PRI.

Transparantie naar stakeholders. Het deelnemen aan deze benchmarks zorgt voor verdere transparantie naar onze stakeholders met betrekking tot ons duurzaamheidsbeleid en bijbehorende prestaties. Doordat we hierover jaarlijks rapporteren, krijgen zij

op een uniforme en consistente wijze een objectief overzicht van onze resultaten.

Peer benchmarking. Hoe doen we het ten opzichte van onze collega's binnen de sector? Dit wordt vooral door GRESB goed weergegeven, omdat er wordt gewerkt met een positie per deelsector ten opzichte van het benchmark gemiddelde. De UN PRI werkt met categorieën (A+ t/m E), maar overziet alle asset classes en helpt hierdoor investeerders binnen en tussen asset classes de voorlopers en achterblijvers te herkennen. Investeerders die duurzaamheidscriteria willen meenemen in hun manager selectie, kunnen hiervoor de uitkomsten van de benchmarks gebruiken. Dit zien we in toenemende mate gebeuren. Daarnaast kunnen de benchmarks onderdeel zijn van engagement-gesprekken tussen de investeerder en de vastgoedmanager.

Integratie andere tools. Er ontstaat steeds meer interactie tussen de ESG-benchmarks en andere tools. Voorbeelden hiervan zijn UN PRI met de aanbevelingen van de leidende klimaatrapportagevereisten van de TCFD en GRESB met de Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) en het Science-Based Targets initiative. Met deze tools implementeer je de vereisten van de benchmarks op een praktische

manier. Daarnaast kan de verzamelde data voor de benchmarks worden ingezet in deze duurzaamheidstools.

Aandachtspunten bij het gebruik van duurzaamheidsbenchmarks

Het meten van het ESG-beleid via duurzaamheidsbenchmarks brengt met zich mee dat je de uitkomsten vertaalt naar verdere verbeteringen in de organisatie. Natuurlijk zijn er ook aandachtspunten bij het gebruik van duurzaamheidsbenchmarks. De volgende aspecten zouden volgens ons hierbij de aandacht mogen krijgen;

Methodologiewijzigingen:

De wereld rondom duurzaamheid verandert snel en het is dus goed dat een ESG-benchmark met de tijd mee gaat en de nieuwste criteria incorporeert. Echter een continu wijzigende methodologie of onderzoeksproces maakt het lastig om beleid op langere termijn te formuleren en voortgang op een consistente manier te meten.

Nog geen volledige uniformiteit:

Hoewel de verschillende benchmarks zich richten op duurzaamheid in de vastgoedsector, bestaat er nog geen volledige uniformiteit tussen de verschillende benchmarks. De insteek van verschillende benchmarks is onderscheidend ten opzichte van elkaar qua scope of invalshoek. Dit vergroot het blikveld; duurzaamheid is immers een groot en divers onderwerp. Niettemin vraagt het ook veel van de organisatie. Gelukkig komt er steeds meer samenwerking en afstemming, bijvoorbeeld tussen de GRESB en UN PRI.

Tijd en inspanning:

Een vastgoedmanager die aan verschillende benchmarks mee wilt doen en deze op een volledige manier tracht in te vullen, dient hier uiteraard tijd aan te besteden. Informatie te verzamelen en ontsluiten vraagt om een inspanning van de gehele organisatie, niet alleen van de duurzaamheidsmanager. Wel kunnen de opgehaalde gegevens aan meerdere benchmarkpartijen worden aangeleverd. Daarom zet Altera enerzijds in op digitalisering van dit proces en anderzijds door het toewijzen van dedicated resources aan duurzaamheid. Op die manier geeft het benchmarkproces houvast om duurzaamheid verder in de organisatie te implementeren en professionaliseren.

Behoud van consistentie en diepgang in validatie van de antwoorden:

Zoals gezegd is een sterk punt van benchmarks dat antwoorden objectief gevalideerd worden. Om dit te behouden vraagt dat om innovatieve manieren om de bewijslast te verzamelen en controleren. Ondanks dat het aanleveren van bewijslast extra tijd vraagt van de deelnemende partij, is dit belangrijk om de betrouwbaarheid van de uitkomsten van de benchmark te waarborgen.

Er is meer dan alleen benchmarking:

Hoewel de wereldwijde benchmarks een goed uitgangspunt zijn om verbeteringsmogelijkheden en thema's te identificeren en te meten, is het ook belangrijk om aanvullend te kijken welke thema's relevant zijn. Er zijn bijvoorbeeld onderwerpen die alleen op lokaal niveau spelen, denk bijvoorbeeld aan de aardgasdiscussie in Nederland. Ook zijn er onderwerpen die vooralsnog beperkt terugkomen in de benchmarks, zoals circulariteit of biodiversiteit. Vanuit Altera stimuleren en hanteren wij deze brede en toekomstgerichte blik op duurzaamheid.

Conclusie

Als vastgoedsector kunnen we gebruik maken van kwalitatief zeer goede benchmarks zoals die van de GRESB en UN PRI. Wij zijn grote voorstanders van het gebruik ervan, als ook het samen met de sector blijven vernieuwen en verbeteren ervan. Als richtlijn helpt het ons bij de verduurzaming van het vastgoed en de organisatie. Het meedoen verhoogt de transparantie, doordat we als sector op een consistente wijze informatie kunnen delen met stakeholders. Uiteraard verwachten we bij consequent goede resultaten op duurzaamheidsbenchmarks dat investeerders vastgoed blijven zien als een rendabele, toekomstbestendige belegging.

Dit artikel is gesponsord door Altera Vastgoed

Prestaties Altera Vastgoed op duurzaamheid

Altera is GRESB 2020 Global Sector Leader Residential en behaalde wederom 5-sterren voor beide fondsen. In de UN PRI-survey heeft Altera Vastgoed in 2020 de hoogst haalbare score van A+ behaald. In februari 2020 ontving Altera de Retail GRESB/BREEAM Award voor de meest duurzame belegger Retail.