



Onderzoek vastgoedfondsen en duurzaamheidsverslaglegging

Kees Gootjes
Anne van Lakerveld
Oktober 2009

Datum publicatie: 25 januari 2010

Vereniging van Beleggers voor Duurzame Ontwikkeling

Postbus 504
4100 AM Culemborg

(t) +31 (0) 345 532 653
(f) +31 (0) 842 218 746
info@vbdo.nl
www.vbdo.nl

INHOUDSOPGAVE

1. Samenvatting	1
2. Introductie	2
2.1. Doelstelling van de organisatie	2
2.2. Kader en achtergronden van het project.....	3
2.3. Methodiek en opzet van het rapport.....	3
3. Internationale initiatieven verduurzaming vastgoed.....	4
3.1. UNEP FI Property Working Group.....	4
3.2. Global Reporting Initiative (GRI).....	5
4. vastgoedfondsen en duurzaamheidsverslaglegging.....	6
4.1. Onderzoeksgroep.....	6
4.2. Resultaten duurzaamheidsrapportage bij vastgoedfondsen	7
4.3. Conclusies	9
5. Interviews en paneldiscussie: vastgoedfondsen en duurzaamheid	10
5.1. Interviews.....	10
5.2. Paneldiscussie	12
6. Conclusies en aanbevelingen	13
6.1. Toenemende aandacht voor duurzaamheid.....	13
6.2. Duurzaamheidsverslaglegging.....	13

1. SAMENVATTING

Duurzaamheid binnen de vastgoedsector is duidelijk in opkomst. Zowel vastgoedfondsen als beleggers en eindgebruikers (huurders) besteden langzaam maar zeker meer aandacht aan het onderwerp duurzaamheid.

In dit rapport is de VBDO op zoek gegaan naar de mate waarin vastgoedfondsen rapporteren over hun activiteiten en ambities op het gebied van duurzaamheid. Dit onderzoek heeft betrekking op de tien grootste Nederlandse fondsen en geeft meer inzicht in de ontwikkelingen en uitdagingen rond de duurzaamheidsverslaglegging. Het blijkt dat de meeste vastgoedfondsen wel aandacht besteden aan duurzaamheid, maar weinig concrete informatie aanbieden op het gebied van energiebesparing en CO₂-reductie. Bovendien rapporteren geen van de vastgoedfondsen conform de GRI-richtlijnen.

De voornaamste conclusies zijn:

- 8 van de 10 vastgoedfondsen besteden aandacht aan duurzaamheid in het algemeen;
- 6 van de 10 vastgoedfondsen besteden aandacht aan energiebesparing en CO₂-reductie;
- 3 vastgoedfondsen hebben doelstellingen op het gebied van energiebesparing en CO₂-reductie;
- 1 vastgoedfonds biedt kwantitatieve informatie aan op het gebied van energiebesparing en CO₂-reductie

Achtergrond:

In opdracht van SenterNovem deed de VBDO in 2008 onderzoek naar de activiteiten en rapportage van de tien grootste vastgoedfondsen op het gebied van duurzaamheid, met name energiebesparing en CO₂-reductie. Omdat er over dit onderwerp bijzonder weinig informatie publiek beschikbaar was, zeker in vergelijking met andere sectoren, besloten SenterNovem en de VBDO om aanvullend onderzoek te doen. Beide partijen vermoedden, gebaseerd op hun ervaring, dat vastgoedfondsen actiever waren dan bleek uit de publiek beschikbare bronnen. De VBDO voerde interviews met vijf van de tien onderzochte vastgoedfondsen. Hieruit bleek dat er inderdaad meer gebeurde op het gebied van duurzaamheid dan uit de rapportages naar voren kwam.

Vastgoedfondsen zien duurzaamheid als een steeds belangrijker onderwerp en besteden er wel degelijk aandacht aan. Toch werd ook duidelijk dat vastgoedfondsen de verduurzaming van vastgoed niet alleen kunnen doen. Om hier op in te gaan organiseerde de VBDO een paneldiscussie tijdens de PROVADA 2009 waarin de rol van vastgoedfondsen bij het verduurzamen van vastgoed besproken werd. Uit deze discussie kwam naar voren dat samenwerking met beleggers en eindgebruikers noodzakelijk is.

De VBDO roept vastgoedfondsen op om meer informatie over met name energiebesparing en CO₂-reductie te geven. Verder is de VBDO van mening dat vastgoedfondsen minimaal het C niveau voor duurzaamheidsrapportage conform de GRI-richtlijnen kunnen halen. Er zijn meerdere internationale initiatieven zoals de eerdergenoemde GRI en de UNEP FI Property Working Group die handreikingen aanbieden op dit gebied. Om de markt in beweging te krijgen is het ontwikkelen en uitvoeren van een Benchmark Vastgoedfondsen, die de duurzaamheidsrapportage van vastgoedfondsen in kaart brengt, een zinvolle volgende stap.

2. INTRODUCTIE

2.1. Doelstelling van de organisatie

De VBDO, de Vereniging van Beleggers voor Duurzame Ontwikkeling, werkt aan de verduurzaming van de kapitaalmarkt. Enerzijds wordt dat gedaan door middel van activiteiten die de kapitaalmarkt uitdagen nieuwe initiatieven te nemen (initiëren), anderzijds maakt de VBDO duidelijk wat binnen die kapitaalmarkt gewenste en ongewenste ontwikkelingen zijn: opiniëren.

Een belangrijk middel om dit te bewerkstelligen, is het vertegenwoordigen van duurzame aandeelhouders op de aandeelhoudersvergaderingen van beursgenoteerde ondernemingen. De VBDO onderhoudt actief de dialoog met meer dan 50 beursgenoteerde ondernemingen om hen er toe aan te zetten het bedrijfsbeleid af te stemmen op een duurzame ontwikkeling. Daarnaast rekent de VBDO het tot haar missie om financiële instellingen aan te spreken op hun verantwoordelijkheid (en sleutelrol) bij het realiseren van een duurzame samenleving. Zo werkt de VBDO zowel aan de vraag- als aan de aanbodkant van kapitaal.

De afgelopen jaren voerde de VBDO een aantal quick scans uit die inzicht gaven in de transparantie van institutionele beleggers en hun stemgedrag op aandeelhoudersvergaderingen in de Verenigde Staten. Daarnaast is de VBDO begonnen met het uitvoeren van een aantal benchmarkonderzoeken (zie Kader 6.1) voor een aantal sectoren in de financiële markt. De vastgoedsector is een nieuw en interessant aandachtsgebied voor de VBDO. Vastgoedfondsen zijn in de Nederlandse financiële markt immers actief als zowel kapitaalverstrekkers als kapitaalvragers.

2.2. Kader en achtergronden van het project

In opdracht van het ministerie van VROM voert SenterNovem het programma ‘Kompas Energiebewust Wonen en Werken’ uit. Dit programma heeft als doel bij te dragen aan de vermindering van CO₂-uitstoot in de gebouwde omgeving. SenterNovem heeft daarnaast een (publicitaire) strategie ontwikkeld, die er op gericht is het onderwerp energiebesparing bij beslissers en beïnvloeders op de agenda te krijgen en te houden. In het afgelopen jaar zijn hiermee goede ervaringen opgedaan.

Uit onderzoek van SenterNovem blijkt dat een aantal vastgoedfondsen aandacht besteedt aan maatschappelijk verantwoord beleggen. Ze hebben hiertoe doelstellingen, maar die zijn nog niet duidelijk terug te zien in hun investeringen en in hun rapportage. SenterNovem zou graag inzicht krijgen in de bijdrage van deze vastgoedinvesteerders aan energiebesparing en CO₂-reductie.

In het kader van bovengenoemd programma vroeg SenterNovem aan de VBDO om een inventariserend onderzoek te doen naar de aandacht van vastgoedfondsen voor energiebesparing en CO₂-reductie bij hun investeringen.

2.3. Methodiek en opzet van het rapport

Voor dit onderzoek werd in de eerste instantie de VBDO-quick scan methode gebruikt. Deze methode heeft zich in de afgelopen jaren ruimschoots bewezen. De quick scan is een snelle, simpele en duidelijke methode die er, in dit geval, op is gericht om inzicht te krijgen in de trends en activiteiten die er binnen de kapitaalmarkt zijn met betrekking tot energiebesparing en CO₂-reductie bij vastgoedfondsen.

Voor deze quick scan, voor het eerst uitgevoerd in 2008, gebruikte de VBDO publiek beschikbare bronnen, zoals de jaarverslagen en websites van de vastgoedfondsen, om een inventarisatie te maken van duurzaamheid binnen de Nederlandse vastgoedsector.

Het werd al snel duidelijk dat vastgoedfondsen weinig informatie over energiebesparing en CO₂-reductie verschaffen in publiek beschikbare bronnen. Zowel SenterNovem als de VBDO hadden het idee dat er wel meer gebeurde dan gerapporteerd werd. Daarom werd besloten om vijf van de onderzochte vastgoedfondsen te interviewen over hun activiteiten op dit gebied en aansluitend een paneldiscussie te organiseren om de resultaten van de eerste twee activiteiten te bespreken.

Deze discussie vond op 16 juni 2009 plaats tijdens de PROVADA. Deelnemers aan deze discussie waren de VBDO, vertegenwoordigers van vastgoedfondsen, huurders (eindgebruikers), en investeerders. Zowel de resultaten van de eerste quick scan als de interviews werden besproken als de toekomst van duurzaamheid binnen de vastgoedsector. Om ervoor te zorgen dat de resultaten van de VBDO-quick scan methode zoveel mogelijk aan zou sluiten bij de werkelijkheid heeft de VBDO de quick scan in juli en augustus van 2009 voor een tweede keer uitgevoerd.

3. INTERNATIONALE INITIATIEVEN VERDUURZAMING VASTGOED

Binnen de vastgoedsector vindt een aantal internationale initiatieven op het gebied van duurzaamheid en rapportage plaats. Dit is een reflectie van het feit dat ook op internationaal gebied duurzaamheid bij het ontwikkelen en beheren van vastgoed steeds meer aandacht krijgt. In dit hoofdstuk worden twee initiatieven kort beschreven: de Property Working Group (PWG) van de United Nations Environmental Program Finance Initiative (UNEP FI) en het Global Reporting Initiative (GRI). Het eerste initiatief houdt ontwikkelingen bij op het gebied van duurzaamheid binnen de vastgoedsector terwijl de tweede organisatie zich over alle sectoren richt op systematische rapportage.

3.1. UNEP FI Property Working Group (PWG)

De PWG is een groep van vastgoedfondsen die samenwerken om Responsible Property Investment (RPI)¹ te bevorderen binnen de vastgoedsector. Deze groep, opgezet in 2007, telt dertien leden en een aantal 'observers' en brengt regelmatig publicaties uit op het gebied van RPI. De doelgroep van de PWG zijn zowel institutionele beleggers als vermogensbeheerders die duurzaamheid op willen nemen in hun beleggingsgedrag. Om dit te bevorderen publiceert de PWG regelmatig 'best practices' op het gebied van RPI.

Een recente publicatie vergelijkt de verschillende duurzaamheid ratings systemen zoals LEED, BREAAAM, en Green Star. In maart 2009 werd een artikel gepubliceerd dat aandacht besteedt aan de unieke aspecten van duurzaam beleggen binnen de vastgoed sector. Eén van de opvallende aspecten is 'engagement in direct property investment'. Investeerders in vastgoed (waaronder vastgoedfondsen) besteden niet alleen aandacht aan het fysieke gebouw, maar ook aan de eindgebruikers. Dit is met name van toepassing op het gebied van duurzaamheid: *'the tenant is crucial to the environmental and social impact of a property. It, therefore, makes great sense for a responsible investor to engage with tenants when seeking to manage invested assets responsibly'*.²

¹ http://www.unepfi.org/work_streams/property/index.html.

² UNEP FI Property Working Group, "Responsible Property Investment: Similar Aims, Different Manifestations", maart 2009, p. 12. Meer informatie is te vinden op de website: www.unepfi.org/work_streams/property.

3.2. Global Reporting Initiative (GRI)

Het GRI is internationaal erkend als dé expert op het gebied van duurzaamheidsverslaggeving. GRI is een netwerkorganisatie die richtlijnen op het gebied van duurzaamheidsverslaggeving ontwikkeld heeft en het gebruik daarvan propageert. De meest recent ontwikkelde richtlijnen op dit gebied staan bekend als de G3. Er zijn verschillende rapportageniveaus voor bedrijven. Deze richtlijnen vormen een leidraad waarmee bedrijven hun informatieverschaffing stapsgewijs kunnen verbeteren. Een groot aantal beursgenoteerde bedrijven in Nederland rapporteert conform de G3-richtlijnen.

Er zijn verschillende rapportageniveaus voor de GRI richtlijnen die afhankelijk zijn van de informatie dat verstrekt wordt. Het minimum is een C niveau, en dit kan oplopen tot een A+ niveau. Bedrijven dienen een aantal basisgegevens te rapporteren zoals naam, product, en bestuur van de onderneming. Verder zijn er een groot aantal economische, milieu-, en sociale indicatoren waarover gerapporteerd kan worden. Het behalen van een C niveau rapportage vereist de rapportage van 10 indicatoren.

Net zoals de UNEP FI besteedt ook de GRI aandacht aan de vastgoedsector; in hun 'Sector Supplements' is er ook de categorie 'Construction & Real Estate'.³ Op dit moment zijn er nog geen specifieke richtlijnen voor de vastgoedsector beschikbaar. Het doel is om deze richtlijnen binnen twee jaar beschikbaar te hebben. Wel is bekend dat Jones Lang Lasalle door GRI aanwezen is als lead consultant bij het ontwikkelen van deze richtlijnen.⁴

Er is wel een rapport beschikbaar dat een overzicht geeft van de huidige stand van zaken op het gebied van rapportage. Volgens dit rapport, getiteld 'A Snapshot of Sustainability Reporting in the Construction and Real Estate Sector', besteden de meeste bedrijven, die rapporteren over duurzaamheid, aandacht aan CO₂-reductie en energiebesparing. Deze rapportages vinden voornamelijk plaats op kwantitatieve basis.⁵

3

<http://www.globalreporting.org/ReportingFramework/SectorSupplements/ConstructionandRealEstate/ConstructionAndRealEstate.htm>.

⁴ <http://www.joinricsineurope.eu/en/na/view/rics-nederland/sustainability/jll-to-advise-on-sustainabilityartikel-in-propert-eu/>

⁵ GRI, "A Snapshot of Sustainability Reporting in the Construction and Real Estate Sector", 2008, p. 7, 8. Meer informatie is te vinden op de website: www.globalreporting.org.

4. VASTGOEDFONDSEN EN DUURZAAMHEIDVERSLAGLEGGING

Binnen de vastgoedsector in Nederland heeft recent een aantal belangrijke ontwikkelingen rondom duurzaamheid plaatsgevonden. De IVBN, de belangenvereniging van Nederlandse institutionele vastgoedfondsen, heeft in juni 2009 haar visie op het gebied van duurzaamheid in de vastgoedsector bekendgemaakt. In dit visiedocument zegt de IVBN dat de trend richting duurzaam vastgoed onmiskenbaar is. Om per saldo een vastgoedportefeuille te verduurzamen stelt de IVBN dat een meetlat voor bestaand vastgoed ontwikkeld moet worden.⁶ Daarnaast heeft PGGM, een van de grootste institutionele beleggers in Nederland, aangekondigd haar portefeuille van €15 miljard te gaan verduurzamen. 'Behalve dat PGGM al jaren een sociaal en milieuvriendelijk beleid voert, liggen er ook keiharde economische redenen aan het verantwoorde beleggingsbeleid ten grondslag'.⁷ Volgens de Dutch Green Building Council (DGBC) moet de Nederlandse bebouwde omgeving 'koploper worden in de reductie van CO₂, het verminderen van energieverbruik en afval en het verbeteren van de leefomgeving'.⁸

Transparantie is één van de speerpunten van de VBDO. Zonder transparant te zijn, kan een onderneming of investeerder niet claimen serieus met duurzaamheid bezig te zijn. In de eerste plaats dienen vastgoedfondsen te rapporteren over hun activiteiten op het gebied van duurzaamheid. Omdat dit onderzoek zich met name richt op energiebesparing en CO₂-reductie wordt duurzaamheid voor dit onderzoek gespecificeerd als: de mate waarin vastgoedfondsen aandacht besteden aan energiebesparing en CO₂-reductie.

Vastgoedfondsen dienen kwantitatieve en kwalitatieve, publiek beschikbare informatie te verschaffen over hun energieverbruik en CO₂-uitstoot. Een volgende stap is niet alleen rapporteren over duurzaamheid, maar ook doelstellingen formuleren t.a.v. duurzaamheid. In het ontwikkelen en beheren van panden moet het nemen van maatregelen om vooruitgang te boeken ten opzichte van deze twee criteria een onderdeel van de 'core business' van vastgoedfondsen zijn.

In dit deel van het rapport worden de resultaten van het onderzoek naar de mate van energiebesparing en CO₂-reductie door vastgoedfondsen gepresenteerd, evenals de wijze van rapporteren hierover. Dit onderzoek moet worden gezien als een inventarisatie, die gebruikt kan worden om te bepalen welke verdere activiteiten kunnen worden ondernomen om de vastgoedfondsen te bewegen zich meer op CO₂-reductie te richten.

4.1. Onderzoeksgroep

De onderzoeksgroep bestaat uit de tien grootste vastgoedfondsen op basis van het geïnvesteerde vermogen in vastgoed in Nederland. De groep is in overleg met SenterNovem samengesteld. De fondsen die in dit onderzoek zijn meegenomen zijn:

- Annexum
- APG
- ASR (voorheen Fortis) Vastgoed Vermogensbeheer

⁶ IVBN, 'IVBN visie: op duurzaam vastgoed', juni 2009.

⁷ Vastgoedmarkt, 'PGGM gaat vastgoedportefeuilles verduurzamen', 7 juli, 2009. Beschikbaar op website www.vastgoedmarkt.nl, bezocht in augustus 2009.

⁸ DGBC website (www.dgbc.nl), bezocht in augustus, 2009.

- BPF Bouwinvest
- Corio
- ING Real Estate Investment Management
- Nieuwe Steen Investments
- Syntrus Achmea Vastgoed
- Unibail-Rodamco
- Wereldhave

4.2. Resultaten duurzaamheidsrapportage bij vastgoedfondsen

De resultaten van het onderzoek naar de tien vastgoedfondsen zijn te zien in Tabel 4.1. In deze tabel is onderscheid gemaakt tussen aandacht voor duurzaamheid in het algemeen, en specifiek voor energiebesparing en CO₂-reductie.

Tabel 4.1: Aandacht voor duurzaamheid, energiebesparing en CO₂-reductie

Vastgoedfonds	Aandacht voor duurzaamheid	Aandacht voor energiebesparing en CO ₂ -reductie
Annexum	Geen informatie	Geen informatie
APG	Oppervlakkig aandacht voor duurzaamheid	Geen informatie
ASR Vastgoed Vermogensbeheer	Geen informatie	Geen informatie
BPF Bouwinvest	Oppervlakkig aandacht voor duurzaamheid	Geen informatie
Corio	Uitgebreid aandacht voor duurzaamheid	Uitgebreid aandacht voor energiebesparing en CO ₂ -reductie <ul style="list-style-type: none"> • Doelstellingen
ING Real Estate IM	Uitgebreid aandacht voor duurzaamheid	Oppervlakkig aandacht voor energiebesparing en CO ₂ -reductie
NSI	Uitgebreid aandacht voor duurzaamheid	Uitgebreid aandacht voor energiebesparing en CO ₂ -reductie <ul style="list-style-type: none"> • Doelstellingen
Syntrus Achmea Vastgoed	Oppervlakkig aandacht voor duurzaamheid	Oppervlakkig aandacht voor energiebesparing en CO ₂ -reductie
Unibail-Rodamco	Uitgebreid aandacht voor duurzaamheid	Uitgebreid aandacht voor energiebesparing en CO ₂ -reductie <ul style="list-style-type: none"> • Cijfers • Cijfermatige doelstellingen
Wereldhave	Uitgebreid aandacht voor duurzaamheid	Uitgebreid aandacht voor energiebesparing en CO ₂ -reductie <ul style="list-style-type: none"> • Doelstellingen

4.2.1. Aandacht voor duurzaamheid

Als het gaat om aandacht voor duurzaamheid in het algemeen kunnen de vastgoedfondsen in drie categorieën verdeeld worden.

- Geen aandacht (2)

- Oppervlakkig aandacht voor duurzaamheid (3)
- Uitgebreid aandacht voor duurzaamheid (5)

De eerste groep van twee vastgoedfondsen (Annexum, ASR Vastgoed Vermogensbeheer) bieden helemaal geen publiek beschikbare informatie aan over duurzaamheid. Drie vastgoedfondsen (APG, BPF Bouwinvest, Syntrus Achmea Vastgoed) geven op hun website of in hun jaarverslag beperkte informatie over het belang van maatschappelijk ondernemen of duurzaamheid binnen vastgoed. Het verschil tussen deze en de laatste groep van vijf vastgoedfondsen (Corio, ING Real Estate IM, Nieuwe Steen Investments, Unibail-Rodamco, Wereldhave) is dat de derde groep uitgebreid aandacht besteedt aan duurzaamheid. Dit kan betekenen dat er een apart kader op de website is of dat het onderwerp duurzaamheid een eigen hoofdstuk in het jaarverslag krijgt.

Het is duidelijk dat duurzaamheid in het algemeen bij de meeste vastgoedfondsen wel aandacht begint te krijgen. Slechts twee vastgoedfondsen boden helemaal geen informatie aan, terwijl acht van de tien onderzochte fondsen duurzaamheid dermate belangrijk vinden dat zij in hun rapportage naar de stakeholders ook dit onderwerp toelichten. Toch blijft er een wereld te winnen als het gaat om de inhoud van deze aandacht, aangezien slechts de helft van de onderzochte vastgoedfondsen in een apart kader op de website of in een hoofdstuk in het jaarverslag aandacht besteedt aan duurzaamheid.

4.2.2. *Aandacht voor energiebesparing en CO₂-reductie*

Niet alleen dienen vastgoedfondsen aandacht te besteden aan duurzaamheid in het algemeen, zij moeten ook rapporteren over hun doelstellingen en activiteiten over een belangrijk deel van hun 'core-business' als beheerder. Voor dit onderzoek is dat beperkt tot energiebesparing en CO₂-reductie. Hier kunnen de vastgoedfondsen ook in drie categorieën verdeeld worden.

- Geen aandacht (4)
- Oppervlakkig aandacht voor energiebesparing en CO₂-reductie (2)
- Uitgebreid aandacht voor energiebesparing en CO₂-reductie (4)

Vier vastgoedfondsen besteden helemaal geen aandacht aan dit onderwerp (Annexum, APG, ASR Vastgoed, BPF Bouwinvest). De volgende groep van twee (ING Real Estate IM, Syntrus Achmea Vastgoed) zeggen wel iets over dit onderwerp, maar de aandacht die hieraan besteed wordt is beperkt.

De laatste groep van vier (Corio, NSI, Unibail-Rodamco, Wereldhave) hebben doelstellingen die publiek beschikbaar zijn. Drie vastgoedfondsen hebben doelstellingen voor energiebesparing of CO₂-reductie binnen hun vastgoedportefeuille. Deze doelstellingen zijn echter niet kwantitatief. Een aantal van deze fondsen geeft aan dat de metingen net afgerond zijn en dat cijfermatige doelstellingen op een later moment bepaald zullen worden. Slechts één vastgoedfonds (Unibail-Rodamco) heeft cijfers in haar rapportage opgenomen en koppelt dit aan cijfermatige doelstellingen. Op het gebied van rapportage is Unibail-Rodamco duidelijk de koploper.

4.3. Conclusies

Toen dit onderzoek voor het eerst uitgevoerd werd, rapporteerde bijna geen van de vastgoedfondsen over hun activiteiten en doelstellingen op gebied van duurzaamheid en energiebesparing en CO₂-reductie. Tabel 4.1 geeft de resultaten van een nieuw onderzoek weer, dat in 2009 uitgevoerd werd. Een aantal fondsen hebben in de tussentijd stappen gezet op het gebied van rapportage. Toch ontbreekt er nog veel informatie. De meeste informatie die publiek beschikbaar is blijft erg algemeen. Slechts vier vastgoedfondsen hebben doelstellingen opgesteld, waarvan één fonds deze doelstellingen kwantitatief heeft uitgedrukt.

Duurzaamheid wordt een steeds belangrijker onderwerp voor vastgoedfondsen. Om deze vooruitgang door te zetten dienen vastgoedfondsen niet alleen intenties en plannen te hebben, maar moeten zij hierover op een cijfermatige manier rapporteren, doelstellingen formuleren, om deze vervolgens te realiseren en weer aan te scherpen.

Om meer inzicht te krijgen in de barrières en unieke uitdagingen waar vastgoedfondsen tegenaan lopen in hun verduurzamingproces ging de VBDO in gesprek met vijf van de tien vastgoedfondsen. De bevindingen van deze gesprekken worden in het volgende hoofdstuk besproken.

Kader 4.1: Duurzaamheidsrapportage in andere sectoren

De VBDO heeft jarenlange ervaring met het analyseren van rapportages op het gebied van duurzaamheid. Deze kennis wordt gebruikt om kritische vragen te stellen tijdens de Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders. Over de jaren heen heeft de VBDO voldoende rapporten voorbij zien komen. Er is een duidelijke progressie te zien op het gebied van duurzaamheidsverslaggeving. Steeds meer bedrijven publiceren informatie over hun activiteiten op het gebied van duurzaamheid. De rapportages zelf worden steeds beter, met duidelijke doelstellingen, kwalitatieve en kwantitatieve informatie en een verschuiving van het voorkomen van waardevernietiging naar een focus op de economische kansen die duurzaamheid een onderneming biedt.

Philips is één van de koplopers als het gaat om duurzaamheidsverslaggeving. Dit is ook te zien in het feit dat Philips twee keer achterelkaar de VBDO Ketenbeheer Award gewonnen heeft. Wat Philips onderscheidt is het feit dat zij complete informatie over de hele keten geeft. Daarnaast levert Philips kwantitatieve rapportage over haar milieu-impact. Relevant voor de vastgoedsector is dat Philips ook haar CO₂-emissies weergeeft, voor zowel haar bedrijfsactiviteiten en reizen als voor haar kantoren. Verder heeft zij een trendanalyse gedaan, wat in een aantal materiële (relevante) nieuwe onderwerpen en kansen heeft geresulteerd.

Kijk op <http://www.philips.nl/about/sustainability/index.page> om de geïntegreerde financiële en duurzaamheidsverslaggeving te lezen.

5. INTERVIEWS EN PANELDISCUSSIE: VASTGOEDFONDSEN EN DUURZAAMHEID

Na de eerste onderzoeksronde werd besloten om het onderzoek uit te breiden. Naast de publiek beschikbare informatie zijn er een aantal interviews gevoerd met vastgoedfondsen om een beter inzicht te krijgen in de activiteiten van vastgoedfondsen op het gebied van energiebesparing en CO₂-reductie. De participerende vastgoedfondsen werden gekozen uit de 10 grootste fondsen die onderzocht werden.

Door het gebruik van interviews was het daarnaast ook mogelijk om inzicht te krijgen in de problemen waar vastgoedfondsen tegenaan lopen op het moment dat ze aandacht besteden aan dit onderwerp en aan de mogelijke oplossingen voor deze problemen. Daarnaast gaf deze aanpak de VBDO de mogelijkheid om te weten te komen waarom er betrekkelijk weinig publiek beschikbare informatie over dit onderwerp was en wat mogelijk toekomstige ontwikkelingen zijn.

5.1. Interviews

De interviews maakten duidelijk dat vastgoedfondsen veel meer aandacht besteden aan duurzaamheid dan bleek uit de publiek beschikbare informatie. Het blijkt dat duurzaamheid langzaam maar zeker onderdeel wordt van de standaard bedrijfsvoering en dat een aantal fondsen duurzaamheid zelfs als marktkans beschouwen. Tijdens het gesprek werd ook dieper ingegaan op energiebesparing, bijdragen aan CO₂-reductie en het tegengaan van klimaatverandering.

5.1.1. Rapportage over energiebesparing en CO₂-reductie

Uit de antwoorden op de vraag of er ook doelstellingen worden geformuleerd ten aanzien van CO₂-reductie en energiebesparing bleek dat de meeste fondsen op dit moment bezig zijn met het bepalen van hun huidige CO₂-uitstoot. Pas als dat duidelijk is kunnen er doelstellingen worden geformuleerd wat betreft CO₂-reductie. Ook geeft het meten van de huidige situatie beter inzicht in waar de kansen liggen wat betreft CO₂-reductie en energiebesparing.

Er is wel een verschil te constateren in de aanpak van het formuleren van doelstellingen. Sommige fondsen richten zich op een bepaald energielabel, anderen op een standaard zoals GreenCalc en een derde op de werkelijke tonnen CO₂-uitstoot. Een aantal vastgoedfondsen is geen voorstander van kwantitatieve doelstellingen omdat de huurder in grote mate bepaalt wat de CO₂-uitstoot is. Doelstellingen worden dan eigenlijk behaald door de huurder en niet door het vastgoedfonds.

Ten opzichte van rapportage geven de fondsen aan dat duurzaamheid pas in de laatste paar jaren een belangrijk onderwerp geworden is. Daarom zal er wel wat tijd overheen gaan voordat over duurzaamheid ook systematisch gerapporteerd wordt. De meeste fondsen zijn bezig om te kijken hoe ze over deze informatie kunnen communiceren. Veel vinden een apart duurzaamheidsverslag nog te ver gaan, maar in het jaarverslag zal steeds meer informatie te vinden zijn.

5.1.2. *Verschillende stakeholders: huurders en aandeelhouders*

Bij de bespreking van de verduurzaming van de vastgoedmarkt kwam al snel naar voren dat huurders en aandeelhouders (de geldverstrekkers zoals pensioenfondsen) een belangrijke rol spelen in het al dan niet slagen van energiebesparende oplossingen. Vastgoedfondsen voelen zich in een spagaat tussen aan de ene kant de eindgebruikers die zo weinig mogelijk huur willen betalen en aan de andere kant de beleggers die zoveel mogelijk rendement willen behalen.

Het lijkt alsof aandeelhouders en eindgebruikers weinig aandacht hebben voor duurzaamheid. De verschillende fondsen hadden een of twee voorbeelden waarbij ofwel de huurder ofwel de aandeelhouder specifiek aandacht besteedt aan duurzaamheid maar in de regel gebeurt dit nog niet veel. Bij gebruikers van panden maakt het bijvoorbeeld uit of het om een kantoor of om winkels gaat, omdat de eerste misschien in de algemene bedrijfsvoering al meer aan duurzaamheid doet terwijl de tweede op alle mogelijke manieren de kosten laag probeert te houden. Huurders bepalen gedeeltelijk hoe ver vastgoedfondsen kunnen gaan in hun investeringen in energiebesparende activiteiten en de mate waarin dit bijdraagt aan CO₂-reductie. De investeringen moeten ook renderen door een hogere huur. Dat de energiekosten lager zullen uitvallen en het gebouw op de lange termijn goedkoper in gebruik zal zijn blijkt lastig duidelijk te maken aan huurders.

De fondsen gaven aan dat huurders mee moeten werken om ervoor te zorgen dat de verduurzaming van panden op grote schaal slaagt. Het zou helpen om huurders actiever te betrekken bij beslissingen ten aanzien van energiebesparende activiteiten. Alle fondsen zijn het erover eens dat energiebesparende investeringen zich op de lange termijn terug betalen. Het is dus van belang om dit ook aan huurders duidelijk te maken. Bij de aandeelhouder wordt het soms wel gewaardeerd dat het vastgoedfonds aandacht besteedt aan duurzaamheid, maar is dit geen voorwaarde om wel of niet te investeren.

5.1.3. *Conclusies*

Vastgoedfondsen zijn duidelijk bezig met duurzaamheid in het algemeen en met energiebesparing en CO₂-reductie in het bijzonder. Ze worstelen met de mate van en de wijze waarop hierover moet worden gerapporteerd. Tevens is het duidelijk dat vastgoedfondsen meer samen dienen te werken met huurders en aandeelhouders, om concrete stappen te zetten op het gebied van duurzaamheid.

Om meer inzicht te krijgen in dit aspect en om de verschillende groepen in contact met elkaar te brengen organiseerde de VBDO, in samenwerking met SenterNovem, een paneldiscussie met vertegenwoordigers van de drie groepen: vastgoedfondsen, huurders, en aandeelhouders.

5.2. Paneldiscussie

Het thema van de paneldiscussie was ‘De rol van vastgoedfondsen bij verduurzaming’. Voorafgaand aan de discussie werd een video-opname getoond waarin de voorlopige resultaten van het VBDO-onderzoek werden weergegeven. De video eindigde met een oproep aan vastgoedfondsen om leiding te nemen in het verduurzamen van de bestaande gebouwenvoorraad. De ‘core business’ van vastgoedfondsen is het ontwikkelen en beheren van vastgoed, waar energiebesparing en CO₂-reductie een grote rol in spelen. Daarom is het ook aan deze fondsen om het initiatief te nemen, en niet te wachten op de huurders en/of de aandeelhouders.

Tijdens de paneldiscussie werd duidelijk dat alle aanwezige vastgoedfondsen wel actief aan het nadenken zijn over hun activiteiten op het gebied van duurzaamheid. Het ene fonds benadrukte dat er nog steeds weinig bekend is over het begrip duurzaamheid terwijl een andere partij dat juist zag als een uitdaging om zelf initiatief te nemen ten opzichte van het meten van verschillende aspecten. Alle fondsen gaven aan dat zij in het beginstadium zijn: duurzaamheid is voor hen een betrekkelijk nieuw onderwerp.

Meerdere vastgoedfondsen gaven aan dat de meeste huurders tot nu toe geen eisen stellen op het gebied van duurzaamheid. Dit komt overeen met de informatie uit de interviews.

Als de vastgoedportefeuille verduurzaamd moet worden is er duidelijk nog veel werk te verzetten om de eindgebruikers bewust te maken van de mogelijkheden. De aanwezige vertegenwoordiger van de eindgebruikers, belangenorganisatie CoreNet, gaf aan dat huurders veel denken over hun verantwoordelijkheid en bezig zijn met concrete voorstellen.

PGGM, die aan de paneldiscussie deelnam als aandeelhouder, gaf aan dat duurzaamheid binnen de vastgoedsector een belangrijk speerpunt is geworden voor beleggers. Praktisch betekent dit dat er een onderzoek komt naar de stand van zaken met betrekking tot duurzaamheid binnen de huidige vastgoedportefeuille van PGGM.

VBDO deelde haar ervaringen op het gebied van duurzaamheidsverslaglegging in andere sectoren, en benadrukte dat vastgoedfondsen op dit gebied achterlopen t.o.v. andere sectoren en eigenlijk nog aan het begin staan. Het zal een flinke uitdaging zijn om deze achterstand in te halen, maar in de vastgoedsector deinst men niet terug voor een uitdaging.

6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Dit rapport heeft de rapportage over duurzaamheid bij vastgoedfondsen, met name op het gebied van energiebesparing en CO₂-reductie, tegen het licht gehouden. Verder heeft het ook inzicht gegeven in de uitdagingen voor Nederlandse vastgoedfondsen op dit gebied. In het algemeen kan geconcludeerd worden dat duurzaamheid binnen de vastgoedsector vooralsnog in de kinderschoenen staat. De meerderheid van de tien onderzochte vastgoedfondsen besteedt wel aandacht aan duurzaamheid, maar zeker in vergelijking met andere sectoren rapporteren deze fondsen weinig concrete cijfers en doelstellingen. Bovendien rapporteren geen van de onderzochte vastgoedfondsen conform de GRI-richtlijnen. Dit terwijl duurzaamheid binnen de vastgoedsector erg voor de hand ligt gezien het grote energiebesparing- en CO₂-reductiepotentieel bij het beheer en onderhoud van vastgoed.

6.1. Toenemende aandacht voor duurzaamheid

Ondanks het feit dat duurzaamheid in de kinderschoenen staat komt de verduurzaming van de vastgoedsector langzaam op gang. In de eerste plaats besteden vastgoedfondsen duidelijk meer aandacht aan duurzaamheid, gezien de toename van de kwaliteit van de rapportage in de tijd dat dit onderzoek liep. Zowel aandeelhouders als huurders zullen in toenemende mate aandacht besteden aan duurzaamheid. Dit viel op tijdens de paneldiscussie, waarin alle partijen het belang van duurzaamheid benadrukten. Door onderling samen te werken kunnen de drie groepen veel bereiken. Dit is van belang omdat binnen de vastgoedwereld het steeds duidelijker wordt dat aandacht voor duurzaamheid, en met name energiebesparing en CO₂-reductie, tot de normale gang van zaken gaat behoren.

Op internationaal niveau is de UNEP FI Property Working Group bezig duurzaamheid binnen de vastgoedsector te bevorderen. Ze biedt de mogelijkheid om kennis op te doen en uit te wisselen. In Nederland heeft de IVBN aangegeven dat de trend naar duurzaamheid onmiskenbaar is, terwijl institutionele beleggers zoals PGGM zich duidelijk richten op het verduurzamen van hun vastgoedportefeuille.

6.2. Duurzaamheidsverslaggeving

Vastgoedfondsen dienen transparant te zijn over de stappen die zij zetten richting duurzaamheid. Zoals Mathieu Elshout van PGGM benadrukte tijdens de paneldiscussie: “Transparantie - daar begint het mee”. Op dit moment bieden vastgoedfondsen te weinig kwantitatieve en kwalitatieve informatie aan. Om dit te verbeteren is de eerste stap om duurzaamheidsverslaggeving op te stellen conform de GRI-richtlijnen. Deze richtlijnen bieden de kans om geleidelijk de rapportage te verbeteren. Het behalen van rapportage op minstens een C niveau moet haalbaar zijn, door over 10 economische, milieu-, en sociale indicatoren te rapporteren. Richtlijnen die zich specifiek op de vastgoedsector richten zijn in ontwikkeling en zullen binnenkort beschikbaar zijn.

Activiteiten op het gebied van energiebesparing en CO₂-reductie worden onderbelicht. Een aantal vastgoedfondsen hebben het voortouw genomen en zijn bezig met het meten van de huidige stand van zaken. Ze zijn van plan om concreet over hun activiteiten en resultaten te rapporteren. Het terugdringen van energieverbruik en CO₂ is onderdeel van de ‘core business’ van een vastgoedfonds, en daarover dient gerapporteerd te worden.

Kader 6.1: VBDO Benchmarks

De VBDO publiceert al een aantal jaren verschillende Benchmarks. De Benchmark is een meetlat op het gebied van transparantie over de activiteiten van een marktpartij. Door deze partijen binnen een sector onderling te vergelijken aan de hand van een aantal criteria kunnen de partijen van elkaar leren en kan de sector als geheel aangezet worden om beter te presteren.

Op dit moment voert de VBDO vier Benchmark-onderzoeken uit:

- Benchmark Ketenbeheer: gericht op Nederlandse beursgenoteerde ondernemingen; houdt zich bezig met het in kaart brengen van het beleid van deze bedrijven op het gebied van ketenbeheer;
- Benchmark Pensioenfondsen: gericht op institutionele beleggers, onderzoekt het (maatschappelijk) verantwoord beleggingsbeleid van pensioenfondsen in Nederland;
- Benchmark Verzekeraars: gericht op institutionele beleggers, onderzoekt het (maatschappelijk) verantwoord beleggingsbeleid van verzekeraars in Nederland;
- Benchmark Vermogensbeheer: gericht op institutionele beleggers, onderzoekt het (maatschappelijk) verantwoord beleggingsbeleid van vermogensbeheerders die actief zijn op de Nederlandse markt.

Alle informatie voor de Benchmarks wordt samengesteld aan de hand van publiek beschikbare informatiebronnen zoals jaarverslagen, duurzaamheidsverslagen en websites. Voor de drie Benchmarks gericht op de aanbodkant van de markt (pensioenfondsen, verzekeraars, vermogensbeheerders) wordt een vragenlijst naar de verschillende beleggers gestuurd, maar de informatie die zij verschaffen moet publiek beschikbaar zijn. Uit ervaring blijkt dat partijen nooit als laatste willen eindigen bij de beoordeling. Daarom is er met elke herhaling van de Benchmark duidelijk vooruitgang, het instrument zet de markt nadrukkelijk in beweging. De VBDO werkt met een klankbordgroep uit de betreffende sector om de methodiek voortdurend te verbeteren zodat het onderzoek haar relevantie bewaart.

Gezien de situatie van de vastgoedsector op het gebied van duurzaamheidsverslaggeving is een Benchmark Vastgoedfondsen wellicht een gepast instrument om de sector aan te zetten om duurzaamheid en de verslaggeving daarover te verbeteren.