

Investeren in verduurzaming vastgoed

*Patrick Ruwel, directeur Onroerend Goed
Nederland MN & Peter van den Tol, fondsbeheerder
Equities, Vermogensbeheer MN*



In gesprek met Patrick Ruwiel en Peter van den Tol

MN beheert zo'n 160 miljard euro aan pensioengelden van met name de pensioenfondsen Metaal en Techniek (PMT), Metaal en Elektro (PME) en het Bedrijfs-pensioenfonds Koopvaardij (BpFK). Een deel (10%) wordt geïnvesteerd in vastgoed, waarvan 2,8 miljard euro direct in Nederlands vastgoed en een kleine zes miljard euro via aandelen in beursgenoteerde vastgoedbedrijven. Patrick Ruwiel en Peter van den Tol houden zich vanuit MN Vermogensbeheer beiden bezig met vastgoedbeleggingen, de een direct, de ander via aandelen. Wat is hun gemene deler?

Zowel Patrick als Peter opereren op basis van het duurzame beleggingsbeleid dat MN en haar opdrachtgevers voorstaan. Dat betekent dat in de beleggingen rekening wordt gehouden met *environmental*, *social* en *governance* (ESG)-factoren. Patrick, directeur Onroerend Goed Nederland (OGNL), investeert met zijn afdeling direct in woningen (55%), winkels (25%), kantoren (18%) en parkeergarages (2%). De investeringen zijn gericht op de lange termijn en hebben een maatschappelijk doel; de intentie is om de objecten twintig jaar of langer te verhuren voor een betaalbare prijs. Peter, fondsbeheerder bij de afdeling Equities (Aandelen), heeft met zijn team een methodiek ontwikkeld waarmee hij beursgenoteerde vastgoedbedrijven in de EU beoordeelt op ESDG-factoren. Deze worden meegewogen bij investerings-beslissingen.

Wat houdt de beoordelingsmethodiek in en waar staat die D voor?

- Peter: Met onze ESDG-methode toetsen we vastgoedbedrijven op toekomstbestendigheid vanuit *environmental* (E), *social* (S), *durability* (D) en *governance* (G) perspectief. Die D is nieuw, die hebben we zelf toegevoegd en staat voor *durability*, zowel in de zin van stevigheid (duurzaam materiaal) als toekomstbestendigheid (lange levensduur). Het is deels ook een knipoog naar de SDGs, maar wel serieus bedoeld. Neem bijvoorbeeld het thema betaalbare huisvesting, dat valt onder SDG11 (Duurzame steden en gemeenschappen). Net als OGNL sturen wij daar bewust op. Het gaat ons dan om het bieden van betaalbare huisvesting aan een breed publiek die tegelijkertijd een langetermijn stabiele, relatief zekere inkomstenstroom garandeert voor de pensioenfondsen, onze opdrachtgevers.
- Patrick: Allemaal leuk en aardig, en daar challenge ik Van den Tol ook op, maar komt hier geen 'green washing' om de hoek

kijken? Om een label of certificaat te krijgen betaal je soms zo'n 20.000 euro, en dan heb je alleen maar een papertje.

- Peter: Maar dat papertje is wel een onafhankelijk certificaat, juist bedoeld tegen greenwashing. Het is een bewijs van wat je concreet hebt gedaan. Veel verduurzamingsacties zijn vrij technisch en gedetailleerd van aard en vergen controle op locatie. Dat brengt kosten met zich mee. Het borgen van die onafhankelijkheid heeft dus wel degelijk een prijs.

Hoe pakken jullie het vastgoedbeleggen aan, direct dan wel indirect?

- Patrick: Wat wij als OGNL doen is 'onder de motorkap kijken'. Als wij een pand willen verduurzamen, gaan we tot het kleinste detailniveau. Daarvoor hebben we drie technici in dienst: voor het beoordelen van de aankoop en de exploitatie, maar ook voor periodiek onderhoud, renovaties en verduurzamingstrajecten. Tien jaar geleden zijn we al begonnen met groot-schalige verduurzaming van onze woning-portefeuille. Toen noemden we het alleen nog geen verduurzaming, maar gewoon onderhoud. Inmiddels hebben we al zo'n 1200 woningen verduurzaamd, in samenwerking met de verduurzamingstak van bouwgroep BAM waar wij founding customer van zijn.

- Peter: Wij beoordelen beursgenoteerde vastgoedbedrijven op hun duurzaamheidsbeleid en de concrete acties die zij ondernemen. We gaan bij deze bedrijven langs en leggen ze langs onze ESDG-meetlat. Die omvat 40 indicatoren, verdeeld over E (milieu, energie, klimaat), S (betaalbare huisvesting), D (*durability*, toekomstbestendigheid) en G (bestuurlijk aspect). De Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) – een



We beoordelen elk bedrijf op zijn eigen niveau, ook als het voorop loopt met duurzaamheid, want het kan altijd beter

internationaal bekende benchmark waar MN ook aan meedoet – meet veel ESG-aspecten, maar nog niet alle bedrijven doen hieraan mee. Die reageren mogelijk eerder op onze vragenlijst, omdat die compacter is. Onze insteek is daarbij dat we elk bedrijf op zijn eigen niveau beoordelen, ook als het voorop loopt met duurzaamheid. Want het kan natuurlijk altijd beter. Voordeel is dat wij bij collega OGNL in de keuken kunnen kijken, wat in feite ook een vastgoedbedrijf is, weliswaar niet beursgenoteerd maar wel vooroplopend in verduurzaming van vastgoed. Daar kunnen wij van leren en onze ESDG-methodiek mee verrijken. En OGNL kan via ons leren van de bedrijven waarin we beleggen. Zo houden we elkaar scherp.

- Patrick: Het is altijd goed om even afstand te nemen en te horen wat investeerders belangrijk vinden bij bedrijven waarin ze beleggen. De inzichten vanuit equities zijn voor ons dan ook zeer waardevol.

- Peter: Wij hebben bedrijven in portefeuille met 1 tot 50 miljard euro aan vastgoed in beheer. Daar zitten hele grote bij met 200.000 tot 500.000 woningen in bezit. Wij praten met hen over de verduurzaming ervan, waarbij we profijt hebben van onze samenwerking met OGNL. Zij kunnen voor ons bijvoorbeeld technische mogelijkheden onderzoeken die wij weer kunnen voorleggen aan die bedrijven.

- Patrick: Recent zijn we in Breda een project gestart, waar we ca. 100 woningen gaan verduurzamen. Zeven jaar geleden hebben we dat al eens geprobeerd. Het is toen niet gelukt om het merendeel van de huurders mee te krijgen, maar nu wel. Zo organiseren onze beheerders informatiebijeenkomsten en gaan zij huis aan huis bij mensen langs om hen mee te krijgen; een enorm intensief traject. Onze hands on aanpak, samen met onze beheerders, heeft ertoe geleid dat we binnenkort kunnen starten met de realisatie.

Een thema dat jullie beiden belangrijk vinden in vastgoedbeleggingen is betaalbare huisvesting. Wat houdt dat precies in?

- Patrick: De huurliberalisatiegrens – de grens of je een sociale huurwoning bewoont of een woning in de vrije markt – is nu 737 euro. Als betaalbaarheidsgrens richten we ons op het deel net erboven, het zogenoemde middensegment.
- Peter: Wij proberen een uniforme definitie te maken voor betaalbare huisvesting die Europabreed toepasbaar is. Op basis daarvan kan per land een grens worden getrokken voor wat als betaalbaar geldt. Voor Nederland komt dat neer op tussen de 740 en 1100 euro per 2020 (afgerond).
- Patrick: Naar aanleiding van een project in een gemeente hebben we gesprekken gevoerd over betaalbare huisvesting met zo'n 10 mensen van die gemeente en vertegenwoordigers vanuit de politie, het onderwijs en de zorg. Er is namelijk erg veel behoefte in de grote steden aan deze beroepsgroepen. En die mensen willen natuurlijk ook in de stad wonen waar ze werken maar kunnen dat niet, omdat het te duur is. De gemeente heeft ons gevraagd of we kunnen helpen bij het betaalbaar maken van de huisvesting voor die doelgroepen. Dan heb je het echt over impact investments. Een mooie uitdaging voor ons om dit tot een succes te maken!
- Peter: Dit is bij uitstek een vlak waar een belangrijke rol voor institutionele beleggers is weggelegd in samenwerking met gemeentes. Gemeentes hebben namelijk meer betaalbare huurwoningen uit het middensegment nodig en (institutionele) beleggers willen dat graag bieden, maar moeten wel de kans daarvoor krijgen.
- Patrick: Wij hoeven geen winst, ons inkomen komt uit de huurinkomsten. Dat levert een langetermijn, stabiel rendement op. Gemiddeld hebben wij de projecten 27 jaar in portefeuille. Daarin onderscheiden wij ons van andere, commerciële partijen in de markt, die veel meer een focus hebben op waardegroei.

Werken jullie ook vanuit een circulaire gedachte?

- Patrick: Als je gaat herontwikkelen of een nieuw gebouw gaat neerzetten, is circulair denken wel een belangrijk onderdeel. Dat komt ook terug in onze programma's van eisen. Binnenkort gaan we een groot pand in de binnenstad van Eindhoven strippen, herontwikkelen en renoveren. Voorheen zat daar V&D, nu komt er op de begane grond en de eerste etage retail en daarboven een



werkplek oplossing (flex office). Naast deze herontwikkeling onderzoeken wij momenteel de mogelijkheid een plan voor woningen te realiseren. Iets dergelijks hebben we ook gedaan in de binnenstad van Delft. Daar hebben we een oud gebouw helemaal gesloopt en hier een plan op ontwikkeld. Beneden komt er een supermarkt en daarboven ruim 60 woningen. Daar gaan we begin 2020 mee van start. Natuurlijk kijken we daarbij zoveel mogelijk naar hergebruik van materialen. Ik heb het daarom liever niet over slopen, maar over 'oogsten'. Je kan namelijk van alles uit een gebouw halen om te hergebruiken, voordat je het sloopt.

- Peter: Wij zijn met 'sloop' ook altijd voorzichtig in onze ESGD-methodiek. Als een bedrijf iets wil gaan slopen, vragen wij in hoeverre inzet van bestaande structuren is onderzocht, wat ze precies willen weghalen, en of ze dat niet beter kunnen hergebruiken. Ons motto is: liever niet slopen als het niet echt nodig is, en bij toch slopen liefst zoveel mogelijk de hoofddragstructuur hergebruiken. De hamvraag is: wat haal je weg, wat voeg je toe, en hoe verhoudt zich dat tot elkaar?

En hoe zit het met de G uit ESG, de governance in jullie vastgoedpraktijk?

- Peter: Je kan op twee manieren naar governance kijken: algemeen bestuurlijk, of duurzaamheidsspecifiek. De algemene governance vraag gaat over hoe de zeggenschap binnen bedrijven of fondsen is geregeld en hoe de alignment of interests met aandeelhouders is. In de ESGD-optiek gaat het over hoe het duurzaamheidsbeleid is verankerd in het bedrijf. Dat het niet bij één persoon of één afdeling is belegd, maar door het hele bedrijf wordt gedragen en echt in het DNA zit. En dat er ook aandacht is voor de

koppeling van de beloning van managers met de ESGD-doelen van het bedrijf. We kijken ook of medewerkers getraind worden in ESGD-onderwerpen.

- Patrick: Dat is ook een onderdeel van de GRESB-benchmark waar wij aan meedoen. Deze toetst of je team is getraind, wat er gedaan wordt aan bewustwording. Daar ligt een rol voor ons allemaal.

Welke ontwikkelingen zien jullie in de toekomst nog op je afkomen in de vastgoedwereld?

- Peter: De klimaaturgentie staat steeds hoger op de agenda. Dat is al een tijdje zo, maar het komt nu ook steeds concreter op de agenda. Persoonlijk vind ik dat een belangrijke stap, dat er niet alleen maar high level en algemeen over wordt gepraat en dat mensen zeggen dat het belangrijk is, maar dat er nu ook concrete acties en concrete doelen aan gekoppeld worden.
- Patrick: In Nederland moeten in 2023 alle kantoren minimaal energielabel C hebben, anders mag je ze niet meer gebruiken. Vraag is echter, gaat de overheid hand-haven? Dat weten we nog niet, maar wij zijn er klaar voor. 95% van onze kantoorgebouwen heeft al label A, dus die voldoen al ruim aan die kwalificatie. Die andere 5% zijn (monumentale) villa's; die vallen grotendeels buiten de eisen. Wij praten nu met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) over verlenging van het huurcontract voor een kantoor in Utrecht. Daar zijn we nu samen aan het kijken naar een verregaande verduurzaming. Wat wij nodig hebben is een langdurig contract, en wat het RVB nodig heeft is commitment van de eigenaar en bereidwilligheid om erin te investeren. Zo zoeken we naar een win-win situatie.
- Peter: Als wij praten met bedrijven over hun duurzaamheidsbeleid en verbetering van hun portefeuille, dan kijken we vooral naar hoe concreet die bedrijven zijn, of ze praktijkvoorbeelden kunnen laten zien. Voor elk pand in bezit kan en moet je een plan hebben. Daar beoordelen wij bedrijven op.

Wat wij als OGNL doen is 'onder de motorkap kijken'. Als wij een pand willen verduurzamen, gaan we tot het kleinste detailniveau.