

HET ABC VAN ESG VOOR VASTGOED- PROFESSIONALS

BAS VAN DE GRIENDT



HET ABC VAN ESG VOOR VASTGOED- PROFESSIONALS

BAS VAN DE GRIENDT

Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals

1e druk 2022

Auteur: Bas van de Griendt
Vormgeving : Bureau Zeker
Printwerk : Printforce
Uitgever : SPRYG Real Estate Academy
BE: +32 (0)3 226 5417
NL: +31 (0)15 303 0670
spryg.com

ISBN/EAN 978-94-92453-15-0
NUR-780

© SPRYG Real Estate Academy, 2022

Uit deze uitgave mag uitsluitend iets veeleenvoudigd worden, door middel van druk, fotokopieën, geautomatiseerde gegevensbestanden of op welke andere wijze ook, na voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	5
Over de auteur	7

DEEL 1: INLEIDING IN DE MATERIE 9

1 BEGRIPPEN EN KADER	11
Duurzaamheid	11
ESG	12
Impact	14
Het ABC van ESG	15
EU Taxonomy	17

2 BELEID, WET- EN REGELGEVING	18
Europese richtlijnen	18
Van 20/20/20 naar Fit for 55	18
Uniforme richtlijnen voor duurzame activiteiten en investeringen	20
Duurzaamheidsdrijfveren	23

3 DUURZAAM VOLGENS EU TAXONOMY	24
Zes milieudoelen	24
Sociale minimumeisen	24

4 DUURZAME CRITERIA BOUW- EN VASTGOEDACTIVITEITEN	27
Zeven activiteiten	28
Criteria voor klimaatmitigatie	28
Verwerving en eigendom van gebouwen	30

DEEL 2: AAN DE SLAG MET ESG	31
5 STRATEGIE & BELEID	31
Investment beliefs	33
Materialiteit van duurzaamheid	34
Maturiteit van duurzaamheid	35
Rapportage en informatievoorziening	36
ESG-profielen	34
6 TOOLS	39
Energielabels	39
Energie-efficiency audit	40
WEii, wel of geen Paris Proof gebouw?	42
CRREM brengt carbon risks in kaart	43
Een steeds bredere scoop tot slot	44
NOTEN	47

VOORWOORD

Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, het is de toekomst. Ook voor onze vastgoedmarkt. De klimaatverandering, die ons leven op aarde bedreigt, verloopt in een hoger tempo dan ingeschat. We ervaren in toenemende mate gevolgen als wateroverlast, hittestress en droogte. Minder zichtbaar maar net zo desastreus is de opbouw van stikstof en PFAS, die de biodiversiteit en onze gezondheid aantast. Striktere wet- en regelgeving is zinvol en kan organisaties in beweging brengen, maar het moet anders! Actie en versnelling moeten van binnenuit komen. Maar hoe?

Zorgdragen voor generaties

Het sturen op vooral puur financieel economische resultaten moet meer in evenwicht worden gebracht met het milieu en sociale belangen. Daarvoor is de wereldwijde standaard voor Environment, Social & Governance of kortweg ESG in het leven geroepen. ESG helpt u en uw organisatie om een bijdrage te leveren aan een betere wereld. Het ultieme doel? Een transparante wereld die zorgdraagt voor huidige en toekomstige generaties, waarbij niet langer sprake is van greenwashing. Met een sleutelrol voor de EU Taxonomy voor banken en investeerders.

Benefits voor uw organisatie

Wanneer ESG integraal in uw bedrijf wordt verweven, profiteert uw organisatie ook. U krijgt duurzaamheidsrisico's en kansen scherp in beeld en kunt daarnaar handelen. Duurzaamheid gaat hand in hand met rendement met een groot aantal benefits, zoals eenvoudiger aantrekken van vaak goedkopere financieringen, meer futureproof producten en zelfs een meer gewilde werkgever.

Praktische toepasbaarheid

ESG is echter een abstract begrip. Het biedt nog te weinig houvast om besluitvorming langs de lat van duurzaamheid en impact te leggen. Vandaar dat wij als SPRYG Real Estate Academy, in het kader van ons 6-jarig bestaan, het initiatief hebben genomen om u handvatten te bieden om concreet met ESG-principes in uw organisatie aan de slag te gaan: het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals. Dat past in onze DNA van inspireren en kennisuitwisseling gericht op een duurzame vastgoedtoekomst.

Met veel plezier bedank ik auteur Bas van de Griendt en zijn werkgever JLL voor hun enthousiaste toezegging en inzet voor ons initiatief. Door zijn enorme kennis

en ervaring is Bas in staat geweest om in nauwelijks een maand tijd ons idee uit te werken tot het boekwerkje dat voor u ligt. Een waar huzarenstukje dat zelfs mijn stoutste verwachtingen overtreft. Onze samenwerking ervaar ik als een waar genoegen.

Praktijkhandleiding in ontwikkeling

Dit boekwerk is echter niet statisch. We bevinden ons in een transitiefase, waarbij duurzaamheid continu in ontwikkeling is. Beschouw het als een vertrekpunt. Als een handvat om binnen uw eigen context verdieping te geven. Gebruik het ook als een tool om aan de hand van de EU Taxonomy intern én extern het inhoudelijke gesprek aan te gaan over duurzaamheid en ESG.

Realiseer u daarbij dat de roep om duurzaam en futureproof handelen geen trend is, maar een realiteit die ieders toekomst definieert. Wie deze omarmt met hoofd en hart, creëert een toekomst vol kansen! Met een futureproof leefomgeving voor toekomstige generaties in het verschiet. Tijd voor actie!

Marcel Sanderse

Director SPRYG Real Estate Academy

Delft, september 2022

OVER DE AUTEUR

Bas van de Griendt is sinds begin 2022 Head of Sustainability Services & ESG bij JLL. Daarvoor had hij zijn eigen bedrijf Stratego Advies en werkte hij o.a. bij BPD. Bas is zijn hele werkzame leven actief op het snijvlak van enerzijds milieu en duurzaamheid en anderzijds vastgoed en projectontwikkeling, van grondaankoop tot gebouwverkoop.

Door kennis te ontwikkelen en ervaringen te delen probeert hij deze materie voor vastgoedprofessionals begrijpelijk en praktisch hanteerbaar te maken. Mensen prikkelen en inspireren, ze met elkaar verbinden en vastgoedorganisaties in beweging krijgen voor duurzaamheid zijn voor hem daarbij belangrijke drijfveren.

Bas is docent bij o.a. ASRE, NEPROM, UvA Academy en SPRYG Real Estate Academy.



DEEL 1

INLEIDING IN DE MATERIE

1

BEGRIPPEN EN KADER

Om Environment, Social & Governance of kortweg ESG te kunnen duiden en een basis te leggen voor succesvolle implementatie in organisaties, is het hebben van inzicht in de voorgeschiedenis essentieel. Dit hoofdstuk geeft uitleg over de belangrijkste begrippen, hun ontstaan en implicaties. Duurzaamheid, ESG en impact zijn veelgebruikte en vaak door elkaar gebruikte begrippen. Ze lijken synoniem, maar zijn het niet.

In de wereld van vastgoed wordt duurzaamheid vooral geassocieerd met energieprestaties van gebouwen. Hoeveel energie is er nodig om een gebouw te verwarmen en koelen? Hoeveel hernieuwbare energie wekt een gebouw op, bijvoorbeeld door toepassing van zonnepanelen? De nadrukkelijke aandacht voor energieprestaties vloeit voort uit het klimaatakkoord van Parijs (2015) waarin doelstellingen over onder andere de reductie van CO₂-emissies zijn vastgelegd, om hiermee de opwarming van de aarde te beperken tot maximaal 1,5 °C. Vanzelfsprekend zijn deze afspraken leidend voor de toekomst, maar dit akkoord behelst niet de veelomvattendheid van duurzaamheid.

Duurzaamheid

Het begrip duurzaamheid of eigenlijk 'duurzame ontwikkeling' is in 1987 geïntroduceerd door de World Commission on Environment and Development van de Verenigde Naties, beter bekend als de Commissie Brundtland. Het betreft hier een andere soort ontwikkeling dan vastgoedontwikkeling.

In het VN-rapport 'Our Common Future' (1987) wordt het als volgt beschreven:

Definitie van duurzame ontwikkeling

Een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om in hun behoeften te voorzien.

Interessant en relevant is wat deze definitie impliceert over de grenzen van groei. Er wordt namelijk uitgegaan van behoeften van mensen (nu en later) en de beperking van de omgeving om hierin te voorzien (hier of elders). In essentie stelt de definitie daarom dat een ontwikkeling volhoudbaar, oftewel vol te houden, moet zijn. Het is zeker geen toeval dat de term volhoudbaarheid de Zuid-Afrikaanse verwoording van het Nederlandse begrip duurzaamheid is. Een vertaling die heel concreet uitleg geeft aan een begrip dat vaak als abstract wordt ervaren. Is iets niet vol te houden? Dan is het niet duurzaam.

Triple P

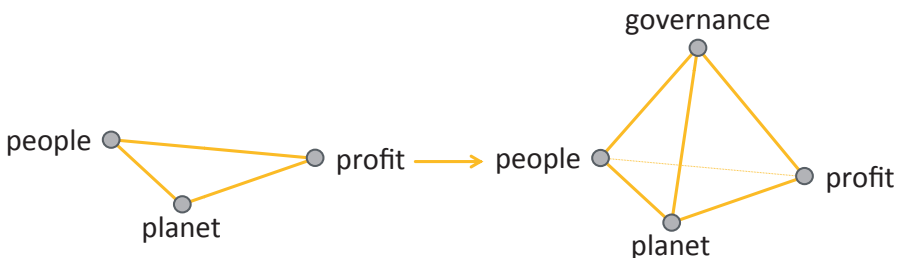
De definitie van duurzaamheid vormde het startpunt voor doorontwikkeling van het onderwerp en het creëren van kaders om het begrip te operationaliseren. Een belangrijke stap werd gezet door de introductie van de Triple P benadering van people, planet, profit.¹

Inmiddels wordt profit steeds vaker vervangen door prosperity, om naast de economische winst ook de maatschappelijke winst in afwegingen te betrekken. Triple P illustreert dat duurzaamheid over veel meer gaat dan energiebesparing en de uitstoot van broeikasgassen, waaronder CO₂. Grondstoffengebruik, de circulaire economie, klimaatadaptatie, gezondheid en welzijn van de mens zijn andere thema's die onlosmakelijk met Triple P verbonden zijn. Net als de kwaliteit van bodem, water en lucht.

ESG

Wat ESG toevoegt aan de Triple P benadering van duurzaamheid is een belangrijke vierde dimensie, die van goed bestuur ofwel governance. ESG staat voor Environmental, Social & Governance, oftewel Milieu, Maatschappij

en Goed Bestuur. Dat laatste kan omschreven worden als de bestuurlijke en maatschappelijke verantwoordelijkheid van organisaties en de manier waarop duurzaamheid (milieukundig én sociaal) wordt meegenomen in besluitvorming.



*De ESG-tetraëder
ESG voegt een vierde dimensie toe aan Triple P*

ESG verwijst naar de drie centrale factoren die bepalen in welke mate een belegging duurzaam is. Dus: in welke mate houden bedrijven rekening met mens, maatschappij en milieu? Hoe wegen ze dit mee in de investeringsbeslissingen? En hoe streven portfoliobedrijven ernaar om hun ESG-prestaties te verbeteren? ESG behelst het volledige veld van beleggingen, dus niet alleen die in de vastgoedsector.

Definitie van ESG

ESG is the ability of maximising long term financial performance while contributing to environmental and social development through good governance.

ESG is dus investeren in een betere wereld, waarbij het streven is om de impact van activiteiten milieukundig te verkleinen en maatschappelijk te vergroten.

Deze visual toont de reikwijdte van ESG. Ze geeft een overzicht van de diverse vraagstukken (issues) die spelen op gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur.



Impact

Impact bestaat uit de milieukundige en maatschappelijke effecten die aan de activiteiten van een onderneming toegeschreven kunnen worden. Ze kunnen zowel positief als negatief zijn, bedoeld en onbedoeld, direct en indirect.

Bij het investeren in en bijdragen aan een betere wereld is het streven om de negatieve (milieu)effecten te verkleinen, terwijl je positieve (maatschappelijke) effecten wilt vergroten. Vaak wordt dit omschreven als impact investing.

Definitie van impact investing²

Investments made with the intention to generate positive, measurable social and environmental impact alongside a financial return.

Het ABC van ESG

ESG- en impactoverwegingen zijn essentieel voor een duurzamere economie. De belangstelling voor impactinvesteringen neemt snel toe. Als onderdeel van bedrijfs- en beleggingsstrategieën houden organisaties meer en vaker rekening met hun waarde voor de maatschappij als geheel. Het is te definiëren als een ABC voor ESG.

In het Engels zou je dat kunnen omschrijven als **Act** to avoid harm, **Benefit** stakeholders, **Contribute** to solutions.³ Ofwel: als organisatie wil je geen schade doen en niet alleen op je eigen agenda acteren, maar vooral ook rekening houden met de belangen en behoeften van anderen én tot slot, een bijdrage leveren aan de maatschappelijke opgaven waar we voor staan.

Vertaald in het Nederlands is de boodschap van 'Het ABC van ESG' als volgt:

A Niet **Afwachten**, maar **Actie** ondernemen en **Anticiperen** op (aankomende) beleidswijzigingen, wet- en regelgeving.

B **Benut** de kansen die het biedt, om een **Bijdrage** te leveren aan actuele en toekomstige maatschappelijke opgaven.
Vind mogelijkheden om je **Businessmodel** ermee te versterken.

C **Commitment** en **Communicatie** zijn daarbij cruciaal. Bereidheid om mee te doen is noodzakelijk, net als het aangaan van de verbintenis, het tonen van maatschappelijke betrokkenheid en de wijze waarop je hierover in **Contact** bent en interactie hebt met stakeholders.

Maatschappelijke waardecreatie en opgaven om aan bij te dragen

Aan welke duurzaamheidsopgaven bedrijven kunnen bijdragen, valt onder andere op te maken uit de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. Deze 17 doelen vormen samen de wereldwijde duurzaamheidsagenda. In 2015 zijn ze vastgesteld door alle 193 leden van de VN en in 2030 moeten ze zijn gerealiseerd.



De 17 duurzame ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties

Steeds meer bedrijven zien de SDG's als een kans om hun businessmodellen te versterken, vooral waar het gaat om maatschappelijke waardecreatie. De SDG's bieden hiervoor een kader, waarbij financiële en maatschappelijke doelstellingen en rendement tegen elkaar kunnen worden afgewogen. Voor de vastgoedsector, zo blijkt uit onderzoek⁴, hebben onderstaande SDG's steeds prioriteit. Daarvan bepalen SDG 7, 9 en 12 tezamen in belangrijke mate de totale koolstofvoetdruk van gebouwen en bedrijven. Door die voetafdruk te verkleinen kan klimaatverandering worden tegengegaan.



De prioritaire SDG's voor vastgoed

EU Taxonomy

Meer en meer wordt er dus aan organisaties gevraagd om verantwoording (license to operate) af te leggen over de gevolgen van beleggingen voor de samenleving en het milieu. Een grote uitdaging bij impact investing is de meetbaarheid ervan. Dat is in wezen waar de EU Taxonomy for Sustainable Activities over gaat. Ze zet de kaders voor duurzaamheid neer, reikt daartoe een taal, definities en criteria aan en maakt duidelijk wanneer een economische activiteit duurzaam mag worden genoemd. Althans, milieukundig, want wat de maatschappelijke impact van economische activiteiten is, dat is vooralsnog veel moeilijker te meten.

De oorsprong van ESG: Who Cares Wins

Het begrip ESG werd voor het eerst gebruikt in Who Cares Wins, een rapport van het UN Global Compact uit 2004 wat is opgesteld samen met de financiële sector. Het had de veelzeggende ondertitel Connecting Financial Markets to a Changing World. Door een link te leggen tussen enerzijds Environmental, Social & Governance en anderzijds investeringsbeslissingen, is het de bedoeling kapitaalstromen te genereren voor een duurzame economische ontwikkeling. De initiatiefnemers wilden deze beweging stimuleren door duidelijk te maken wat een duurzame ontwikkeling inhoudt. Zo wilden ze het voor bedrijven gemakkelijker maken daar aan bij te dragen.

Sinds de introductie van het begrip ESG hebben overheden en financiële instellingen verschillende manieren bedacht om inzichtelijke te maken hoe economische activiteiten zijn afgestemd op duurzaamheidsdoelstellingen zoals beoogd wordt met onder meer het klimaatakkoord van Parijs (2015), de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties (2015), de EU Green Deal (2019) en de EU Taxonomy for Sustainable Activities (2020) van de Europese Unie.

*“Duurzaamheid is niet alleen
een kwestie van vincken,
het moet ook voncken.”*

Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals

Duurzaamheid, ESG en impact zijn vandaag de dag veel gebruikte termen, ook in de vastgoedmarkt. Dit boekje geeft tekst en uitleg over waar die begrippen vandaan komen en wat Environment, Social & Governance nou echt inhoudt.

Daarbij is een belangrijke rol weggelegd voor de EU Taxonomy; die bepaalt wanneer economische activiteiten duurzaam zijn, waaronder bouw- en vastgoedactiviteiten. Zo mogen vastgoedbeleggers hun producten voortaan niet zomaar groen noemen, wanneer ze onder toezicht staan van bijvoorbeeld de AFM.

Dit boek probeert ESG praktisch en hanteerbaar te maken voor de vastgoedmarkt, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen wat je op corporate en productniveau kunt doen. Daarvoor zijn verschillende instrumenten (tools) beschikbaar zijn, o.a. bij verwerving en eigendom van vastgoed. Het accent ligt daarbij op het energiegebruik van gebouwen, de uitstoot van broeikasgassen (CO₂) en de risico's die daarmee samenhangen.

Over de auteur

Bas van de Griendt is sinds begin 2022 Head of Sustainability Services & ESG bij JLL. Daarvoor had hij zijn eigen bedrijf Stratego Advies en werkte hij o.a. bij BPD. Hij is zijn hele werkzame leven actief op het snijvlak van enerzijds milieu en duurzaamheid en anderzijds vastgoed en projectontwikkeling, van grondaankoop tot gebouwverkoop. Bas is docent bij o.a. ASRE, NEPROM, UvA Academy en SPRYG Real Estate Academy.



Het meest inspirerende, deskundige en grensverleggende kennisplatform voor vastgoedprofessionals in België en Nederland. [spryg.com](https://www.spryg.com)

