

Net zero vóór 2050, van ambitie naar praktijk

Door Bouko de Groot Fotografie Peter Putters



Vastgoed heeft de ambitie en de tools om net zero te worden voor 2050. De eerste succesvolle stappen zijn al gezet. Maar vastgoed is geen eiland en de weg naar 2050 is lang. Hoe halen we die finish? De Ronde Tafel Climate Risks in Real Estate besprak de oplossingen.

Vastgoed is verantwoordelijk voor bijna 40% van de CO₂-emissies. Er is daar dus nog veel te doen vóór 2050. Zes experts ontmoetten elkaar in Amsterdam om daaraan goed over van gedachten te wisselen, onder de deskundige leiding van Wietse de Vries.

Het politieke doel is om in 2050 net zero te zijn. Hoe vertaalt zich dat naar het ambitieniveau van individuele fund managers en hun inzet voor Scope 1, 2, en 3?

Ingrid Hulshoff: ‘Veel van onze klanten zijn ambitieuzer en willen eerder klaar zijn. Voor hen streven we naar 70% minder CO₂-emissies in 2030. Op dit moment ligt het gemiddelde op circa 40%. We proberen alle partijen in de keten te beïnvloeden: Scope 1, 2, én 3. We kijken zeer zeker ook naar opgeslagen CO₂. We kopen bijvoorbeeld zoveel mogelijk turnkey vastgoed aan dat is gebouwd met biobased hout. Verder informeren we zowel retail als residential huurders actief over het belang om hun CO₂-footprint te verkleinen.’

Dennis van de Pas: ‘De meeste van onze klanten hebben de ambitie om net zero te worden. Voor vastgoed hebben ze de managers geselecteerd die ook die ambitie hebben. Maar de echte toewijding aan de doelen is wat minder uitgesproken dan een paar jaar geleden. Dat komt onder andere omdat er onzekerheid is rond Scope 3-data.’

Bernardo Korenberg: ‘Wij hebben de ambitie om iets eerder Paris Proof te zijn, namelijk in 2045. Ook wij richten ons op Scope 1, 2 én 3 emissies, want duurzaam-

heid is samenwerken in de vastgoedketen. Als vastgoedbelegger en eigenaar van een gebouw kunnen we veel doen voor de energie-efficiëntie van dat gebouw. Je hebt echter ook de huurders nodig om mee te doen en samen te werken om die ambitieuze doelen te bereiken. Daarbij moet je soms van de gebaande paden afwijken. Zo experimenteren we in ons Retail Fund met een zogenaamde CASCO+ huurovereenkomst, waarbij wij als verhuurder eigenaar worden van de installaties. In onze optiek is dat noodzakelijk om de verduurzamingslag in het winkelvastgoed en de ambitieuze doelen voor 2045 te bereiken. Duurzaamheid is niet iets dat je helemaal zelf doet. Het is nauw samenwerken met de huurders en de aanbodzijde van vastgoed. De hele waardeketen moet meedoen.’

Peter van den Tol: ‘Wij kijken aan de operationele kant naar Scope 1, 2, 3 en CRREM-alignment. We richten ons op het bereiken van de einddoelen van CRREM in 2050. Als het mogelijk is om daar eerder te zijn, zijn we daar natuurlijk voorstander van. Maar wat je ambities en doelen voor net zero zijn, hangt heel sterk af van je definitie van net zero. Voor ons heeft het vooral betrekking op het koolstofvrij maken van het vastgoed, en minder op de inkoop van groene energie of het gebruik van compensaties. We kijken ook naar opgeslagen CO₂ en we werken samen met onze managers om te investeren in biobased assets, vooral als het gaat om nieuwbouw.’

Justin Travlos: ‘Naarmate de kennis in de markt groeit, neemt ook het begrip toe van de omvang van de uitdaging waar we voor staan. We leren, terwijl de markt leert. Het is belangrijk te onderkennen dat er, als we het als manager hebben over net zero, grenzen zijn aan wat gedaan kan worden. Zo hebben we als managers momenteel geen mandaat om namens onze klanten CO₂-compensaties te verwerven, bijvoorbeeld om moeilijk te verminderen emissies, zoals die van koelmiddelen, te compenseren. Wat je realistisch gezien kunt doen om gebouwen klaar te maken voor net zero is één ding, maar het daadwerkelijk bereiken van die net zero is veel meer een gesprek >

Voorzitter:

Wietse de Vries,
Almazara Real Assets
Advisory

Deelnemers:

Jaap van der Bijl,
Alterra Vastgoed
Ingrid Hulshoff,
Achmea Real Estate
Bernardo Korenberg,
Bouwinvest Real Estate
Investors
Dennis van de Pas,
Goldman Sachs Asset
Management
Peter van den Tol,
MN
Justin Travlos,
AXA IM Alts



VOORZITTER

Wietse de Vries

Wietse de Vries is sinds 2011 Partner van Almazara Real Assets Advisory, dat buy-side beleggers (pensioenfondsen, verzekeraars) adviseert over hun internationale vastgoed- en infrastructuurportefeuilles. Hij is tevens ‘engaging member’ van GREEN. De Vries werkte voorheen onder andere bij ING Real Estate IM en ING IM. Verder is hij lid van de Real Estate Expert Resources Group van GRESB en van diverse Advisory Boards, en was hij van 2015 tot 2018 voorzitter van het Corporate Governance Committee van INREV.



Jaap van der Bijl

Jaap van der Bijl is sinds november 2016 CEO van Altera Vastgoed. Daarvoor werkte hij vanaf 2013 bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance als Managing Director Investor Relations. Tussen 2008 en 2013 was hij Senior Head of Sales & Client Services Northern Europe bij AXA Real Assets. Daarvoor werkte hij onder andere bij Achmea Vastgoed en pensioenfondsen PVF. Van der Bijl is tevens lid van het bestuur van INREV.



Ingrid Hulshoff

Ingrid Hulshoff is sinds 2016 Portfolio Manager Separate Accounts bij Achmea Real Estate. Haar focus ligt op impactbeleggen en het invullen van het ESG-beleid voor klanten, bijvoorbeeld met biobased bouwen. Zij is sinds 1997 actief binnen de vastgoedwereld in uiteenlopende rollen in binnen- en buitenland. Hulshoff is auteur van onder andere 'Houtbouw, een gezonde belegging'.



Bernardo Korenberg

Bernardo Korenberg is Head of Sustainability & ESG bij Bouwinvest Real Estate Investors, waar hij sinds 2012 werkt. Hij is verantwoordelijk voor strategisch beleid en advies rondom duurzaamheid van Nederlandse en internationale vastgoedbeleggingen. Eerder was hij onder meer projectmanager in de vastgoedmarkt. Hij is tevens lid van diverse duurzaamheidsadvies- en werkgroepen binnen de sector.

over wie de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid op zich neemt en zich committeert. Wij richten ons bijvoorbeeld op hoe we kunnen investeren om de prestaties van de asset te verbeteren, om ervoor te zorgen dat we energie-efficiëntie kunnen stimuleren en dat we dan de totale emissie van die specifieke asset kunnen verminderen, ongeacht de locatie of het type. Maar het is net zo belangrijk om de resterende 'koolstofverantwoordelijkheid' die moet worden aangepakt met de eigenaar en de klant te bespreken.'

Jaap van der Bijl: 'Wij hebben op onze assets gebaseerde plannen ontwikkeld voor de route naar Parijs. Daarin hebben we ook de vereiste investeringen meegenomen. We hebben de toezegging van onze investeerders dat dit in de budgetten is opgenomen. De volgende stap is om dat uit te voeren. En dan inderdaad leren terwijl de markt leert, want je struikelt bijvoorbeeld over allerlei soorten regelgeving, wat best tijdrovend is. Desondanks ben ik er vrij zeker van dat we op het gebied van retail vóór 2040 al net zero kunnen zijn en op het gebied van residentieel zeker voor 2040.'



Dennis van de Pas

Dennis van de Pas is Executive Director External Investment Group bij Goldman Sachs Asset Management. Van de Pas heeft 17 jaar ervaring in vergelijkbare rollen, heeft een Engelse Master in Investment Management en maakt deel uit van de Nederlandse CFA VBA commissie vastgoed en diverse andere investerings- en adviescommissies.



Peter van den Tol

Peter van den Tol is Senior Advisor Impact Investing & ESG-Integration in Real Assets bij MN. Zijn focus ligt op het beperken van klimaatrisico's en het versterken van de positieve impact van institutionele klanten. Voor hij in 2017 bij MN kwam, was Van den Tol onder andere Real Estate Investment Consultant Institutional Investors bij Sweco en architect bij KOW.



Justin Travlos

Justin Travlos is Global Head of Responsible Investment bij AXA IM Alts en verantwoordelijk voor de beleggingsstrategie van het bedrijf op het gebied van vastgoed, infrastructuur, alternatives en natural capital. Hij kwam in 2018 bij AXA IM Real Assets als UK Head of Asset Management vanuit het Australische vastgoedbedrijf Stockland, waar hij Regional Development Manager was.

Er moet nogal wat geïnvesteerd worden om net zero te bereiken. Dan rijst al snel de vraag wie dat gaat betalen en wat de rol van overheden hierin is. Bieden de Nederlandse en Europese wet- en regelgevers voldoende mogelijkheden voor duurzame investeringen?

Van der Bijl: 'Het mooie van regulering is dat het een onderscheid maakt tussen goed en niet goed. Tenminste, als het uitgekristalliseerd en volwassen is. Alleen

'Taxateurs kijken vooral terug, waardoor we nog weinig green premiums zien in waarderingen. Dat is jammer.'

is die regulering dat nog niet. Bovendien liggen we als maatschappij momenteel op een koers die de doelstellingen van Parijs niet gaat halen. Dat is allemaal bekend, dus moeten regelgeving en stimulans nú gaan reboorten, anders komt er op een later moment de onvermijdelijke beleidsreactie. Daarnaast denk ik dat we als sector ook rentmeesterschap moeten tonen, door aan de overheden en organisaties uit te leggen wat een goede manier is om vooruitgang en resultaten te boeken voor alle stakeholders. Dat zijn niet alleen de investeerders, maar ook de huurders en de lokale samenleving. Wij kunnen daarbij helpen, want als eigenaar en manager van assets hebben wij diepgaande kennis van de data en de competenties die nodig zijn om ze groener te maken.’

Travlos: ‘De grootste gemiste kans op dit moment is dat we op Europees niveau vooral praten over het heralloceren van kapitaal naar decarbonisatie en over het halen van de doelstellingen van Parijs. Maar waar is de regelgeving om de transitie van bruin naar groen te ondersteunen en om kapitaal te sturen naar het opknappen van bestaande assets? Dat is heel specifiek en betreft toch het grootste deel van alle bestaande assets die we tussen nu en 2050 zullen bezitten en managen. De huidige renovatiesnelheid is veel te laag om te voldoen aan de doelstellingen van Parijs. Verder moeten er op een gegeven moment CO₂-kosten worden doorberekend. De vastgoedsector zit te wachten tot het zover is, maar er zijn heel weinig organisaties die daarvan voldoende op de hoogte zijn om een goede discussie met de overheid te kunnen voeren.’

Hulshoff: ‘CO₂-tarieven zullen in de nabije toekomst zeker worden ingevoerd. Dus het is goed om die al op te nemen in je investeringsvoorstellen. Al was het maar om investeerders bewust te maken, want deze tarieven zijn in de toekomst een financieel risico om af te dekken. Momenteel ligt de prijs rond de 95 euro per ton uitstoot, maar dat is kunstmatig. De echte prijs ligt veel hoger. Als je met alle kosten rekening houdt, dus ook met de maatschappelijke kosten, dan is 1.000 euro een reëel bedrag. De provincie Utrecht houdt bijvoorbeeld al rekening met 875 euro.’

‘Stel méér vragen, niet minder, en bij voorkeur in de vorm van specifieke vragen, niet in de vorm van een vragenlijst.’

Korenberg: ‘Wat we nodig hebben, is een gelijk speelveld en een gemeenschappelijke taal om te begrijpen hoe we met deze vraag omgaan. Die taal is monetair, of een kwantificering van CO₂. Regelgeving zal daarbij helpen, want dat creëert een gelijk speelveld. Zowel regelgeving als een gemeenschappelijke taal helpen dus om te begrijpen waar we het over hebben. Natuurlijk kunnen we debatteren over hoeveel of hoe hoog de kosten zullen zijn, maar uiteindelijk gaat het allemaal om het meten. Want financiële prikkels werken het best.’

Van den Tol: ‘De energie-intensiteit van de vastgoedvoorraad is een van de belangrijkste gemene delers waarover eigenaren moeten rapporteren. Dat kun je benchmarken op basis van de CRREM-routes die in ontwikkeling zijn. Zo weet je als eigenaar en investeerder hoe het vastgoed ervoor staat, waar het naartoe moet en wat de uitdagingen voor de toekomst zijn. De recente hoge energieprijzen bijvoorbeeld waren zowel een stimulans als een stok achter de deur: als je een verouderd gebouw hebt, dan kost je dat geld en als je een energie-efficiënte asset hebt, zal het je >



‘Het zou goed zijn om ons meer te richten op het netto risico, het echte risico.’

zeker minder kosten. Dat zie je terug in de waarderingen. Inderdaad, met een focus op het meten van intensiteit en op de CO₂-prijstelling krijg je meer zichtbaarheid van efficiënte en inefficiënte assets in de markt.’

Van de Pas: ‘Mensen vergeten makkelijk dat Europa behoorlijk progressief is op het gebied van regelgeving. Wat ik in eerste instantie goed vond aan de SFDR, is dat dit een positief label heeft, een algemeen doel waar mensen bij betrokken kunnen zijn of samen aan kunnen werken. Het creëren van een positief effect is hoe de overheid momenteel opereert in de Europese Unie. Ik vind dat we de stimulators niet alleen financieel moeten maken, maar ook in zijn algemeenheid wat positiever om het allemaal te laten lukken. Nu is het vooral negatief, risico-georiënteerd, terwijl er kansen zijn die we allemaal kunnen benutten. Immers, het is niet de wetgeving die het noodzakelijke werk doet, maar diezelfde wetgeving veroorzaakt juist wel een heel ander soort werk: momenteel wordt er vooral gerapporteerd, er wordt veel nadruk gelegd op de

wet. We moeten echter niet alleen rapporteren, maar vooruitgaan!’

Van der Bijl: ‘De huidige regelgeving biedt geen wenkend perspectief voor beleggers om te begrijpen waarom ze hun kapitaal in net zero-strategieën zouden moeten investeren. Het is onze taak om hen daarin te begeleiden. Daarom moeten wij het voortouw nemen en perfect begrijpen hoe het werkt. Op hun beurt moeten de regelgevers begrijpen dat deze hele transitie zeer kapitaalintensief is. Ook daarin hebben wij een belangrijke taak: uit te leggen dat de huidige regelgeving niet het juiste voorstel voor kapitaal is. Er zijn zoveel doelen die men wil bereiken, daarvoor móet je kapitaal uitnodigen. Wordt dat niet gedaan, dan komen we vast te zitten in deze lappendeken van regelgeving vol compromissen. Helaas veroorzaakt die nu een trage transitie, die uiteindelijk alles kapitaalintensiever zal maken door de bijkomende schade daarvan. Toch is het ónze verantwoordelijkheid om het voortouw te nemen.’

De regelgeving moet dus beter, vatte De Vries samen. Daar is goede maatvoering voor nodig. Ook dat behoeft verbetering voor de vastgoedsector, die bijvoorbeeld meer heeft aan een uitspraak over de tienjarige gevolgen van klimaatrisico’s dan die over de honderdjarige, en veel zou opschieten met een scheiding tussen huurders- en verhuurdersgerelateerde risico’s in CRREM, zo stelde hij.

Welke veranderingen hebben klimaat- of transitierisico-tools nodig om ze bruikbaar te maken voor de vastgoedsector?

Travlos: ‘Die tools leveren modelgegevens, met verschillende aannames waar we soms wel en soms geen zicht op hebben. Veel van de tools zijn nieuw, wat erg interessant en erg belangrijk is, maar het is ook erg gevaarlijk om ze als waarheid te beschouwen. CRREM is een prachtig voorbeeld. Het is een van de grootste hulpmiddelen voor onze industrie om op één lijn te komen rond een gemeenschappelijk doel, maar afhankelijk van je uitgangspunten (bijvoorbeeld normalisatie voor kantooruren, je selectie van groene stroominkoop, toegang tot data of het



gebrek daaraan), krijg je enorm verschillende uitkomsten die je beslisproces kunnen beïnvloeden. Voor sommige regio's is het ook nog niet de juiste tool, maar wel de beste volgende stap. Zo is de VS een heel andere markt, vooral als het gaat om zaken als de keuze van het elektriciteitsnet en de energieleverancier.'

Van den Tol: 'CRREM is de meest toepasbare en breed geaccepteerde tool die op dit moment beschikbaar is. Kan het beter? Natuurlijk kan het beter. En als er iets beters is, of als er verdere verbeteringen zijn in de CRREM-tool, laten we dat dan allemaal van harte omarmen. Het is een hulpmiddel om decarbonisatiestrategieën op te stellen. Het helpt ons bij het prioriteren van het soort asset. Het helpt ons ook in de dialoog met investeerders en eigenaren. Het kan dus binair zijn, meten of een asset stranded is of niet, maar het is ook een hulpmiddel om uit te leggen waar de asset zich nu bevindt. En als we over vijf jaar een ingreep gaan doen, wat gebeurt er dan als we over vijftien jaar een tweede ingreep gaan doen? Hoe ziet het er dan uit? Het helpt dus om dat te visualiseren.'

Korenberg: 'Het oog van Amerika is op dit moment ook gericht op Europa, omdat men daar de ambities van de Europese Green Deal ziet en de wetgeving en initiatieven die daaruit voortvloeien. Als je CRREM ter sprake brengt, gaan de wenkbrauwen eerst wat omhoog of wordt het model ter discussie gesteld, maar ze weten dat de duurzaamheidseisen die wij als Europese belegger op tafel leggen, binnen enkele jaren gemeengoed zullen zijn in de sector. Dus ze houden ons als Europese investeerders nauwlettend in de gaten. De tooling is nog volop in ontwikkeling en verfijning is nodig op regionale verschillen, asset classes en doorvertaling naar nieuwbouweisen. Maar je moet ergens beginnen. Ik zie parallellen met bijvoorbeeld researchmodellen. Daar is ook discussie over welke databronnen en uitgangspunten gebruikt worden. Dat is wat we ook moeten doen met benchmarks en tools zoals CRREM: gebruik het als startpunt voor verdere analyse en verdieping.'

‘Wat je ambities en doelen voor net zero zijn, hangt heel sterk af van je definitie van net zero.’

Van de Pas: 'In het algemeen richten tools zich op transitierisico's of klimaatrisico's. Het zou goed zijn om ons meer te richten op het netto risico, het echte risico. Daarbij is het dan nuttig als je resultaten krijgt in termen van waarschijnlijkheid en impact. Dan hoef je je niet te richten op 2050, maar kan je dat ook op de korte termijn doen. Dan kan je risico verdisconteren en het meenemen in de waardering. Daarmee wordt alles tastbaarder. Alleen kan je zo iets op dit moment niet doen.'

Hulshoff: 'Wij hebben onze eigen routekaarten voor CO₂-reductie ontwikkeld voordat er sprake was van CRREM pathways. Deze routekaarten spelen een belangrijke rol bij het bepalen van de verduurzamingsstrategieën en de implementatie daarvan in de verschillende portefeuilles. Het is een belangrijk instrument om de voortgang van duurzaamheidsambitie te monitoren en eventueel bij te kunnen sturen. Maar we omarmen natuurlijk ook de CRREM-routes en -methode. We weten wanneer welke objecten stranded zijn of niet, en wat er nodig is om dat te voorkomen. We kennen de risico's in de verschillende portefeuilles en managen die voor onze klanten.'

Hoe kunnen institutionele beleggers het financiële klimaatrisico in hun portefeuilles beperken?

Van den Tol: 'Doe je technische due diligence en verlang van je vermogensbeheerders dat ze dat ook doen. Dat is niet eenvoudig. Zo kwam het tot een half jaar geleden nog voor dat fondsmanagers aangaven dat ze niet genoeg tijd hadden om de volledige technische due diligence uit te voeren, omdat een andere koper het dan al had weggekaapt. Daar vonden wij zeker wat van. Het is aan de investeringkant belangrijk om je huiswerk te doen en niet alleen te kijken naar de huidige staat van een gebouw, maar naar waar het moet zijn in 2040 en 2050, want dan is wanneer het transitierisico en het kapitaalinveste- >

‘Regelgeving en stimulans moeten nú gaan rebooten, anders komt er op een later moment de onvermijdelijke beleidsreactie.’

ringsrisico op elkaar zullen aansluiten.’

Hulshoff: ‘Het zit niet zozeer in de acties die nodig zijn op basis van wat we al weten. Vrijwel alle partijen zijn bezig met technische due diligence. Zij willen de risico’s die gepaard gaan met investeringen in specifieke assets inzichtelijk maken en waar mogelijk beperken. Maar wat over het hoofd wordt gezien, zijn maatregelen die er nu nog niet zijn, maar er in de nabije toekomst wel zullen komen. Zoals het veel steviger beprijzen van CO₂. De impact daarvan wordt nog nauwelijks onderzocht.’

Van de Pas: ‘Doe je huiswerk, onderzoek de situatie, en focus op groei en niet op risico. Wat verwacht je in de toekomst? Het zou mooi zijn om daar nu al een prijs op te plakken. Als het nuttig is om er misschien over een paar jaar prijzen op te plakken, kan men misschien al in het begin compenseren, zodat de kosten echt expliciet worden.’

Travlos: ‘Niemand heeft een perfect antwoord op de vraag, dus voor nu is het gesprek het belangrijkste. Stel méér vragen, niet minder, en bij voorkeur in de vorm van specifieke vragen, niet in de vorm van een vragenlijst. Want elk bedrijf heeft teams die van binnenuit veranderingen proberen te bewerkstelligen. Maar de grootste hefboom, de grootste versterking van die verandering, is wanneer het van buitenaf komt. Daarom is het altijd nuttig om het gesprek aan te moedigen, en dan vooral in specifieke termen en veel minder in algemene.’

Korenberg: ‘Ja, het gaat om kennis en inzicht. Begin vragen te stellen. Kijk naar risico’s, maar ook naar kansen op de lange termijn. Maak een integrale business case waarin je kijkt naar risico, rendement en kosten. Soms is een tussenoplossing technisch verstandiger. Zo hebben we in Diemen 567 huurwoningen verduurzaamd en daarbij 262 hybride warmtepompen geïnstalleerd. De verwachte levensduur van deze installaties bedraagt ongeveer vijftien jaar. Tegen die tijd liggen we nog keurig op schema voor 2045 en is de techniek doorontwikkeld, waardoor de aansluiting op bijvoorbeeld een warmtenet makkelijker is. De grootste opgave in de energietransitie ligt in de bestaande voorraad. Er is veel kapitaal nodig om de bestaande gebouwen voorraad aan te passen. Daar zit de echte uitdaging, niet zozeer in nieuwbouw. Stel een langjarig strategische routekaart op, neem de verduurzamingsingrepen op in je meerjarenonderhoudsplan en koppel de uitvoering zo veel mogelijk aan natuurlijke momenten om ook het financiële plaatje kloppend te krijgen. Als bijvoorbeeld een huurder het gebouw verlaat, is dat het moment om de verduurzaming uit te voeren. Kortom, denk goed na voordat je iets doet, maar doe het wel.’

Van der Bijl: ‘Inderdaad, denk vooruit, handel nu. We hebben een geïntegreerd model voor duurzame waardecreatie. Daarin maken we onszelf verantwoordelijk voor alle stakeholders, want dat zijn niet alleen de investeerders, maar ook huurders, personeel, en maatschappij. Want we kunnen misschien best nog drie jaar wachten met die ene aanpassing,



maar door het nu te doen, verlagen we bijvoorbeeld de totale kosten van levensonderhoud van de huurders. Het voordeel daarvan is dat je ook op stakeholderniveau kunt laten zien hoe die bijdragen. En dan kan je ook doelen geven op persoonlijk niveau, zodat iedereen doelen heeft om op een bepaalde manier bij te dragen aan ESG. En dat hoeft niet altijd gericht te zijn op gebouwen.'

Vooruitdenken, maar nu al handelen. Welke best practices zijn er dan al voor het versnellen van de emissiereductie om vóór 2050 net zero te zijn?

Travlos: 'In Australië is een mooi voorbeeld waar gebouwen buiten de piekuren worden voorverwarmd of voorgekoeld met hernieuwbare energie. Die gebouwen worden op die manier gebruikt als batterijen voor het elektriciteitsnet. Zo verschuift het vraagprofiel zodanig dat er bijvoorbeeld geen toenemende vraag is voor energieopwekking op het warmste deel van de dag. Integratie daarvan met intelligente digitale oplossingen is wat mij betreft een van de best practices van het afgelopen jaar. Hoe sneller die aanpak mainstream kan worden en hoe sneller deze wordt overgenomen, hoe groter de kans om te profiteren van wat, zeker in Europa, een zeer snel decarboniserend energienetwerk is.'

Korenberg: 'Wij zijn ook gaan samenwerken met een scale-up met een soortgelijke oplossing, een slimme batterij voor energieopslag. Ik word enthousiast van innovaties die gedeelde waarde creëren en inspelen op meerdere maatschappelijke vraagstukken. Die slimme batterij slaat schone energie op en levert energie op piekmomenten, als het energienetwerk zwaar wordt belast. Denk daarbij aan liftgebruik, elektrisch koken en laadpalen. Door die piekbelasting te verminderen, volstaat een lagere netaansluiting. Dat bespaart niet alleen geld, maar is ook duurzamer en schoner. Zo blijft niet alleen het opwekken en het verbruik in balans, maar komt ook schone energie beschikbaar voor andere partijen, zoals netbeheerders. En dat draagt weer bij aan de huidige problematiek van de overbelasting van het stroomnetwerk. Bovendien

kunnen wij onze huurders faciliteren in hun vraag naar een oplaadpunt voor hun elektrische auto. Best practice is dus creatie van gedeelde waarde.'

Van der Bijl: 'Een hele andere, niet-technische richting is de inzet van energiecoaches voor huurders, zowel retail als residential. Huurders gebruiken immers de energie. Als je hen kan helpen met doorgaans eenvoudige maatregelen, dan heb je dubbel voordeel: je creëert een beter bewustzijn en zij zien het terug in hun energiefacturen. Zulke resultaten zijn direct merkbaar voor ze. Dat is erg effectief. Het gaat er dan overigens niet om of je het maximale resultaat hebt behaald. Het punt is dát het helpt en dat het een beter bewustzijn creëert waarop je kan voortbouwen.'

Van de Pas: 'Het is belangrijk om een open dialoog te hebben over ambitieniveaus. Nu richten we ons op 2050, maar wat kan daaraan nog gedaan worden? Misschien 2045 of 2040? Wat is mogelijk? Wat is haalbaar? Hoeveel kost het? Wat kan het opleveren? Wat zijn de onzekerheden? Wat is eigenlijk technisch mogelijk? Je bepaalt uiteraard je eigen ambitieniveau, maar het is belangrijk om ook een open discussie te hebben en te kijken hoe we dingen kunnen versnellen. Vooral voor de vastgoedsector, want die doet al heel veel, maar dat is niet altijd het imago. Er zijn best wat beleggers die vastgoed juist >



vanuit klimaatperspectief riskant vinden. Zo'n open discussie geeft meer transparantie om daar wat aan te doen.'

Van den Tol: 'Onderdeel van ons beleggingsproces is de vraag aan managers of ze decarbonisatie-actieplannen op asset-niveau hebben opgesteld. Het dwingt de managers om diep in de technische specificaties van de asset te duiken. Wat moeten ze doen binnen die asset? Wat kunnen ze doen? Wanneer kunnen ze dat doen? De link leggen naar de onderhoudsplanning voor de lange termijn, zodat je je investeringen strategisch kan combineren en daardoor kan verminderen. Van dat actieplan leer je veel en dat kan je dan weer delen met je collega's, organisaties en instanties. Een ander praktisch voorbeeld: ga niet per se voor maximalisatie van energie-efficiëntie, maar voor optimalisatie. Dus isoleer niet maximaal, maar isoleer tot het niveau dat je nodig hebt voor efficiënte klimaatbeheersing. Zo houdt je heel wat budget over voor andere assets of voor investeringen in hernieuwbare energie op locatie. Verder hebben we in onze Nederlandse portefeuille gemerkt dat als je je gebouw groener wilt maken, je de huurders er vroeg bij moet betrekken omdat je een compliance van 70% van de huurders nodig hebt.'

Hulshoff: 'De investeringen die we doen in het verduurzamen van de voorraad en in de acquisitie van nieuwe duurzame

'Duurzaamheid is nauw samenwerken met de huurders en de aanbodzijde van vastgoed. De hele waardeketen moet meedoen.'

assets worden nog niet voldoende gewaardeerd door taxateurs. Dat zou een best practice móeten zijn, maar is nu nog een uitdaging. Taxateurs kijken vooral terug, waardoor we nog weinig green premiums zien in waarderingen. Dat is jammer. Je moet er nu op basis van je visie van overtuigd zijn dat je láter de beloning krijgt van het nú investeren in duurzaamheid. Het zou helpen als er meer goed onderbouwde cijfermatige prognoses zouden komen. Dat is immers waar beleggers op sturen.'

De Vries sloot de discussie af met de observatie dat de groep bestaat uit mensen die veel weten over klimaatrisico's en vastgoed. Maar de problematiek is complex en veelomvattend. En niet alle stakeholders overzien dat. Het is wat hem betreft essentieel om uitleg te blijven geven, ook aan klanten. 'Want als we onze klanten en andere stakeholders niet meenemen, krijg je niet de buy-in die we zo hard nodig hebben.' ■

IN HET KORT

Vastgoed net zero in 2050: het kán, de wil is er en de successen zijn er ook. Regelgeving moet echter anders om echt ondersteunend en effectief te zijn.

Er is sterke behoefte aan een gemeenschappelijke (monetaire) taal en regelgeving om een gelijk speelveld te creëren.

De bestaande tools om de risico's in kaart te brengen zijn belangrijk, maar te algemeen.

De echte uitdagingen zijn verduurzaming van de bestaande voorraad en het betrekken van alle stakeholders.

Uiteindelijke inprijsing zal veel hoger uitvallen dan nu doorgaans geschat. Hoe eerder correct wordt ingeprijsd, hoe beter.

