

Ondernemend duurzaam

Juni 2026

Uitsluitend voor Professionele Beleggers



# Leren van een koploper

## Engagement met Catena over biodiversiteit

Het verlies van natuur wordt door beleggers in toenemende mate erkend als een materieel financieel risico. Daarmee staat de bescherming van biodiversiteit – de totale verscheidenheid aan leven op aarde – hoog op de agenda in de beleggingswereld. Voor alle beleggers kan biodiversiteitsverlies de langetermijnwaardecreatie aantasten, maar voor vastgoedbeleggers is het vraagstuk vaak nog directer, vanwege de interactie tussen fysieke assets en ecosystemen. Logistiek vastgoed vormt een speciale uitdaging door grote kavels, hoge mate van asfaltering en intensief verkeer. Tegelijkertijd biedt het ook kansen om te heroverwegen hoe land wordt gebruikt en ruimte te creëren voor natuur.

Ons engagement met het Zweedse logistieke vastgoedbedrijf Catena laat zien hoe dit in de praktijk vorm kan krijgen – en hoe wij als beleggers kunnen leren van ondernemingen die vooroplopen.

### Aanleiding voor het engagement

Catena exploiteert een grote portefeuille logistieke gebouwen in Zweden, Denemarken en sinds kort ook Finland, met een substantiële hoeveelheid land en een ruime ontwikkelingspijplijn. Dat maakt biodiversiteit een zeer materieel thema. Nieuwe projecten kunnen ecosystemen verstoren, maar bieden ook de kans om locaties vanaf het begin anders in te richten.

Voor Van Lanschot Kempens is biodiversiteit, naast klimaat, een van onze focusthema's binnen duurzaam beleggen. Wij willen de vermogens van onze cliënten beschermen door kritieke afhankelijkheden van biodiversiteit aan te pakken, de negatieve voetafdruk te verkleinen en positieve impact te bevorderen. Vanuit die ambitie is ons vastgoedteam een engagement met Catena gestart om beter te begrijpen hoe de aanpak van biodiversiteit het beleid rond nieuwe projecten en de bestaande portefeuille beïnvloedt. Ook wilden we verdere vooruitgang stimuleren, vooral wat betreft duidelijke doelstellingen, het gebruik van robuuste meetindicatoren en regelmatige rapportages.



## Een gestructureerde aanpak van biodiversiteit

Catena heeft een heldere ambitie: in 2030 wil het bedrijf dat de gehele portefeuille een per saldo positieve impact heeft op biodiversiteit. Dit betekent dat alle bezittingen aantoonbaar een meer positief dan negatief effect hebben op biodiversiteit.

Mihail Tonchev, Senior Portfolio Manager in het Van Lanschot Kempen Real Estate team, ging in gesprek met het Zweedse bedrijf: "Wat al snel opviel, is dat Catena een gestructureerde en in veel opzichten toonaangevende aanpak van biodiversiteit heeft ontwikkeld. Objecten worden beoordeeld door onafhankelijke deskundigen om de bestaande ecologische waarde in kaart te brengen en gerichte verbetermaatregelen te definiëren. In de praktijk betekent dit dat het behoud van bestaande natuur voorrang krijgt en dat biodiversiteit vroegtijdig wordt meegenomen in projectbeslissingen en -ontwerp."

## Biodiversiteitstool in de praktijk

Een centrale bouwsteen in deze aanpak is de Green Area Factor (GAF), een stedenbouwkundig instrument dat al wordt gebruikt in verschillende grote Zweedse steden, zoals Stockholm, Göteborg en Malmö. De GAF kent een score toe aan een locatie op basis van de hoeveelheid én de kwaliteit van groen en 'blauw' (water) oppervlak – zoals beplanting, bomen, waterbergingszones en groene daken. Hoe hoger de score, hoe groter de ecologische waarde van de locatie. Om de score te verhogen, kunnen maatregelen worden genomen zoals het verminderen van verhard oppervlak en het toevoegen van multifunctionele ecosystemen, zoals bloemenweiden en waterpartijen.

“

Catena werkt met de meest gevestigde raamwerken die in Zweden beschikbaar zijn en heeft zich vastgelegd om transparante berekeningen te publiceren



Mihail Tonchev  
Senior Portfolio Manager

Tonchev: "Catena past dit raamwerk toe bij nieuwe projectontwikkelingen, maar in toenemende mate ook in de bestaande portefeuille. Tijdens een recent bezoek aan een locatie in de regio Öresund zagen we deze aanpak in de praktijk. Bij een object was groene beplanting geïntegreerd rondom de laadperrons en op de daken, terwijl de omliggende graslanden grotendeels ongemoeid waren gelaten om lokale dier- en insectensoorten te ondersteunen."



## Van ambitie naar uitvoering

Een van de kernvragen bij ons engagement was: hoe meet Catena biodiversiteit? Vooral nog is de Green Area Factor de belangrijkste kwantitatieve indicator. Hiermee kan per object de verhouding tussen ecologisch-efficiënt oppervlak en het totale perceeloppervlak worden berekend. Daarnaast wordt gebruikgemaakt van de Nature Value Inventory, een gestandaardiseerde inventarisatie die kan worden ingezet voor een kwalitatieve biodiversiteitsbeoordeling en als nulmeting.

“Catena werkt met de meest gevestigde raamwerken die in Zweden beschikbaar zijn en heeft zich vastgelegd om transparante berekeningen te publiceren”, licht Tonchev toe. “Geen van de huidige meetinstrumenten en raamwerken voor biodiversiteit is al volledig uitgekristalliseerd, maar wij verwachten dat ze verbeteren zolang de bereidheid van bedrijven er is. Bemoedigend is dat het hoofd ESG van Catena rechtstreeks rapporteert aan de CEO en dat de raad van bestuur in brede zin geïnteresseerd en betrokken is bij biodiversiteit: dat zorgt ervoor dat het een prioriteit blijft.”

## Betrokkenheid van derde partijen

Een ander belangrijk element is de rol van huurders. Hoewel momenteel slechts een beperkt aantal huurders eigen biodiversiteitsdoelen heeft, werkt Catena actief met hen samen om bewustwording en betrokkenheid te vergroten. In sommige projecten worden kosten en baten gedeeld, waarbij Catena doorgaans het voortouw neemt.

Catena werkt daarnaast samen met brancheorganisaties, academische partners en nationale initiatieven in Zweden. Dit helpt om de aanpak aan te laten sluiten bij de laatste inzichten uit onderzoek en bij de ontwikkeling van best practices.

Vanuit beleggersperspectief is het belangrijk te benadrukken dat maatregelen voor biodiversiteit niet per definitie tot hogere kosten leiden. In verschillende gevallen verlaagt het ongemoeid laten van natuurlijke landschappen de onderhoudsbehoefte en -kosten op de lange termijn. Tegelijkertijd is meer onderzoek nodig, omdat nog niet duidelijk is hoeveel monitoring en onderhoud groene zones precies vergen.

## Leren van een koploper

Ons engagement richt zich op verdere vooruitgang, met name wat betreft meetbare resultaten en consistente rapportage. Maar het is ook een wisselwerking. De gestructureerde aanpak en ambitie van Catena bieden aanknopingspunten voor sectorgenoten en laten zien hoe biodiversiteit op een praktische manier kan worden geïntegreerd in vastgoedontwikkeling.



Tonchev: “Voor ons als beleggers gaat het in dit engagement dan ook niet alleen om het aanjagen van verandering. Wij willen ook kijken hoe de aanpak van Catena in de praktijk uitpakt. Het helpt ons de praktische knelpunten te begrijpen waar bedrijven tegenaan lopen, en scherpt onze eigen blik op biodiversiteitsgerelateerde risico's en kansen. Tegelijkertijd zien we ook beter welke uitdagingen in de markt blijven bestaan. Dan gaat het vooral om de beschikbaarheid van consistente indicatoren, de vraag hoe uitkomsten te vergelijken en de vertaling van ambitie naar aantoonbare impact.”

Wij blijven de dialoog met Catena voortzetten om de voortgang richting hun ambitie voor 2030 te volgen. Een belangrijk aandachtspunt is hoe het bedrijf zijn rapportages blijft doorontwikkelen en de datakwaliteit verder verbetert. Dit gaat dan ook over hoe duurzaamheidsdata in de toekomst extern worden geverifieerd en hoe derde partijen worden ingezet om de toegepaste methodieken te toetsen en verder te verfijnen. Op deze manier blijft het niet alleen bij ambitie en aanpak, maar kan vooruitgang echt zichtbaar worden gemaakt in geloofwaardige resultaten.

## Disclaimer

Van Lanschot Kempen Investment Management NV heeft een vergunning als beheerder van diverse ICBE's en ABI's en is bevoegd om beleggingsdiensten te verlenen en staat als zodanig onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten. Dit document dient slechts ter informatie. De inhoud is niet bedoeld als beleggingsadvies, biedt onvoldoende informatie om een beleggingsbeslissing te kunnen nemen en dient ook niet te worden beschouwd als een aanbod of als een uitnodiging om enige van de hierin genoemde financiële instrumenten te kopen of te verkopen.

Als vermogensbeheerder kan VLK IM beleggingen hebben, over het algemeen ten behoeve van derden, in financiële instrumenten die in dit document worden genoemd, en het kan op elk moment besluiten om koop- of verkooptransacties uit te voeren in deze financiële instrumenten. Dit document is onafhankelijk van de genoemde bedrijven geproduceerd, en de hierin vervatte opvattingen zijn geheel die van VLK Investment Management. Dit document bevat geen beleggingsadvies, geen beleggingsaanbeveling, geen onderzoek of een uitnodiging om financiële instrumenten te kopen of te verkopen, en mag niet als zodanig worden geïnterpreteerd. De in dit document geuite meningen zijn onze meningen en opvattingen op die datum alleen. Deze kunnen op elk moment zonder voorafgaande kennisgeving worden gewijzigd.

Algemene risico's bij het beleggen in vastgoed: houd er rekening mee dat alle beleggingen onderhevig zijn aan marktschommelingen. Beleggen in een onroerend goedstrategie kan onderhevig zijn aan onroerend goed risico's, landenrisico's en aandelenmarktrisico's die de prestaties negatief zouden kunnen beïnvloeden. Onder bijzondere marktomstandigheden kunnen de specifieke risico's aanzienlijk toenemen.

Potentiële beleggers moeten zich ervan bewust zijn dat veranderingen in de feitelijke en veronderstelde fundamenten van een onroerend goed onderneming kunnen leiden tot wijzigingen in de marktwaarde van de aandelen van die onroerend goed onderneming.

De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. De informatie die is opgenomen in deze publicatie is uitsluitend bestemd voor algemene doeleinden. Deze publicatie is geen aanbod en u kunt aan deze publicatie geen rechten ontlenen. Bij de totstandkoming van deze publicatie hebben wij de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht bij de selectie van externe bronnen. Wij kunnen niet garanderen dat de informatie van deze bronnen die in deze publicatie is opgenomen juist en volledig is of in de toekomst zal blijven.

Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor druk- en zetfouten. Wij zijn niet verplicht de informatie die we hebben opgenomen in deze publicatie te actualiseren of te wijzigen. Alle rechten ten aanzien van de inhoud van de publicatie worden voorbehouden, inclusief het recht van wijziging.



**VAN LANSCHOT  
KEMPEN**

**INVESTMENT MANAGEMENT**

Beethovenstraat 300  
1077 WZ Amsterdam  
Postbus 75666  
1070 AR Amsterdam

T +31 20 348 80 00

[vanlanschotkempen.com/investment-management](https://vanlanschotkempen.com/investment-management)