

Ondernemend duurzaam

Mei 2025



Vastgoed in transitie

Vooruitgang en uitdagingen in decarbonisatie

De CO₂-uitstoot van de vastgoedsector is de afgelopen jaren flink verlaagd. Ook in de Verenigde Staten, waar veel bedrijven in weerwil van de politieke situatie nog steeds vooruitgang boeken. Maar er is ook reden om kritisch te zijn, vindt het Real Estate team van Van Lanschot Kempenn Investment Management, dat veel nadruk legt op actief engagement met bedrijven. Het gaat de goede kant op, maar er is ook een olifant in de kamer die wordt genegeerd.

“

De emissies van zowel de beleggingsstrategieën als die van de bredere markt liggen inmiddels duidelijk onder de EU Climate Transition Benchmark.



Egbert Nijmeijer
Listed Real Estate Manager

Klimaat en beleggerswaarde

Van appartementen tot kantoren en datacentra: vastgoed is verantwoordelijk voor bijna 40% van de wereldwijde CO₂-uitstoot, meer dan welke andere sector dan ook.¹ Tegelijkertijd staat vastgoed centraal in de discussie over klimaatverandering, die weer grote invloed heeft op hoe en waar de mens nog kan bouwen en wonen. Denk aan de stijgende zeespiegel of gebieden met steeds grotere kans op bosbranden. Wat óók weer gevolgen heeft voor de waarde van vastgoed, de kosten van verzekeringen en onderhoud.

Zowel vanuit het perspectief van klimaat als vanuit het perspectief van beleggerswaarde, is het dus belangrijk dat de sector zijn emissies verlaagt. Het ultieme doel zou uiteindelijk 'net zero' zijn: klimaatneutraliteit in 2050, zoals het Akkoord van Parijs beoogt. Het proces van 'decarbonisatie' – het verminderen van CO₂-uitstoot – staat dan ook centraal in onze gesprekken met vastgoedfondsen en de bedrijven waarin Van Lanschot Kempenn Investment Management belegt.

¹ UN environment programme 2022.

Valt vooruitgang stil?

“Wij boeken hierin zeker vooruitgang”, zegt Egbert Nijmeijer, Listed Real Estate Manager. Onderstaande grafieken laten de CO₂-intensiteit van de twee genoteerde vastgoedstrategieën van Van Lanschot Kempen Investment Management zien en dat van hun benchmark (volgens de Weighted average carbon intensity).² Dit is afgezet tegen de EU Climate Transition Benchmark, de referentie benchmark waar de strategie zich aan heeft gecommitteerd.

Nijmeijer: “De emissies van zowel de beleggingsstrategieën als die van de bredere markt (de benchmark van de strategieën) liggen inmiddels duidelijk onder de EU Climate Transition Benchmark. Wel lijkt de Waci van de benchmark vooral in de afgelopen 3 jaar gelijk te zijn gebleven. De decarbonisatie binnen de brede markt zet dus niet meer zo sterk door. Dit kan te maken hebben met een toename van energieslurpende datacentra binnen de benchmark of van beursgangen van koelcentra voor levensmiddelen, zogenoemde cold storage, die eveneens zeer energie-intensief zijn.”

An inconvenient truth

Bij de vooruitgang over de afgelopen jaren is echter wel een belangrijke aantekening te maken. Nijmeijer: “De totale uitstoot van de sector vastgoed komt voor zo’n 70 procent van de exploitatie van gebouwen, dat wil zeggen het gebruik daarvan, het onderhoud enzovoort. Voor de overige 30 procent is die afkomstig van de bouw.³ Dat is dan bijvoorbeeld de uitstoot als gevolg van de productie en transport van bouwmaterialen en de productie en gebruik van bouwmachines.”

“Terwijl het eerste gedeelte valt onder Scope 1 en 2 emissies, valt het tweede stuk onder Scope 3.⁴ Laat nu alle benchmarks, net zoals de berekeningen voor onze strategie, alleen uitgaan van de uitstoot in Scope 1 en 2. De vooruitgang die je ziet, geldt dus alleen voor 70% van de vastgoedsector. De rest wordt momenteel grotendeels genegeerd – een inconvenient truth, zoals Al Gore het ooit noemde.”

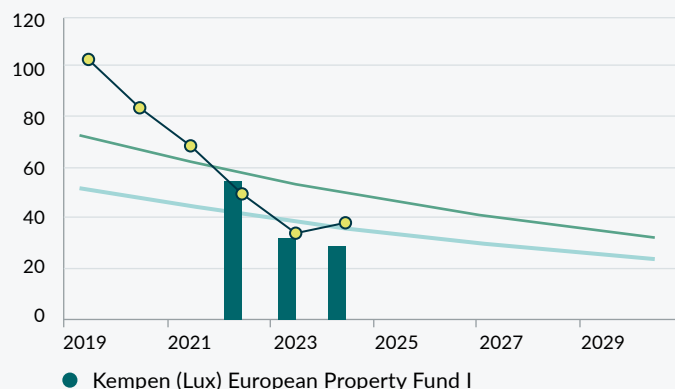
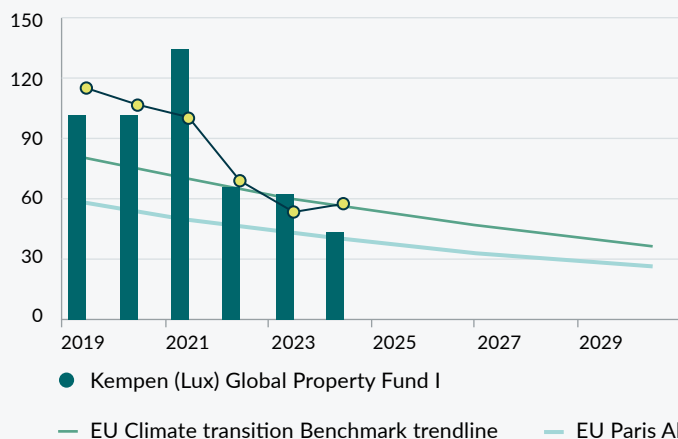
Volgens Nijmeijer is het wel degelijk mogelijk om ook de uitstoot in Scope 3 aan te pakken. “Er zijn bouw- en vastgoedbedrijven die inzetten op grotendeels hergebruik en recycling van bouw-materiaal. Maar dan gaat het om echt enkele vastgoedondernemingen die daarin voorop lopen. Veel te weinig dus. De meeste vastgoedpartijen stoten rustig aanzienlijke hoeveelheden CO₂ uit met projectontwikkeling, om dan met droge ogen te vertellen dat ze energiezuinig vastgoed hebben ontwikkeld met een lage emissiewaarde op Scope 1 en 2.”

Toch reden voor optimisme

Desondanks is er ook reden voor enig optimisme, vindt de portefeuillemanager. “Wij zien dat ook Amerikaanse bedrijven stappen blijven zetten. Dit ondanks de huidige politieke constellatie die duurzaamheid niet per se hoog in het vaandel heeft staan.

Het gaat dan vaak om relatief eenvoudig uitvoerbare maatregelen die gericht zijn op emissiereductie: bijvoorbeeld energiezuinige verlichting en -liften, het plaatsen van dubbel glas et cetera. Het zijn onderhoudsmaatregelen die iedere goede eigenaar kan nemen, maar het blijven stappen in de goede richting. Amerikaanse vastgoedfondsen hebben hierin de afgelopen paar jaar een flinke inhaalslag gemaakt.”

CO₂-intensiteit (Waci) vastgoedfondsen Van Lanschot Kempen en benchmarks



² Aan de hand van de WACI wordt de positie van een portefeuille in CO₂-intensieve emittenten gemeten. Dit is een maatstaf voor de blootstelling van een portefeuille aan klimaattransitierisico. Ons huidige WACI-streefdoel richt zich op de scope 1- en scope 2-uitstoot. Scope 1 betreft de directe uitstoot van bronnen in het bezit of onder controle van een bedrijf. Scope 2 betreft de indirecte uitstoot van de opwekking van ingekochte energie. Onder de scope 3-uitstoot vallen alle indirecte emissies in de keten van de onderneming die rapporteert.

³ 40% of emissions come from real estate; here's how the sector can decarbonize – United Nations Environment – Finance Initiative.

⁴ Scope 1 betreft de directe uitstoot van bronnen in het bezit of onder controle van een bedrijf. Scope 2 betreft de indirecte uitstoot van de opwekking van ingekochte energie. Onder de scope 3-uitstoot vallen alle indirecte emissies in de keten van de onderneming die rapporteert.

CO₂-uitstoot compenseren

Bedrijven kijken ook naar mogelijkheden om de uitstoot die ze niet zelf kunnen verlagen te compenseren. Een mooi voorbeeld is Omega, eigenaar van ruim 900 verpleeg- en zorghuizen in 42 verschillende Amerikaanse staten. In 2022 benaderde het bedrijf zelf Van Lanschot Kempen Investment Management om te overleggen over hun emissiereductieplannen. Omega is eigenaar van vastgoed, maar doet niet het operationeel beheer daarvan. De mogelijkheden om de uitstoot in hun eigen organisatie te verlagen zijn dus beperkt en Omega wilde onderzoeken hoe ze de uitstoot kunnen compenseren, door geld te steken in projecten die emissies moeten verlagen.

Tijdens onze gesprekken met Omega hebben we samen de eisen vastgesteld waaraan de compensatieprojecten moeten voldoen. Andreas Welter, senior portfolio manager, leidde het engagement met Omega: “De gekozen projecten moeten CO₂ voor minimaal 40 jaar vastleggen en aantoonbaar maken dat de vermindering van broeikasgassen zonder het betreffende compensatieproject niet zou plaatsvinden. Ook moeten de projecten geverifieerd worden door een onafhankelijk agentschap.”

“Ons advies was ook om een goede mix te maken: Omega heeft uiteindelijk via een externe aanbieder projecten geselecteerd in Noord-Amerika en het Verenigde Koninkrijk; projecten binnen de vastgoedindustrie en productie van duurzame bouwmaterialen; projecten die CO₂-uitstoot helpen vermijden en projecten die CO₂-uitstoot verwijderen. Wij sluiten ons engagement met Omega hiermee af.”

Net zero intentie

Grote vooruitgang is ook geboekt door **Alexandria**, eigenaar van laboratoria, researchcentra en kantoren, dat sinds het begin van onze gesprekken in 2023 een CO₂-reductiedoelstelling heeft vastgelegd van 30% voor 2030 - óók voor Scope-3 emissies. “Een grote stap in de goede richting”, aldus Welter.



Andreas Welter
Senior portfolio manager Global Real Estate

Alexandria heeft concrete plannen om deze emissies daadwerkelijk omlaag te brengen. Welter: “Heel mooi, maar aan een vaste net-zero doelstelling voor 2050 wilde het bedrijf zich niet wagen. Alexandria heeft toegezegd om het net zero emissie-reductiepad te volgen en heeft dus wel de intentie om naar net-zero te gaan.”

Druk vanuit verzekeraars

Ook in het huidige politieke klimaat ziet Welter ruimte voor dergelijke stappen. “Politiek bepaalt niet alles. Vaak zijn duurzaamheidsmaatregelen simpelweg ingegeven door bedrijfsbelang. Ook verzekeraars moedigen tegenwoordig ondernemingen aan om duurzamere keuzes te maken, onder andere wat betreft hun vestigingsplaats en omgeving.”

“Bedrijven die in risicogebieden zitten en geen maatregelen treffen om hun operaties duurzamer en weerbaarder te maken, betalen gewoon een fors hogere verzekeringspremie. Wij horen onder andere van bedrijven in Florida – waar grote risico's bestaan op overstromingen, bosbranden en orkanen – dat ze door verzekeraars gepusht worden om actie te ondernemen. Bedrijven lopen tegenwoordig niet meer graag te koop met hun duurzame plannen, maar onze indruk is dat deze ook niet helemaal in de koelkast zijn gezet, ondanks de andere wind die uit Washington is gaan waaien.”

Dit weerspiegelt mogelijk een bredere trend: waar politiek beleid soms tekortschiet, zijn het marktkrachten die duurzaamheid toch kunnen bevorderen. Het is dan voor vastgoedbedrijven en beleggers niet alleen verstandig om zich hierbij aan te sluiten vanuit een risicoperspectief, maar het is ook essentieel voor waardecreatie op de lange termijn.



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 fundamenteën 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.



INVESTMENT MANAGEMENT

Beethovenstraat 300
1077 WZ Amsterdam
Postbus 75666
1070 AR Amsterdam

T +31 20 348 80 00
vanlanschotkempen.com/investment-management