

# Hypotheeken en ESG: let op de vier P's

Door Rajesh Sukdeo, Senior Portfolio Manager Hypotheken bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance

## Institutionele beleggers zijn de laatste jaren steeds meer gaan beleggen in hypotheeken. Hoe kan dat worden ingepast in het ESG-beleid? Een raamwerk ontwikkeld door Porter en Kramer biedt houvast.

Sinds 2013 zien we een sterk groeiende interesse van institutionele beleggers in hypotheeken. Aangetrokken door de relatief hoge spreads, ruilden steeds meer pensioenfondsen hun dure Nederlandse of Duitse staatslening in voor een Nederlandse hypotheek. Zo is het beheerd vermogen in hypotheeken bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance de afgelopen vijf jaar ruim verviervoudigd tot meer dan 9 miljard euro. Tegelijkertijd voeren steeds meer grote beleggers een actief ESG-beleid. Beperkte dat beleid zich aanvankelijk vooral tot het uitsluiten van bedrijven in bepaalde sectoren, de laatste jaren schroeven pensioenfondsen en andere institutionele beleggers ook op het gebied van vastgoed en hypotheeken hun ESG-ambities op.

Daar is veel winst te behalen, want ruim een derde van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in Nederland is afkomstig van de gebouwde omgeving. Woningen dragen voor 15% bij. Als manager van vastgoed- en hypotheekportefeuilles zetten wij ons voluit in om dit percentage omlaag te brengen. In overleg met onze klanten verduurzamen we bestaande woningen. Daarnaast proberen we - binnen de rendementseisen die onze klanten stellen - nieuwe woningen zo energiezuinig mogelijk te acquireren. Dat doen we niet alleen vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. We zijn er ook van overtuigd dat duurzaam vastgoed op termijn beter zal renderen.

Het beleggen in hypotheeken lijkt verder af te staan van ESG, maar dat is schijn. Zo is in het energieakkoord afgesproken dat alle woningen in Nederland vanaf 2050

energie neutraal moeten zijn. Daarnaast wijst onderzoek uit dat de kans op wanbetaling bij een hypotheek kleiner is naarmate er meer maatregelen zijn genomen om de woning energiezuiniger te maken.

### Vier P's

Bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance maken we gebruik van het raamwerk van Porter en Kramer<sup>1</sup> om het beleggen in hypotheeken in te passen in het ESG-beleid. Deze maatregelen worden met behulp van 4 P's weergegeven (zie Figuur 1). Elke P belicht het ESG-beleid vanuit een ander perspectief. Alle P's samen zijn nodig om de doelstellingen waar te maken, met oog voor mens en milieu en zonder de rendementseis (Profit) uit het oog te verliezen.

Figuur 2 geeft per P weer welke maatregelen kunnen worden genomen in het kader van het ESG-beleid. Zo kunnen betrokken Partners worden geïnformeerd over duurzaamheid. Vanuit het oogpunt van de 'Planet' kan de consument worden gewezen op energiebesparende maatregelen. Denk aan informatie over de aanschaf van ledverlichting, isolatiemogelijkheden of aanschaf van de zonnepanelen. Tot slot kan worden gedacht aan het verstrekken van hypotheeken op woningen met een groen energielabel. Bij People draait het om de inbedding van ESG binnen de organisatie. Er kan meer betrokkenheid van medewerkers worden gecreëerd door ze te informeren over het ESG-beleid. Ook kan er binnen het arbeidsvoorwaardenpakket aandacht worden besteed aan het ESG-

Figuur 1: ESG-model



Bron: Syntrus Achmea Real Estate & Finance

beleid, bijvoorbeeld in de vorm van een stimulators om een energiezuinige auto te rijden of meer met het openbaar vervoer te reizen. Vanuit de Portefeuille kan worden nagedacht hoe energiebesparende maatregelen kunnen worden ingezet om een duurzamere portefeuille te krijgen.

## Keuze uit twee sporen

In grote lijnen kunnen institutionele beleggers bij de invulling van het ESG-beleid in hun hypotheekportefeuille kiezen uit twee sporen: maatregelen die geen en die wél rendement kosten. In de eerste categorie kan bijvoorbeeld worden afgeweken van de reguliere criteria bij het verstrekken van een hypotheek, om zo het nemen van energiebesparende maatregelen te stimuleren. Zo kan er bijvoorbeeld meer worden verstrekt in termen van LTV (maximaal 106%) ten opzichte van het maximum (101%). Deze maatregelen moeten zorgen voor een prikkel tot verduurzamen door de consument, om zo bij te dragen aan de Planeet en te zorgen voor een duurzamere portefeuille.

Een andere maatregel is alleen hypotheek verstrekken voor woningen met een energielabel van minimaal A. Hierdoor wordt de portefeuille vanzelf duurzamer. Een derde mogelijkheid is om bij het aflossen van wat extra geleend is ter financiering van de energiebesparende

maatregelen geen boete in rekening te brengen. Ten slotte kan gedacht worden aan het verruimen van de mogelijkheden voor de financiering van de overbrugging bij de aankoop van nieuwbouw. Nieuwbouwwoningen worden sinds 2015 standaard met een A-label opgeleverd. De overbrugging van de oude naar de nieuwe woning wordt hierdoor eenvoudiger. Deze maatregel leidt tot een duurzamere portefeuille (meer groene energielabels).

Maatregelen die wel rendement kosten, zijn maatregelen waarbij een korting wordt gegeven (een lagere hypotheekrente). Hoe groener, hoe meer korting. Zo valt te denken aan een korting van bijvoorbeeld 0,1% bij een label A+ en een korting van 0,2% bij A++. Met deze maatregel wordt de hypotheekgever gestimuleerd om de eigen woning groener te maken. Een andere mogelijkheid is om alleen korting te geven voor het gedeelte van de hypotheek dat gebruikt wordt voor het nemen van energiebesparende maatregelen.

## Conclusie

Het beleggen in directe hypotheek kan op een goede manier worden ingepast in het integrale ESG-beleid van institutionele beleggers. Vanuit het model van Porter en Kramer kan worden gekeken hoe waarde kan worden gecreëerd in de hele keten bij het beleggen in hypotheek. Op deze







Foto: Archief Syntrus Achmea Real Estate & Finance

**Rajesh Sukdeo**

manier kunnen per P (Partners, Planeet, People en Portefeuille) maatregelen worden genomen, die goed passen in een integraal ESG-beleid, zonder de P van Profit uit het oog te verliezen.

Voor het Particuliere Hypotheekfonds van Syntrus Achmea Real Estate & Finance ligt de focus op maatregelen die geen rendement kosten, maar wel zorgen voor een groener hypotheekfonds en die waarde creëren over de hele keten. Vanuit het fonds worden bijvoorbeeld al hypotheek verstrek met een maximale LTV van 106% als dit gebruikt wordt voor energiebesparende maatregelen. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor het verstrekken van overbruggingskrediet verruimd, om zo meer hypotheek te kunnen verstrekken op nieuwbouwwoningen. In de nabije toekomst zullen in overleg met de participanten vervolgstappen worden gezet voor een verdere invulling van het ESG-beleid. «

**Figuur 2: Uitwerking ESG-model**

Partners	Planeet	People	Portefeuille
			
<b>Betrokken partners</b>	<b>Bijdrage aan Milieu</b>	<b>Betrokkenheid medewerkers</b>	<b>Duurzame portefeuille</b>
Optimale betrokkenheid intermediair door goed te informeren	Brochure TIPS besparing energie ontwikkelen	Geïnformeerde en betrokken medewerkers door interne sessies over duurzaamheid	Administreren van Energielabel
In tevredenheidsonderzoek vragen mbt duurzaamheid opnemen	Ontwikkelen 'verhuis' doos met energiebesparende kortingen voor de consument	Inbedding ESG binnen de organisatie	Enmaals per jaar energielabel van de portefeuille rapporteren
Brochure voor intermediair met informatie over duurzaamheid	Financiering van woningen met groene energielabel	Medewerkers tevredenheidsonderzoek	Energiebesparende maatregelen stimuleren
		Persoonlijke ontwikkeling medewerkers	

Bron: Syntrus Achmea Real Estate & Finance

1 The big idea: Creating shared value: ME Porter, MR Kramer. Harvard Business Review, 2011.