

Syntrus Achmea: duurzaamheid levert een dubbel rendement op

DOOR JAN JAAP OMVLEE

De grootste vastgoed- en hypotheekbelegger van Nederland neemt haar maatschappelijke rol serieus. Philip Hosman, Director Investor Relations, en Casper Hesp, Hoofd Portfolio Management bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance over het invulling geven aan 'beleggen met betekenis'.

ESG (Environmental, Social en Governance)-aspecten waren altijd al belangrijk voor Syntrus Achmea Real Estate & Finance maar de vastgoed- en hypotheekbelegger versnelt en wil dat verder uitdragen. Hosman: 'We zijn altijd bescheiden geweest over onze maatschappelijke betrokkenheid, omdat we geloofden in mond-tot-mond reclame. Het is nu tijd om krachtiger te vertellen wie wij zijn en wat we kunnen betekenen. We willen nadrukkelijk laten zien dat we onze klanten, merendeels pensioenfondsen, ondersteunen bij hun vraagstukken.'

Wat voor vraagstukken spelen er bij uw klanten?

Hosman: 'Veel klanten willen onder meer de SDG-doelstellingen van de Verenigde Naties verankeren in hun beleid. Zij vragen ons hen daarbij te helpen, met duurzame beleggingen, maar ook in de communicatie richting hun stakeholders. Het mooie is: met vastgoed heb je een tastbaar product waarmee je echt het verschil kunt maken op de SDG-doelstellingen. Daarnaast kunnen we onze klanten helpen bij het aanbrengen van focus, zodat we bijdragen aan die versnelling in duurzaamheid.'

Kunt u een voorbeeld geven van de SDG's die u en uw klanten belangrijk vinden?

Hosman: 'De focus ligt op 5 SDG's die passen in onze filosofie, bij onze producten en bij onze klanten. Daarin

kunnen we een bijdrage leveren aan een betere wereld. Wij investeren in veilige en gezonde leefomgevingen, waar iedereen prettig kan wonen, werken en recreëren. Als je dat vertaalt naar onze klanten, is een voorbeeld het realiseren van een betaalbare huur die we samen met klanten nastreven. Ook dat is 'beleggen met betekenis'.'

Op welke manier nemen jullie pensioenfondsen en huurders mee in jullie verhaal?

Hesp: 'In de afgelopen maanden hebben we de ESG-impact menukaart ontwikkeld. Hiermee kunnen we de ESG-aspecten in kaart brengen en meten, samen met de klant, in combinatie met aanbevelingen en KPI's. Veel zaken bij klanten zijn portefeuille-gerelateerd. Stel: je hebt als pensioenfonds een portefeuille met oudere woningen, dan is je doelstelling volledig anders dan met een portefeuille met nieuwe woningen. De kapstok daarin is onze eigen set van beliefs en daar relateren we de investment beliefs en acties aan die we voor onze klanten uitvoeren.'

Tot voor kort werden vastgoedbeleggingsportefeuilles vooral vanuit financieel rendement gedreven. Dat blijft uiteraard van groot belang, alleen wordt het maatschappelijk rendement ook steeds belangrijker. Bij vrijwel alle vastgoedportefeuilles die we beheren voor onze klanten zie je dat dat een belangrijke parameter is geworden. Vastgoed is ook een ideale en zichtbare asset class om dat te laten zien.'

Ter illustratie: onlangs heeft Syntrus Achmea voor een van zijn klanten 182 verouderde woningen in Soest gerenoveerd en verduurzaamd. Hesp: 'Daarbij hebben we niet alleen de energieprestatie verbeterd, maar ook het leefcomfort sterk verhoogd. Levert dat financieel rendement op? Het antwoord is: ja. Door het optimaliseren van de exploitatie is het risicoprofiel omlaag gegaan en de netto-inkomsten omhoog. Je bouwt daarmee aan toekomstbestendig vastgoed.'

Over Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Syntrus Achmea Real Estate & Finance belegt in vastgoed en hypotheek voor pensioenfondsen, verzekeraars en charitatieve instellingen. Dat doet Syntrus Achmea met oog voor de interactie tussen de financiële en de maatschappelijke meerwaarde van (zorg)vastgoed. Namens ruim zestig opdrachtgevers beheert Syntrus Achmea een vermogen van ruim 20 miljard euro. Website: www.syntrus.nl

Hoe belangrijk zijn huurders in de versnelling van verduurzaming?

Hosman: 'Die verduurzaming doen we vanuit onze missie, maar huurders vragen er ook om. We voeren jaarlijks huurderstevredenheidsonderzoeken uit. Verduurzamen van woningen valt en staat bij het financieel inzichtelijk maken van de voordelen voor de huurder. Het verduurzamen van de woning levert veelal een verlaging van de energierekening op, waar een beperkte verhoging van de huur tegenover staat. We besteden dus ook veel aandacht aan het sociale aspect van ESG door het verhogen van het leefcomfort.'

Hoe belangrijk zijn pensioenfondsen daarin?

Hosman: 'Een klant moet ook mee willen doen aan het versnellen van verduurzaming. De rol die we daarin als Syntrus Achmea spelen, is het inzichtelijk maken van zowel de financiële als de maatschappelijke beleggingsmogelijkheid voor de klant.'

Hetzelfde doen we ook met onze hypotheek. Naast het verder inbedden van het mogelijk kunnen meten van CO₂-uitstoot bij hypotheekfinancieringen, zorgen we er bijvoorbeeld voor dat als een hypotheekgever een betalingsachterstand heeft vanaf 1 maand, wij direct in contact treden. Indien nodig zetten wij instrumenten in, bijvoorbeeld een budget- of jobcoach, met als doel de hypotheekgever te helpen in zijn situatie. Dit resulteert in onder meer hele lage betalingsachterstanden (0,5 bp) en voorzieningen (2 bp) in één van onze beleggingsstrategieën. Plus een hoge tevredenheid bij het intermediair en de consument.

Syntrus Achmea zegt niet alleen dat het duurzaamheid en ESG heel belangrijk vindt, maar laat het ook zien. Vijf huisfondsen behaalden onlangs de maximale waardering van vijf sterren in de toonaangevende GRESB-benchmark. Het Achmea Dutch Health Care Property Fund is zelfs het duurzaamste zorgvastgoedfonds ter wereld. In Nederland eindigden twee woningfondsen op respectievelijk de eerste en derde plaats. Ook het retailfonds en het Zakelijke Hypotheekfonds kregen vijf sterren. De GRESB Real Estate Assessment meet wereldwijd de duurzaamheidsprestaties van vastgoedfondsen en -portefeuilles.'

Kunt u de ESG-impact menukaart beschrijven?

Hesp: 'Het is een instrument waarmee je op elk van de onderwerpen E, S en G een vastgoedportefeuille kunt verbeteren in relatie tot de doelstelling van de klant. Dat doen we op een veelvoud van factoren, denk aan een huurderstevredenheidsonderzoek. Als we daarop bijvoorbeeld een 7,2 scoren en we willen dat naar een 7,5 tillen, gaan we acties uitvoeren om daar te komen: denk aan meer aandacht voor het leefklimaat, betere zorg voor huurders en sneller reageren op vragen van huurders. We kijken dus samen met de klant per klant per portefeuille hoe we daaraan invulling geven in een tijdshorizon van een tot drie jaar.'

Hosman: 'Uiteraard vinden we ook de G van de governance belangrijk. Hoe ziet ons inkoopbeleid eruit? Houden we rekening met de duurzaamheid van de inkoop bij de partijen met wie we samenwerken? Heeft de prudentie die we toepassen effect en welke effecten zijn dat? Daarin zoeken we de dialoog met onze klanten: we vragen 'wat vinden jullie als klant belangrijk als je tot een investering overgaat, ook gezien de consoliderende bouwmarkt en makelaarswereld?' 'Hoe gaan we dat gezamenlijk goed met elkaar inrichten op het gebied van governance?' DNB heeft daar ook aandacht voor in haar duurzaamheidsstudie van augustus 2018: welke gerichte keuzes maak je per assetcategorie om het verschil te maken?'



Foto's: Archief Syntrus Achmea Real Estate & Finance

CV

Philip Hosman CPE (1978) studeerde Commerciële Economie in Amsterdam. Hij werkte eerder onder meer bij ABN AMRO Bank, State Street Bank & Trust en KAS BANK. Sinds 2010 is hij in dienst bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance, sinds 1 november 2016 als Director Investor Relations. Hij is verantwoordelijk voor Accountmanagement & Sales, Portefeuillemanagement en Marketing & Communicatie.

Revitalisering van een Rotterdamse wijk

Als voorbeeld noemt Hosman de prijsvraag 'Who Cares' waarbij het de vraag was hoe een wijk gerevitaliseerd kan worden. 'We hebben daar alle partijen bij elkaar gebracht, ook de zorginstellingen en verzekeraar. En vervolgens hebben we dat plan ingediend voor een revitalisering van de Rotterdamse wijk Carnisse en dat heeft een prijs gewonnen. Daarin werken zeven maatschappelijk betrokken organisaties samen, waaronder de Architecten Cie, Ballast Nedam Development en Syntrus Achmea. Een van de sterke punten is dat we vergrijzing – vaak gezien als probleem – neergezet hebben als motor voor vernieuwing.'

Zorgvastgoed vergt zorgbril

Syntrus Achmea belegt nu ruim tien jaar in zorgvastgoed, waar het traditioneel vooral gericht was op winkels, woningen en kantoren. Dat vergt een andere benadering, een waarbij met de 'zorgbril' naar vastgoed gekeken wordt. Als



CV

Casper Hesp, MSc, RBA (1981) is sinds 2014 Hoofd Portfolio Management bij Syntrus Achmea Real Estate & Finance. Hij is verantwoordelijk voor de aansturing van de separate accounts met een totale omvang van circa € 6 miljard. Daarnaast heeft hij zitting in de interne beleggingscommissie van Syntrus Achmea. Voor zijn komst naar Syntrus Achmea werkte Hesp als Director Research and Market Information bij INREV (Europese associatie voor beleggers in niet-beursgenoteerd vastgoed).

Verduurzamen van woningen valt en staat bij het financieel inzichtelijk maken van de voordelen voor de huurder.

geslaagd voorbeeld noemt Hosman verpleeghuis Klaasje Zevenster in Amstelveen. Naast dit verpleeghuis voor ouderen met geheugenproblemen staan twee nieuwe woontorens met 'levensloopbestendige' appartementen. Op de begane grond van een van de torens bevinden zich een restaurant, een kapper, een pedicure en een van de thuiszorgteams van Brentano. Het vastgoed is in eigendom van het zorgvastgoedfonds en wordt deels verhuurd aan Brentano en aan de bewoners van de appartementen.

'Klaasje Zevenster is een mooi voorbeeld van de manier waarop we onze maatschappelijke betrokkenheid uitdragen. We waren al duurzaam bezig, maar we versnellen onder meer door partijen bij elkaar te brengen. Alleen op die manier kun je het verschil maken en dat laten we met onze ESG-impact menukaart ook daadwerkelijk zien. Wij zijn ervan overtuigd dat duurzaam vastgoed op de lange termijn helpt een hoger rendement voor onze klanten te realiseren en risico's te minimaliseren.'

Wat ziet u als de volgende stap?

Hosman: 'De volgende stap is: durven we ook te beleggen in sectoren buiten het traditionele beleggingsbeleid van onze klanten? Denk aan de combinatie cultuur, werk en verblijf. Eigenlijk doen we dat al zoals we gedaan hebben in het Wijnhavenproject in Den Haag, een van de grootste binnenstedelijke kantoortransformaties in Nederland. Daar hebben we in twee jaar tijd het afgeschreven kantoor van het ministerie van Binnenlandse Zaken & Koninkrijkrelaties omgebouwd tot een aantrekkelijk woon-, werk- en studie-complex op een bijzonder gewilde locatie midden in de stad. Dat is een voorbeeld van een heel mooi en geslaagd project.'

Lees verder:

DNB wil verdere ontwikkeling duurzaam beleggen door pensioenfondsen stimuleren (www.dnb.nl. 31 augustus, sectorbrief).

Duurzaamheid is belangrijk vanuit financieel én sociaal-maatschappelijk oogpunt.

Duurzaamheid in vastgoed betekent ook: risico's minimaliseren.

Verbinden en samenwerken met partners is nodig om een gebied in de stad duurzaam te revitaliseren.