



VAN LANSCHOT
KEMPEN

Fundament voor verduurzaming

Ondernemend duurzaam | Juli 2023

Engagement

Strategie

Global Real Estate

Bedrijven

American Homes, Omega Healthcare, Allied Properties, Sun, Tag

Thema

Klimaat, mensen- en arbeidsrechten, goed bestuur

SDG



Anna Ferschtman, Sustainability writer

Van prefab woningen tot wolkenkrabbers: vastgoed is een forse vervuiler en verantwoordelijk voor zo'n 40%¹ van de uitstoot van CO₂ wereldwijd. Om de klimaatdoelen dichterbij te brengen moet de hele sector flink verduurzamen. Misschien wel daardoor horen de leden van het real estate team bij de meest actieve engagers binnen Van Lanschot Kempenn. Met bedrijven en vastgoedfondsen bespreken zij met grote regelmaat hoe vaart te zetten achter de verduurzaming. Belangrijke gesprekken – vooral óók met de achterblijvers.

1 Bron: World Green Building Council

‘Wij gaan het gesprek aan met de bedrijven die het relatief slecht doen en bij de 50% hoogste uitstoters in onze portefeuille horen’, vertelt **Andreas Welter, Senior Portfolio Manger Global Real Estate** bij Van Lanschot Kempen. ‘In deze groep heeft ons engagement uiteindelijk de meeste impact: hier is relatief veel ruimte om vooruitgang te boeken en dat heeft een positief effect op de duurzaamheid van de sector in de breedte.’

De portfoliomanagers vragen van ondernemingen transparantie en heldere doelstellingen. Welter: ‘Wij willen dat een bedrijf rapporteert over zijn emissies: minimaal Scope 1 en 2 en idealiter ook 3.² Ook dringen wij erop aan dat er doelen worden gesteld voor reductie van de uitstoot. Soms begin je helemaal aan de basis, maar wij praten óók met bedrijven die al ver zijn en het nóg beter kunnen gaan doen.’

Duurzame ontwikkeling vertaalt zich in koersprijs

Metten van en rapporteren over Scope 1 tot 3-uitstoot is ook waarmee wij in 2022 ons engagement met **American Homes (AMH)** begonnen. Het bedrijf is met een marktkapitalisatie van 12 miljard dollar en ruim 57.000 woningen een van de grootste eigenaren van eengezinswoningen in de Verenigde Staten. AMH rapporteerde heel beperkt over zijn uitstoot en had nauwelijks doelstellingen. Welter: ‘In 2022 bespraken wij onze zorgen daarover met AMH en maakten ook duidelijk dat de vorderingen die zij al dan niet op duurzaamheid zouden maken directe invloed hebben op de prijs die wij bereid zijn om voor hun aandelen te betalen.’

2 Scope 1 betreft directe emissies van het bedrijf zelf, zoals de productie, het wagenpark etc. Scope 2 omvat indirecte emissies van aangekochte energie, die elders wordt opgewekt maar door het bedrijf wordt gebruikt. Scope 3 omvat indirecte emissies die plaatsvinden in de volledige waardeketen van het bedrijf, van leveranciers tot afnemers.



Andreas Welter
Senior Portfolio Manager Global Real Estate

Een jaar later beschikt het bedrijf over sterk verbeterde rapportages over Scope 1, 2 én 3 die nu ook extern worden geverifieerd.³ AMH rapporteert inmiddels ook aan GRESB, de onafhankelijke duurzaamheidsbenchmark die wereldwijd vastgoedfondsen beoordeelt. Ook heeft het bedrijf een programma voor hernieuwbare energie gelanceerd.

‘Deze verbeteringen vertaalden zich in een circa 4% hogere koersprijsverwachting’, aldus Welter. ‘De volgende stap zijn concrete doelstellingen voor reductie van emissies: het bedrijf zit daar nog op te studeren. Ons engagement met AMH is daarom nog niet afgerond.’

Route naar realisatie doelstellingen

AMH scoorde in 2022 nog laag ten opzichte van zijn Amerikaanse sectorgenoten op het Van Lanschot Kempen ‘**Environmental Pathway Framework**’. Nu is hun score aanzienlijk verbeterd. Het framework wijst de weg naar hoe de klimaatdoelstellingen van het akkoord van Parijs te halen. Het biedt ook

3 Extern geverifieerd in lijn met de Sustainability Accounting Standards Board (SASB) en de Task Force on Climate Related Financial Disclosures (TCFD).

een checklist waarmee wij het bestaande duurzame beleid van een bedrijf kunnen afzetten tegen de doelstellingen. Wij kijken naar de bereidheid van een bedrijf om te verduurzamen, naar de mogelijkheden hiervoor en hoe dit vertaald wordt naar bestuurlijke actie: het commitment.

Dat er nog een lange weg te gaan is, blijkt uit onze analyse van de huidige situatie binnen de sector. Zo meet slechts 15% van de vastgoedbedrijven of fondsen de uitstoot van broeikasgassen op een juiste en volledige manier en heeft zo'n 90% nog géén doelstellingen om in 2050 klimaatneutraal te opereren.

Aantrekkelijke gesprekspartner door expertise

Het Environmental Pathway Framework hebben wij de afgelopen twee jaar verfijnd tijdens ons succesvolle engagement met het Canadese **Allied Properties**. Sinds het Van Lanschot Kempen team de onderneming in 2021 en 2022 heeft aangesproken op verscheidene aspecten uit het framework, zoals hun klimaatbeleid, verificatie van de emissierapportages en hun doelstellingen, heeft het vastgoedfonds de data in zijn ESG-rapport verbeterd en een deel

“

Uitsluiten van achterblijvers of focussen op de leiders is wat ons betreft niet voldoende. Juist engagement met de achterblijvers en middenmoters om ze tot een hoger ambitieniveau te brengen heeft de meeste impact voor de planeet.



Egbert Nijmeijer
Co-Head Real Assets Van Lanschot Kempen

van de emissierapportages wordt inmiddels extern geverifieerd. Ook heeft het fonds kortetermijndoelstellingen opgesteld voor de broeikasgasuitstoot. Dit resulteerde in een reductie van ruim 12 procent in 2022.

Dit jaar praten wij verder met Allied Properties om ervoor te zorgen dat er ook voor de middellange en lange termijn doelstellingen wordt opgesteld en de doelstellingen ook weerspiegeld worden in de beloning van het bestuur. Een discussiepunt is daarnaast de meting van Scope 3 emissies en de mogelijkheden hiertoe.



‘Onze expertise maakt ons een aantrekkelijke gesprekspartner’, merkt Welter. ‘Bedrijven willen graag met ons sparren over hun plannen. Zo kwam het Amerikaanse **Omega Healthcare** naar ons toe om te overleggen over hun CO₂-compensatieplannen. Omega is eigenaar van ruim 900 verpleeg- en zorghuizen in 42 verschillende Amerikaanse staten, maar doet niet het operationeel beheer van dit vastgoed. Hun mogelijkheden om via hun eigen werkzaamheden de uitstoot te verkleinen zijn dus zeer beperkt. Vandaar dat Omega onderzoekt welke opties er zijn om hun uitstoot te compenseren door geld te steken in projecten die de uitstoot van CO₂ naar beneden brengen. Daarin hebben ze het afgelopen jaar vooruitgang geboekt, maar de knoop nog niet definitief doorgehakt.’

Naast de E, óók de S en de G

Naast het klimaat, leveren ook sociale onderwerpen en goed bestuur gespreksstof op. Ook deze gesprekken voeren wij op systematische wijzen aan de hand van ons eigen **Social Framework**. Terugkerende thema's binnen dit raamwerk zijn veiligheid, inclusie en weerbaarheid. Met dit laatste worden zaken aangeduid als het welzijn van werknemers en bewoners, betaalbaarheid en afvalverwerking. Zo spraken wij dit jaar met **Sun Communities** – eigenaar



van goedkopere huurwoningen in de VS- over het welzijn van werknemers, huurders en gemeenschappen, de betaalbaarheid van de woningen, het verschil in beloning tussen mannen en vrouwen en de problemen rond afval.

Ook het onderwerp goed bestuur - de G in ESG - komt in onze gesprekken aan de orde, bijvoorbeeld in ons engagement met het Duitse **TAG**, een vastgoedbedrijf dat zich richt op betaalbare woningen in Oost- en Noord-Duitsland en recent ook in Polen. Wij spraken TAG nadat het bedrijf een non-investment rating kreeg van kredietbeoordelaar Moody's. Doel was om de positie van de onderneming te verbeteren door een verbeterde kapitaalallocatie en een meer onafhankelijke bestuursstructuur te creëren. Op beide onderwerpen is het afgelopen jaar vooruitgang geboekt en wij hebben onze gesprekken met TAG dan ook recent kunnen afsluiten.

Resultaten voor een betere wereld

Bedrijven aanspreken op zaken die beter kunnen; het lijkt soms weinig heroïsch. Maar het leidt wel tot concrete resultaten, waarbij bedrijven hun verduurzaming kunnen versnellen en bestendigen. Lang niet alle ondernemingen zitten op het pad om uiterlijk in 2050 klimaatneutraal te opereren. Als deze 'achterblijvers' worden aangezet om hun duurzaamheid te verbeteren en zelfs voorop te gaan lopen, heeft dat het meeste effect voor een betere wereld.

“

Onze expertise maakt ons een aantrekkelijke gesprekspartner, bedrijven willen graag met ons sparren over hun plannen.

Disclaimer

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 ontleen. 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.

Overige informatie

Van Lanschot Kempen NV is statutair gevestigd aan de Hooge Steenweg 29, 5211 JN 's-Hertogenbosch, KvK nr. 16038212 met btw-identificatienummer NL001145770B01, is als bank geregistreerd in het Wft-register en staat onder toezicht van De Nederlandsche Bank NV (DNB), Postbus 98, 1000 AB Amsterdam, en de Autoriteit Financiële Markten (AFM), Postbus 11723 1001 GS Amsterdam. Eventuele klachten kunt u richten aan Van Lanschot Kempen NV of de afdeling Kwaliteit & Service van het hoofdkantoor, Postbus 1021, 5200 HC 's-Hertogenbosch.



Beethovenstraat 300
1077 WZ Amsterdam
Postbus 75666
1070 AR Amsterdam

T +31 20 348 80 00
[vanlanschotkempen.com/en/sustainability](https://www.vanlanschotkempen.com/en/sustainability)