



VAN LANSCHOT
KEMPEN

Vastgoed in beweging

Ondernemend duurzaam | April 2024

Engagement

Strategie
Vastgoed

Bedrijven
DiamondRock, Tricon Residential, Sun Communities

Thema
Klimaat, Social



Anna Ferschtman
Sustainability writer

De Amerikaanse vastgoedsector staat niet bekend om zijn duurzame ambities en loopt ook achter bij zijn Europese sectorgenoten. Maar als wij willen voldoen aan het akkoord van Parijs, dan moet de hele vastgoedbranche in beweging komen. Om de opwarming van de aarde te beperken tot 1,5 graden Celsius moet ook de CO₂-uitstoot van vastgoed ter waarde van zo'n 65.000 miljard dollar wereldwijd fors omlaag. Inclusief dat van duizenden miljarden aan vastgoed in de Verenigde Staten.

Dit is waar de relevantie van individuele en sectorbrede engagement naar voren komt. Het Van Lanschot Kempenn Global Real Estate team gaat actief de discussie aan met bedrijven: hoe kunnen zij de sector in beweging krijgen en vooruit helpen?

De duurzame voorloper – engagement met DiamondRock

De Amerikaanse hotelsector hoort niet bij de voorhoede als het gaat om terugdringen van de CO₂-uitstoot (decarbonisatie) of het stellen van duurzame doelen. De DiamondRock Group is hierop een positieve uitzondering. Het bedrijf heeft zelf het initiatief genomen tot meer duurzaamheid en heeft Van Lanschot Kempen hierover advies gevraagd. Wij grepen deze kans aan om vanaf 2022 met hen ons Environmental Pathway Framework te bespreken en zo het management van de hotelketen te helpen duurzaamheidsdoelen te stellen, naar deze doelen toe te werken, hun betrokkenheid vast te leggen en verantwoording af te leggen.

Deze inspanning heeft zijn vruchten afgeworpen: DiamondRock heeft zich nu vastgelegd op het verminderen van zijn scope 1, 2 en 3 CO₂-uitstoot met 50% tegen 2030, vergeleken met het basisjaar 2019.¹ Dit wordt ook extern geverifieerd. Een forse stap, onder meer omdat scope 3 ook betrekking heeft op de indirecte emissies in de waardeketen van het bedrijf, bijvoorbeeld op de uitstoot van de productie van de spullen die men inkoopt. Dat is doorgaans moeilijk te meten en vast te leggen.

Bovendien heeft DiamondRock nu duurzame doelstellingen opgenomen in de beloningsregelingen van het management en bespreekt het voor de sector ambitieuze plannen waarmee het bedrijf zich zou kunnen aansluiten bij het doel om de opwarming van de aarde te beperken tot 1,5 graden Celsius. De hotelketen heeft ook doelstellingen gesteld voor het verbeteren van de biodiversiteit op zijn terreinen en voor een lager energie- en waterverbruik, onder andere door de optimalisatie van airconditioningsystemen, het inkopen van meer groene energie en duurzamere verlichting.

¹ Scope 1-emissies zijn directe emissies van bronnen die eigendom zijn van of beheerd worden door het bedrijf. Scope 2 zijn indirecte emissies door de opwekking van ingekochte energie. Scope 3 emissies zijn alle indirecte emissies die optreden in de waardeketen van het rapporterende bedrijf.

“

We gaan nu sectorbreed in gesprek met bedrijven om te proberen de achterblijvers in beweging te brengen.



Egbert Nijmeijer
Co-Head Real Assets Van Lanschot Kempen

Sectorengagement – stappen maken

Met een hotelportfolio van circa 3 miljard dollar lijkt DiamondRock misschien een klein stukje van de emissiepuZZel. Maar het belang van de stappen die ze hebben gezet mag niet worden onderschat. Het bedrijf heeft een maatstaf neergezet, die nu kan worden gebruikt om alle andere eigenaren van hotelvastgoed in de VS aan te sporen om ook doelstellingen voor lagere CO₂-uitstoot op te stellen en te laten verifiëren.

‘Het voorbeeld van DiamondRock kan andere spelers inspireren om actie te ondernemen voor het verminderen van de CO₂-uitstoot en verantwoord om te gaan met hun grondstoffen’, zegt Egbert Nijmeijer, co-head Real Assets bij Van Lanschot Kempen. ‘We gaan nu sectorbreed in gesprek met bedrijven om te proberen de achterblijvers in beweging te brengen. Zo willen we de hele sector vooruit helpen. De potentiële impact kan groot zijn: de sector vertegenwoordigt 62 miljard dollar aan hotelvastgoed.’



‘Naar onze mening is het probleem van de CO₂-uitstoot en de behoefte aan decarbonisatie zo groot, dat investeerders zich niet kunnen veroorloven om zich alleen te richten op kleine plukjes net zero-vastgoed. De impact daarvan zou te klein zijn. De enige manier om schaalgrootte te bereiken is door ons te richten op alle bestaande vastgoedactiva en de sector als geheel zo snel mogelijk vooruit te helpen. Engagement kan dat doen.’

Europese inzet in de VS – engagement met Tricon

Het team ging ook in dialoog over het verlagen van de uitstoot met Tricon Residential, met ongeveer 30.000 woningen een van de grootste verhuurders van eengezinswoningen in de Verenigde Staten. Bij het begin van het engagement in 2022 deed Tricon geen metingen, waren er geen doelstellingen en werd ook niet gerapporteerd over de kwestie. Het bedrijf scoorde dan ook laag op ons Environmental Pathway Framework – ook in vergelijking met hun Amerikaanse sectorgenoten.

Nu, twee jaar later maakt Tricon zijn CO₂-uitstoot openbaar en heeft het doelen gesteld voor de vermindering van zijn energieverbruik en uitstoot in scope 1 en 2. Tricon heeft in 84% van zijn woningvoorraad maatregelen

getroffen om energie te besparen, onder andere door het plaatsen van energiezuinigere apparaten, dubbele beglazing en slimme meters. We zien dat Tricon snellere en verdere vooruitgang heeft geboekt dan vergelijkbare bedrijven, waardoor ze nu in de middenmoot van hun peergroup zitten.

‘Als het gesprek over engagement gaat, worden er regelmatig twee vragen gesteld: wat is het resultaat en zou dat niet ook zonder jullie betrokkenheid zijn gebeurd? De eerste vraag kan vaak eenvoudig worden beantwoord’, zegt Andreas Welter, senior portfoliomanager in het Global Real Estate team. ‘Kijk maar naar de voorbeelden van Tricon en DiamondRock.’

“

Als het gesprek over engagement gaat, worden er regelmatig twee vragen gesteld: wat is het resultaat en zou dat niet ook zonder jullie betrokkenheid zijn gebeurd?



Andreas Welter
Senior portfoliomanager Global Real Estate

‘De tweede vraag is altijd lastig, omdat er meestal meer investeerders zijn die zich met het bedrijf bezighouden. Het zijn veelal Europese investeerders die zich serieus bezighouden met CO₂-uitstoot en in het geval van Tricon kunnen we gerust zeggen dat we een van de weinige investeerders waren die hier echt moeite voor deden en er belang aan hechtten.’

Sociale empowerment – engagement met Sun Communities

Naast engagement over klimaat, zijn ook gesprekken met vastgoedeigenaren over sociale kwesties belangrijker dan het op het eerste gezicht lijkt. Een bedrijf met tevreden werknemers en een goede relatie met zijn klanten - in het geval van vastgoed zijn dat meestal de huurders - is een sterker bedrijf. Daarom gebruikt het Global Real Estate-team zijn eigen [Social Engagement Framework](#) om onderwerpen te bespreken die variëren van de fysieke veiligheid in een flatgebouw tot diversiteit en betaalbaarheid.

Medio 2023 zijn we in gesprek gegaan met Sun Communities, een van de grootste eigenaren en exploitanten van woongemeenschappen en jachthavens in de VS. We vroegen het bedrijf om hun huurders meer te betrekken bij het uitbaten van de terreinen en dit ook te monitoren. Ook wilden wij dat Sun de betaalbaarheid van hun woningen zou analyseren en bewaken, de loonkloof tussen hun werknemers zou meten en de betrokkenheid van hun personeel zou verbeteren.

Toen we Sun benaderden, scoorde het bedrijf laag op ons Social Engagement Framework onder Amerikaanse bedrijven: het stond op plaats 14 van de 15 bedrijven. Minder dan een jaar later is Sun gestegen naar de 7e plek, door aanzienlijke vooruitgang te boeken bij de meeste van de besproken kwesties. We zien in interne en externe scores een verbeterde betrokkenheid van het personeel en de huurders. Ook is er meer diversiteit in het bestuur en Sun meet nu ook de beloningsverschillen tussen mannen en vrouwen in het hele bedrijf. Sun geeft hierover ook meer openheid van zaken en heeft externe tevredenheidsenquêtes onder werknemers gehouden. Tenslotte is er ook beleid tegen zwerfvuil opgesteld.

‘Met Sun mikten we op substantiële vooruitgang in korte tijd en dat is wat we nu zien’, zegt Andreas Welter. ‘Er zijn niet veel beleggers die zich inzetten voor sociale kwesties, dus we zijn blij dat onze betrokkenheid vruchten heeft afgeworpen. Er is altijd ruimte voor nog verdere verbetering, maar voorlopig sluiten we het engagement af en gaan we ons richten op andere bedrijven.’



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)