

Beleggen in vastgoed

Wat is duurzaam vastgoed?

Er is een wildgroei aan certificaten ontstaan die bepalen wanneer een woning, kantoor of winkelpand duurzaam is. Een duurzaam gebouw is in ieder geval gezond voor de mensen die erin wonen en werken, hergebruikt materialen, beperkt energiegebruik en wekt

bijvoorbeeld duurzame energie op. Een goede indicator is een green building-certificaat, zoals **BREEAM**. Daarnaast zijn betaalbare huurprijzen, veiligheid in de bouw en impact op de omgeving belangrijke factoren.

Hoe past vastgoed in ons beleid?

In ons duurzaam en verantwoord beleggingsbeleid spelen we in op drie grote veranderingen in de wereld.

Klimaatverandering en de energietransitie

De klimaatwet- en regelgeving wordt steeds strenger. Het is niet ondenkbaar dat er een maximum wordt vastgesteld voor de hoeveelheid energie die in een pand mag worden gebruikt en de CO₂ die daarbij vrij komt. Wij bereiden onze vastgoedportefeuille hierop voor. Juist omdat vastgoedinvesteringen voor de lange termijn zijn. Dit verhoogt het verwachte rendement, bijvoorbeeld doordat energiezuinige gebouwen aantrekkelijker zijn voor huurders. Ook beperken we zo het risico dat er later alsnog kostbare investeringen moeten worden gedaan in bijvoorbeeld isolatie en nieuwe installaties. Dit noemen we transitierisico.

We willen dat onze vastgoedportefeuille voldoet aan de afspraken in het klimaatakkoord van Parijs. Samen met andere investeerders zijn we betrokken bij de ontwikkeling van de Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Hiermee kunnen we voor de meeste soorten vastgoed in een groot aantal landen vaststellen hoeveel CO₂ per vierkante meter ze tot 2050 jaarlijks mogen uitstoten. En hoeveel energie er mag worden gebruikt om binnen de doelstellingen van Parijs te blijven.

Behoud van grondstoffen

Bij de bouw van vastgoed willen we zo min mogelijk verspillen en materialen en grondstoffen efficiënt (her)gebruiken. Een van

onze doelen voor 2025 is dan ook om onze beleggingen met een 'green building-certificaat' te verdubbelen.

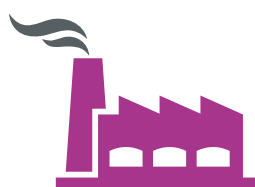
Digitalisering van de samenleving

Duurzaam vastgoed speelt ook in de digitalisering van de samenleving een rol. Denk aan 'smart buildings', die slimme digitale technieken gebruiken om bijvoorbeeld energie te besparen. Of aan de opkomst van online winkelen, die risico's met zich meebrengt voor de verhuur van winkelpanden, maar juist weer gunstig is voor distributiecentra.



Wat zijn de problemen?

Circa **30%** van de wereldwijde CO₂-uitstoot en **40%** van het energieverbruik komen van vastgoed



Vastgoed staat bloot aan fysieke klimaatrisico's



Er is een woud aan duurzaamheidscertificaten



Vastgoed en de fysieke gevolgen van klimaat

Naast transitierisico staat vastgoed ook bloot aan 'fysiek risico' door klimaatverandering. Denk aan overstromingen, natuurbranden en verzakking door droogte. De fysieke gevolgen van klimaatverandering zijn sterk afhankelijk van de locatie van de belegging. Wij hebben voor al onze vastgoedbeleggingen

wereldwijd in kaart gebracht welk fysiek risico ze lopen. Daarbij combineren we de informatie van verschillende aanbieders, omdat eerder onderzoek heeft uitgewezen dat aanbieders tot zeer verschillende uitkomsten kunnen komen. Bij de aankoop van vastgoed nemen we fysiek risico mee in onze beoordeling.



Certificering: de bomen en het bos

Er zijn meer dan 200 duurzaamheidscertificaten voor vastgoed. Hierdoor zien projectontwikkelaars en investeerders door de bomen het bos niet meer. Het hebben van vier verschillende certificaten voor één gebouw voegt niet zo veel toe, maar brengt wel onnodige kosten met zich mee. Eenduidigheid in de markt is nodig. Om de kosten omlaag te brengen én om echt impact te maken in de verduurzaming van vastgoed.

Om één taal te creëren hebben we samen met andere beleggers GRESB opgericht. Deze Global Real Estate Sustainability Benchmark is tot een wereldwijde standaard uitgegroeid. Hiermee kunnen we meten hoe duurzaam het vastgoed is waarin we investeren en onze beleggingen aansporen tot verduurzaming.

Hoeveel belegt ABP in vastgoed? (per 30 september 2020)

€ 41
miljard

Dit is **bijna 9%** van het totale vermogen.



Hiervan draagt **€ 21 miljard** meetbaar bij aan het behalen van Duurzaam Ontwikkelingsdoel 11: Duurzame steden en gemeenschappen. We beleggen onder andere in woningen, winkels, kantoren en datacenters.