

Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Integratie duurzaamheids- risico's in beleggingen

Maart 2021

Integratie duurzaamheidsrisico's in beleggingen

De impact op mens, milieu en maatschappij speelt een belangrijke rol bij de keuze om wel of niet te beleggen in bepaalde vastgoedobjecten en hypotheek. Syntrus Achmea neemt haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en heeft een eigen ESG-strategie ontwikkeld. In deze strategie, geïntroduceerd in 2019, hebben wij 20 ESG-doelstellingen vastgesteld waarbij elke doelstelling gelinkt is aan 5 van de in totaal 17 Sustainable Development Goals (SDG's) van de United Nations. Voorbeelden van onze ESG-doelstellingen zijn het realiseren van CO₂ reductie, toepassen van klimaatadaptatie maatregelen, verbeteren van de leefbaarheid in buurten, aandacht voor het welzijn van onze huurders en het focussen op betaalbare woningen voor specifieke doelgroepen.

Duurzaamheidsrisico's in beleggingen

Op basis van onze [ESG-strategie](#) integreren wij **duurzaamheidsrisico's** in onze beleggingsbeslissingen. Een duurzaamheidsrisico, ook wel ESG-risico genoemd, is het mogelijk negatieve effect op de waarde van een belegging als gevolg van een gebeurtenis of omstandigheid op ecologisch, sociaal of governance gebied.

Bij milieu (Environment) kan gedacht worden aan klimaatverandering, schaarste aan energiebronnen en vervuiling. Bij gebeurtenissen op sociaal gebied (Social) kan gedacht worden aan het optreden van huurachterstanden bij verlies van inkomen en achteruitgang van de leefbaarheid in buurten. Bij bestuur (Governance) draait het om thema's als stakeholder engagement, bedrijfsethiek, diversiteit en beloning van bestuurders.

Duurzaamheid biedt niet alleen risico's maar ook kansen. Ontwikkelingen op ESG-gebied kunnen de waarde van een belegging zowel negatief als positief beïnvloeden. Syntrus Achmea gelooft in duurzaamheid als basis voor een goed en stabiel rendement. Daarom integreren wij duurzaamheidsrisico's in onze beleggingsbeslissingen en dienstverlening. Vanuit wet- en regelgeving worden steeds meer eisen gesteld aan onze beleggingsfondsen en discretionaire mandaten ten aanzien van ESG. Meer informatie over de integratie van ESG-criteria in de beleggingscyclus van Syntrus Achmea is te vinden in onze 'Verklaring ongunstige effecten op duurzaamheid'.

Typen/Vormen van duurzaamheidsrisico's

Duurzaamheidsrisico's kunnen zich in verschillende vormen voordoen. Zo vormt het **klimaat** een duurzaamheidsrisico, denk bijvoorbeeld aan extreme weersomstandigheden als gevolg van klimaatverandering.



Wateroverlast door grote hoeveelheden neerslag, maar ook droogte, hitte en overstroming kunnen schade toebrengen aan gebouwen en haar gebruikers. In dat geval zullen kosten om deze gebouwen te onderhouden of te verzekeren stijgen en kan de waarde van de gebouwen dalen.

Ook **transitierisico's** kunnen zich voordoen. Dit zijn financiële risico's veroorzaakt door de toenemende wettelijke eisen omtrent het verlagen van de CO₂-uitstoot van vastgoed. Bij vastgoedontwikkeling houden wij dan ook rekening met het energie-efficiënter maken van vastgoed om een duurzaam rendement van het vastgoed te borgen.

Tenslotte kunnen ook **sociale factoren** impact hebben op de beleggingen. Zo is huurderstevredenheid van belang bij het verhuurde vastgoed en heeft de aantrekkelijkheid van de leef- en werkomgeving impact op de vraag naar aangeboden verhuurobjecten. Wanneer niet goed wordt omgegaan met dergelijke aspecten kan dit reputatieschade veroorzaken. Syntrus Achmea stelt zich als doel dit type risico's voor de vastgoed- en hypotheekbeleggingen te mitigeren.

Vastgoed & duurzaamheidsrisico's

Duurzaamheidsrisico's spelen een rol bij het beleggen in vastgoed. Syntrus Achmea integreert **duurzaamheidsrisico's** door het inzichtelijk maken van de

blootstelling van de vastgoedportefeuilles aan klimaatrisico's en het effect van dergelijke risico's op de waarde van de beleggingen. Alle gebouwen worden beoordeeld op de verschillende risico's die kunnen spelen. Op basis van deze inzichten kunnen de juiste voorzorgsmaatregelen worden getroffen om de impact te reduceren.

Met het oog op **transitierisico's** worden scenario's geanalyseerd voor de vermindering van CO₂-uitstoot, wordt berekend wat de impact is op het rendement van de verschillende portefeuilles en worden de bijbehorende maatregelen bepaald om de vermindering te verwezenlijken. Hierbij wordt gekeken naar de waardeontwikkeling van het vastgoed op basis van onder andere energielabels en de impact van verduurzaming op de waardeontwikkeling en verhuur- en verkoopmogelijkheden.

Om transitierisico's te mitigeren heeft Syntrus Achmea zich als doel gesteld de totale vastgoedportefeuille uiterlijk in 2050 CO₂-neutraal te hebben. Om dit doel te bereiken investeren wij in isolatie en ventilatie om de energievraag te verlagen en kiezen wij voor duurzame energieoplossingen zoals het installeren van zonnepanelen en de toepassing van restwarmte voor het verwarmen van woningen.



Daarnaast beoordelen wij zogenaamde **Fysieke klimaatrisico's** als:

1. Overstroming van het vastgoed na doorbraak primaire keringen
2. Wateroverlast door kortdurende, hevige regenbuien
3. Wateroverlast door stijgend grondwater
4. Hitte (gevoelstemperatuur op een hete dag)
5. Natuurbranden
6. Paalrot

Van deze **fysieke klimaatrisico's** schatten wij in wat de effecten zijn door de risico's in te delen in categorieën van zeer laag tot en met zeer hoog, wat de lasten en kosten zijn voor gebouwen en de gebruikers daarvan en hoeveel de waardevermindering bedraagt. Ook bepalen wij welke maatregelen nodig zijn om gebouw en gebruiker te wapenen tegen deze risico's en wat de kosten van deze maatregelen zijn.

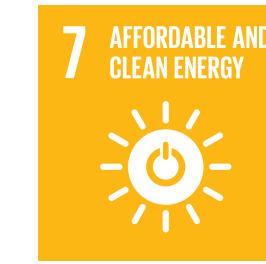
Standaarden voor duurzaamheidsrisico's

De leefbaarheidsscore en uitkomsten bij huurderstevredenheidsonderzoeken zijn een goede indicator voor de kwaliteit van de aangeboden verhuurobjecten. Door te investeren in een prettige leefomgeving, adequate klachtenafhandeling en het aanbieden van betaalbare woningen stijgt de aantrekkelijkheid van vastgoed en de vraag daarnaar. Dit mitigeert de duurzaamheidsrisico's op het sociale vlak.

Naast door Syntrus Achmea zelf ontwikkelde methodologieën om duurzaamheidsrisico's inzichtelijk te maken, maken wij gebruik van externe standaarden. Door middel van het toekennen van labels op basis van metingen maken wij duurzaamheidsrisico's specifiek, meetbaar en vergelijkbaar. Zo is het **energie-label** van vastgoed een van de meest bekende standaarden om de duurzaamheid van vastgoed te specificeren. Syntrus Achmea gaat voor het aankopen van vastgoed uit van een groen energielabel (A, B of C). Uitgangspunt voor nieuw te ontwikkelen vastgoed is altijd energielabel A.

Een andere certificeringsstandaard die door ons wordt toegepast is '**GPR Gebouw**'. Deze standaard beoordeelt vastgoed op duurzaamheid door scores vast te stellen op het gebied van energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Voor nieuw aan te kopen vastgoed gaan wij uit van een GPR-score van minimaal 7,5 op een schaal van 1 tot 10.

Daarnaast nemen wij deel aan de Global Real Estate Sustainability Benchmark (**GRESB**). Dit is een internationaal toonaangevende benchmark waarmee de duurzaamheid van vastgoedfondsen en -portefeuilles kan worden getoetst. De uitkomsten van deze toetsing geven een indicatie van de duurzaamheidsrisico's ten opzichte van de markt en dienen als vergelijkingsmateriaal voor voorgaande jaren.



Hypotheeken & duurzaamheidsrisico's

Duurzaamheidsrisico's spelen ook een rol bij **hypotheekbeleggingen**. Het belangrijkste risico bij hypotheekbeleggingen is het risico dat een hypotheekgever niet aan de betalingsverplichting voor de hypotheek kan voldoen. Duurzaamheidsaspecten zijn een integraal onderdeel van het beheersen van dit risico voor hypotheekbeleggingen.

Verduurzaming van een woning vermindert dit risico op twee manieren:

1. Uit onderzoek¹ is gebleken dat een woning met een gunstig energielabel meer opbrengt bij verkoop en sneller verkocht wordt. Dit verlaagt de kans op problemen voor de huiseigenaar en beperkt het risico voor de investeerder. Immers, bij gedwongen verkoop zal de woning met een gunstiger energielabel meer opbrengen wat de kans dat de hoofdsom niet kan worden afgelost verkleint.
2. Wanneer consumenten hun woning verduurzamen, leidt dit bovendien tot een waardestijging van de woning. Door de waardestijging van de woning als onderpand, zal de verhouding tussen de hoogte van de hypotheek en de waarde van de woning (loan-to-value / LTV ratio) dalen. Daling van de LTV ratio betekent dat de hypotheek mogelijk tegen een lagere spread gewaardeerd kan worden wat kan leiden tot een positief indirect resultaat.

Het mitigeren van duurzaamheidsrisico's vertaalt zich hiermee in lagere betalingsachterstanden en een hogere opbrengst bij gedwongen verkoop.

Omdat **verduurzaming van woningen** het risico van hypotheekbeleggingen beperkt, stimuleert Syntrus Achmea bij haar hypotheekbeleggingen het verduurzamen van woningen. Dit doen wij door:

- consumenten inzicht te geven in de verduurzamingsmogelijkheden van hun woning en hen te stimuleren de woning te verduurzamen;
- het aanbieden van 'groene' mogelijkheden, zoals het financieren van energiebesparende voorzieningen bij aankoop en/of verbouw van de woning.
- het aanbieden van korting bij financiering van een woning met een groen label of bij het aanbrengen van bepaalde verbeteringen aan de woning die leiden tot een groener energielabel.

Voor de consument is de opbrengst van dergelijke verduurzaming terug te zien in de energierekening. Dit kan de totale woonlasten verlagen, waardoor de capaciteit voor aflossing en terugbetaling kan worden verhoogd.

¹ RaboResearch Netherlands, 'A drafty home has more risk than just catching a cold' (Augustus 2019)



Klimaatrisico's

Onder duurzaamheidsrisico's vallen ook **fysieke klimaatrisico's** zoals (de waarschijnlijkheid van) het zich voordoen van overstromingen, droogte (bijvoorbeeld verzakking van fundering), hitte en wateroverlast. Op basis van onderzoek wordt ingeschat wat de effecten zijn van deze risico's op de betaalbaarheid van de hypotheek of de waarde van het onderpand. Waardevermindering van het onderpand of verhoging van de hypotheek als gevolg van extra kosten voor herstel of preventie hebben een negatief effect op zowel de LTV-ratio als de algehele betaalbaarheid van de hypotheek.

Sociale risico's

Syntrus Achmea hecht groot belang aan een klantgerichte dienstverlening. Met behulp van de afdelingen Preventief beheer en Bijzonder beheer krijgt de klant inzicht en grip op zijn/haar financiële situatie en financiële toekomst.

Wij spannen ons in om betalingsproblemen te voorkomen door analyse en preventief klantcontact op basis van de AFM leidraad. Bij betalingsachterstanden helpen we de klant met het zoeken naar een structurele oplossing en handelen daarbij in het belang van de klant. Zo is het mogelijk een klant rentemiddeling aan te bieden om de betaling van de hypotheek te kunnen voldoen en gedwongen verkoop te voorkomen.

Op basis van de gemiddelde NIBUD-normen werken wij structureel aan de betaalbaarheid van de hypotheek, rekening houdend met een zo klein mogelijke financiële impact voor onze opdrachtgevers.

De uitgangspunten hierbij zijn het voorkomen van problemen rond de betaling en/of betaalbaarheid van de hypotheek, het snel in contact komen met de klant om de betalingsproblemen te achterhalen en de focus op woningbehoud.

