

DINSDAG 15 OKTOBER 2024

Masterclass: 'De waarde van ESG'

TECHNOLAB

Chapps®



PROGRAMMA MASTERCLASS

WELKOM

- Opening en introductie door Robbert Geerlings (Bestuur VGME) en Dirk Bakker (CEO bij Colliers)
- Setting the scene ESG door Petran van Heel | Director ESG bij Colliers
- Presentatie Rudy Verstappen | Team Lead ESG bij Colliers
- Presentatie Jeroen Bom | Executive Director Valuations bij Colliers
- Presentatie Claudy te Boome | Corporate Responsibility & Sustainability Leader bij EY

PAUZE

- Interactieve discussie ESG en afsluiting

BORREL

MASTERCLASS

De waarde van **ESG**

PETRA VAN HEEL

Colliers

INHOUD

01
Intro

02
CSRD/ESG

03
Duurzame
Waarde

04
Meer
Waarde

Petran van Heel

Colliers

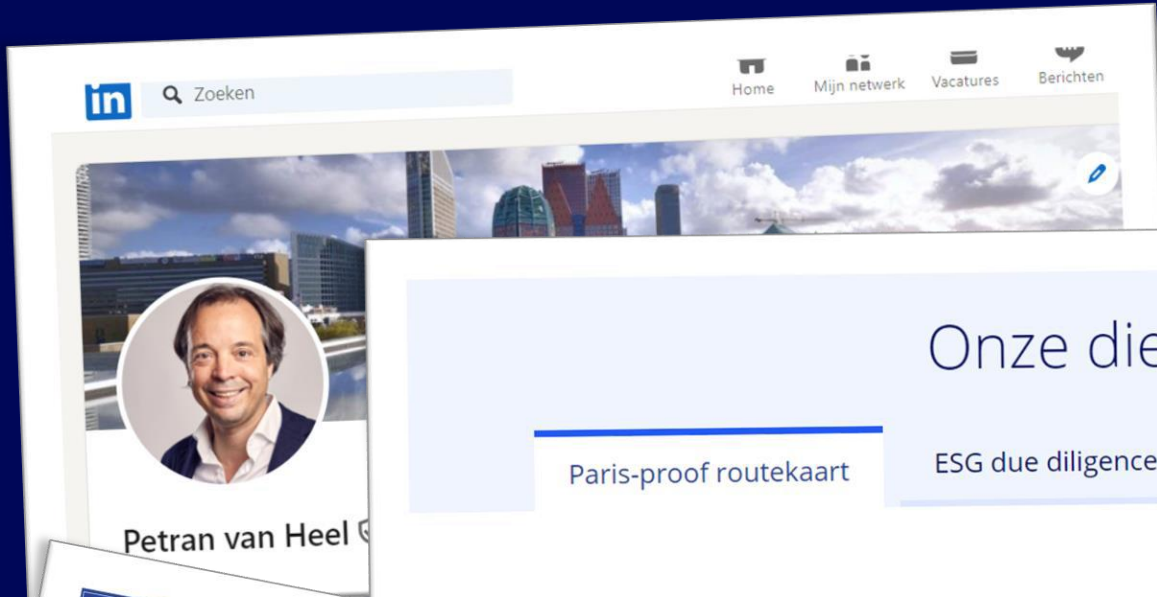
- › Colliers – Director ESG
- › Eteck
- › ABN AMRO Bank
- › Rabobank Vastgoed Groep
- › Koninklijke BAM Groep

-
- › RSM Erasmus Rotterdam
 - › TU Delft

-
- › Klimaatburgemeester Den Haag

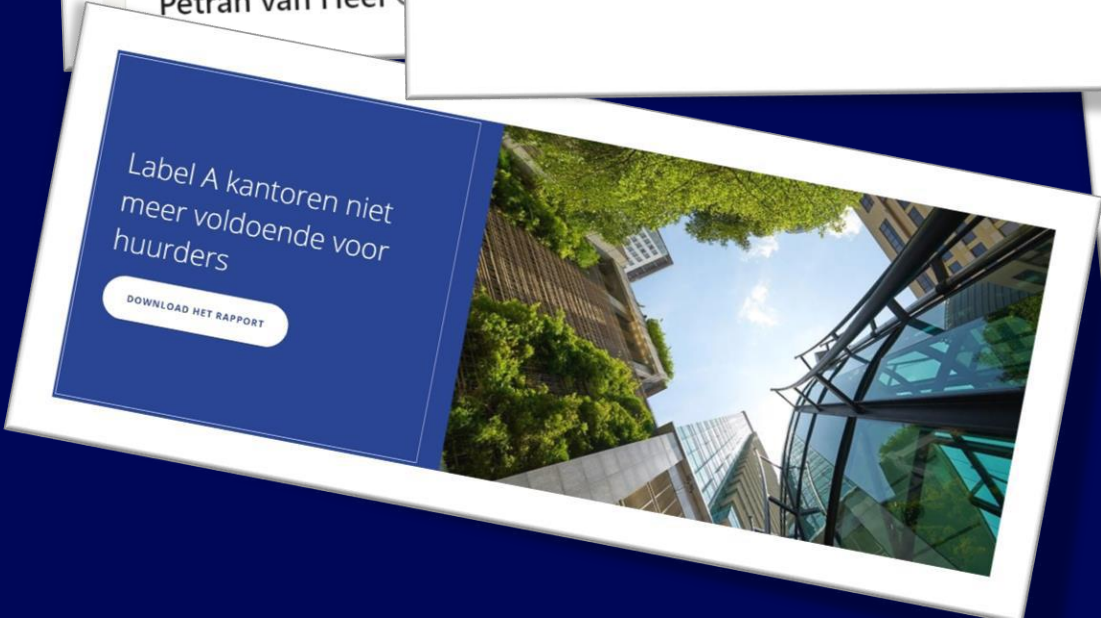


Colliers en duurzaam

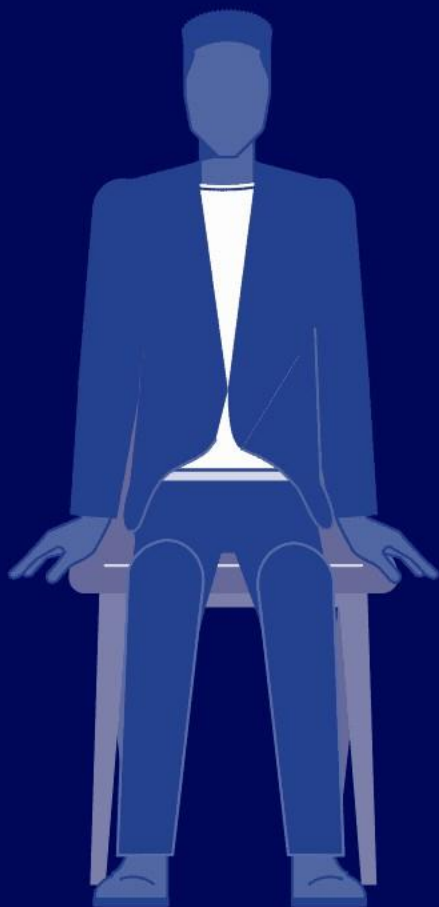


Onze diensten

- Paris-proof routekaart
- ESG due diligence
- CSRD advies
- Certificeringen



Voor we beginnen...



Ben je bekend met **ESG?**

Colliers



Ben je bekend met **CSRD**?

Colliers

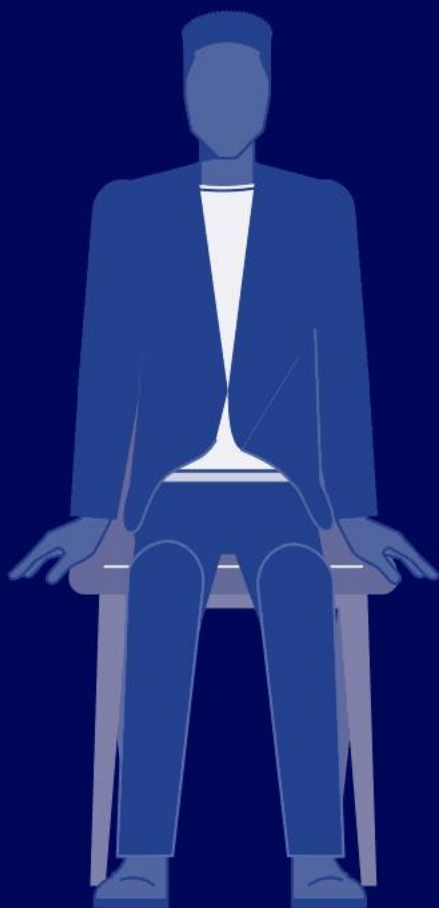


Werk je al met **ESG?**

Colliers



Ken je je eigen **ESG** strategie?



Ken je de **waarde van ESG?**

Colliers



Wil je er wel **meer van weten?**

Colliers

JA



JA



01

Intro

02

CSRD/ESG

03

Duurzame
Waarde

04

Meer
Waarde

Nations Unies

Conférence sur les Changements Climatiques

Colliers

COP21/CMP11

Paris, France



A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass facades, set against a clear blue sky. The buildings are the central focus of the image.

HOE RAAKT DAT VASTGOED?



40%

Energieverbruik

75%

Energie-inefficient

1%

Energierenovatie

38% CO₂

**Bouw/gebouwde
omgeving**



vesperuk

Route naar 2050 klimaatneutraal

Tsunami aan regelgeving,
daarin ook de CSRD...

WAT IS DE

Corporate Sustainability Reporting Directive



EU-WETGEVING



INTEGRAAL JAARVERSLAG



JANUARI 2024

Corporate Sustainability Reporting Directive



12 ESRS standaarden

82 reporting directives

500 kpi's

10.000 datapunten

& ESG FRAMEWORK

European Sustainability Reporting Standards



ESG definiering zit in CSRD/ESRS

General	Environment	Social	Governance
ESRS 1 General requirements	ESRS E1 Climate change	ESRS S1 Own workforce	ESRS G1 Business conduct
ESRS 2 General disclosures	ESRS E2 Pollution	ESRS S2 Workers in the value chain	
	ESRS E3 Water and marine resources	ESRS S3 Affected communities	
	ESRS E4 Biodiversity and eco systems	ESRS S4 Consumers and end-users	
	ESRS E5 Resource use and circular economy		



**VEEL ORGANISATIES ZIJN NU
AAN HET PUZZELLEN MET ESG**

Structure of the European Sustainability Reporting Standards (ESRS)

General	Environment	Social	Governance
ESRS 1 General requirements	ESRS E1 Climate change	ESRS S1 Own workforce	ESRS G1 Business conduct
ESRS 2 General disclosures	ESRS E2 Pollution	ESRS S2 Workers in the value chain	
	ESRS E3 Water and marine resources	ESRS S3 Affected communities	
	ESRS E4 Biodiversity and eco systems	ESRS S4 Consumers and end-users	
	ESRS E5 Resource use and circular economy		

GEVOLGEN:

Colliers

Wat betekent CSRD voor bedrijven?



Indirecte rapportageverplichtingen



Stijgende verwachtingen



Groeiende vraag naar duurzame producten en diensten



ESG BEST FIT

Nieuwe vraag/aanbod combinaties mét ESG

01

Intro

02

CSRD/ESG

03

Duurzame
Waarde

04

Meer
Waarde

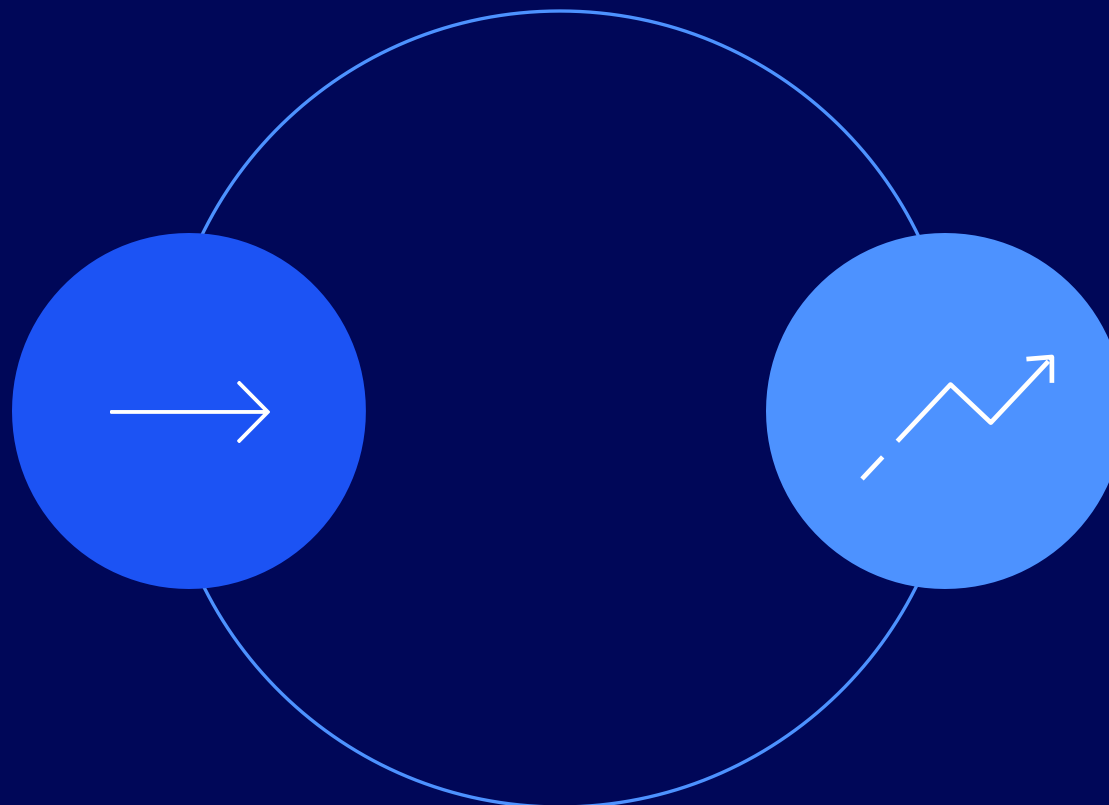
DE WAARDE VAN ESG:



IMPACT > RISICO'S én KANSEN

RISICO AFDEKKEN

ESG helpt risico's af te dekken door duurzaamheid, sociale verantwoordelijkheid en goed bestuur te integreren, wat bedrijven weerbaarder maakt tegen milieuschade, maatschappelijke druk en regelgeving.



KANSEN

ESG creëert kansen in vastgoed door de groeiende vraag naar duurzame, energie-efficiënte gebouwen, lagere exploitatiekosten, hogere vastgoedwaarden, en aantrekkelijkere financieringsvoorwaarden voor groene projecten.

Hoe waarde te realiseren

Risicobeheersing

- ▶ **Niet duurzaam vastgoed** bewezen risico op waardedaling
- ▶ WGBC: Brown Discounts tot 30%
- ▶ ESB voor kantoren NL waardedaling tot 40%

- ▶ **Meten is weten** > in CSRD helemaal, gebruik CRREM en voorkom Stranded Assets
- ▶ **Stel een doel** > DGBC paris proof 2040
- ▶ **Maak een plan** > Net zero pathway

Duurzame waardering

- ▶ **Duurzaam vastgoed is aantoonbaar meer waard**
- ▶ Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) laten ESG-gecertificeerde gebouwen een 18% hogere marktwaarde zien
- ▶ UKGBC; marktwaarde van duurzame gebouwen kan met wel 30% stijgen
- ▶ DUPA 2.0 duurzame waarde in taxatie voor financiering

Meer Investerings

- ▶ **Duurzaam investeren is groeimarkt**
- ▶ PRI (Principles for Responsible Investment) bewijst dat investeerders zich steeds meer op bedrijven met een sterke ESG-strategie richten (van 100 > 3.000 ondertekenaars).
- ▶ Morgan Stanley Capital International (MSCI) toont aan dat ESG-vastgoed jaarlijks gemiddeld ca 3% beter presteert
- ▶ Nederlandse banken richten zich op financiering duurzaam vastgoed, steeds meer op minstens Energielabel A (goal 2030)
- ▶ Bewijs dat ESG-gerichte bedrijven niet alleen minder risico lopen, maar ook beter voorbereid zijn op toekomstig overheidsbeleid en marktveranderingen.

TER ILLUSTRATIE:



Elke dag meer duurzame bewijslast

Vastgoedmarkt

Grotere kloof tussen 'groen' en niet duurzaam vastgoed

De waarderingskloof tussen 'groen' commercieel vastgoed en niet-duurzame panden wordt g...
zich meer te ric...
voorspelt Bouwverhalen vandaag Opinie Cultuur & Media Podcasts Beter Leven Wetenschap
Outlook 2023

de Volkskrant

NIEUWS

Prijs van duurzame woningen schiet omhoog, blijkt uit cijfers van het Kadaster

'Bruine gebouwen' en afschrijvingsmethodiek: hoe verduurzaming de waarde behoudt of zelfs verhoogt

PGGM

06 dec 2022 · Blog

Uitstekende GRESB-score toont: rendement en duurzaamheid gaan samen

Dertien jaar na de start is GRESB een wereldstandaard waarmee duurzaamheid van vastgoedfondsen kan worden gemeten.

NIEUWS & VERHALEN CHANGEMAKERS BEDRIJVEN EVENTS CHANGE INC. INLOGGEN NIEUWS

Grote investeringen vooral naar klimaatstartups

18 mei 15:00

Bedrijven willen commissarissen met kennis over duurzaamheid

GATH

Sustainability

Sustainability and purpose for profit: Fink's 2022 letter to CEOs.

21 January 2022

NEW

ESG en waarde in nieuwe kansen

1

ESG CSRD in a day

5

ESG Due Dilligence

2

ESG Lease

6

ESG Data Collection

3

ESG Compliance Check

7

ESG Green/Impactwall

4

ESG Net Zero Pathways

8

ESG Strategie

01

Intro

02

CSRD/ESG

03

Duurzame
Waarde

04

Meer
Waarde

A close-up photograph of a hand with fingers painted in various colors: blue, green, red, purple, and pink. The hand is held up, palm facing the viewer. In the background, a person's face is blurred, and another hand with yellow and green painted fingers is partially visible.

MEER WAARDE!?

Financieel én intrinsiek



Help voorkomen
klimaatverandering

2

Economische
realiteit

3

Maatschappelijke
verantwoordelijkheid



Toekomstige
generaties

5

Toekomstigbestendige
bedrijven

NOG MEER?

Vast wel....

Hoe kan ESG je helpen!?



De waarde van ESG voor een belegger

Rudy Verstappen, Teamlead ESG Altera Vastgoed

15 oktober 2024

Confidentiality

- The content of this presentation is strictly confidential and must always be treated as such.
- The information is, at all times, intended solely for own use.
- Disclosure to third parties is only permitted with the prior written consent of Altera Vastgoed N.V. and on provision of information concerning the party and the purpose.

AlterA Get into real good

The Mayor, Amstelveen



Korte intro Altera

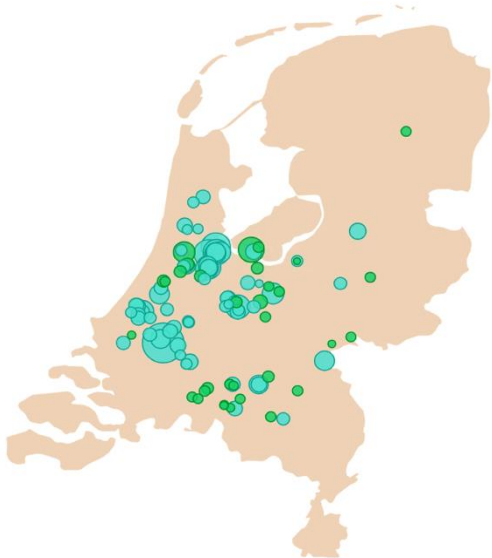
- Sinds 2000 (50 collega's): 65 institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekeraars)
- Beleggen in niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen: Woningen en Winkels (toezicht AFM)
- Geïntegreerd platform: geen winstdoelstelling organisatie, alleen werkelijke kosten
- Lange termijn beleid, laag risico profiel: zuivere 'core' strategie, geen leverage
- Kwaliteit vastgoed en duurzaamheid zijn leidend

← Woningen

- € 2,4 miljard
- Randstad & Flank: 99%
- MGW/EGW: 81%/19%
- 110 assets (> 6.200 woningen)
- In aanbouw: 750 woningen

Winkels →

- € 700 miljoen
- Randstad & Flank: 94%
- Convenience: 89%
- 42 assets - 550 contracten



ESG volledig geïntegreerd bij Altera

Beleid met drie duurzaamheidspijlers



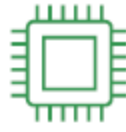
1. Duurzaam Vastgoed

Wat?



2. Balans tussen belangen stakeholders

Voor wie?



3. Verantwoord Management Platform

Hoe?

Duidelijke ambitie

Woningfonds en Winkelfonds 'Paris Proof' in 2040

Paris Proof implementatie

- **Commitment:**
 - **Woningen:** 35 – 45 kWh/m²/y en **Winkels:** 80-150 kWh/m²/y
 - **Werkelijk verbruik:** gebouw gebonden & huurder gebonden
- Paris Proof **routekaarten** en prioriteitstelling
- Financiële en ESG **impact** (budget opgenomen in MJOPs)
- **Metten** en sturen op werkelijke reductie (kWh/m²/y & CO₂/m²/y)
- Nieuwbouw ↔ bestaande bouw

Een leidende positie in de sector



Retail Netherlands



GRESB
REAL ESTATE
sector leader 2023
★★★★★



Residential Netherlands



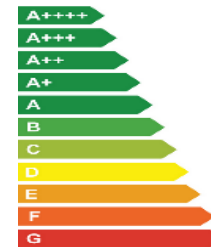
GRESB
REAL ESTATE
sector leader 2023
★★★★★

- Altera woningfonds: 4 jaar op rij **GRESB Real Estate Global Sector Leader**
- Altera winkelfonds: **GRESB Real Estate Global Sector Leader**

Ondertekenaar UN PRI, UN SDG en Global Compact



Asset level KPI's



Waarom is duurzaamheid leidend bij Altera?

➤ License-to-operate

- Belangen behartigen van meerdere stakeholders

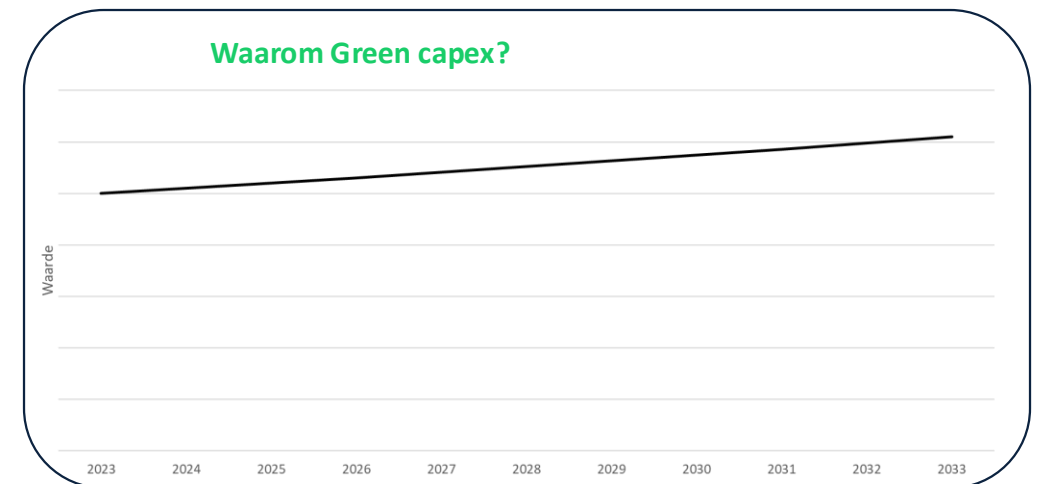
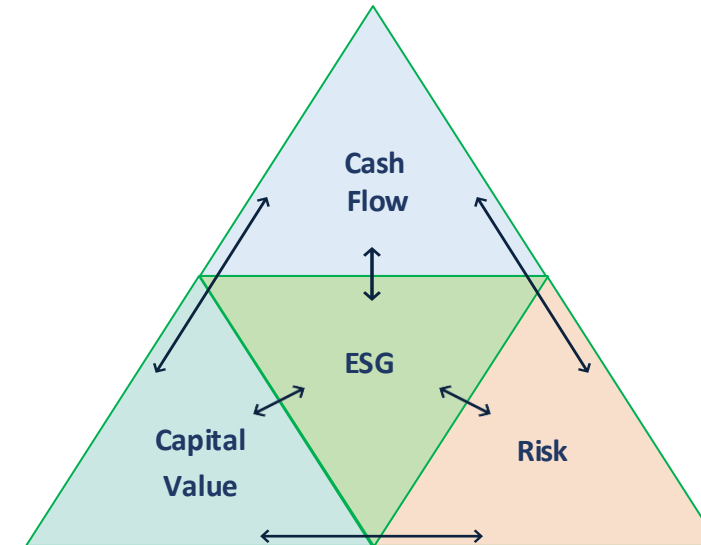
Primaire stakeholders:	• Beleggers	• Huurders
Ondersteunende stakeholders:	• Personeel	• Businesspartners
Context stakeholders:	Maatschappij (incl. overheid en politiek)	

- Anticiperen op komende wettelijke vereisten

➤ Rendement én impact

- Goede financiële rendement door voorspelbare en lagere verwachte kapitaal- en operationele uitgaven (capex & opex)
- Reële impact: bijdragen aan een betere wereld

➤ Goede marktpositionering



Waarom is duurzaamheid leidend bij Altera?

➤ License-to-operate

- Belangen behartigen van meerdere stakeholders

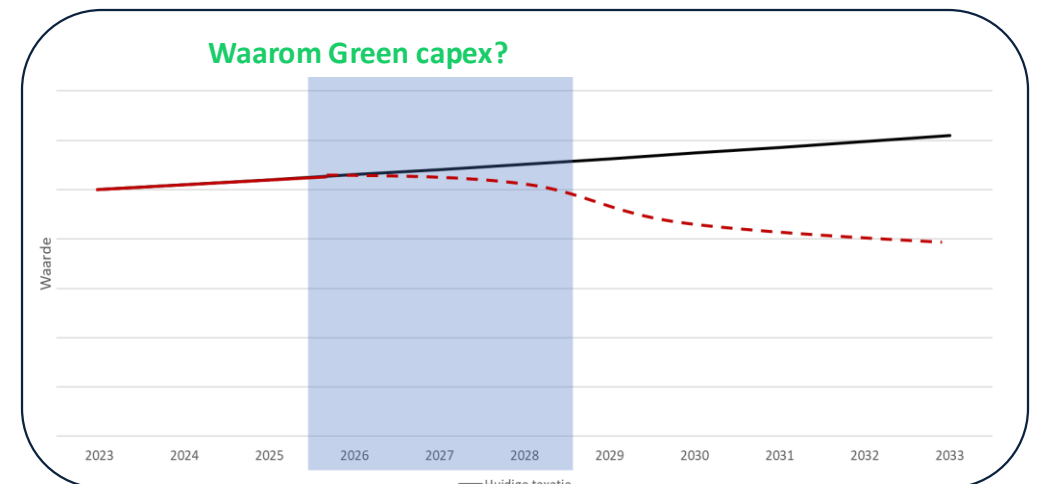
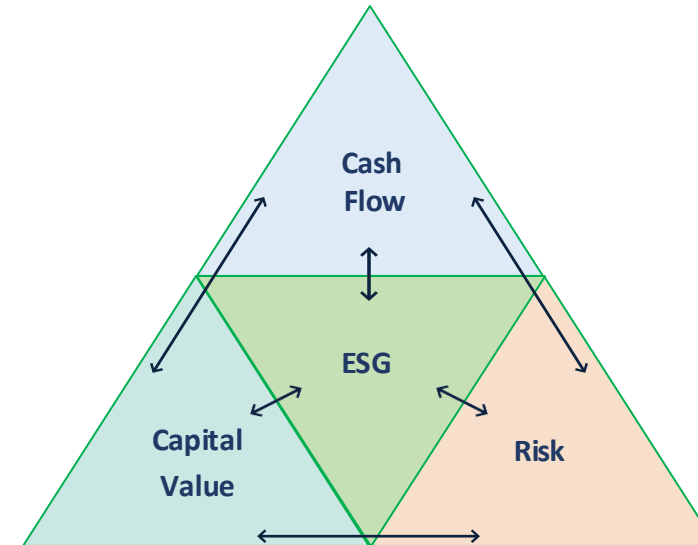
Primaire stakeholders:	• Beleggers	• Huurders
Ondersteunende stakeholders:	• Personeel	• Businesspartners
Context stakeholders:	Maatschappij (incl. overheid en politiek)	

- Anticiperen op komende wettelijke vereisten

➤ Rendement én impact

- Goede financiële rendement door voorspelbare en lagere verwachte kapitaal- en operationele uitgaven (capex & opex)
- Reële impact: bijdragen aan een betere wereld

➤ Goede marktpositionering



Waarom is duurzaamheid leidend bij Altera?

➤ License-to-operate

- Belangen behartigen van meerdere stakeholders

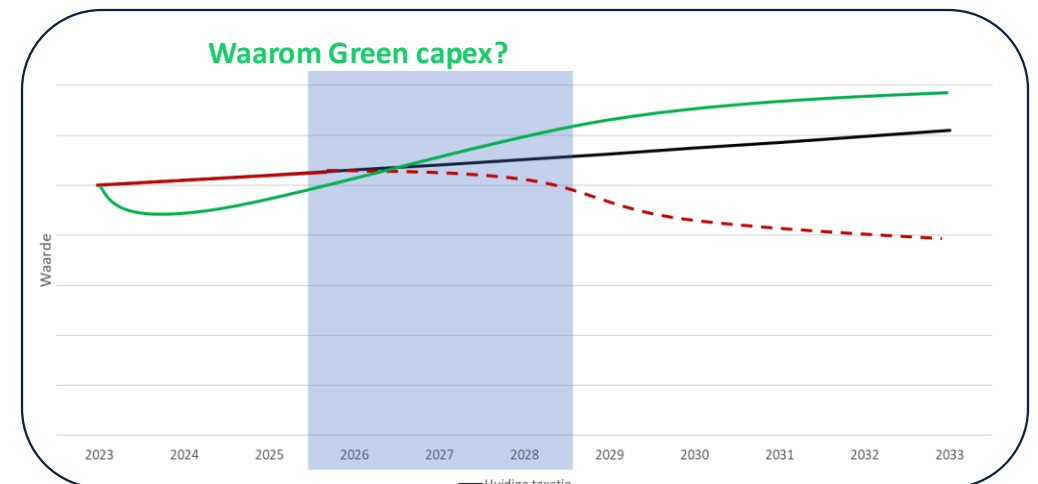
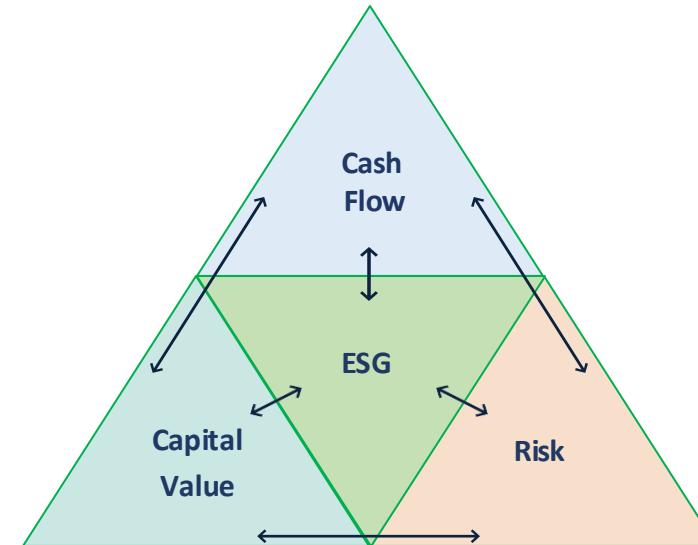
Primaire stakeholders:	• Beleggers	• Huurders
Ondersteunende stakeholders:	• Personeel	• Businesspartners
Context stakeholders:	Maatschappij (incl. overheid en politiek)	

- Anticiperen op komende wettelijke vereisten

➤ Rendement én impact

- Goede financiële rendement door voorspelbare en lagere verwachte kapitaal- en operationele uitgaven (capex & opex)
- Reële impact: bijdragen aan een betere wereld

➤ Goede marktpositionering



Uitdagingen bij implementatie

ESG Data (*beschikbaarheid en betrouwbaarheid*)

- Verbruik ‘achter de voordeur’: participatie huurders noodzakelijk
- Huurderstevredenheid beïnvloedt participatie (70%)

ESG Rendement (*niet goed meetbaar en niet stabiel*)

- Investerings: kunnen niet via de huur worden terugverdiend.
- Taxaties: ESG niet goed geïntegreerd en wordt niet goed gewogen.
- Besparing: ESG impact renovaties niet goed te meten (overlap maatregelen, gedrag huurders, invloed seizoen & weer).

ESG “Regels”: (*lappendeken: niet toegesneden op vastgoed*)

- ESG regels: niet naadloos op vastgoed (bijv. SFDR).
- ESG data & rapportages: specialistische ESG kennis nodig (5 sterren = goed?)
- ESG meetlatten: blijven veranderen (zoals GRESB, BREEAM, SFDR, CSRD)
 - Dit maakt digitaliseren van (vastgoed)processen niet efficiënt
 - Labels en certificeringen werken ‘versluitend’.

ESG in taxaties

Initiatieven

- Initiatieven: RICS/INREV – DuPa - IVBN

Altera pilot met taxateurs

- Pilot met taxateurs: 4 x 6 gebouwen (verdeeld naar bouwjaar)
- Wat moeten we dan doen?
 - Samen leren de hordenloop goed te doen -> beschikbaarheid en interpretatie ESG data
- Impact ESG op Value

Voorlopige conclusies

- Belangrijk is vooral leren zien ('Groene bril opzetten')
- Verscheidenheid in methodes en conclusies
- ESG-data delen helpt, bijv. forfaitaire labels
- Specialistische kennis niet altijd aanwezig





...my day a
doesit ha
i sense of
humour
GLORIA STEINH

AlterA Get into real good

PRESENTATIE

Wat staat er in de **DuPa**?

JEROEN BOM | HEAD OF VALUATIONS

Colliers

The Colliers logo consists of the word "Colliers" in a white serif font, centered within a dark blue rounded rectangle. Below the rectangle are three horizontal stripes: a yellow stripe on top, a light blue stripe in the middle, and a red stripe on the bottom.

WAT STAAT ER IN DE DUPA?

DuPa



DuPa is een overzicht van gegevens over duurzaamheid.



Betreft:

- Kenmerken van het gebouw
- Kenmerken omgeving van het gebouw



DuPa is een overzicht van gegevens over duurzaamheid. Hiermee kan taxateur duurzaamheid concreter duiden in de waarde van een object.



De feitelijke beoordeling hiervan in de waardering is en blijft het werk van de taxateur.

Colliers



Wat staat er in de DuPa?

1

OBJECTGEGEVENS

2

ENERGIEPRESTATIE

3

KLIMAATRISICO'S

WAT STAAT ER IN DE DUPA?

Algemene object gegevens, zoals:

1. Adresgegevens
2. Bouwjaar
3. Oppervlakte (BVO / VVO / GBO)
4. Functionaliteit
5. Materiaalgebruik
6. Aanwezige installaties
7. Ecologie

Colliers



WAT STAAT ER IN DE DUPA?

Gegevens over energiestaat, zoals:

1. Energielabel
2. Isolatie
3. Technische installaties
4. Werkelijk energieverbruik
5. Verduurzamingsmaatregelen
6. Kosten van de verduurzamingsmaatregelen
7. Waarde vóór en na verduurzaming

Colliers



WAT STAAT ER IN DE DUPA?

Gegevens over klimaatrisico's, zoals:

1. Overstromingsrisico door zeespiegelstijging
2. Overstromingsrisico door neerslag
3. Risico op bodemdaling
4. Risico bovengemiddelde hitte



Colliers



Waar haal je de gegevens vandaan?

Zelf opzoeken en invullen



1. EP-online
2. Klimateffectatlas
3. Energielabels
4. RVO kengetallen
5. Walk score
6. Zelf verzamelen tijdens de bezichtiging
7. Opdrachtgevers, huurders, beheerders,

Hoe kom je van data naar
beoordeling en waardering?

Van data naar beoordeling en waardering?



Maak een duidelijk onderscheid in je rapport, naar:

- ▶ Objectgegevens
- ▶ Gegevens over energieprestatie
- ▶ Gegevens over klimaatrisico's

WAT STAAT ER IN DE DUPA?



Van data naar beoordeling en waardering?



Besteed tijdens de bezichtiging en tijdens klantcontact voldoende aandacht aan identificeren en vastleggen energetische eigenschappen

WAT STAAT ER IN DE DUPA?



Van data naar beoordeling en waardering?



Verzamel zelf de gegevens voor de DuPa of koop die in.

Hoe kan ESG jouw portefeuille helpen?



EY purpose guides our sustainability priorities



Purpose

Building a better working world



Ambition

Create long-term value as the world's most trusted, distinctive, professional services organization



Sustainability priorities

Reducing our **environmental** footprint:

- Decarbonization agenda
- Responsible operations
- Environmental certifications
- EY Ripples — Corporate Social Responsibility

Transforming our **social** impact:

- Diversity, equity, and inclusion
- Labor and human rights
- EY Ripples — Corporate Social Responsibility
- Pro bono and donations

Governing transparently and fairly:

- Business ethics
- Board diversity
- Sustainable procurement
- Sustainability measurement and reporting

Work is underway to review existing decarbonization targets at EY, with a refreshed environmental strategy launching in early FY25

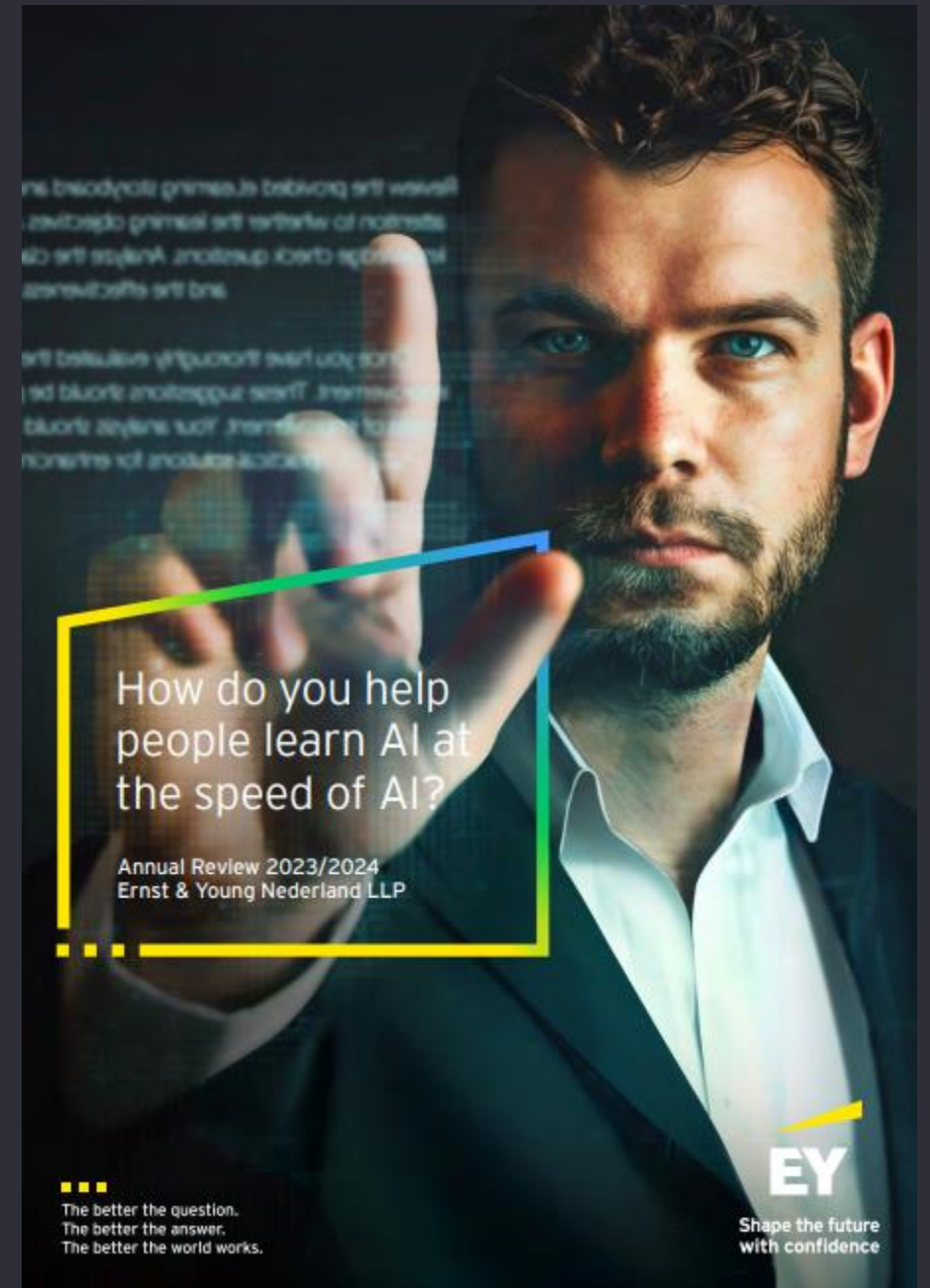
The EY organization remains on track to deliver our existing decarbonization targets, set in 2021.

We will reduce absolute emissions by 40% across Scopes 1, 2 and 3 by FY25, against an FY19 baseline, consistent with our 1.5C Science Based Target. A seven-point plan outlined how we would focus action, achieving this by:

- 1 Reducing EY's business travel emissions, with a target to achieve a 35% reduction by FY25 against our FY19 baseline
- 2 Reducing overall office electricity usage, and procuring 100% renewable energy for our remaining needs, earning RE100 membership by FY25
- 3 Structuring electricity supply contracts, through virtual PPAs, to introduce more renewable electricity than EY consumed into national grids
- 4 Using nature-based solutions and carbon-reduction technologies to remove or offset more carbon from the atmosphere than EY emits, every year
- 5 Providing client project teams with tools that enable them to calculate, then work to reduce, the amount of carbon emitted in carrying out their work for the client
- 6 Requiring 75% of EY's suppliers, by spend, to set Science Based Targets by no later than FY25
- 7 Investing in EY services and solutions that help clients profitably decarbonize their businesses and provide solutions to other sustainability challenges and opportunities

Towards CSRD – Opportunities & Challenges

- Opportunity to integrate ESG in your strategy
- But also the pitfall of compliance
- Gaining insights
- But issues with data availability & quality



PROGRAMMA MASTERCLASS

WELKOM

- Opening en introductie door Robbert Geerlings (Bestuur VGME) en Dirk Bakker (CEO bij Colliers)
- Setting the scene ESG door Petran van Heel | Director ESG bij Colliers
- Presentatie Rudy Verstappen | Team Lead ESG bij Colliers
- Presentatie Jeroen Bom | Executive Director Valuations bij Colliers
- Presentatie Claudy te Boome | Corporate Responsibility & Sustainability Leader bij EY

PAUZE

- Interactieve paneldiscussie ESG en afsluiting

BORREL

STELLINGEN

ESG

Circulaire Economie is essentieel om
klimaatdoelen te halen

De E is technisch allemaal oplosbaar,
dus dat gaat lukken

STELLINGEN

ESG

Als je geen gevalideerde data kan leveren,
is je pand minder waard

Er zijn genoeg kantoren voor huurders
die nu paris proof willen

STELLINGEN

ESG

Sociaal heeft niets met duurzaamheid
te maken

Sociaal is wat je onderscheidend maakt
in vastgoed

STELLINGEN

ESG

Medewerkers maakt het niet zoveel uit of het bedrijf een ESG strategie heeft

Een duurzaam ingericht kantoor pand kan mensen inspireren en leiden tot gedragsverandering

STELLINGEN

ESG

Ook al ben je nog niet CSRD-plichtig, het is verstandig er wel aan te beginnen

Voor je concurrentiepositie en marktaandeel helpt het om zo min mogelijk over je bedrijf te delen

STELLINGEN

ESG

G is echt iets voor grote bedrijven

BEDANKT VOOR JULLIE AANDACHT

- Neem het Najaarsmagazine mee!
- Q-team werkt aan programma 2025-H1, suggesties: events@vgme.nl.
- Schrijf je direct in bij Jeroen voor de komende events. Deze zijn...



KOMENDE EVENEMENTEN

- Masterclass: 'De kansen van leegstand' | woensdag 6 november 2024 | Rotterdam
- Next Generation: Hogeschool Rotterdam | vrijdag 6 december 2024 | Rotterdam
- Eindejaarsborrel: The Cloud | woensdag 11 december 2024 | Amsterdam



DINSDAG 15 OKTOBER 2024

Masterclass: 'De waarde van ESG'





WWW.VGME.NL