

Vastgoed ESG-scan maakt prestaties op gebouwniveau meetbaar

30-09-2021 12:57

Environmental, Social en corporate Governance (ESG) is niet meer weg te denken uit de investeringswereld. Bij de selectie van vastgoedobjecten wegen naast profit ook people en planet steeds zwaarder mee. Niet zo gek, want een duurzaam gebouw is toekomstbestendig, aantrekkelijker voor huurders, heeft een hogere marktwaarde en lagere exploitatiekosten. Om dit meetbaar te maken introduceert SGS Search de Vastgoed ESG-scan.

“Vastgoedinvesteerders kijken bij de aankoop van objecten al lang niet meer alleen naar het rendement, maar ook naar milieu en sociale aspecten”, aldus Freek Langerap, Business Developer bij SGS Search. “De laatste jaren kregen wij bij Technical Due Diligence (TDD) inspecties voor de aan- of verkoop van vastgoed, steeds vaker de vraag om ook een aantal ESG-aspecten te toetsen. Om hier eenheid in te krijgen, besloten we een eigen standaard te ontwikkelen die een breed palet duurzaamheidsparameters dekt die je op gebouwniveau kunt beoordelen.”

Vastgoedinvesteerders vinden het steeds belangrijker dat er in het beleggingsbeleid ook aandacht is voor mens, milieu en maatschappij

Aandacht voor mens, milieu en maatschappij

De aandacht voor ESG-aspecten bij vastgoedbeleggingen is volgens Langerap deels het gevolg van de doelstellingen in het Verdrag van Parijs en de regelgeving die daaruit voortvloeit. “De footprint van de vastgoedsector is groot, als je bijvoorbeeld kijkt naar energie- en materiaalverbruik. Dat betekent ook dat de sector een grote positieve impact kan hebben én dat hier kritisch naar gekeken wordt.”

“Maar het is zeker niet alleen een verplichting. Vastgoedinvesteerders vinden het ook steeds belangrijker dat er in het beleggingsbeleid aandacht is voor mens, milieu en maatschappij. Dat blijkt wel uit de opmars van impactfondsen. Aan zo’n beleggingsfonds zijn hoge ambities gekoppeld, bijvoorbeeld rond het energiegebruik of de sociale impact van gebouwen. Dit kan gemeten worden met de ESG-scan.”

Een ESG-scan helpt vastgoedinvesteerders om hun prestaties en ambities op het gebied van duurzaamheid, gezondheid en milieu om te zetten in een concreet, meetbaar actieplan

Concrete parameters op gebouwniveau

Een ESG-scan helpt vastgoedinvesteerders om hun prestaties en ambities op het gebied van duurzaamheid, gezondheid en milieu om te zetten in een concreet, meetbaar actieplan. “In deze scan zijn de bekende ESG-thema’s vertaald naar inspectieparameters op gebouwniveau. Aan de hand van deskresearch en aanvullende inspectie brengen we op 14 hoofdonderwerpen en ruim 100 parameters de ESG-score van het gebouw in kaart.”

Het gebouw wordt vooral beoordeeld op milieu (Environmental) en Social aspecten. Governance is eigenlijk altijd op organisatieniveau geregeld. “Duurzame exploitatie gaat veel verder dan het nemen van verduurzamende maatregelen”, verklaart Langerap. “Gebouwen hebben ook een sociale functie, voor de mensen die er werken en de buurt waar ze staan. De ESG-scan meet dus niet alleen energieverbruik, waterverbruik en milieu-impact, maar ook veiligheid, voorzieningen in de omgeving en bijvoorbeeld sportfaciliteiten.”

Eindscore per gebouw en inzicht in prestaties

“Het resultaat van de ESG-scan is een eindscore per gebouw en inzicht in de prestaties op de diverse

deelgebieden. Met deze informatie kun je een inschatting maken of het object een interessante investering is en past in de vastgoedportefeuille. De ESG-score kan ook gebruikt worden in het jaarlijkse duurzaamheidsverslag.”

“De door ons ontwikkelde ESG-scan sluit aan bij de in de vastgoedsector bekende benchmarks GRESB en BREEAM”, gaat Langerap verder. “Een ESG-scan is minder intensief, maar de uitkomst geeft wel een goede indicatie van de mogelijke GRESB- of BREEAM-score.”

ESG meenemen in investeringsbeslissingen

Aan een ESG-scan is ook een advies gekoppeld, bijvoorbeeld over aanvullende onderzoeken en te nemen verbetermaatregelen. “Dit kan worden meegenomen in de plannen voor (groot) onderhoud. Door bij investeringsbeslissingen meer rekening te houden met de impact op ESG, ontstaat een beter evenwicht tussen financiële resultaten en milieu, duurzaamheid en sociale belangen.”

Voor meer informatie kan contact worden opgenomen met Freek Langerap – Business Developer Built Environment SGS Search. E| Freek.langerap@sgs.com of T|088 – 214 66 76

Redactie