

Nieuwe Europese duurzaamheidsregels vormen strategische kans

08-02-2023 14:42

Per 1 januari is de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) uitgebreid met strenge voorschriften in de Regulatory Technical Standards, kortweg RTS. Deze is in heel de Europese Unie van toepassing geworden. Spoiler alert: voordat u nu afhaakt het volgende: deze verordening kent bijna niemand nog, terwijl de impact ervan op met name de financiële kant van de vastgoedwereld enorm zal zijn.

Want het klinkt nog als een ver-van-mijn-bed-show, terwijl het dit jaar al een verplichting is. Tijd dus voor een verhelderend gesprek met drie experts: Alexandra Boot, Joanneke van Wijk en Tristan Nieuwenhuis. Alle drie zijn ze verbonden aan het Blue Building Institute (zie kader) dat, nog een spoiler alert, een product heeft ontwikkeld om tamelijk eenvoudig tegemoet te komen aan de onder SFDR/RTS vallende vereisten. Namelijk Stainable, waarover zo meer.

Simply comply

Om te beginnen legt Alexandra Boot uit dat de invoering van SFDR/RTS niet alleen een vervelend moetje is ('ondernemers hebben het al zo moeilijk en dan komt dit er ook nog bij'), maar ook kansen biedt: 'Sustainability is belangrijk voor de waarde van je producten en onderneming. De markt wil – zeker in Europa – groen vastgoed en duurzame beleggingen. Zie de SFDR dus als een kans en maak van deze wet een deugd. Wie werkt aan ESG aan de hand van de richtlijnen van de SFDR, werkt aan strategie. Het is geen vervelend moetje, het is boardroom strategie. We merken dat onze klanten echt de voordelen gaan zien, zodra we met ze in gesprek gaan.'

Het waarom van SFDR/RTS

De invoering van SFDR/RTS heeft eenvoudig gezegd te maken met het volgende: de EU ontwikkelt steeds strengere regelgeving rondom duurzaamheid. Nu zijn financiële marktdeelnemers aan de beurt. Daar vallen ook veel vastgoedprofessionals onder. Zij moesten al heel duidelijk op hun website laten zien hoe duurzaam hun beleid is, en sinds 1 januari moet dit ook jaarlijks worden onderbouwd met data in een jaarrapportage. De voorgeschreven publicatiedatum is 30 juni 2023, over vier maanden dus. Alexandra Jurgens-Boot: 'De verplichte compliance is ook belangrijk bij de aan- en verkoop van je panden. Zoals sommige van onze klanten aangeven: we willen ook gewoon weten wat we inkopen en verkopen. Het heeft dus directe impact op de waarde van je product.'

Duidelijkheid

Doordat alle partijen zich nu aan dezelfde set regels moeten voldoen, ontstaat een duidelijk zicht op hoe duurzaam er werkelijk wordt gehandeld en wordt greenwashing voorkomen. Alexandra Boot: 'De achtergrond van SFDR is eigenlijk een heel eenvoudige: de hele vergroening van de economie moet plaatsvinden via de weg van de financiële markt. De EU wil daarbij niet zeggen: hier moet je in investeren. Maar ze zorgt door middel van deze nieuwe wetgeving er wel voor dat je als eindbelegger een bepaalde kant op wordt geduwd. Duurzaamheidsbeleid, samen te brengen onder ESG, is natuurlijk wel ingewikkeld. Gelukkig is er al veel aandacht voor de 'E' in de vastgoedsector. Maar de SFDR vraagt méér en andere rapportages dan we nu al kennen.' Dat laatste en het feit dat de nieuwe wetgeving raakt aan alle aspecten van een organisatie, zowel juridisch als financieel, maakt het extra complex. Temeer omdat de Europese wetgevers zijn 'vergeten' om deze toch al complexe duurzaamheidsregels te vatten in of te voorzien van een eenvoudig te volgen digitaal platform.

Kleur bekennen of risico lopen

De handhaving ligt in Nederland in handen van de AFM. Maar dat is niet het belangrijkste, volgens Alexandra Boot. 'Het belangrijkste is dat banken je een ander risicoprofiel gaan opplakken en je daardoor bijvoorbeeld meer rente gaat betalen en minder financiering krijgt. Ze kunnen zelfs op een gegeven ogenblik besluiten dat je überhaupt geen financiering meer krijgt.' Kortom, maatregelen vergelijkbaar met die op het gebied van financiering van kantoorpanden met een slecht of geen energielabel. Joanneke van Wijk voegt hieraan toe: 'Daar komt nog bij dat accountants volgend jaar al op ESG gaan auditen, want dat moet vanuit de CSRD en de taxonomie. De accountant kan zijn goedkeuring van de jaarstukken dan zelfs onthouden bij non-compliance.'

Zin en onzin van labels en certificeringen

Als bedrijf moet je steeds duidelijker laten zien waar je van bent en waar je niet van bent. SFDR speelt daarbij een cruciale rol. De invulling van deze verplichte ESG vormt een enorme klus, want zoals gezegd zijn de Europese wetgevers 'vergeten' om deze toch al complexe duurzaamheidsregels te vatten in een eenvoudig te volgen digitaal platform. Tristan Nieuwenhuis legt uit: 'Er bestaat bovendien veel verwarring. We horen dan: 'We zijn toch al aangesloten op de taxonomie?' Of: 'We doen toch al aan ESG-benchmarking?' Dan leggen we uit dat er beslist een overlap is met de SFDR, maar dat er echt vanuit de wet veel meer van bedrijven wordt gevraagd. Ook zijn de wettelijk voorgeschreven berekeningen anders.'

De oplossing: Stainable

In Stainable is de complete SFDR-regelgeving - inclusief alle bijlagen, verplichte indicatoren en formules - gedigitaliseerd en dynamisch invulbaar gemaakt. 'Onze crosswalks met labels, certificeringen en benchmarks zoals BREEAM, LEED, WELL en GRESB zorgen ervoor dat niemand dubbel werk hoeft te doen, en dat optimaal gebruik gemaakt kan worden van de al beschikbare data. We helpen onze cliënten ook hierbij. De SFDR-compliant rapportages dan automatisch uit het systeem. Stainable is qua gebruiksvriendelijkheid te vergelijken met het digitale belastingformulier. Wij zeggen dan ook wel eens, net als de Belastingdienst: leuker kunnen we het niet maken, wel makkelijker.'

Meer weten?

Wie meer wil weten over SFDR/RTS, de gevolgen ervan en ook over het digitale platform Stainable, waarmee financiële partijen eenvoudig kunnen voldoen aan deze nieuwe verordening, zou allereerst een kijkje kunnen nemen op www.stainable.eu. Voor een verhelderende presentatie kunt u contact opnemen met Joanneke van Wijk. Zij is te bereiken op 020-504 15 80. Het bovenstaande artikel is overigens het eerste uit een serie waarin onder meer wordt ingegaan op de invoering van SFDR/RTS, de meer specifieke gevolgen van deze Europese verordening op waardeontwikkeling van vastgoed, de risico's die zijn verbonden met sustainability compliance en een doorkijk naar de CSRD.

Boot Advocaten en Blue Building Institute

Boot Advocaten is al twintig jaar toonaangevend in bouw- en vastgoedrecht en Europees recht. Alexandra Boot heeft in 2015 naast het advocatenkantoor ook Blue Building Institute opgericht. BBI ondersteunt met informatie, trainingen, certificeringen en consultancy rondom verduurzaming van vastgoed, waarbij de gezondheid en welzijn van de mens in de gebouwde omgeving centraal staat. Boot Advocaten heeft met het technisch team van BBI Stainable ontwikkeld, het SFDR compliant automated reporting platform.