

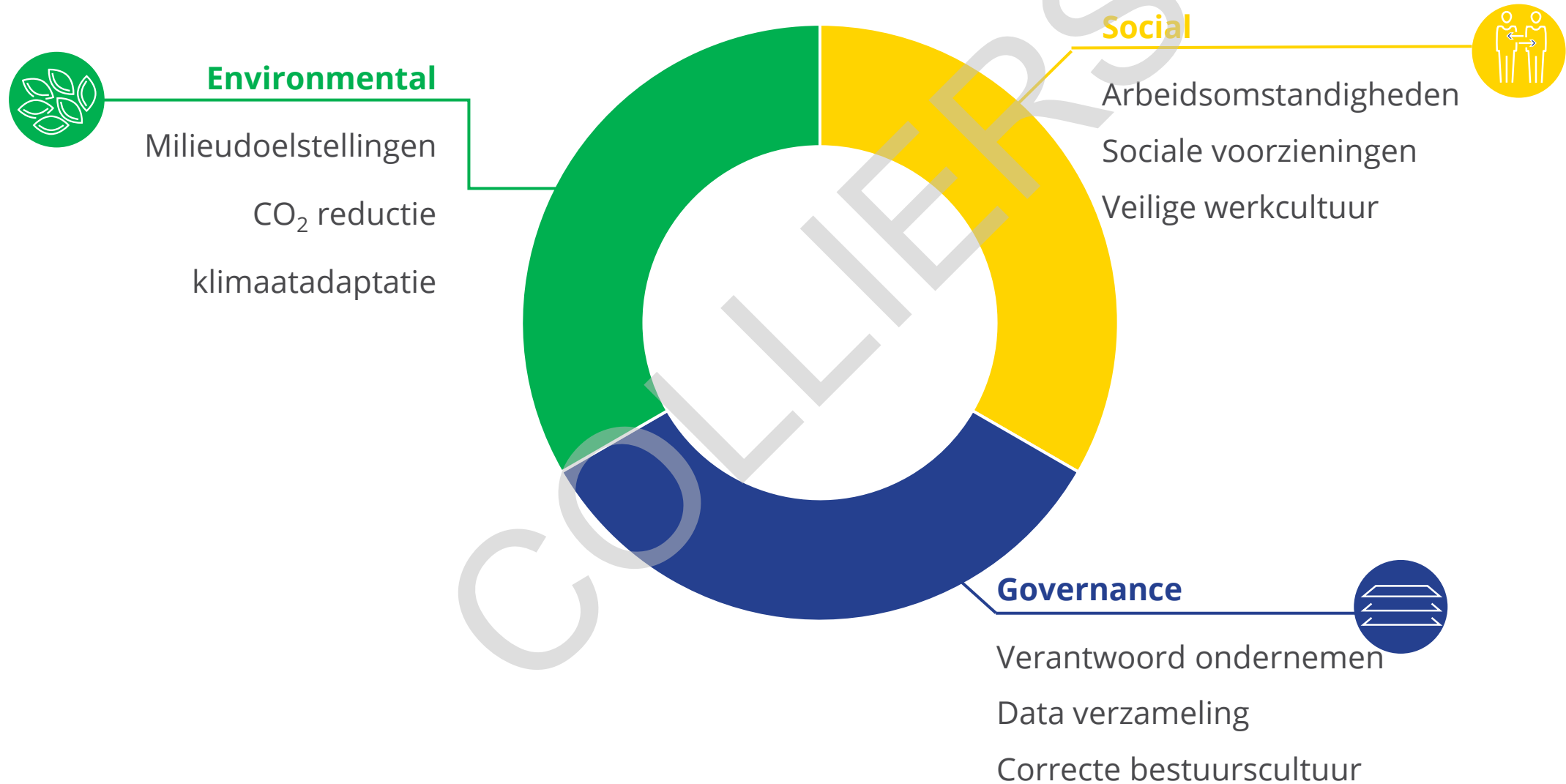
Kennissessie VGO ESG

April 2023
Colliers

Inhoudsopgave

- | | |
|---|--|
| 1 | ESG |
| 2 | EPBD |
| 3 | Versnelling verduurzaming
gebouwde omgeving |
| 4 | Sustainable Finance Action Plan |
| 5 | CSRD |
| 6 | SFDR |
| 7 | EU-Taxonomy |
| 8 | Markontwikkelingen |

ESG



EPBD

Energy Performance of Buildings Directive

Introductie



De EPBD heeft als doel de energie-efficiëntie van gebouwen te verbeteren, zodat het energieverbruik van gebouwen afneemt.



In Nederland is dit op 10 maart 2020 opgenomen in het Bouwbesluit.



De maatregelen richten zich op 3 thema's:

- Technische bouwsystemen,
- verwarmings- en airconditioningsystemen
- EV-laadinfrastructuur



Andere herzieningen

Momenteel worden de herzieningen door de Raad en het Europees Parlement beoordeeld.



Vijfjaarlijkse nationale renovatieplannen vanaf 2025 in lijn met de doelstellingen van 2050



Minimale energieprestatie-eisen voor alle gebouwtypes (momenteel alleen kantoren)



Geldigheid energielabel D-G verkort tot vijf jaar



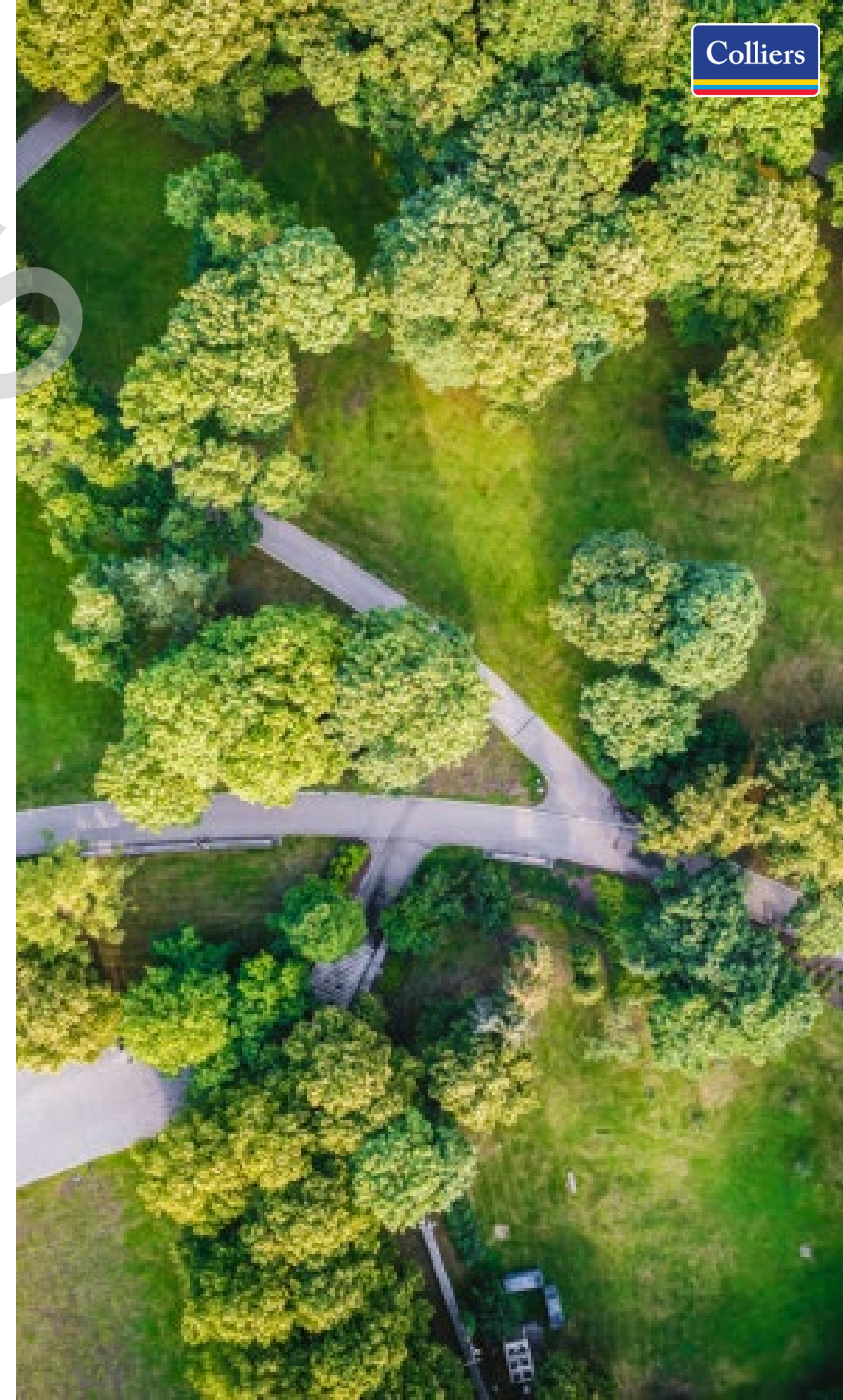
Vijfjaarlijkse herindeling energielabelcategorieën; A = nul uitstoot, G = 15% slechtst presterende, B-F gelijkmatig verdeelde percentages



Volledige en directe toegang tot gebouwssysteemgegevens voor gebouweigenaar, huurder en beheerder of derden



Alle nieuwe gebouwen Zero-Emissie vanaf 2030 (2027 indien overheidsinstantie)

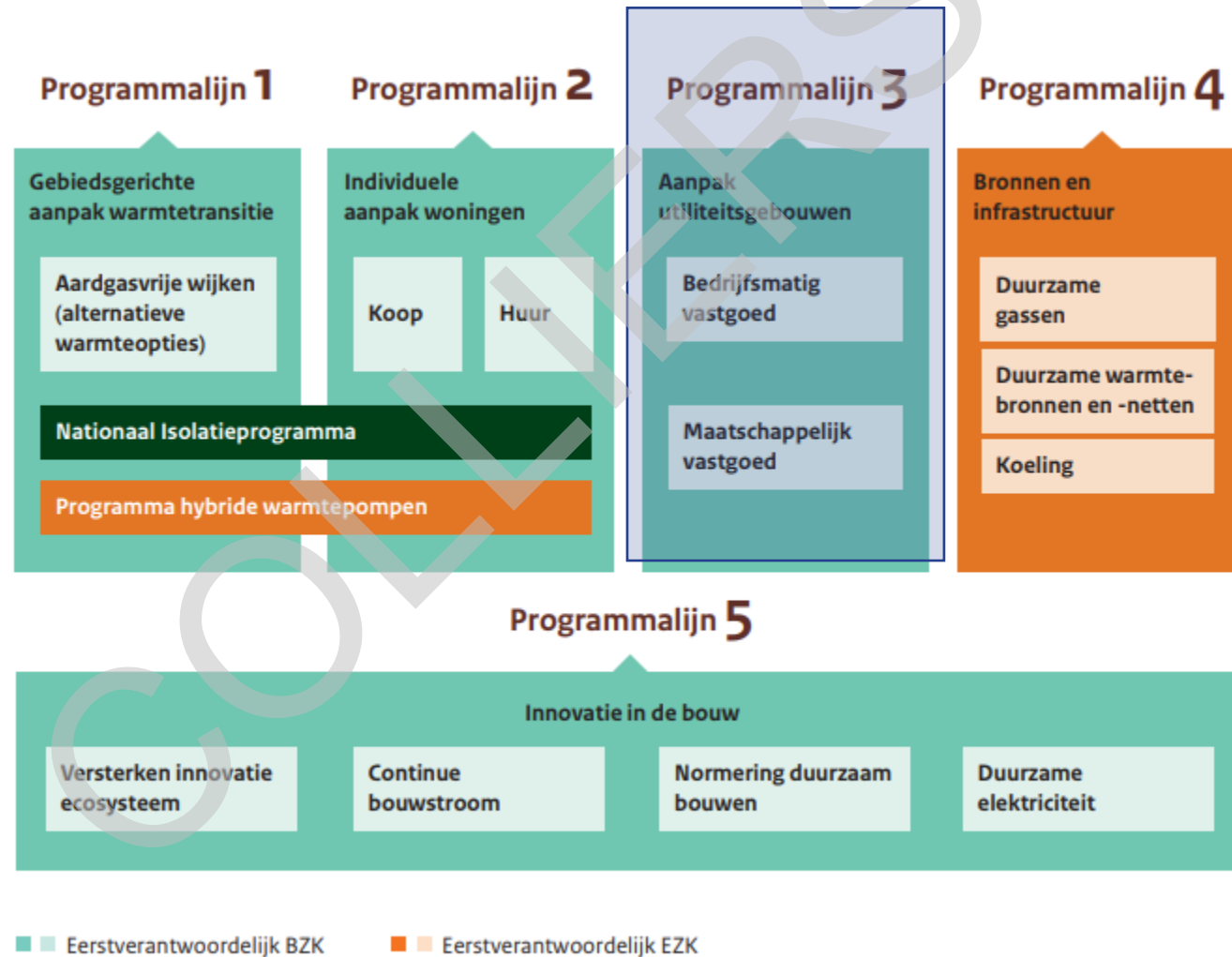


A close-up portrait of a middle-aged man with a beard and blue eyes, wearing a dark suit and tie. A large, semi-transparent "COLLIERS" watermark is oriented diagonally across the center of the image.

Bestuurlijk

Beleidsprogramma *Versnelling
verduurzaming gebouwde omgeving*

Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving





Impact op utiliteitsbouw



Publicatie eindnorm
utiliteitsbouw in juli 2023



Uitfaseren label G in 2027 en F
in 2030 (volgens nieuwe
labelindeling)



**De Erkende Maatregel Lijsten (EML) uit
de energiebesparingsplicht worden per
2023 verruimd met maatregelen voor
het opwekken van hernieuwbare
energie**



Er wordt een norm voor
nieuwbouw industriegebouwen
geïntroduceerd en een eindnorm
voor bestaande industriegebouwen

Energiebesparende Maatregelen Lijsten



<https://www.rvo.nl/onderwerpen/energiebesparingsplicht-2023/erkende-maatregelenlijsten-eml-vanaf-2023>



De EML is onderdeel van de energiebesparingsplicht die geldt voor **locaties** van bedrijven en instellingen die per jaar vanaf 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas(equivalent) gebruiken



Energiebesparende maatregelen met terugverdientijd korter dan vijf jaar



Focus voor huurders op installatieniveau





ESG financieel

Sustainable Finance Action Plan

Sustainable Finance Action Plan

EU-Taxonomy

Classificatiesysteem met een lijst van duurzame economische activiteiten

januari 2022

Corporate Sustainability Reporting Directive

In de EU-lijst, of:
meer dan 250 medewerkers
en een balanstotaal > 20
mln of een netto-omzet > 40
mln

januari 2024 & 2025

Sustainable Finance Disclosure Regulation

Financiële marktdeelnemers,
zoals pensioenfondsen,
beleggingsondernemingen en
beheerders van
beleggingsfondsen

maart 2021 & januari 2023



Datastream huurder/verhuurder

Huurder

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

Corporate Sustainability Reporting Directive

- 1 Transparantie, eenduidigheid en risicovermindering
- 2 Het faciliteren van volledige financiële en niet-financiële data voor transparantie over de milieu-impact van ondernemingen
- 3 Aantrekkelijkheid richting investeerders bevorderen
- 4 Verschaffen van verifieerbare niet-financiële data, voor interne betere ESG-beslissingen
- 5 Eenduidigheid binnen de nationale, maar vooral binnen de Europese markt creëren



Nut en noodzaak

	Non-Financial Reporting Directive (NFRD)	Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)
Van kracht per	2018 tot 2024	Per 2024 vervanging van NFRD
Van toepassing op	Organisaties met openbaar belang en meer dan 500 medewerkers. En, beursgenoteerde bedrijven, banken en verzekeraars	EU Beursgenoteerde bedrijven. En, bedrijven met meer dan 250 medewerkers met een balanstotaal >20 mln of netto omzet >40 mln
	11.000 bedrijven	50.000 bedrijven
Externe validatie	Niet verplicht hooguit aanwezigheid van verklaring	Verplicht, door accountant. Onderdeel van financieel jaarverslag (machine readable)

Welke deadlines gelden er qua rapportageverlichting?

Grote bedrijven die al volgens de NFRD rapporteren:



2024/2025

Moeten rapporteren volgens de CSRD vanaf 1 januari 2024. Eerste rapport moet in 2025 over 2024 opgeleverd worden.

Grote bedrijven die nu niet volgens de NFRD rapporteren:



2025/2026

Vanaf 2025 aan CSRD voldoen. In 2026 over 2025 rapporteren. Betekent: nog maar twee jaar om rapportage structuur op orde te krijgen.

MKB



2026/2027

Voor MKB wordt rapportage volgens de CSRD drie jaar later verplicht. Zij moeten vanaf 2026 data bijhouden en dus in 2027 over 2026 rapporteren.

Rapportage



Onderdeel van financieel jaarverslag onder
verantwoording van CFO



Limited assurance



Machine readable



Volgens vaste templates European Sustainability Reporting
Standards (ESRS)



Inhoud rapportage ESRS2



Algemene verslaglegging | omschrijving bedrijf, waardeketen en uitgangspunten bij verslaglegging



Strategie en businessmodel | omschrijving businessmodel, strategie, stakeholders en de impact van risico's en kansen op het businessmodel



Governance | omschrijving hoe het bedrijf duurzaamheid verwerkt in interne processen, beloningsbeleid etc.



Materialiteitsbeoordeling | impact, risico's en kansen



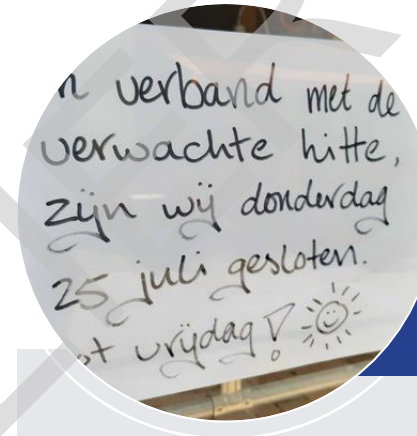
Materialiteitsbeoordeling

Dubbele materialiteit



Impact materialiteit

- De impact van de bedrijfsoperatie op mens en milieu
- Denk aan CO₂ uitstoot, veroorzaken van hittestress



Financiële materialiteit

- De financiële impact van klimaatverandering op bedrijfsvoering
 - Denk aan zware regenval, hittestress, overstromingsgevaar en droogte

Materialiteitsbeoordeling | 3 niveaus



Sector agnostic

Algemeen

Uitgewerkte
rapportagestandaarden voor
negen duurzaamheidsthema's

Zie volgende slide



Sector specific

Retailbranche

*Worden op dit moment
uitgewerkt*



Entity specific

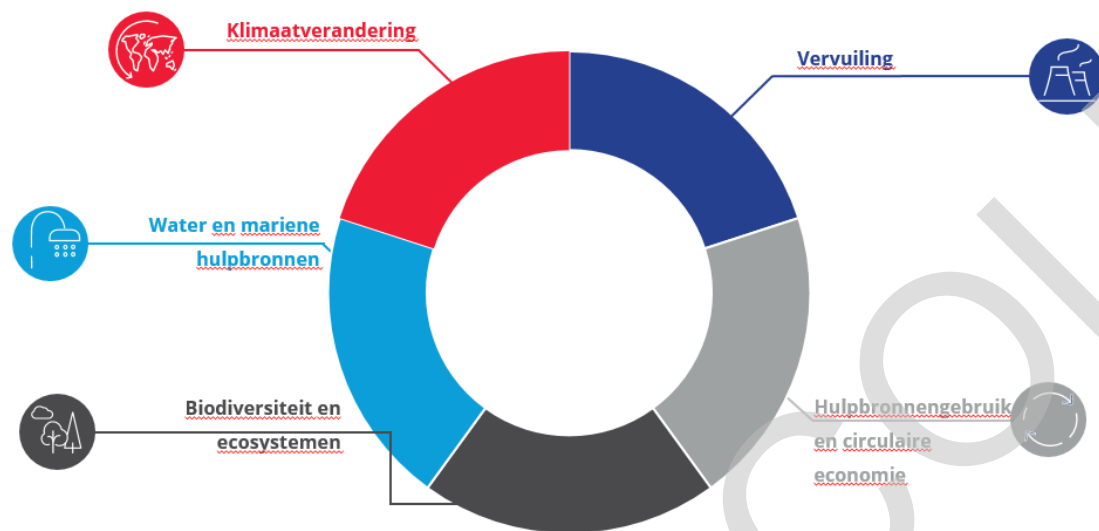
Keten

Aan retailer om te bepalen

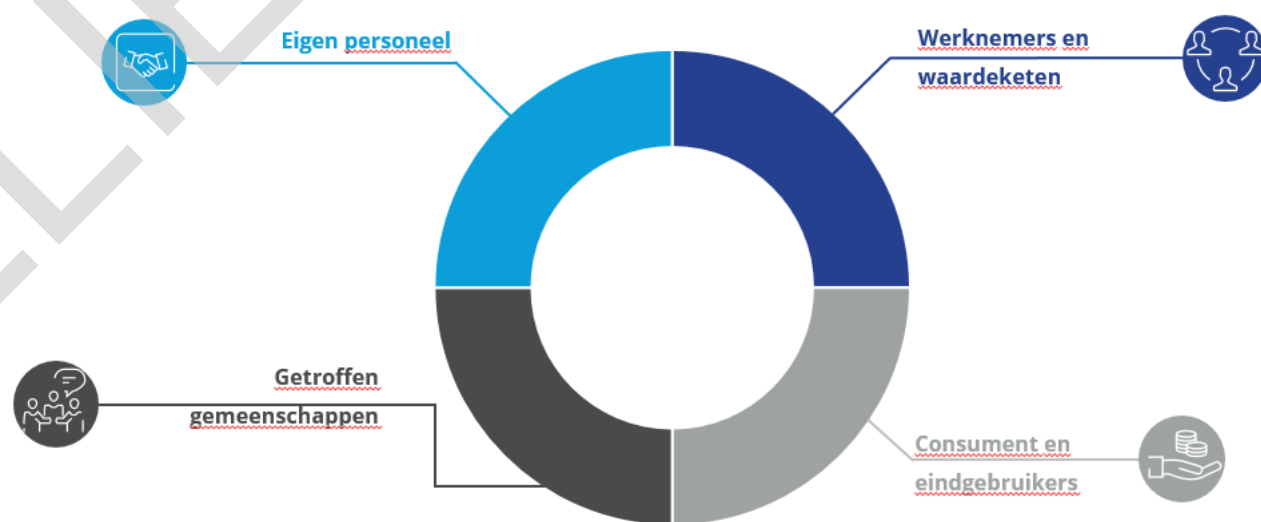
Transparantie

9 thema's

Environmental



Social



Climate Change ESRS-E1

Thema	Code	Element
Algemeen, strategie, governance en materialiteitsbeoordeling	E1-1	Transitieplan voor mitigatie van klimaatverandering
Beleid, doelstellingen, actieplannen en middelen	E1-2	Beleid dat is geïmplementeerd om Mitigatie van en Aanpassing aan Klimaatverandering (MAK) te managen
	E1-3	Meetbare doelen voor MAK
	E1-4	MAK-actieplannen en -resources
Prestatiemeting	E1-5	Energieverbruik en -mix
	E1-6	Energie-intensiteit per netto-omzet
	E1-7	Scope 1 Broeikasgasemissies
	E1-8	Scope 2 Broeikasgasemissies
	E1-9	Scope 3 Broeikasgasemissies
	E1-10	Totale uitstoot van broeikasgassen
	E1-11	Broeikasgasintensiteit per netto-omzet
	E1-12	Verwijdering van broeikasgassen in eigen activiteiten en waardeketen
	E1-13	Projecten ter beperking van broeikasgassen gefinancierd door middel van koolstofkredieten
	E1-14	Vermeden broeikasgasemissies van producten en diensten
	-	Taxonomieverordening voor MAK
	E1-15	Mogelijke financiële effecten van materiële fysieke risico's
	E1-16	Mogelijke financiële effecten van overgangsrisico's
	E1-17	Potentiële financiële effecten van klimaatgerelateerde kansen

Verhuurder

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

Sustainable Finance Disclosure Regulation

Van toepassing op
financiële marktdeelnemers (FMP's)



Strengere eisen aan de manier waarop eigenaren rapporteren over duurzaamheidsprestaties

Eigenaar moet kleur bekennen



Grijs

Artikel 6 SFDR

Houdt geen rekening met duurzaamheid
Moet expliciet het label 'niet-duurzaam' dragen op website, prospectus etc.



Licht groen

Artikel 8 SFDR

Rekening houden met duurzaamheid en het stimuleren van milieu en sociale duurzaamheidskenmerken



Donker groen

Artikel 9 SFDR

Specifieke focus op duurzaam beleggen met een index als referentiebenchmark

SFDR Rapporteren

Website

Artikel 3.1 I Transparantie van gedragslijnen duurzaamheidsrisico's

Artikel 4.1a & 4.2 I Verklaring due diligence beleid

Artikel 5 I Transparantie beloningsbeleid m.b.t. integratie duurzaamheidsrisico's

Artikel 10 I Publiceren van de informatie Art. 8 op de website

Precontractueel

Artikel 6 I Transparantie integratie duurzaamheidsrisico's (Principal Adverse Impact)

Artikel 8 of 9 I Ecologische en sociale kenmerken (incl. Index als referentie benchmark)

Periodiek

Artikel 11 I Voortgang ecologische en sociale kenmerken

Rapporteren SFDR

Doelstellingen t.o.v. ecologische en/of sociale kenmerken

Verdiepende vragen over de voortgang van de gekozen *Taxonomy objectives* en de *Adverse sustainability indicators* voor vastgoed



Investerings- strategie

Prestatie van de investeringsstrategie toelichten



Asset Allocation

Toelichten in hoeverre de investeringen kloppen aan de vooraf ingestelde asset allocation en eventuele verschillen verklaren



Taxonomy Alignment

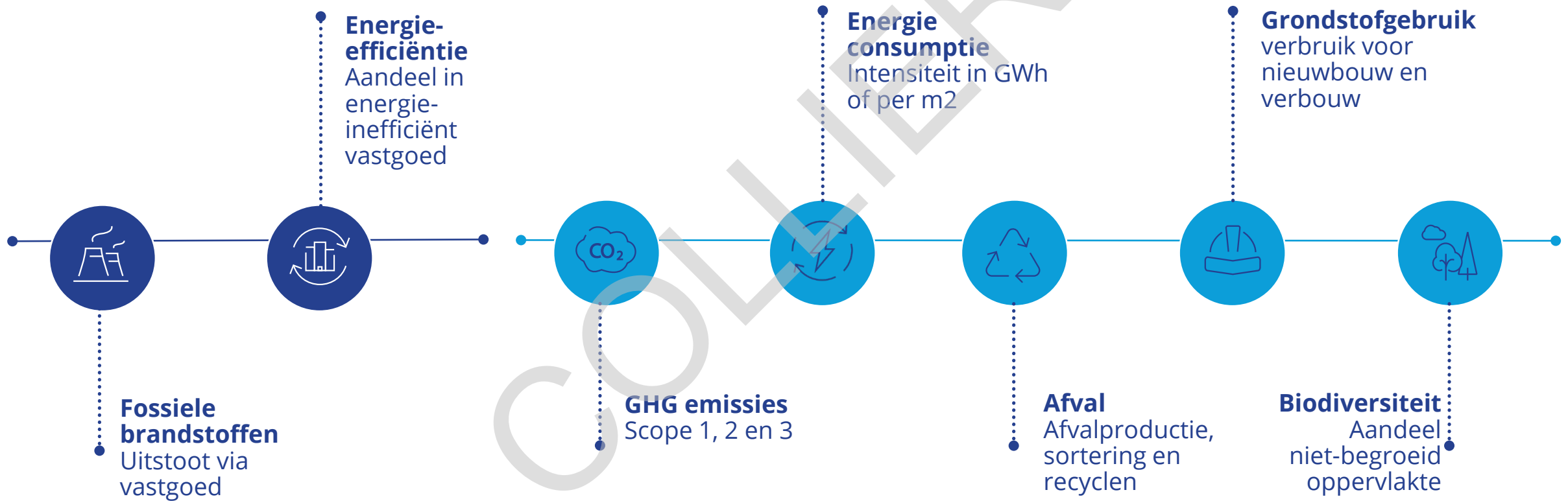
Toetsing van de Taxonomy Alignment a.d.h.v. reference benchmark en onderbouwing van de stappen die zijn gezet



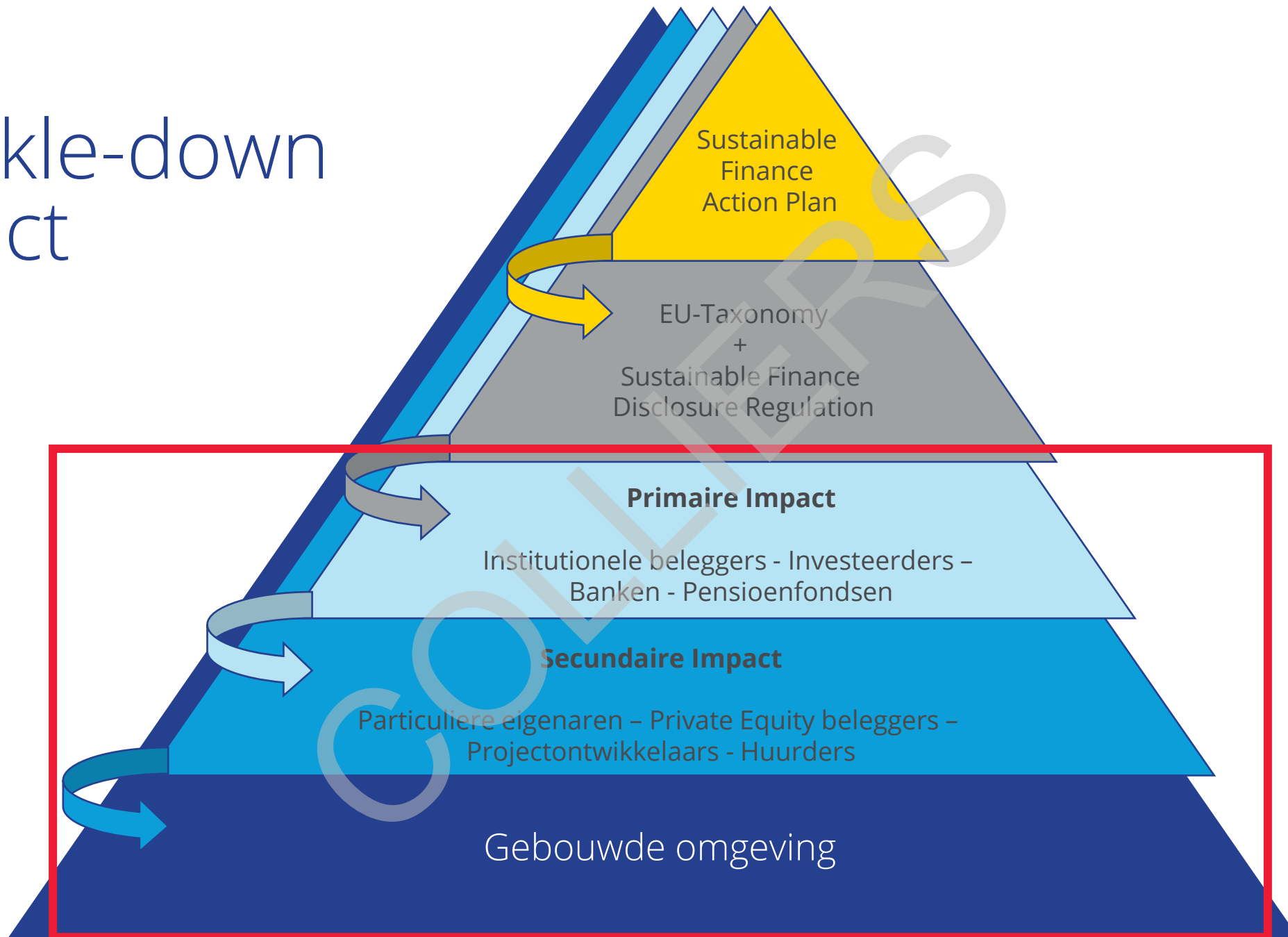
Principal Adverse Impact indicators vastgoed

Verplicht

Minimaal 1



Trickle-down effect



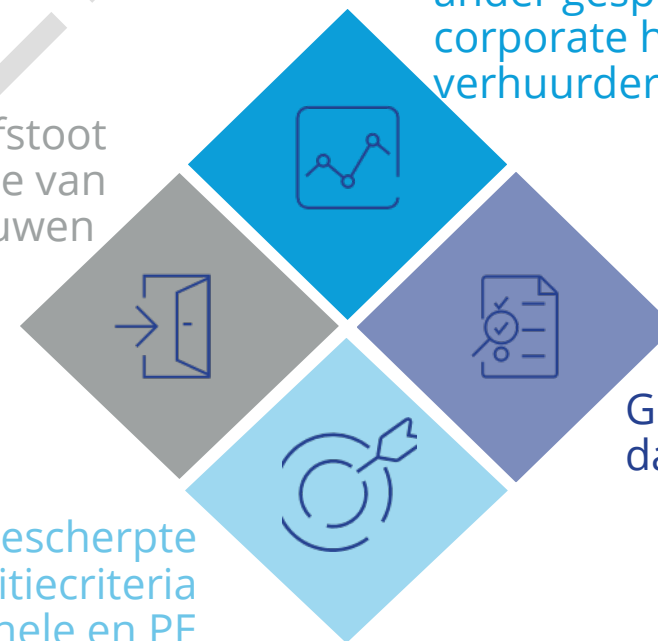
Impact

Versnelde afstoot
/renovatie van
niet-passende gebouwen

Grotere rol daadwerkelijk
energieverbruik;
ander gesprek tussen
corporate huurders en
verhuurders

Groter belang ESG
data

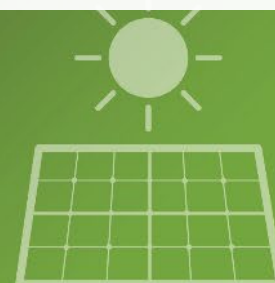
Aangescherpte
acquisitiecriteria
institutionele en PE
beleggers





EU-Taxonomy

Handboek van duurzaamheid



Frankrijk en Duitsland op ramkoers over kernenergie en gas, Europese Commissie zoekt naar compromis

Zijn investeringen in kernenergie en gas 'groen'? Die vraag leidt in de Europese Unie tot een ware stammenstrijd tussen Frankrijk en Duitsland. De Europese Commissie zoekt naarstig naar een oplossing voor de geschillen over de 'taxonomie' van groene investeringen. Het besluit moet een dezer dagen vallen.

Marc Peepkorn 27 december 2021, 22:06



Sustainable Finance Action Plan

EU-Taxonomy

Classificatiesysteem met een lijst van duurzame economische activiteiten

januari 2022

Corporate Sustainability Reporting Directive

In de EU-lijst, of:
meer dan 250 medewerkers
en een balanstotaal > 20 mln
of een netto-omzet > 40 mln

januari 2024 & 2025

Sustainable Finance Disclosure Regulation

Financiële marktdeelnemers, zoals pensioenfondsen, beleggingsondernemingen en beheerders van beleggingsfondsen

maart 2021 & januari 2023

Datastroom huurder/verhuurder

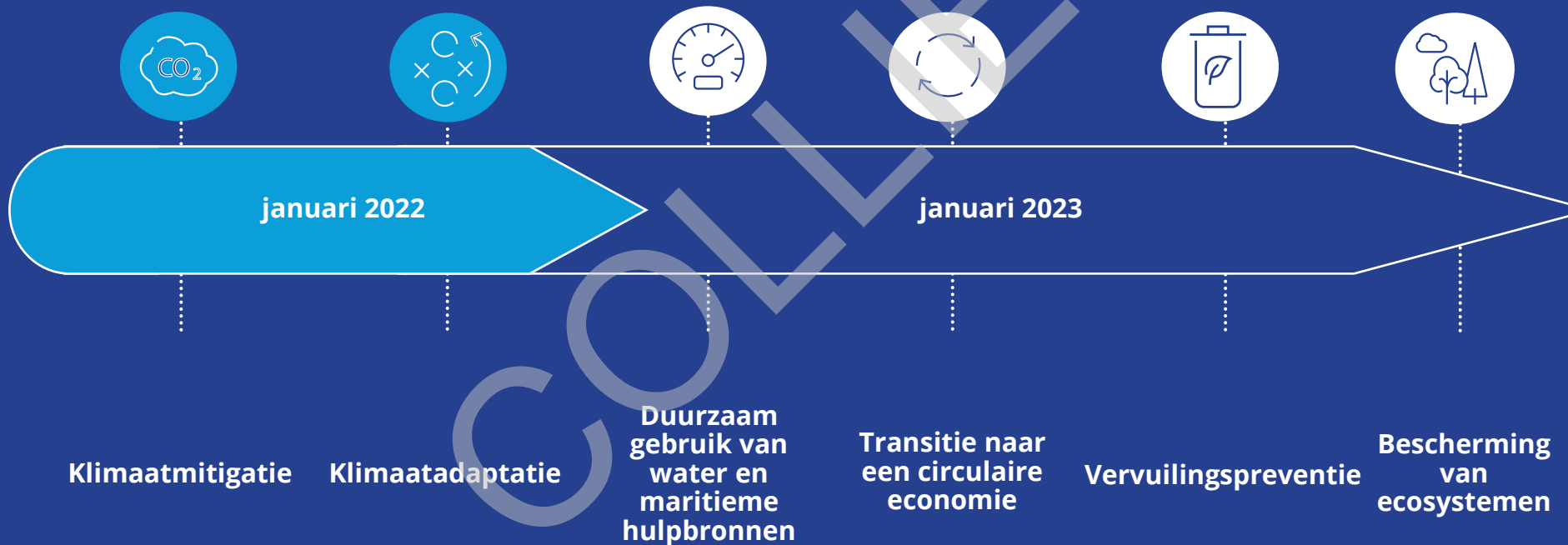


$$\text{EU Taxonomy alignment (in \%)} = \frac{\text{Taxonomy aligned investments}}{\text{total investments}}$$

"

De belangrijkste ESG-formule

Zes milieudoelstellingen EU-Taxonomy



Criteria duurzame economische activiteit

- 1 De activiteit moet substantieel bijdragen aan minimaal **één van de zes milieudoelstellingen**;
- 2 De activiteit voldoet aan de **Technische Screening Criteria** die gelden voor de specifieke milieudoelstelling;
- 3 De activiteit mag geen ernstige afbreuk doen aan de overige vijf milieudoelstellingen (**Do No Significant Harm criteria**)
- 4 De activiteit is **niet in conflict met minimumgaranties** gericht op arbeidsrecht, zoals de bescherming van het recht op werk en een veilige werkomgeving.



Taxonomy alignment

In het geval van economische activiteit Verwerving en eigendom van gebouwen bij milieudoelstelling Mitigatie van klimaatverandering

1. Technical Screening Criteria

- ☐ Minimaal energielabelklasse A of in top 15% van de markt indien bouwjaar < 31 december 2020
- ☐ BENG2 score minimaal 10% lager dan nationale wetgeving indien bouwjaar > 31 december 2020
- ☐ Indien het gaat om utiliteitsbouw waarbij de verwarmings-/koelings-/ventilatiesystemen een nominaal vermogen hebben van meer dan 290 kW), wordt het efficiënt beheerd. Aantoonbaar door energieprestatiecontract of aanwezigheid Gebouw Automatiserings- en Controle Systeem (GACS)

2. Do No Significant Harm criteria

- ☐ Aanpassen aan klimaatverandering
De aanwezigheid van een robuuste klimaatrisico- en kwetsbaarheidsbeoordeling met (1) een screening van mogelijke klimaatrisico's, (2) een klimaatrisico- en kwetsbaarheidsbeoordeling, en (3) een beoordeling van adaptatieoplossingen. Op basis hiervan wordt een adaptatieplan opgesteld en binnen vijf jaar uitgevoerd.
- ☐ Milieudoelstellingen 3 t/m 6
Geen Do No Significant Harm criteria

3. Minimumgaranties

- ☐ OESO-richtlijnen
- ☐ De beginselen van de VN inzake bedrijfsleven en mensenrechten
- ☐ De acht fundamentele verdragen van de Internationale Arbeidsorganisatie (IAO) en het Internationaal Statuut van de Rechten van de Mens.

Actualiteit

Marktonontwikkelingen

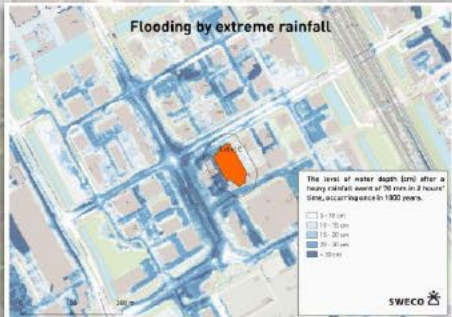


Klimaatrisico Identificatie & Management (KIM)

Helder inzicht en duidelijk handelingsperspectief op de fysieke klimaatrisico's van vastgoedobjecten - op pand én portfolioniveau.

1. Omgevingsscore

Klimaatdreigingen van wateroverlast, hittestress, overstromingen, droogte, en natuurbranden



E

2. Pandscore

De mate waarin een vastgoedobject de gevolgen ervaart van een klimaatdreiging



C

3. Klimaatrisico score

Geïntegreerde score ter weergave van het klimaatrisico van een vastgoedobject



D

4. Adaptatie maatregelen

Inzicht in kosteneffectieve maatregelen voor het gebouw en omgeving om de risico's te beheersen



A

Wat levert het op?



*Heldere & herleidbare handvaten voor de identificatie en het management van fysieke klimaatrisico's op pand- en portfolioniveau. Zo draagt de tool bij aan **een aantrekkelijke leefomgeving en stabiele rendement.***



Voorkomen van grote **klimaatschade** en **toekomstbestendig** maken van de vastgoedportfolio



Kosteneffectieve investeringen in vastgoedprojecten met hoge fysieke klimaatrisico's en koppelkansen voor **Parisproof** maatregelen



Sterke basis voor **interne** en **externe communicatie** en input voor **strategievorming** en **concrete actieplannen**



Eén **gemeenschappelijke taal en methodiek** voor het meetbaar maken van fysieke klimaatrisico's



Hogere huurderstevredenheid door vergroting **leefbaarheid** en **wooncomfort** voor de gebruikers



Voldoen aan de **Klimaatadaptatie eisen** vanuit de **SFDR** en **EU Taxonomie**



Retailscan
Betrekken
huurders/franchisenemers

Probleemschets



Door verschil in belangen en verantwoordelijkheid blijft veel verduurzamingspotentieel onbenut



Verantwoordelijkheid van de huurder ligt op de exploitatie en installaties (intern). Verantwoordelijkheid van eigenaar ligt voornamelijk op schil en basiselementen. Beide partijen hebben elkaar nodig om te verduurzamen en te voldoen aan rapportageverplichting.



Verhuurder kan verduurzaming retailer in de praktijk niet afdwingen. Hierdoor komen ambities verhuurder onder druk te staan.

Huurder kan vaak geen verduurzamingsingrepen met langdurige terugverdientijd uitvoeren.



Vanuit Colliers bemiddelende rol spelen en belangen van beide partijen belichten



Stappenplan

Introductie



- Colliers en Partnerorganisatie presenteren het concept aan de winkeliers tijdens huurdersoverleg
- Kosten worden gedragen door Huurder/verhuurder/beide

Locatiebezoek



- Partnerorganisatie brengt iedere winkelier een persoonlijk bezoek
- Voeren op locatie scan uit en geven advies

Uitvoer en begeleiding



- Partnerorganisatie stelt een lijst op met de meest kansrijke maatregelen, kosten, terugverdientijden en besparingen.
- Partnerorganisatie bespreekt gedurende een jaar ieder kwartaal de stand van zaken met de winkelier.

Monitoring



Tegelijkertijd monitort en rapporteert Colliers naar opdrachtgever de voortgang op gebied van:

- Participatiegraad
- Aantal uitgevoerde maatregelen
- Energiebesparing en CO₂ reductie

Afronding



Na een jaar wordt het project afgerond en geëvalueerd door Colliers, Partnerorganisatie en opdrachtgever

Huurder



Krijgt praktische verduurzamingstips op installatieniveau



Beschikt over overzicht van investering, besparingspotentieel en terugverdientijd + rendement



Krijgt jaar begeleiding en hulp bij uitvoering verduurzamingsmaatregelen



Opening om met verhuurder gesprek aan te gaan over implementatie duurzame opwek



Marketing tool om brand/formule beter aan duurzaam ondernemen te linken



Verhuurder



Helpt prestatie vastgoed te verbeteren + krijgt inzicht in verbruikersdata = goed voor rapportageverplichting



Verduurzaamt en verbetert asset → houdt investeerders tevreden



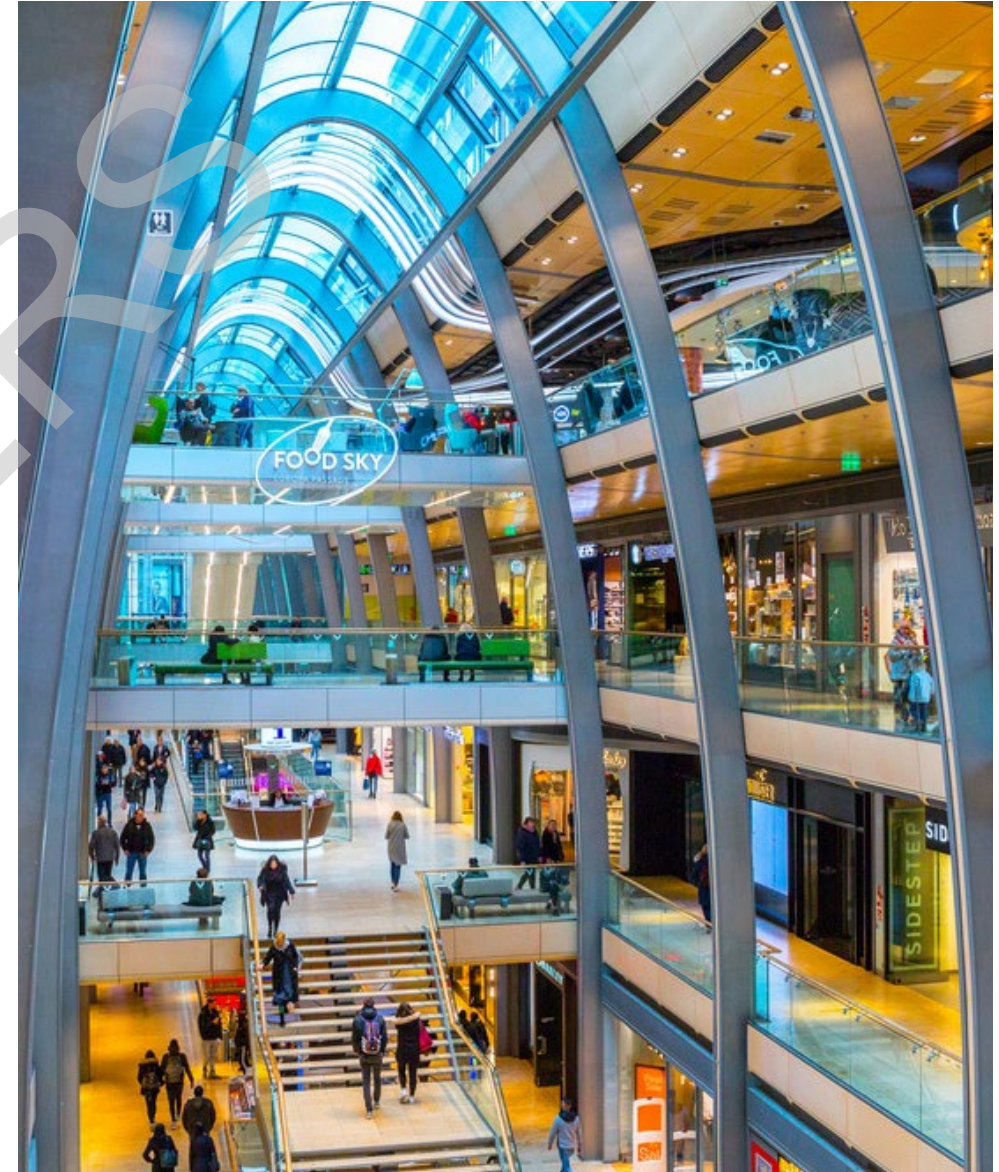
Helpt mogelijke BREEAM/GRESB score te verbeteren (voornamelijk relevant in winkelcentra)



Krijgt inventarisatie van schil en isolatie mogelijkheden



Beter contact met huurder en minder kans op leegstand

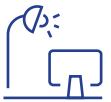


Key take aways



Vragen

Discussie



Welke actuele marktontwikkelingen zien jullie?



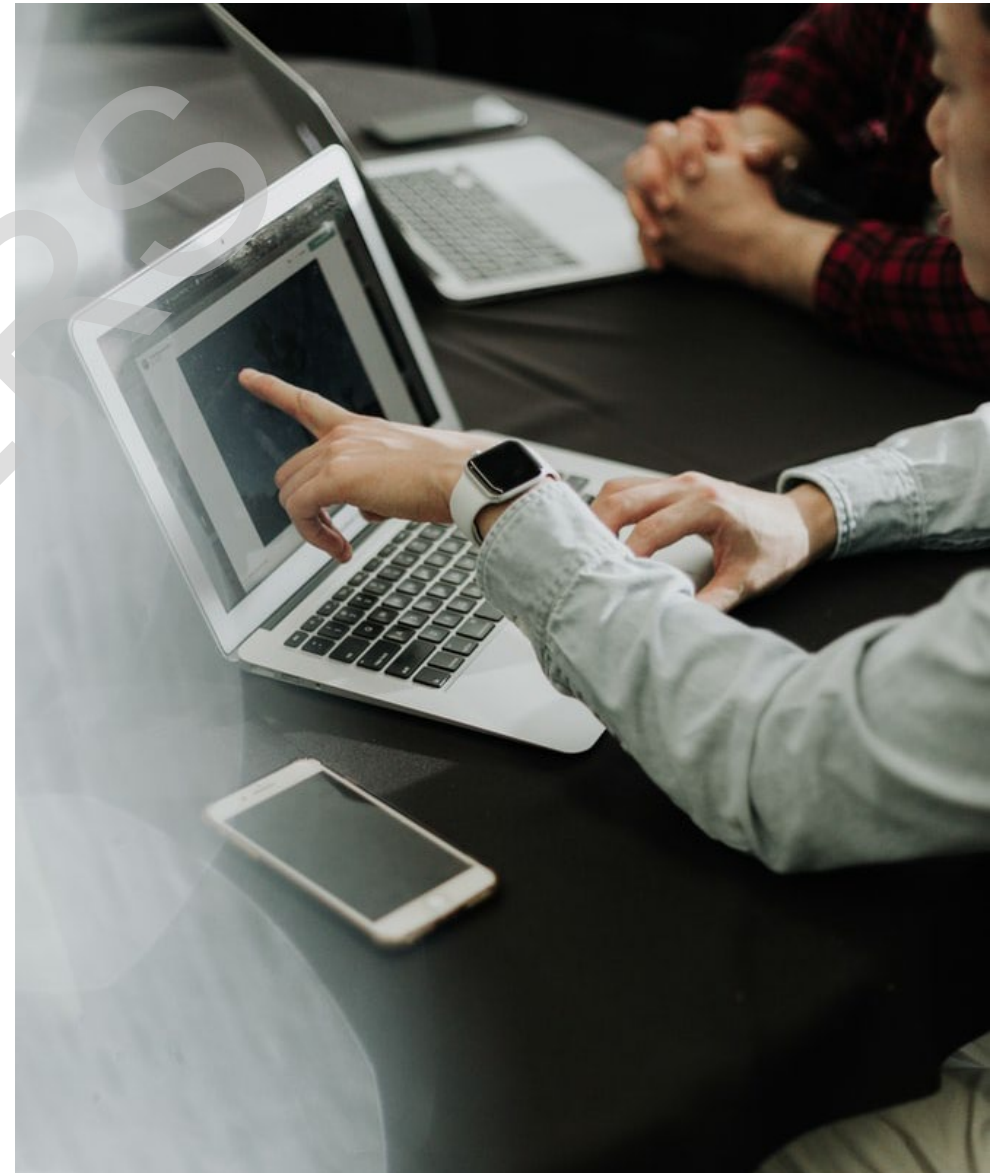
Wordt er vanuit klanten duurzaamheid in winkels verwacht?



Wat verwachten jullie van de verhuurder?



Hoe kijken jullie tegen een casco+ constructie aan?



Contact



Joost Vooijs

Partner & Director
Asset & Property Management

joost.vooijs@colliers.com

+31 6 51 86 17 13



Stijn Lebouille

Sustainability Consultant

stijn.lebouille@colliers.com

+31 6 20 28 16 32

Doen wat juist is. Een van de kernwaarden van Colliers. Of het nu gaat om inclusiviteit, klimaatneutraliteit, social return of het geven van het juiste data gedreven advies aan klanten. Wij vinden dat we de juiste dingen moeten doen voor mens, maatschappij en klanten. Zo dragen we bij aan een betere samenleving, nu en in de toekomst. Onze missie is het versnellen van de duurzaamheidstransitie in de gebouwde omgeving. We willen dit doen door:

- bedrijven proactief stimuleren om hun vastgoed te verduurzamen met onze duurzaamheidsoplossingen
- het doen van onderzoek naar duurzaamheidsontwikkelingen en de implicaties van wetgeving
- het podium zoeken door middel van seminars en publicaties

Ons doel is om in 2025 klimaatneutraal te opereren. Al onze kantoren hebben nu energielabel A. Ons hoofdkantoor in Amsterdam heeft een BREEAM Nieuwbouw en Renovatie en In Use certificaat. Ons mobiliteitsplan stimuleert medewerkers om zoveel mogelijk te reizen met de auto's, fietsen, elektrische scooters en openbaar vervoer. Zo verminderen we actief onze transportemissies.

Ten slotte heeft elk kantoor een duurzaamheidsambassadeur die zorgt voor continue aandacht voor het onderwerp duurzaamheid en nieuwe initiatieven implementeert die bijdragen aan het verkleinen van onze CO2-footprint.



18.000+

Medewerkers

68

Landen

€2,9

Miljard omzet

€107

Miljard
transactiewaarde

70.000

Transacties

185

Miljoen m² in
beheer



Stadionplein 14 | 1076 CM Amsterdam

Tel.: +31 (0)20 540 55 60.
amsterdam.office@colliers.com | www.colliers.nl