

» Duurzaamheidsverslag

pragmatische benadering

Duurzaamheid maakt integraal onderdeel uit van de verwerving en exploitatie bij Altera Vastgoed. Basis is het beleidsplan duurzaamheid, waarin de doelstellingen en acties zijn vastgelegd. Hierover wordt verantwoording afgelegd aan de hand van meetbare criteria en benchmarks. Kernbegrippen zijn: ten minste rendementsneutraal en een pragmatische benadering door toepassing van bewezen technieken.

Voor het vaststellen en verbeteren van de gebouwprestaties gebruikt Altera Vastgoed nationaal erkende meetmethoden zoals het energielabel en GPR Gebouw. GPR Gebouw is een van de meest toegepaste duurzame instrumenten voor het meten van de duurzaamheid van Nederlands vastgoed.

Om de prestatie van de portefeuilles te meten neemt Altera deel aan de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Het streven is om zoveel mogelijk te rapporteren conform de INREV richtlijnen voor Sustainability Reporting.

In een zakelijke context wordt duurzaamheid vertaald in het aantoonbaar nemen van verantwoordelijkheid, aangeduid met het begrip Corporate Social Responsibility (CSR), in een beleid uitgesplitst naar drie aspecten: Environmental, Social en Governance (ESG). De meetlat voor duurzaam vastgoed GRESB meet ook deze ESG-aspecten.

ESG bij Altera

Milieukundig (Environmental)

Altera Vastgoed richt zich op het continu reduceren van het verbruik van energie en water. Altera streeft naar het verbeteren van Energieprestatie certificaten en GPR Gebouw-scores door het gefaseerd nemen van maatregelen in onderhoud, en door acquisities en renovaties. De route hiervoor is vastgelegd in het Beleidsplan Duurzaamheid 2016-2018. Hierin staan de doelen, zoals het behalen van 100% groene portefeuilles met energielabel A, B of C. Op de thema's milieuzorg, comfort, binnenmilieukwaliteit en waterbesparing wil Altera GPR score '7' of hoger behalen voor objecten in portefeuille.

Beleidsplan Duurzaamheid

Sociale context

Een belangrijk aspect voor Altera is de actieve betrokkenheid van belanghebbenden. Dit geldt zowel voor klanten, aandeelhouders, toeleveranciers en personeel als voor de lokale gemeenschap.

betrokkenheid belanghebbenden

Klanten

Altera gaat de dialoog aan met woninghuurders over het gebruik van de woning en de mogelijkheden om de duurzaamheid daarvan te verhogen. Dit gebeurt met praktische hulpmiddelen zoals een gebruikershandleiding. Ook krijgen woninghuurders van eengezinswoningen een aanbod om zonnepanelen te plaatsen.

Met zakelijke huurders maakt Altera gebruik van green lease met wederzijdse verantwoordelijkheden. Altera informeert huurders van winkels en bedrijfsruimten maandelijks over het werkelijke verbruik en de mogelijkheden om dit te reduceren. Dit om huurders te stimuleren en betrokkenheid te creëren.

De huurderstevredenheid van woninghuurders wordt actief gevolgd aan de hand van systematische metingen.

Aandeelhouders

De aandeelhouders van Altera ontvangen elk kwartaal inzicht in de voortgang en prestaties op het gebied van duurzaamheid op fondsniveau. In de Participantenraad is duurzaamheid een vast onderwerp.

Toeleveranciers

Via externe vastgoedmanagers werkt Altera voor het onderhoud en renovaties met gerenommeerde onderhoudspartijen en aannemers. Sinds 2015 wordt gewerkt met prestatiecontracten met landelijke uitvoerende partijen voor het correctieve onderhoud aan woningen, waarmee Altera afspraken heeft gemaakt over kwaliteit, klantcontact en uitvoering. Dit zorgt voor een korte doorlooptijd en een hoge huurderstevredenheid.

Personeel

Altera is een compacte organisatie met een hoge tevredenheid van de medewerkers. Altera hanteert een marktconform beloningsbeleid. Elke medewerker krijgt een jaarlijkse beoordeling, plus opleidings- en

trainingsmogelijkheden om zich verder te ontwikkelen en te verbeteren. Door een periodiek en vrijwillig Preventief Arbeidsgeneeskundig Onderzoek (PAGO) krijgt de medewerker inzicht in zijn of haar gezondheid.

Lokale gemeenschap








Altera besteedt aandacht aan de leefbaarheid en draagvlak van de lokale gemeenschap, bijvoorbeeld door samen met winkeliersverenigingen activiteiten te organiseren in winkelcentra.

Governance

In de GRESB methodiek omvat Governance het duurzaamheidsbeleid en de daaruit voortkomende aanpak op portefeuille- en organisatieniveau. Altera heeft hiervoor een voortrollend 3-jaars Beleidsplan Duurzaamheid met jaarlijkse bijstelling voor actuele resultaten en inzichten. Dit beleid wordt toegepast op de portefeuilles, vertaald naar acties op het gebied van onderhoud en investeringen.

Benchmark vastgoedfondsen door GRESB

GRESB is uitgegroeid tot een veelgebruikte maatstaf om de duurzaamheidsperformance van vastgoedfondsen te meten. Als gestandaardiseerde wereldwijde benchmark voor alle vastgoedsectoren streeft GRESB naar meer transparantie in duurzaamheid.

GRESB score	Peer Group	2012	2013	2014	2015
Woningen	NL	2 ^e	2 ^e	11 ^e	 1 ^e
Winkels	NL	2 ^e	2 ^e	 3 ^e	 3 ^e
Kantoren	NL	2 ^e	 2 ^e	 4 ^e	 2 ^e
Bedrijfsruimten	EU	2 ^e	2 ^e	7 ^e	 7 ^e



Altera toont een consistente prestatie in de benchmark, met een stijgende trend in de scores. De scores over 2014 vallen buiten de trend doordat GRESB in dat jaar ten onrechte toepassing van de meetlat GPR Gebouw niet meewoog. GRESB geeft aan te streven naar een stabiele vragenlijst en GRESB besteedt meer aandacht aan kwaliteitsborging met de zogenaamde validation plus en site visits. Op basis van een willekeurige selectie wordt aan participanten gevraagd om mee te werken aan extra validatie van de aangeleverde gegevens. Altera heeft in 2015 meegewerkt aan een validation plus verzoek.