

# Investeren met zorg

Impactbeleggen is sterk in opkomst. Dit geeft institutionele beleggers de kans een concrete en meetbare bijdrage te leveren aan maatschappelijke uitdagingen. Hoe werkt dit in de praktijk? Het Pensioenfonds voor Huisartsen (SPH) koos voor zorgvastgoed.

Door Michel van Oostvoorn en Nienke Kuppens

De term ‘impact investing’ kent een lange historie. Een van de eerste initiatieven die eronder kan worden geschaard, is microfinanciering in de jaren zeventig. In 2007 kreeg de term erkenning als afzonderlijke beleggingscategorie tijdens een bijeenkomst van de Rockefeller Foundation. Sindsdien is impactbeleggen steeds populairder geworden – onder institutionele beleggers zoals pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen, maar ook onder particuliere beleggers. Het Global Impact Investing Network (GIIN) werd opgericht om de ontwikkeling in de sector te ondersteunen en benchmarks en meetinstrumenten te creëren.

Het GIIN definieert ‘impactbelegging’ als volgt<sup>1</sup>: ‘Impactbeleggingen zijn beleggingen met de intentie om naast een financieel rendement een positieve, meetbare sociale en milieu-impact te genereren.’ Deze definitie kan worden opgedeeld in de volgende vier kenmerken: (1) het streven naar een (vooraf omschreven) positieve impact, (2) een marktconform financieel rendement, (3) een raamwerk om de impact te meten, en (4) een

langetermijnhorizon.

Volgens het GIIN werd de omvang van de wereldwijde impactbeleggingsmarkt in 2020 geschat op ongeveer \$ 715 miljard aan beheerd vermogen<sup>2</sup>. Dit was een meer dan vertienvoudiging sinds 2015, wat aantoont dat impactbeleggen een belangrijk onderdeel van de bre-

dere beleggingsindustrie is geworden. Recente cijfers geven aan dat de omvang inmiddels de grens van \$ 1 biljoen heeft doorbroken. De groei van impactbeleggen zal de komende jaren blijven versnellen. Het World Economic Forum<sup>3</sup> schat dat de markt tegen 2030 mogelijk een omvang kan bereiken van \$ 2-3 biljoen aan beheerd vermogen. Ook in Nederland staat impactbeleggen hoog op de agenda van institutionele beleggers.

## Investing van SPH in zorgvastgoed

Stichting Pensioenfonds voor de Huisartsen (SPH) ziet een goed pensioen als meer dan geld alleen. SPH wil, net als huisartsen zelf, verantwoordelijkheid nemen voor een leefbare en gezonde wereld. Daarom besloot SPH in 2012 om beleggingen in tabak uit te sluiten en in 2015 om actief

op zoek te gaan naar een passende impactbelegging. Vanuit huisartsen vernam SPH regelmatig dat ze moeite hadden met het financieren van hun eigen praktijk. Hier wilde SPH een bijdrage aan leveren. Kortom, impact maken dicht bij huis. In zorgvastgoed zag het fonds daarnaast een groeiende markt met goede financiële vooruitzichten.

In 2015 was de markt voor impactbeleggen nog niet zo ontwikkeld als nu. SPH koos er daarom voor om – samen met Hartelt Fund Management als beheerder – het Apollo Zorgvastgoedfonds te starten. SPH zag in Hartelt een partner met dezelfde visie en ambities. Het was pionieren. Het duurde dan ook enige tijd voordat alles was ingeregeld en de eerste investeringen werden gedaan. Maar juist

FIGUUR 1: IMPACTPROPOSITIE



## ‘SPH wil blijven aansluiten bij de wensen van de deelnemers en zich richten op het thema ‘gezonde leefomgeving’

dit opstarten, de fondsmanager een kans geven en het fonds ook beschikbaar maken voor andere beleggers, zag SPH als belangrijke onderdelen van de impactpropositie. Vanuit de spreidingsgedachte koos SPH ervoor om in brede zin te investeren in goede zorgvoorzieningen. Het Apollo Zorgvastgoedfonds investeert inmiddels namens meerdere institutionele beleggers in hoogwaardige, duurzame en betaalbare huisvesting en faciliteiten voor ouderen en/of mensen met een (zware) zorgbehoefte.

### Opstellen van een impact framework

Onderdeel van de GIIN-definitie van impactbeleggen is het vooraf vaststellen van de impactdoelen. Samen met adviesbureau Steward Redqueen heeft het Apollo Zorgvastgoedfonds voor de start van het fonds in 2016 een impact framework opgesteld. Het framework bestaat uit een drietal samenhangende onderdelen: impactpropositie, impactindicatoren en impactdashboard.

De impactpropositie bevat de missie van een fonds en beschrijft hoe zijn activiteiten resulteren in producten (beleggingen) die worden ingezet voor de doelgroepen van het fonds. De verwachting is dat deze inzet leidt tot meetbare positieve maatschappelijke impact, zowel op de korte als op de lange termijn. In Figuur 1 is de

impactpropositie van het Apollo Zorgvastgoedfonds weergegeven, waarbij het fonds actief wil bijdragen aan kwalitatief hoogwaardige, duurzame en betaalbare zorghuisvesting en -faciliteiten in Nederland.

De impactpropositie start vanuit de fondsmissie (onderaan Figuur 1). Vanuit de missie worden activiteiten gedefinieerd en vastgelegd die de basis vormen om de impactdoelen te halen. Vervolgens worden de stakeholders benoemd waarvoor het fonds een maatschappelijke impact wil realiseren. Dit kunnen de direct betrokkenen (gebruikers, huurders) zijn, maar ook de omgeving.

Per stakeholdergroep worden vervolgens impactindicatoren opgesteld. Dit zijn ofwel kwantitatief eenvoudig meetbare doelen (bijvoorbeeld een energielabel), ofwel meer kwalitatief meetbare doelen (zoals tevredenheid bij gebruikers). Tevens worden er tijdspaden aan de doelen gekoppeld. De gehele impactpropositie dient vooraf te worden vastgelegd in het beleggingsbeleid en portefeuillmanagement van het fonds.

### Resultaten impactbeleggen

Om de impact te meten, is veel data nodig die gestructureerd moet worden vastgelegd. Om de data inzichtelijk te maken, onder meer voor investeerders, is een impactdashboard nodig.

Een dergelijk dashboard verhoogt niet alleen de transparantie, maar ook de mogelijkheid om de impact te evalueren en te sturen op impactdoelstellingen. Het dashboard van het Apollo Zorgvastgoedfonds geeft investeerders inzicht in factoren als de kwaliteit van de huisvesting, duurzaamheidslabels, het aantal geïnstalleerde zonnepanelen, aantal verpleegbedden en mensen met toegang tot eerstelijnszorg. De uitkomst van deze factoren wordt vergeleken met benchmark(s).

### Conclusie

Door vooraf de impactpropositie en het framework op te stellen en te verankeren in het beleid voldoet het Apollo Zorgvastgoedfonds aan onderdeel 1 en 4 van de GIIN-definitie. Aan onderdeel 2 en 3 wordt invulling gegeven door het inzichtelijk maken van de behaalde maatschappelijke impact, met minimaal een marktconform rendement. Investeren en beleggen nopen echter om voortdurend in te spelen op de veranderende markt.

SPH heeft de ambitie om de impactportefeuille verder uit te breiden naar andere beleggingscategorieën. Het pensioenfonds wil blijven aansluiten bij de wensen van de deelnemers en zich richten op het thema ‘gezonde leefomgeving’. SPH is stellig overtuigd van het belang van partnerships en samen oplossingen mogelijk maken. Gelukkig ontwikkelt de markt voor impactbeleggen zich razendsnel en zijn er steeds meer initiatieven. ■



**Michel van Oostvoorn**

Directeur Acquisitie & Beheer, Hartelt Fund Management



**Nienke Kuppens**

Responsible Investment Strategist, Pensioenfonds voor Huisartsen

## IN HET KORT

Impactbeleggen is in opkomst en blijft voorlopig groeien.

Het door SPH en Hartelt Fund Management opgerichte Apollo Zorgvastgoedfonds investeert in hoogwaardig, duurzaam en betaalbaar zorgvastgoed.

Met een impact framework worden de impactdoelen gemonitord aan de hand van de impactpropositie, impactindicatoren en een dashboard.

SPH heeft de ambitie om de impactportefeuille verder uit te breiden naar andere beleggingscategorieën.

- <https://thegiin.org/impact-investing/need-to-know/#what-is-impact-investing>
- <https://thegiin.org/publication/research/impinv-survey-2020/>
- <https://www.weforum.org/agenda/2024/05/4-trends-private-market-impact-funds-app>