

Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Verklaring ongunstige effecten op duurzaamheid

Maart 2021

Verklaring ongunstige effecten op duurzaamheid

Als vermogensbeheerder houden wij rekening met de ongunstige effecten van onze beleggingen op de wereld. Wij kunnen hiermee het verschil maken voor toekomstige generaties. Op basis van onze lange termijn ESG-strategie maken we de negatieve effecten van onze vastgoed- en hypotheekbeleggingen op duurzaamheidsfactoren inzichtelijk. Duurzaamheidsfactoren betreffen ecologische, sociale en werkgelegenheidszaken, respect voor de mensenrechten, en bestrijding van corruptie en omkoping. De verkregen inzichten nemen we mee in onze overwegingen om investeringen te doen. Zo passen onze portefeuille- en fondsbeheerders op basis van de ESG-strategie verschillende ESG-doelen toe op de portefeuilles die zij beheren en nemen deze doelen op in de portefeuilleplannen. Op de maatregelen die wij nemen voor het beperken van de belangrijkste ongunstige effecten gaan wij hierna verder in.

Beschrijving van de belangrijkste ongunstige effecten en maatregelen

Wij investeren in het minimaliseren van de impact van de gebouwde omgeving op klimaatverandering en maken ons sterk voor een leefbare omgeving. Ecologische en sociale factoren zijn de meest belangrijke duurzaamheidsfactoren voor het type beleggingen van Syntrus Achmea.

Wij maken gebruik van verschillende meetmethoden zoals **GPR-gebouw**, **BREEAM**, **GRESB**, een zelf ontwikkelde klimaateffectenscan en energielabels om te bepalen hoe duurzaam onze beleggingen zijn. We hanteren minimale eisen ten aanzien van de scores op deze punten alvorens een investeringsbeslissing te nemen. Ook gedurende het gehele beleggingsproces blijven wij de scores kritisch monitoren. Bij het bepalen van de scores wordt gekeken naar verschillende aspecten zoals energie, water, materiaalgebruik, landgebruik en vervuiling. Als een gebouw niet voldoet aan de door ons gestelde minimale eisen, dan zullen wij niet investeren. Meer informatie over de meetmethoden is te vinden in het document 'Integratie duurzaamheidsrisico's in beleggingen'.

We meten onder andere het energie- en waterverbruik en de CO₂-uitstoot van onze vastgoedportefeuilles. In samenwerking met INNAX worden deze data gemonitord met behulp van onder meer slimme meters. Deze data worden door ons geanalyseerd om verbeteringen in de effecten van het vastgoed op het milieu te kunnen realiseren.



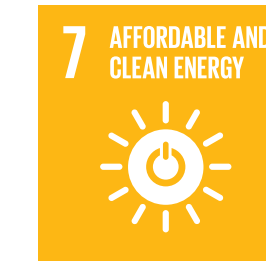
Wij streven er naar de ongunstige effecten op duurzaamheid te verlagen door ons vastgoed te verduurzamen. Zo hebben we de directe CO₂-impact van het vastgoed en de noodzakelijke mitigerende maatregelen in kaart gebracht en meten wij periodiek de CO₂-reductie via ons **CO₂-dashboard**. Ten aanzien van het beperken van de energievraag hanteren wij de ontwerpstrategie Trias Energetica; een 3-staps strategie om zo schoon en zuinig mogelijk om te gaan met energiebronnen. Deze methode gebruiken we om uiteindelijk energie-neutrale portefeuilles te realiseren, waarin wij ons eerst richten op het beperken van de energievraag. Door te investeren in circulariteit, groene daken, isolatie en efficiënte installaties, verlagen we de CO₂-impact van het vastgoed. Daarnaast zetten we in op duurzame energie, bijvoorbeeld door de installatie van zonnepanelen en het gebruik van restwarmte.

Ook **sociale factoren** spelen mee in het vastgoed beleggingsproces. Wij vinden het belangrijk dat wij ook indirect een positieve impact hebben op de maatschappij. Daarom zetten we ons in om een prettige leefomgeving te creëren. Dit doen we onder andere door het aanbieden van betaalbare woningen. Betaalbaarheid van wonen is vooral voor starters op de woningmarkt en huishoudens met een inkomen dat hen uitsluit voor de sociale sector, een urgent maatschappelijk thema. In samenwerking met de grotere steden en corporaties, investeren we dan ook in betaalbare woningen (in de zogenaamde middenhuur categorie).

Tevens ondersteunen we initiatieven voor de huurders van ons vastgoed zoals het aanbieden van elektrische en Smart Solar deelauto's en diverse Stadspartner initiatieven. We bieden services en faciliteiten aan op gebouwniveau waarmee we zowel voor bewoners als de buurt de leefbaarheid stimuleren.

Ook beleggen we in woningen voor **specifieke doelgroepen** (studenten en/of starters) en realiseren we vergroening en ontmoetingsmogelijkheden via dak- en binnentuinen. Daarnaast geven we een impuls aan lokale voorzieningen zoals winkels en zorgfuncties door het verhuren van ruimte in de plinten van onze woongebouwen. Met een speciaal hiervoor ontwikkeld Programma van Eisen streven wij er naar in onze projecten verbinding te creëren tussen de bewoners, invloed te geven aan bewoners en andere stakeholders, maar vooral gezondheid te stimuleren. Wij zijn ons er terdege van bewust dat eenzaamheid een grote maatschappelijke uitdaging is en dat wij met onze beleggingen kunnen bijdragen aan het bestrijden van dit probleem.

Voor de hypotheekbeleggingen meten en rapporteren wij **energielabels**. We hebben het doel om het aantal groene energielabels in de portefeuille te verhogen en daarmee een bijdrage te leveren aan de CO₂-reductie.



Syntrus Achmea stimuleert consumenten om hun woning te verduurzamen door inzicht te geven in verduurzamingsmogelijkheden en het aanbieden van korting bij financiering van een woning met een groen label of bij het doorvoeren van bepaalde verbeteringen aan de woning die leiden tot een groener energielabel.

Betrokkenheidsbeleid

Syntrus Achmea heeft een [ESG-strategie](#) waarin onze visie, eisen en ambities ten aanzien van duurzaamheid voor de vastgoed- en hypotheekbeleggingen worden beschreven. Wij werken samen met verschillende partijen voor het ontwikkelen en beheren van vastgoed en het uitgeven van hypotheeklen. Wij ondernemen verschillende activiteiten om het aspect duurzaamheid te integreren bij deze samenwerking.

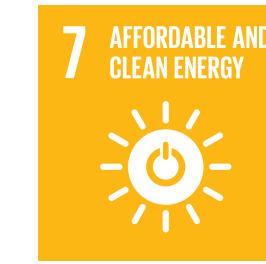
Zo maken wij duurzaamheid bespreekbaar bij projectontwikkelaars, vastgoedbeheerders en hypotheekintermediairs om zo optimaal rekening te kunnen houden met de ongunstige effecten van het vastgoed en de hypotheeklen. Van producten en diensten van samenwerkingspartners wordt verwacht dat deze voldoen aan de door Syntrus Achmea gestelde inkoopvoorwaarden op het gebied van duurzaamheid. Bij de ontwikkeling van nieuw vastgoed dienen vormen de duurzaamheidseisen van Syntrus Achmea de basis.

Hypotheekintermediairs adviseren de consument over hun hypotheek en kunnen daarbij informatie verstrekken over het verduurzamen van woningen. Daarnaast is er ruimte om in gesprek te gaan met de huurders over energie- en waterverbruik en worden tevredenheidsonderzoeken gedaan bij huurders.

Gedragcodes en internationaal erkende normen voor verantwoord ondernemen

Syntrus Achmea heeft in 2011 de Principles for Responsible Investment van de United Nations (UN PRI) ondertekend en rapporteert hierover. De PRI is 's werelds belangrijkste voorvechter van verantwoord beleggen die zich baseert op internationale verdragen gericht op institutionele beleggers. Het is een lijst met zes vrijwillige, ambitieuze principes die een aantal mogelijke maatregelen bieden om ESG-aspecten op te nemen in de beleggingspraktijk.

Daarnaast zijn doelstellingen van de ESG-strategie van Syntrus Achmea gelinkt aan 5 van de in totaal 17 **Sustainable Development Goals** van de United Nations. Voorbeelden van onze ESG-doelstellingen zijn het realiseren van CO₂-reductie, toepassen van klimaatadaptatie maatregelen, verbeteren van de leefbaarheid in buurten, aandacht voor het welzijn van onze huurders en het focussen op betaalbare woningen voor specifieke doelgroepen.



Achmea heeft in 2019 het **Klimaatakkoord** ondertekend. Met deze ondertekening geven wij aan dat wij ons committeren aan de doelen van het Klimaatakkoord. Afsproken is dat de organisatie verslag doet over de klimaatimpact van financieringen en beleggingen en dat er uiterlijk in 2022 actieplannen zijn om de uitstoot van CO₂ te verminderen. Bijdragen aan het verminderen van de klimaatverandering staat al jaren hoog op de strategische agenda van Achmea en het is één van de drie focus gebieden (SDG's van de VN) binnen de strategie.

