

ESG RAPPORT 2023

WE ARE A SUSTAINABLE FUTURE

achmea 

Real Estate

INHOUD

1. Voorwoord	3	5. Social impact	27
2. Onze hoogtepunten van 2023	4	5.1 Betaalbare huur	28
3. ESG-strategie	5	5.2 Levensloopbestendig wonen	29
3.1 Introductie	5	5.3 Sociale impact	30
3.2 ESG-governance	5	5.4 Huurderstevredenheid	32
3.3 Materialiteitsanalyse	7	5.5 Voorrang voor sleutelberoepen	33
3.4 ESG-framework	8	6. Sustainable results	36
3.5 Onze KPI's	9	6.1 Global Real Estate Sustainability Benchmark	37
4. Physical sustainability	14	6.2 Klanttevredenheid	38
4.1 CO ₂ -neutraal vastgoed	15	6.3 Financiële outperformance	38
4.2 Energie-efficiëntie	19	6.4 Samenwerking met leveranciers en dienstverleners	40
4.3 Embodied carbon	21	7. Responsible Organisation	42
4.4 Duurzame acquisities	22	7.1 Medewerkerstevredenheid	43
4.5 Klimatrisico's	24	7.2 Duurzame inzetbaarheid	44
		7.3 Diversiteit	45
		7.4 CO ₂ -neutrale organisatie	46
		8. Performance-indicatoren	47

1. VOORWOORD

Beste lezer,

In dit ESG-rapport blikken we terug op de impact van het vastgoed dat wij voor onze klanten beheren in het uitdagende jaar 2023. Een jaar waarin we ons hebben getransformeerd tot een puur vastgoedbedrijf binnen Achmea, dat kiest voor investeringen met een hoge maatschappelijke waarde en een passend financieel rendement. Deze transitie, ondersteund door onze nieuwe ESG-strategie, markeert een belangrijk hoofdstuk in onze geschiedenis. We bouwen een brug tussen het nu en morgen, zodat onze portefeuilles rendement opleveren en bijdragen aan het geluk en de gezondheid van toekomstige generaties. Zelfs in een economisch klimaat dat uitdagingen met zich meebrengt. Dat is voor ons Beleggen met Betekenis.

In de afgelopen jaren hebben onze medewerkers een schat aan kennis en ervaring opgebouwd op het gebied van ESG. Dat is duidelijk zichtbaar in de scherpe en inhoudelijke discussies over wat onze impact is en hoe we die kunnen integreren in de haarvaten van ons bedrijf. Deze kennis zetten we graag in om anderen te inspireren. In 2023 hebben we het ESG-magazine gelanceerd, waarin we vertellen over onze ervaringen en uitdagingen.

Ondanks economische tegenwind, druk op financiële rendementen en stijgende bouwkosten, blijven we vastberaden om onderscheidend te zijn in het maken van impact.

Kijkend naar 2024, hopen we op gunstige wind, waardoor meer acquisities financieel mogelijk worden en wij meer sociale impact kunnen genereren. Aandacht voor betaalbaar wonen en voorrang voor sleutelberoepen staan daarin centraal. We gaan ook meer ervaring opdoen met hout en biobased bouwmaterialen in nieuwe projecten. Daarnaast willen we flinke stappen zetten in de bestaande bouw. We zijn van plan een Residential Impact Fund op te richten om verouderde woningen te verduurzamen, waarmee we investeren in renovatie in plaats van sloop. Dit helpt niet alleen bij het verlagen van de energielasten voor bewoners, waarmee we directe impact maken op hun totale woonkosten, maar behoudt ook waardevolle bouwmaterialen.

Namens de directie danken we alle collega's hartelijk voor hun dagelijkse inzet om positieve impact te creëren. Ook zijn we onze klanten zeer dankbaar voor het vertrouwen dat zij in ons stellen.

Boris van der Gijp

Directeur Vastgoed Achmea Real Estate



2. ONZE HOOGTEPUNTEN VAN 2023

Achmea Real Estate heeft zich in 2023 sterk gericht op duurzame investeringen die niet alleen een significante maatschappelijke bijdrage leveren, maar ook een solide financieel rendement realiseren. Hier volgen enkele van onze belangrijkste prestaties van het afgelopen jaar:



47% van de nieuw aangekochte woningen is levensloopbestendig

188 MENSEN

met een sleutelberoep hebben toegang gekregen tot een woning in de G4

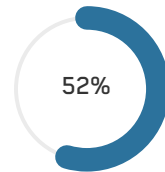


5 sterren GRESB-rating voor alle Nederlandse fondsen

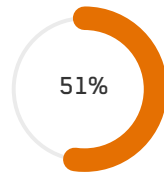
81%

energielabel A of hoger

CO₂-REDUCTIE



woningen
t.o.v. 1990



winkels
t.o.v. 2018



zorg
t.o.v. 2017



200 woningen voorzien van zonnepanelen

500 woningen
verduurzaamd

7,3 gemiddelde
betrokkenheid medewerkers



aankoop project 33Bovengronds in Delft in Cross-laminated Timber



91% van de nieuw aangekochte woningen is betaalbare huur



woningen: 6,9
winkels: 6,4
zorg: 6,9
gem. tevredenheid vastgoedmanager, gebouw en omgeving

7,6

gemiddelde GPR-score nieuwe acquisities

Achmea Real Estate en zijn klanten zetten zich in voor

BIOBASED BOUWEN

3. ESG-STRATEGIE

3.1 INTRODUCTIE

Achmea Real Estate heeft al meer dan zestig jaar ervaring als investment manager in vastgoed voor institutionele beleggers. Namens meer dan 30 pensioenfondsen en andere institutionele beleggers beheert Achmea Real Estate zo'n 12 miljard euro in woningen, winkels en zorgvastgoed. We kiezen voor investeringen met een hoge maatschappelijke waarde en een passend financieel rendement. Daarmee dragen we bij aan een goed inkomen voor nu, straks en later. In een duurzame, aantrekkelijke leefomgeving.

We investeren voor onze klanten in:

- Woningen
- Winkels
- Zorgvastgoed
- Internationaal vastgoed

Het opbouwen en onderhouden van een nauwe relatie met onze stakeholders is een essentieel aspect van elke prestatie die we leveren. Een voortdurende dialoog met deze partners helpt ons onze rol in de samenleving te begrijpen en onze ESG-strategie verder te optimaliseren.

In 2023 zijn we als organisatie getransformeerd. Achmea heeft zijn strategie op het gebied van Oudedagsvoorzieningen aangepast en werkt toe naar een gecombineerde kolom waarin de kennis en expertise van de verschillende onderdelen binnen Achmea over investeringsactiviteiten worden gecombineerd.

Onderdeel hiervan is de keuze om te gaan werken vanuit vier nieuwe clusters: Hypotheken & Financiële Diensten, Vastgoed (= Achmea Real Estate), Pensioenen en Institutioneel Beleggen. Zo kunnen we nog beter inspelen op de behoeften van onze klanten. Vandaar het voornemen om Syntrus Achmea Real Estate & Finance bv juridisch te splitsen in verschillende entiteiten voor vastgoed en hypotheke. In dit rapport spreken we over Achmea Real Estate, tenzij anders aangegeven.

3.2 ESG-GOVERNANCE

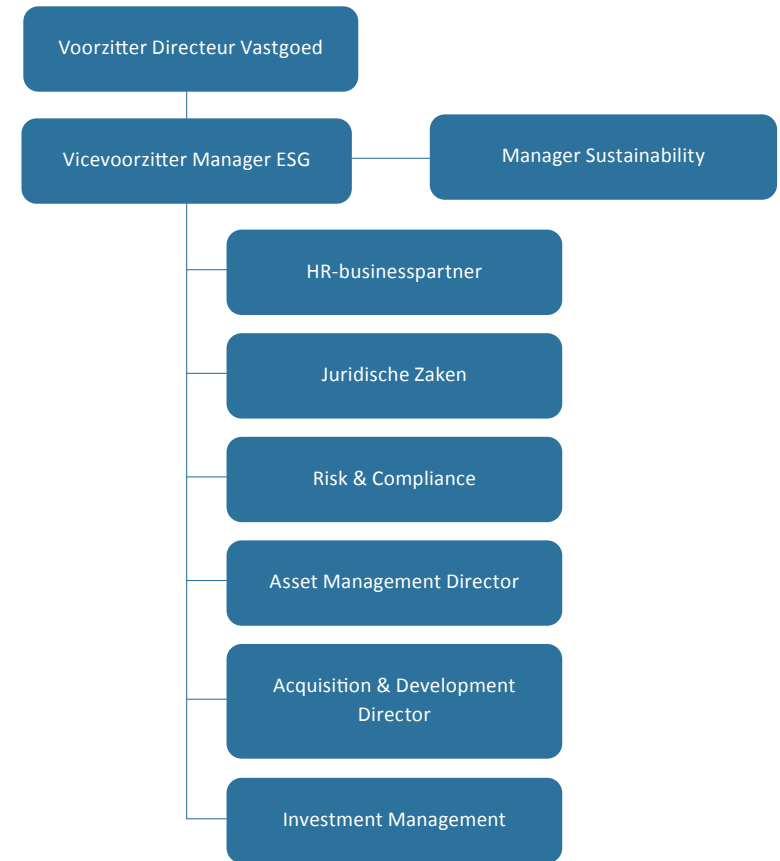
Duidelijke afspraken over taken en verantwoordelijkheden zijn belangrijk voor het succesvol uitrollen van onze ESG-strategie. Ons governance-model biedt een solide basis voor het ontwikkelen en verankeren van deze ESG-strategie en doelstellingen. Het zorgt voor integratie van ESG in de organisatie en besluitvorming op basis van de juiste informatie. De directie van Achmea Real Estate is eindverantwoordelijk voor de ESG-strategie. Zij zal toezicht houden op de integratie van ESG in de bedrijfsstrategie, besluitvormingsprocessen en risicomanagement.

ESG-commissie

De ESG-commissie biedt strategisch leiderschap en stimuleert de implementatie van de ESG-strategie van Achmea Real Estate. Leden van deze commissie zijn de directeur Vastgoed, manager ESG en Investment Solutions, manager Sustainability, HR-businesspartner, vertegenwoordigers van Investment Management, Juridische Zaken en Risk & Compliance en de managers van de Asset Management en Acquisitie & Ontwikkeling binnen Achmea Real Estate.

De ESG-commissie vergadert ten minste vier keer per jaar en rapporteert over de voortgang van de doelstellingen in de ESG-strategie. Bovendien zijn ESG-doelstellingen opgenomen in de persoonlijke targets van onze medewerkers om ervoor te zorgen dat deze doelen daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Figuur 1: ESG-commissie



ESG & innovatie: Investment Solutions

Sinds 1 april 2023 heeft Achmea Real Estate de nieuwe afdeling Investment Solutions met focus op duurzaamheid, sociale impact en innovatie. Deze afdeling staat onder leiding van de manager ESG, die deel uitmaakt van het managementteam van Achmea Real Estate.

Investment Solutions speelt een cruciale rol in de implementatie van de ESG-strategie binnen onze organisatie, ons beleid, onze activiteiten, producten en diensten.

3.3 MATERIALITEITSANALYSE

Om de best mogelijke impact te realiseren op de gebieden waarop we actief zijn, willen we inspanningen van andere partijen erkennen en ondersteunen, onze acties laten leiden door experts en waar mogelijk krachten bundelen. Achmea Real Estate kiest voor duurzame investeringen met een hoge maatschappelijke waarde en een passend financieel rendement. Een ambitieuze strategie op het gebied van ESG (Environmental, Social en Governance) is daarbij onmisbaar. Heldere keuzes met concrete doelstellingen, daar gaat het om.

Onze ESG-strategie is in 2023 geactualiseerd. Na een peer review en gesprekken met interne en externe stakeholders, onder wie de leden van de ESG-commissie, zijn de materiële thema's voor de komende jaren opnieuw vastgesteld en vertaald naar een strategie met 18 concrete KPI's. Gezien de snelle veranderingen in de wereld, de

vastgoedsector en onze organisatie was het tijd voor een herijking van de strategie en aanscherping van de doelen.

Onze ESG-strategie weerspiegelt niet alleen onze toewijding aan duurzaamheid op operationeel niveau, maar ook onze erkenning van de maatschappelijke verantwoordelijkheid die we dragen. In een snel veranderende samenleving staan we voor uitdagingen die niet alleen van invloed zijn op ons vakgebied, maar ook op de bredere samenleving. We proberen maatschappelijke uitdagingen als betaalbaar wonen en afname van de sociale cohesie te omarmen als kansen voor positieve verandering in onze ESG-strategie.

In de ontwikkeling van onze ESG-strategie hebben we zorgvuldig gekeken naar de uitdagingen voor onze organisatie. Door hierop in te spelen willen we een veerkrachtige organisatie opbouwen en bijdragen aan een duurzamere toekomst. We zien hierbij uitdagingen in de veranderende waardering van vastgoed door wereldwijde klimaatdoelen, hogere verwachtingen van huurders en investeerders en een verdere digitalisering en groeiende behoefte aan data. Onze ESG-strategie is opgebouwd uit vier pijlers:

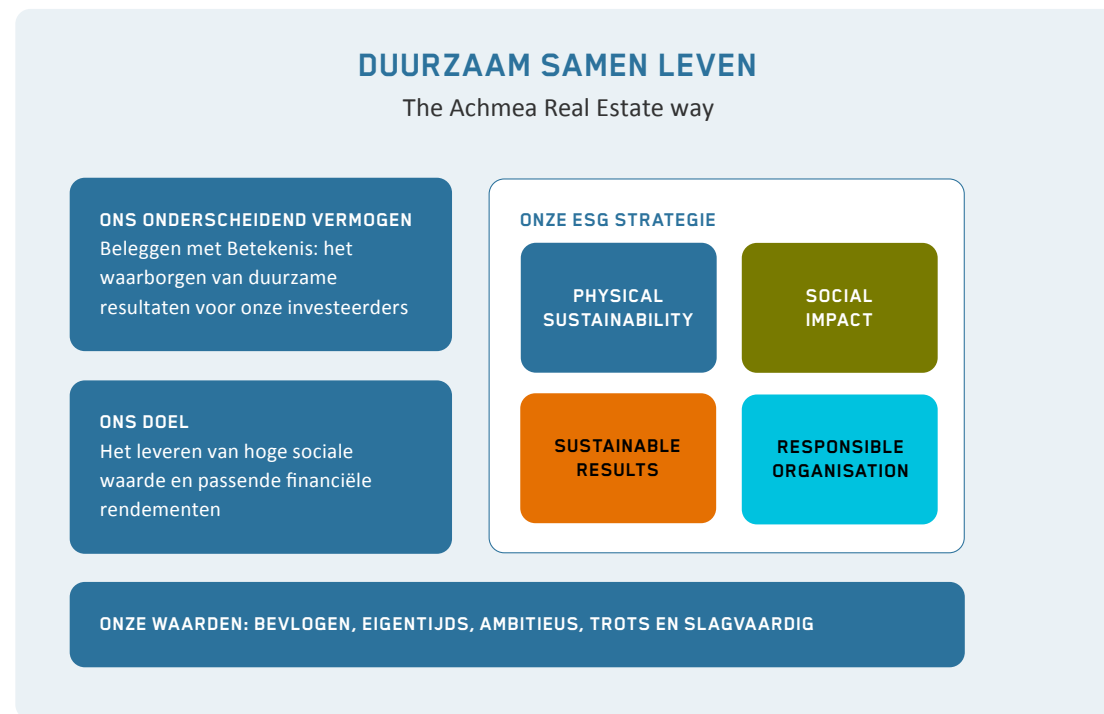
- Physical sustainability
- Social impact
- Sustainable results
- Responsible organisation

De verslaglegging over deze pijlers wordt in de volgende hoofdstukken afzonderlijk behandeld.

3.4 ESG-FRAMEWORK

We willen dat ons vermogensbeheer bijdraagt aan een duurzame toekomst. Ons ESG-framework is hiervoor een belangrijk kader. Onze ESG strategie kent vier pijlers, waarbinnen materiële thema's worden aangepakt. Met deze ESG-strategie hebben we een framework vastgesteld met strategische doelen en actiepunten op het gebied van E, S en G. Hiermee geven we invulling aan onze ESG-strategie voor de komende jaren. Binnen de vastgoedfondsen hanteren we een vergelijkbare aanpak, waarin we rekening houden met de specifieke kenmerken van elk fonds. We bevorderen de ontwikkeling van op maat gemaakte ESG-frameworks die zijn afgestemd op de wensen van de klanten en bijdragen aan ons overkoepelende ESG-programma. Dit stelt ons in staat om maatwerk te leveren en tegelijkertijd consistentie te bewerkstelligen in onze duurzaamheidsambities. Onze ESG-strategie wordt regelmatig geëvalueerd en zo nodig geoptimaliseerd om ervoor te zorgen dat we aansluiten bij relevante ontwikkelingen, trends en best practices op het gebied van duurzaamheid en sociale impact.

Figuur 2: Duurzaam Samen Leven



3.5 ONZE KPI'S

Pijler	Metric	Target
Physical Sustainability <i>We are acting on climate change</i>	Vermindering van operationele CO ₂ -uitstoot	Een CO ₂ -neutrale vastgoedportefeuille in 2050; Energie label A voor alle gebouwen in 2030
	Vermindering van materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot	Minder materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot in toekomstige investeringen (embodied carbon)
	Certificering van gebouwen	Een gemiddelde GPR Gebouwscore van 7,5 of hoger voor nieuwe acquisities
	Veerkrachtige gebouwen	Klimaatrisico's in kaart brengen voor alle gebouwen en adaptatieplannen uitwerken voor eind 2025

Global Goals Alignment:



Pijler	Metric	Target
Social Impact <i>We are creating a lasting social impact</i>	Betaalbare woningen	Minimaal driekwart van alle nieuwbouw is betaalbare huur
	Geschikte huisvesting voor ouderen	Minimaal 50% van de acquisities zijn levensloopbestendige woningen
	Social Impact Monitor	Monitoren van de sociale impact bij alle fondsen met de SIM-tool in 2027
	Tevredenheid huurders	Behalen van een gemiddelde huurderstevredenheidsscore van 7 of hoger in 2025
	Huisvesting voor sleutelberoepen	Voorrang aan sleutelberoepen bij verhuur van nieuwe woningen in de G4-steden

Global Goals Alignment:



Pijler	Metric	Target
Sustainable results <i>We are delivering sustainable results for our investors</i>	Beter presteren dan ESG benchmarks	Voor alle Nederlandse fondsen een rating van 5 sterren in GRESB
	Tevredenheid beleggers	Een gemiddelde klanttevredenheidsscore van acht of hoger; Outperformance van de MSCI benchmark
	Duurzame samenwerking met leveranciers	Doelstellingen afspreken en monitoren met onze top vijf leveranciers

Global Goals Alignment:



Pijler	Metric	Target
Responsible organisation <i>We are a responsible organisation</i>	Betrokkenheid medewerkers	Een gemiddelde medewerkerstevredenheidsscore van acht
	Talent aantrekken en behouden	In 2025 stroomt minimaal 8% van de medewerkers door naar een andere functie binnen Achmea
	Diversiteit, gelijkheid en inclusiviteit	Minimaal 35% van het senior management is vrouw
	Vermindering van de CO ₂ -uitstoot van de organisatie	Onze organisatie is in 2030 CO ₂ -neutraal

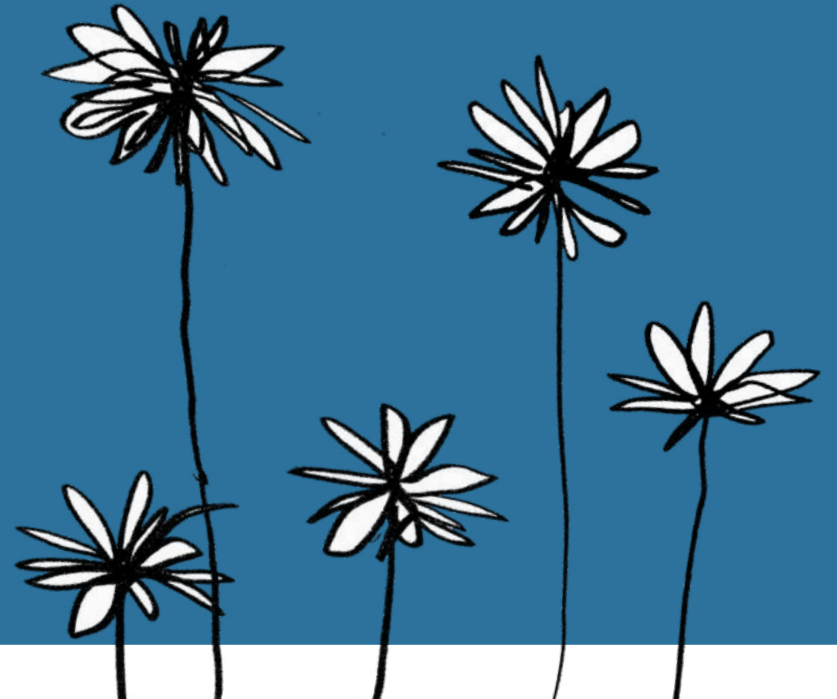
Global Goals Alignment:



Pijler 1

PHYSICAL SUSTAINABILITY

We are taking action
on climate change



4. PHYSICAL SUSTAINABILITY

Achmea Real Estate zet zich in voor de strijd tegen klimaatverandering met het ambitieuze doel een CO₂-neutrale vastgoedportefeuille te realiseren in 2050. Onze strategie omvat het verminderen van CO₂-uitstoot door onze gebouwen energiezuiniger te maken en te investeren in zonne-energie. Daarnaast kiezen we steeds vaker voor duurzame, lokaal geproduceerde, circulaire of biobased materialen om de gevolgen van onze bouw- en onderhoudsprocessen op het milieu te minimaliseren.

Bij de selectie van nieuwe projecten hanteren we strenge duurzaamheidscriteria en we ontwikkelen plannen voor klimaatadaptatie. Deze plannen zijn gericht op het beschermen van onze gebouwen tegen de gevolgen van klimaatverandering als hittegolven en overstromingen en het bevorderen van groene, gezonde leefomgevingen die bijdragen aan de biodiversiteit.

Door deze aanpak streeft Achmea Real Estate naar een evenwicht tussen duurzame ontwikkeling en het creëren van waardevolle, toekomstbestendige vastgoedprojecten.

Onze doelstellingen in de strijd tegen klimaatverandering zijn:

KPI	Status
Een CO ₂ -neutrale vastgoedportefeuille in 2050	●
Energielabel A voor alle gebouwen in 2030	●
Minder materiaalgebonden CO ₂ -emissie in toekomstige investeringen (embodied carbon)	●
Een gemiddelde GPR Gebouwscore van 7,5 of hoger voor nieuwbouwacquisities	●
Klimaatrisico's in kaart brengen voor alle gebouwen en adaptieplannen uitwerken voor eind 2025	●

● Behaald ● Op koers ● Niet behaald

4.1 CO₂-NEUTRAAL VASTGOED

KPI: Een CO₂-neutrale vastgoedportefeuille in 2050

De urgentie om klimaatverandering tegen te gaan is groter dan ooit. De bouw- en vastgoedsector is een van de grootste bronnen van CO₂-emissies wereldwijd, verantwoordelijk voor ongeveer 39% van de wereldwijde energiegerelateerde CO₂-uitstoot¹. Door te streven naar een CO₂-neutrale portefeuille dragen we actief bij aan het verminderen van deze uitstoot en het tegengaan van klimaatverandering. Voor alle fondsen zijn CO₂-reductieroutekaarten opgesteld. De pathways van de Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM²) zijn hierin opgenomen. Hierdoor weten we waar onze prioriteiten liggen in het verlagen van het energieverbruik en de CO₂-emissie.

In de afgelopen jaren hebben we al een flinke vooruitgang geboekt in het reduceren van CO₂-emissies in alle fondsen. In de vastgoedportefeuilles zijn zonnepanelen geïnstalleerd en andere energiebesparende maatregelen genomen zoals het verbeteren van isolatiewaardes (glas, muur, vloer en dak) en het vervangen van installaties. De CO₂-uitstoot van de woningen is inmiddels gedaald met 52% vergeleken met 1990, het referentiejaar uit het Nederlandse Klimaatakkoord. Een aantal factoren heeft

1. [Bringing embodied carbon upfront](#)
2. [CRREM](#)

daarbij een rol gespeeld, zoals de hogere gasprijzen in 2022 en 2023, de groenere energiemix in Nederland en de verduurzaming van de woningen uit onze portefeuilles en aankoop van energiezuinige nieuwbouwobjecten. Ook bij de winkels hebben we een forse daling gerealiseerd, de CO₂-uitstoot is daar inmiddels gedaald met 51% vergeleken met het referentiejaar 2018. De CO₂-uitstoot in de zorgportefeuille is met 50% teruggebracht vergeleken met het referentiejaar 2017.

Uitdagingen op de weg naar CO₂-neutraliteit

De transitie naar CO₂-neutraliteit brengt ook uitdagingen met zich mee. Eén van de hindernissen is de kwaliteit en beschikbaarheid van data. Het verzamelen van actuele en accurate data is essentieel voor het maken van de juiste investeringsbeslissingen, maar dit proces vereist aanzienlijke inspanningen en de resultaten zijn niet altijd direct zichtbaar. Bij commerciële huurders merken we dat het delen van verbruiksdata nog niet altijd gebruikelijk is. Door het opnemen van duurzaamheidsbepalingen in huur-overeenkomsten en door gesprekken met huurders ontvangen we steeds meer data. Technische uitdagingen worden ook prominenter naarmate we dichterbij ons doel komen. De overstap naar gasloze woningen bij nieuwbouw is inmiddels standaard, maar bij mutaties binnen de bestaande portefeuille blijft de implementatie van gasloze oplossingen een uitdaging. Deze uitdagingen benadrukken de noodzaak van efficiënte en innovatieve oplossingen en samenwerking binnen de sector.

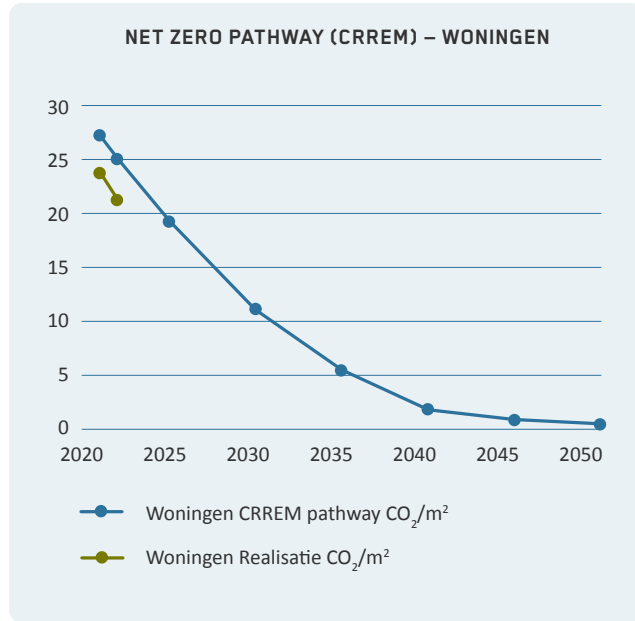
Onze transitie naar CO₂-neutraal vastgoed heeft in de afgelopen jaren niet alleen uitdagingen aan het licht gebracht, maar ook waardevolle lessen opgeleverd. We weten dat het waardevol is om de technische specificaties en het energieverbruik van gebouwen in kaart te brengen. Met die gegevens kunnen we een plan maken voor het Paris-proof maken van het vastgoed. Daarnaast is het van belang dat we veel aandacht aan kennisdeling geven binnen de organisatie en bij onze vastgoedbeheerders, zodat iedereen op de hoogte is van de ambities van onze klanten, nieuwe wet- en regelgeving en technologische ontwikkelingen.

In 2023 hebben wij in samenwerking met W/E adviseurs de CO₂-reductie Routekaart voor de winkelportefeuille verbeterd. Met de toegevoegde portefeuilleplanner kan de Routekaart actueel worden gehouden door de mogelijkheid om zelf objecten en maatregelen toe te voegen of te verwijderen. Hierdoor sluit de Routekaart beter aan bij de praktijk. Vanaf het najaar 2023 worden de verbeteringen ook doorgevoerd in de Routekaarten van de woningportefeuilles. De Routekaart geeft inzicht in de maatregelen en investeringskosten die nodig zijn om de vastgoedportefeuille CO₂-neutraal te maken.



In 2023 zijn bij vier winkelcentra zonnepanelen geïnstalleerd, waaronder het winkelcentrum Leyweg in Den Haag.

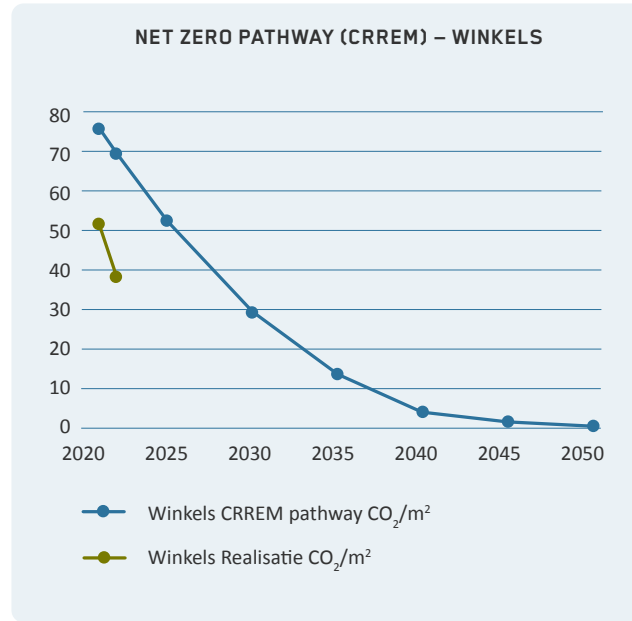
Figuur 3: Net Zero Pathways (CRREM) - Woningen



Woningen

Portefeuille-omvang: ongeveer 8,2 miljard
 CO₂-intensiteit: 21,3 kilo CO₂ per m²
 Energie-intensiteit: 105,4 kWh per m²

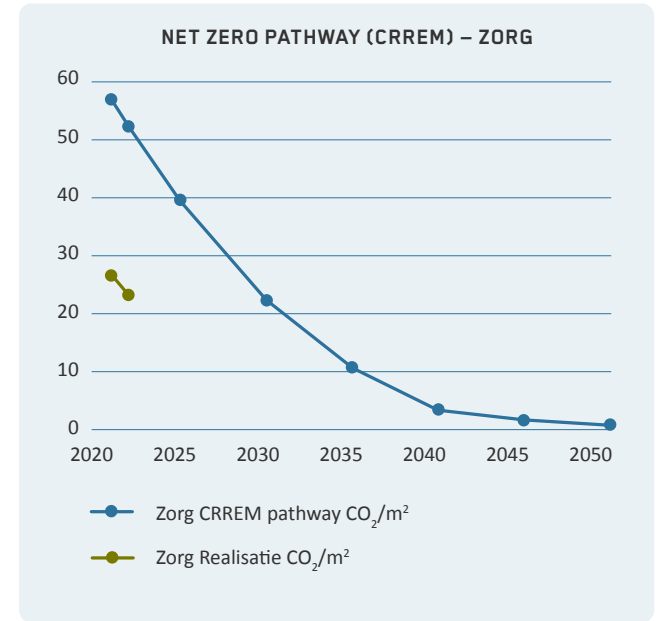
Figuur 4: Net Zero Pathways (CRREM) - Winkels



Winkels

Portefeuille-omvang: ongeveer 0,9 miljard
 CO₂-intensiteit: 38,5 kilo CO₂ per m²
 Energie-intensiteit: 161,9 kWh per m²

Figuur 5: Net Zero Pathways (CRREM) - Zorg



Zorgvastgoed

Portefeuille-omvang: ongeveer 0,8 miljard
 CO₂-intensiteit: 23,0 kilo CO₂ per m²
 Energie-intensiteit: 106,3 kWh per m²

CO₂-beprijzing in vastgoed

Het emissiehandelssysteem van de EU is een belangrijk instrument om de uitstoot van CO₂ te beperken. Ondernemingen die onder dit systeem vallen moeten jaarlijks emissierechten kopen in verhouding tot hun uitstoot. CO₂-beprijzing is nodig om uitstoot te verminderen en de klimaatdoelstellingen te behalen. Beprijzing zorgt ervoor dat uitstoot in de besluitvorming wordt meegenomen. Het stimuleert energie-efficiëntie, het gebruik van hernieuwbare energie en het jaagt innovatie aan. Inkomsten uit CO₂-beprijzing worden voornamelijk gebruikt voor hernieuwbare energieprojecten, maatregelen voor klimaatadaptatie en onderzoek naar schone technologieën.

Gezien de ambitieuze klimaatdoelen verwachten we een stijgende prijs van CO₂. Dit zal ook gaan gelden voor de gebouwde omgeving. De CO₂-beprijzing heeft effect op de bouwkosten door hogere materiaalprijzen, maar ook op de exploitatiefase. Bouwmaterialen en energievoorzieningen die relatief veel CO₂-uitstoot veroorzaken, zullen in de loop van de tijd door het beprijzingsmechanisme duurder worden. Bouwen met een lage CO₂-uitstoot met lokaal geproduceerde biobased of circulaire materialen zal naar verwachting financieel aantrekkelijker worden en uiteindelijk de enige betaalbare optie.

Voor institutionele beleggers betekent CO₂-beprijzing het volgende:

- Bouwen met een lage CO₂-uitstoot, zoals met biobased materialen, zal niet alleen gebeuren vanuit maatschappelijk oogpunt, maar in de komende jaren ook steeds meer vanuit financieel oogpunt.
- Energiezuinig en CO₂-arm bouwen om de kosten tijdens de exploitatie zo laag mogelijk te houden en de (gebruiks)waarde van vastgoed op de lange termijn zo hoog mogelijk.
- Verduurzaming van bestaand vastgoed heeft niet alleen maatschappelijke impact, maar wordt ook financieel steeds lonender.

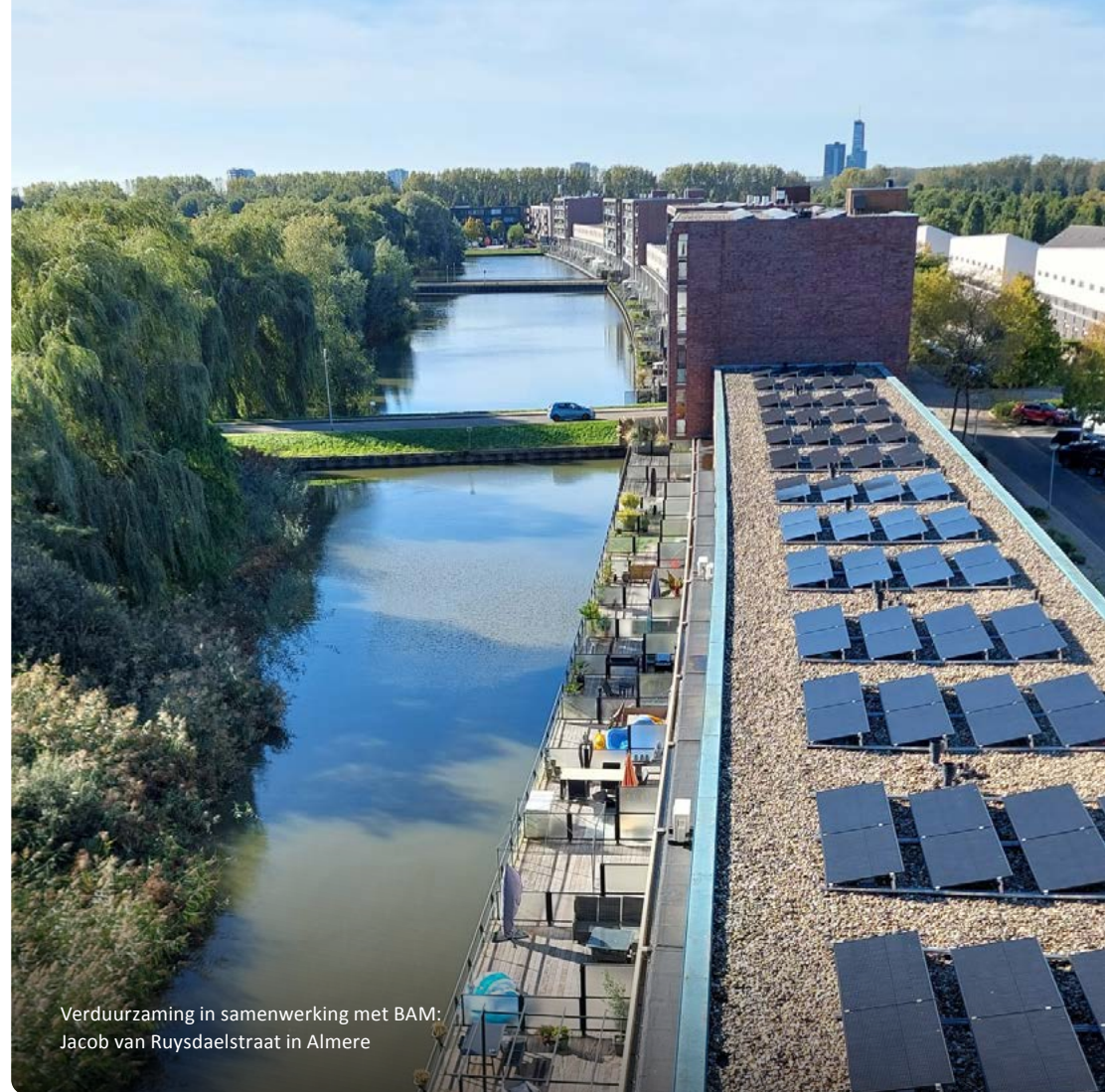
In 2023 heeft Achmea Real Estate een artikel gepubliceerd over de impact van CO₂-beprijzing op de keuzes die investeerders in vastgoed moeten maken. Het volledige artikel is hier te downloaden: [Artikel CO₂-beprijzing in vastgoed](#).



4.2 ENERGIE-EFFICIËNTIE

KPI: Energielabel A voor alle gebouwen in 2030

In Nederland spelen energielabels een cruciale rol in de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Deze labels geven inzicht in de energie-efficiëntie van gebouwen, variërend van label A of hoger (zeer energiezuinig) tot en met G (zeer energie-inefficiënt). Het doel van deze classificatie is tweeledig: het stimuleert eigenaren om energiebesparende maatregelen te nemen en biedt potentiële huurders en kopers inzicht in de energie-prestaties van een gebouw. Sinds 2015 is het voor ons als verhuurder verplicht een geldig energielabel te overhandigen bij de overdracht van vastgoed. Deze regel ondersteunt de nationale en Europese doelstellingen voor energiebesparing en CO₂-reductie. Hiermee zet Nederland verdere stappen naar het verduurzamen van zowel residentiële als commerciële gebouwen, in lijn met de ambitie om in 2050 een volledig energieneutrale gebouwde omgeving te hebben.



Verduurzaming in samenwerking met BAM:
Jacob van Ruysdaelstraat in Almere

Binnen de portefeuilles van Achmea Real Estate heeft 81% van de gebouwen een energielabel A of hoger. In 2023 heeft onze organisatie een mooie vooruitgang geboekt in de verduurzaming en energie-efficiëntie van het vastgoed. In samenwerking met onze partners hebben we de energie-efficiëntie van vijfhonderd woningen verbeterd. De focus lag op een schil, waarbij thermische isolatiewaarden van gevels, daken, vloeren en beglazing zijn verbeterd, samen met optimalisaties in ventilatie. Deze integrale benadering zorgt voor een aanzienlijke verbetering in het wooncomfort en een verlaging van de energiekosten voor de bewoners. Vooruitkijkend naar 2024, hebben we plannen om nog eens duizend woningen aan te pakken.

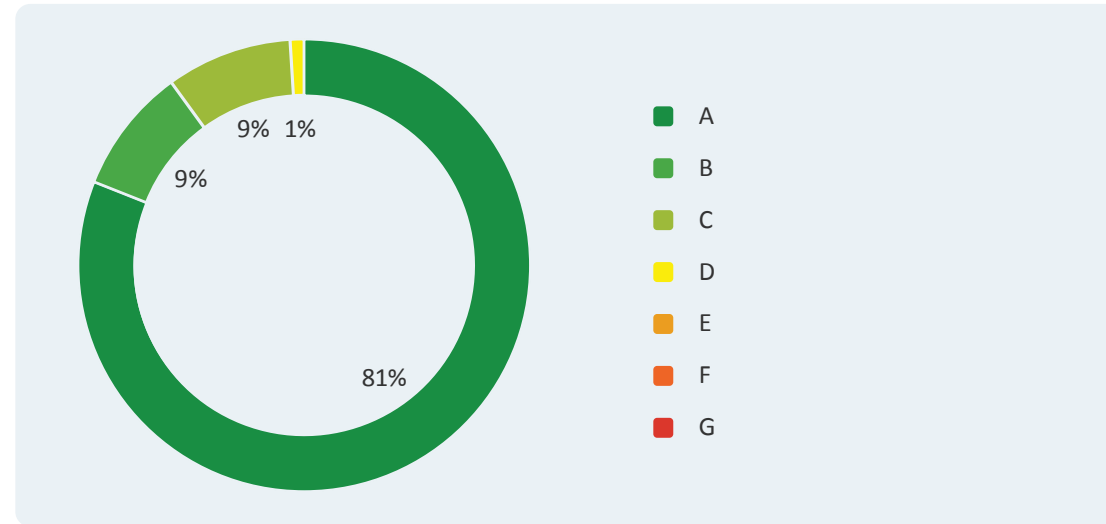
Een andere belangrijke actie was de installatie van zonnepanelen op grotere winkelcentra. Daarnaast is een project van start gegaan om woningen waarop nog geen zonnepanelen liggen in versneld tempo van zonnepanelen te voorzien.



BENG

De BENG-eisen (bijna energieneutrale gebouwen) vormen een belangrijke aanvulling op het systeem van energielabels. Sinds 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland voldoen aan deze BENG-eisen, die gericht zijn op het verminderen van het energieverbruik en het stimuleren van het gebruik van hernieuwbare energiebronnen. De BENG-eisen zijn opgedeeld in drie indicatoren: de energiebehoefte van een gebouw in kWh per m² per jaar (BENG 1), het primair fossiel energiegebruik (BENG 2) en het aandeel hernieuwbare energie in het totale energieverbruik (BENG 3).

Figuur 6: Energielabels naar Fair Value (31/12/2023)



4.3 EMBODIED CARBON

KPI: Minder materiaalgebonden CO₂-emissie in toekomstige investeringen (embodied carbon)

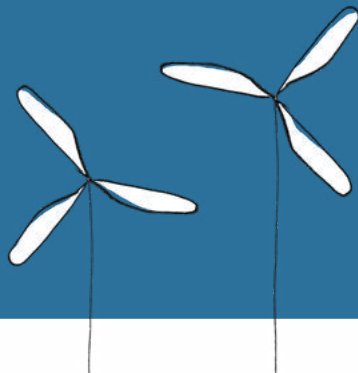
Doordat het verduurzamen van de bestaande portefeuilles heeft geleid tot een afname van de totale CO₂-uitstoot in de exploitatiefase, is de CO₂-voetafdruk tijdens het bouwproces relatief groter geworden. Een belangrijke oorzaak van deze CO₂-uitstoot is het delven en verwerken van materialen tot een gebouw, ook wel bekend als materiaalgebonden CO₂-emissies. Wij hebben een duidelijke visie op waar de materiaalgebonden CO₂-emissies kunnen worden verlaagd, namelijk door het toepassen van materialen die in hun productie- en verwerkingsproces zo min mogelijk CO₂ uitstoten. Dat zijn bijvoorbeeld biobased materialen of circulaire materialen die goed te hergebruiken zijn zonder dat het veel energie kost.

Ook de transportafstand van de plaats van delving en verwerking tot aan de bouwplaats is een belangrijke factor in de CO₂-uitstoot en kan worden verlaagd door te kiezen voor lokaal geproduceerde materialen en het toepassen van elektrische vervoermiddelen en elektrisch materieel op de bouwplaats. In 2023 hebben we vastgesteld dat dit alles te meten is met een onderdeel van de MPG: Module A op CO₂-uitstoot en Module A gecombineerd met energie (integraal). MPG staat voor milieuprestatie gebouwen. Het is een maatstaf die de milieubelasting van de gebruikte materialen in een gebouw over de gehele levensduur berekent. De MPG-waarde geeft dus aan hoe duurzaam en milieuvriendelijk een gebouw is, op basis van de materialen die bij de bouw worden gebruikt. De MPG is in Nederland een wettelijk vereiste voor nieuwe gebouwen. Een lagere MPG-waarde duidt op een lagere milieubelasting en dus een duurzamer gebouw. Het getal komt tot stand aan de hand van een aantal modules, waaronder module A, die alle milieu-impact omvat van de totstandkoming van een gebouw tot het moment van oplevering. In 2024 gaan we deze module toepassen op onze projecten.

Biobased bouwmaterialen

Biobased materialen zijn natuurlijke producten die gedurende de levensduur CO₂ opslaan. Daarnaast zijn ze hernieuwbaar waardoor bij het aanplanten opnieuw CO₂ wordt opgeslagen. Voorbeelden zijn hennep, vlas, vezels en hout. Er wordt veel minder CO₂ uitgestoten bij de natuurlijke productie van deze materialen. Het gebruik van biobased bouwmaterialen is in Nederland in de afgelopen jaren flink toegenomen, maar nog steeds relatief beperkt vergeleken met traditionele bouwmaterialen.

Om de kennis over het ontwerpen en ontwikkelen met hout en andere biobased materialen te verbeteren is het Biobased Design Team aan de TU Delft ontstaan, deze leerstoel is mede mogelijk gemaakt door de financiële steun van Achmea Real Estate en PME pensioenfondsen. Het Biobased Design Team doet onderzoek naar deze materialen en geeft onderwijs geven aan studenten over de mogelijke toepassingen. Doel is het aanjagen van de transitie naar biobased bouwen, om zo de CO₂-productie in de hele keten te reduceren.



4.4 DUURZAME ACQUISITIES

KPI: Een gemiddelde GPR Gebouwscore van 7,5 of hoger voor nieuwbouwacquisities

Wij streven ernaar om duurzame gebouwen te kopen. Om te toetsen of gebouwen voldoen aan onze duurzaamheidscriteria gebruiken we (aanvullend op de wettelijke normen van het Bouwbesluit) ons programma van eisen. In dit programma staat beschreven wat we verwachten van ontwikkelaars. Om verder inzicht te krijgen in de milieu-impact van nieuwbouw onderzoeken we op welke wijze de prijs van CO₂-uitstoot onderdeel kan worden van onze aankoopstrategieën.

Alle aankopen worden ook gecertificeerd met GPR Gebouw, dit is een beoordelingsmethode met vijf duurzaamheidsthema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. GPR Gebouw wordt ingezet om de duurzaamheid van gebouwen integraal te beoordelen en te bevorderen. Ons doel is om een gemiddelde GPR Gebouwscore van 7,5 of hoger te halen voor alle nieuwbouwacquisities, waarbij we streven naar een minimumscore van 8 op energie. In 2023 behaalden we een gemiddelde GPR-score van 7,6 voor alle nieuwbouwacquisities. Eén van deze acquisities had een bovengemiddelde GPR-score: 33Bovengronds in Delft.



33Bovengronds – Delft

We hebben in 2023 namens een van onze klanten 33 appartementen aangekocht in Delft. De 33 woningen aan de Nieuwe Gracht in Delft variëren van 50 tot 68 m² en worden verhuurd in het middensegment. Voor de bewoners zijn zes parkeerplaatsen beschikbaar in een gezamenlijke garage. Afgezien van de heipalen en de vloer op de begane grond wordt het complex volledig opgetrokken uit Cross-Laminated Timber (CLT), meerdere lagen hout die kruislings op elkaar worden geperst en gelijmd. Dit sterke en duurzame materiaal vervangt het beton in de constructie. De bewoners hebben een gemeenschappelijke ruimte en kunnen gebruikmaken van een daktuin, die is uitgerust met waterbergingssysteem. Dit geeft geleidelijk regenwater af aan de tuin en het riool. Aan de achterkant vormen klimplanten een groene gevel, de voorgevel is voorzien van vleermuiskasten. De bewoners zijn lid van woonvereniging 33Bovengronds, die zelf klein onderhoud oppakt en nieuwe huurders voordraagt.

Het duurzame ontwerp van dit object vertaalt zich in de GPR Gebouwscore van gemiddeld 8,1, met hoge onderliggende scores voor energie (8,4), gezondheid (8,1) en toekomstwaarde (8,2).



4.5 KLIMAATRISICO'S

KPI: Klimaatrisico's in kaart brengen voor alle gebouwen en adaptatieplannen uitwerken voor eind 2025

Naast het verlagen van onze CO₂-uitstoot om klimaatverandering tegen te gaan moeten we onze portefeuilles ook voorbereiden op de gevolgen van klimaatverandering. We krijgen namelijk ook in Nederland steeds vaker te maken met hevige regenval, overstromingen en warme, droge zomers. Het weerbaar maken van onze portefeuilles doen we aan de hand van het Framework for Climate Adaptive Buildings (FCAB) dat door de Dutch Green Building Council (DGBC)³ is ontwikkeld in samenwerking met een brede alliantie van banken, kennisinstututen, adviseurs, overheden en beleggers. Achmea Real Estate heeft hierin geparticipeerd. FCAB moet een uniforme methodiek worden om in Nederland klimaatrisico's op gebouwniveau te kunnen bepalen.

De methodiek gaat uit van drie stappen:

1. Het schatten van de klimaateffecten voor de omgeving van een gebouw
2. Het bepalen van de specifieke kwetsbaarheid van het gebouw
3. Het definiëren van gebieds- & gebouwmaatregelen

3. [Framework Climate Adaptive Building](#)

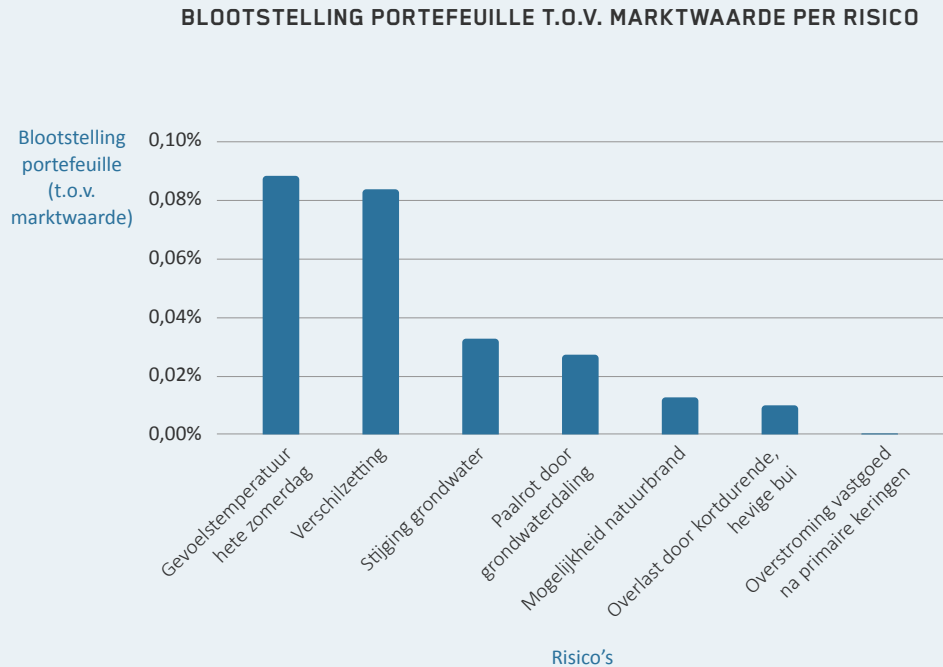
Figuur 7: Framework for Climate Adaptive Buildings



De klimaatrisico's van elk gebouw in de portefeuilles zijn vastgesteld met het eerste deel van het FCAB. Hierin wordt alleen gekeken naar de omgeving van een gebouw. Deze risico's hebben we gekoppeld aan de financiële schade die ontstaat wanneer het risico zich voordoet. Hierin is de kans dat een risico zich voordoet meegenomen.

Sommige klimaatrisico's zijn op dit moment goed verzekeraar en andere juist niet. Zo is schade door brand verzekerd en overlast als gevolg van een kortdurende hevige bui ook. Andere risico's zijn niet of lastig te verzekeren. Een impactanalyse moet duidelijk maken welke klimaatrisico's op de langere termijn mogelijk de meeste impact hebben op vastgoedportefeuilles. Momenteel zien we in de negatieve effecten van gevoels-temperatuur en verzakking door verschildzetting de grootste risico's. Tot nu toe lijkt de financiële impact van die risico's beperkt.

Figuur 8: Blootstelling portefeuille t.o.v. marktwaarde per risico



De impact van hittestress is er vooral in stedelijke gebieden, daar heeft hittestress invloed op de aantrekkelijkheid om het vastgoed te huren. Hier kan leegstand ontstaan waardoor de waarde van het vastgoed kan afnemen. Er zijn wel mogelijkheden om hittestress te verlichten door bijvoorbeeld het aanbrengen van zonwering en toevoegen van groen, zoals groene daken. Daar kunnen we ook in de ontwerpfase al rekening mee houden bij nieuwbouw. Ook ligging, indeling en ontwerp hebben invloed op de gevoelstemperaturen die mensen ervaren binnen een gebouw.

Het risico van verzakking (verschilzetting) speelt in een aantal regio's in ons land, vooral op een ondergrond met veen of klei waar is gebouwd met funderingen op staal, gebruikelijk in de periode voor 1975. Funderingsinspectie is mogelijk nodig om uit te sluiten dat een vastgoedobject met een bouwjaar voor 1975 in een specifieke regio risico loopt op verschilzetting. De schade kan bij daadwerkelijke verzakking door verschilzetting groot zijn. Verzakking kan ook ontstaan door paalrot. In een aantal binnensteden wisselde het grondwaterpeil waardoor paalrot kan ontstaan. Ook dat risico is in kaart gebracht.

De volgende stap die wij gaan nemen is het opnemen van de gebouwenmerken in de risicoanalyse. Dit is deel 2 van het FCAB. Zodra de klimaatrisico's in de portefeuilles op omgevingsrisico's en gebouwenmerken zijn geanalyseerd, stellen we een adaptatieplan op met maatregelen om de klimaatrisico's te verminderen voor gebouwen met onacceptabel hoge risico's. Dat doen we uiterlijk in 2025. Raadpleeg ook ons [Klimaatrapport 2023](#) voor meer details over onze inspanningen om de impact op klimaatverandering te verminderen en hoe klimaatverandering ons beïnvloedt.

Pijler 2

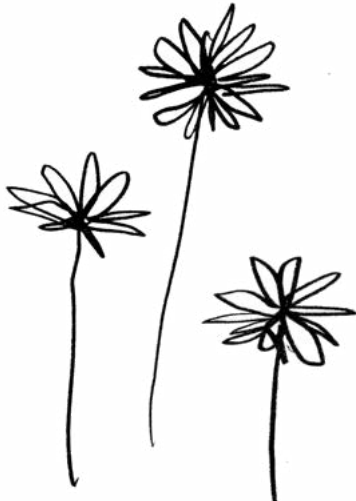
SOCIAL IMPACT

We are creating a
lasting social impact



5. SOCIAL IMPACT

We willen een aantrekkelijke leefomgeving bieden waarin voor iedereen plek is. Met het ontwerp van gebouwen stimuleren we in de exploitatiefase ontmoetingen tussen bewoners. Mensen die zich verbonden voelen met hun omgeving zijn over het algemeen gelukkiger. Dat stimuleren van ontmoeting en verbinding doen we onder andere met het aanbieden van betaalbare huurwoningen, vooral in regio's waar de vraag naar betaalbare huisvesting groot is. De leefbaarheid in steden is gebaat bij diversiteit en inclusiviteit.



Onze doelstellingen om sociale impact te creëren zijn:

KPI	Status
Minimaal driekwart van alle nieuwbouw is betaalbare huur	●
Minimaal 50% van de acquisities zijn levensloopbestendige woningen	●
Monitoren van de sociale impact bij alle fondsen met de SIM-tool in 2027	●
Behalen van een gemiddelde huurderstevredenheidsscore van zeven of hoger in 2025	●
Voorrang voor sleutelberoepen bij verhuur van nieuwe woningen in de G4-steden	●

● Behaald ● Op koers ● Niet behaald

5.1 BETAALBARE HUUR

KPI: Minimaal driekwart van alle nieuwbouw is betaalbare huur

Er is op de Nederlandse woningmarkt een mismatch tussen vraag en aanbod. Achmea Real Estate zet zich in om een positieve bijdrage te leveren aan de oplossing van dit maatschappelijke probleem. Er is in het bijzonder aandacht nodig voor de grote behoefte aan middeldure huurwoningen. Ons streven is om een bijdrage te leveren aan het vergroten van het aanbod in dit segment door als doel te stellen dat minstens 75% van onze nieuwe aankopen valt binnen betaalbare huur. Dit definiëren we als woningen met een huurprijs tot 1.200 euro per maand (prijspijsl 2023). Deze definitie is gebaseerd op besteedbare inkomens van huishoudens, het wetsvoorstel betaalbare huur en cijfers van het Nibud. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Door ons op dit segment te richten, beogen we meer betaalbare woningen beschikbaar te maken voor een breder publiek, wat een verlichtende werking heeft op de gespannen woningmarkt en bijdraagt aan een betere doorstroming. Het is onze overtuiging dat iedereen recht heeft op toegang tot kwalitatief goede en passende woonruimte. Dit doel kunnen we niet alleen bereiken: een nauwe samenwerking met overheidsinstanties en partners is cruciaal. In 2023 hebben we bijna 600 woningen verworven, waarvan 91% binnen deze grens van betaalbare huur valt.



5.2 LEVENSLLOOPBESTENDIG WONEN

KPI: Minimaal 50% van de acquisities zijn levensloopbestendige woningen

Met de toename van de vergrijzing in Nederland en het overheidsbeleid om ouderen langer zelfstandig te laten wonen, stijgt de vraag naar woningen die geschikt zijn voor elke levensfase, ofwel levensloopbestendige woningen. Deze woningen zijn zo ontworpen dat ze voldoen aan de behoeften van bewoners gedurende hun hele leven, rekening houdend met eventuele wijzigingen in hun fysieke gesteldheid of mobiliteit.

Achmea Real Estate investeert in dit type woningen en legt daarbij de focus op aspecten als toegankelijkheid, aanpassingsvermogen en veiligheid, om zo te zorgen voor optimale leefomstandigheden. Deze benadering biedt niet alleen voordelen voor de bewoners, maar ook voor de zorgsector: het faciliteert zorgverleners in hun werkzaamheden en helpt de druk op hen te verminderen door een efficiëntere zorgverlening mogelijk te maken. Daarnaast draagt de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen bij aan een vlottere doorstroming op de woningmarkt. Wanneer senioren verhuizen uit hun eengezinswoning, zet dit een keten van verhuisbewegingen in gang die ruimte schept voor andere woningzoekenden.

In 2023 was 47% van de aankopen door Achmea Real Estate gericht op levensloopbestendige woningen, waaronder projecten als Hof van Jacob en De Slinge, voor het Achmea Dutch Health Care Property Fund.



Hof van Jacob – Haarlem

Achmea Real Estate heeft namens het Achmea Dutch Health Care Property Fund (ADHCPF) een bijzonder project verworven: 103 levensloopbestendige woningen waarvan 52 sociale huur en 51 woningen in het middensegment. Er komt ook een nieuw gezondheidscentrum in een van de wooncomplexen, met de naam ZOED Boerhaavewijk. Hier zijn een huisarts, een fysiotherapeut en de apotheek. Daarnaast wordt er het wijkcentrum 'Hart van Jacob' gebouwd. Dit gaat plaats bieden aan een kinderdagverblijf, een plek waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten, een café voor maatschappelijke doeleinden en het hoofdkantoor van Sint Jacob. En met een energielabel A+++ is het ook erg energiezuinig. Alles is naar verwachting eind 2026 gereed. Met deze ontwikkeling voorzien we in een duidelijke behoefte gelet op de vergrijzing van de bevolking en de vraag naar zorg dichtbij.



De Slinge – Assen

De Slinge – Assen

Een andere aankoop waarop we trots zijn is De Slinge. Het complex wordt gebouwd op de locatie van het huidige centrum De Slingeborgh en krijgt 176 zorgeenheden voor oudere bewoners met een zware zorgvraag. Het project, bestaande uit twee vleugels met elk vier verdiepingen, wordt verbonden door een centraal middengebied op de begane grond, waar faciliteiten als een restaurant, kantoren en een fysiotherapiepraktijk zijn gepland. De eerste fase wordt in maart 2025 opgeleverd en de tweede fase in november 2026. Het hart van het project, het middengebied inclusief een prachtige binnentuin, zal na voltooiing dienen als een levendige ontmoetingsplek voor bewoners, hun bezoekers en de lokale gemeenschap, wat de sociale betrokkenheid binnen de wijk versterkt.

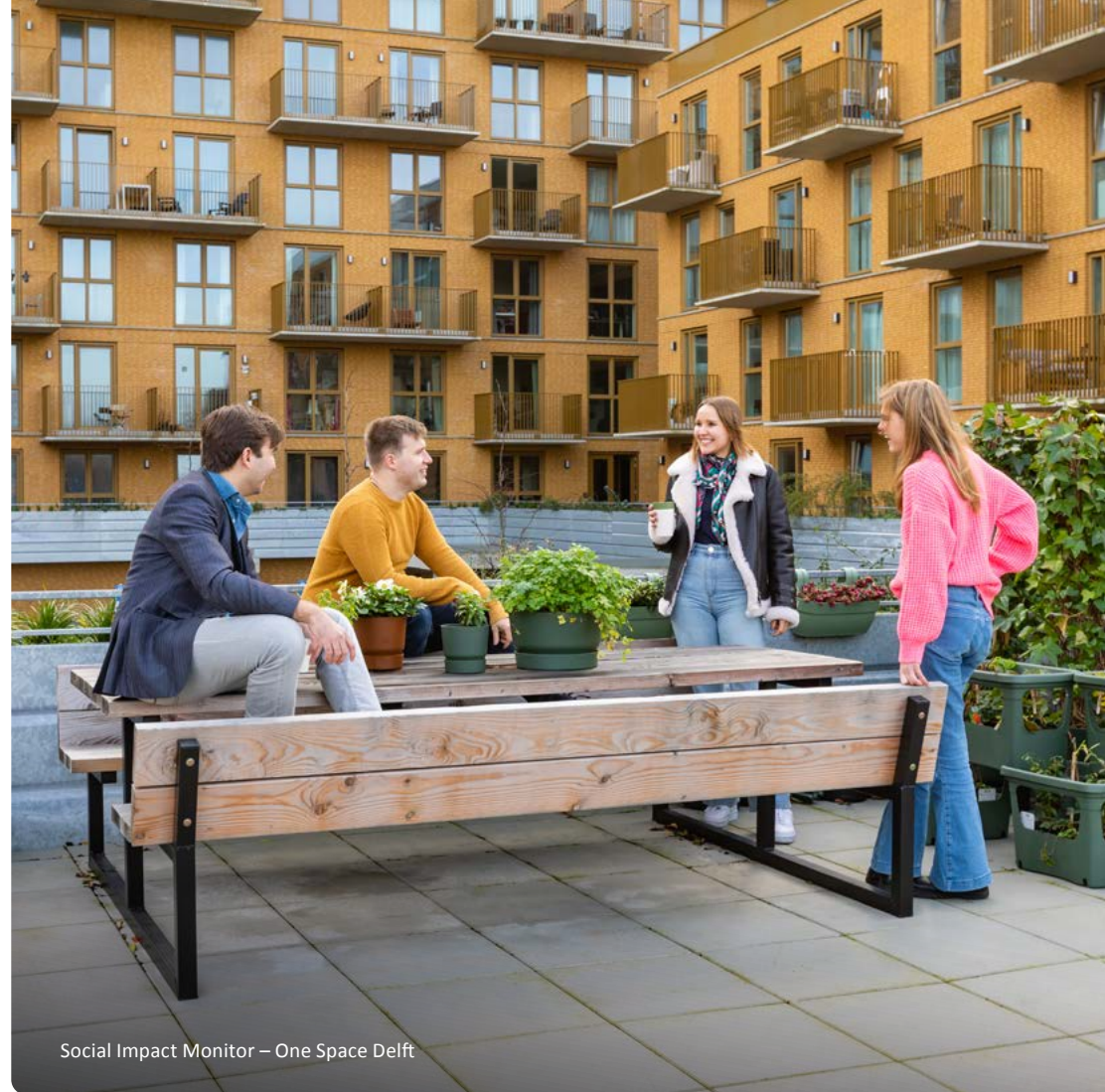
5.3 SOCIALE IMPACT

KPI: Monitoren van de sociale impact bij alle fondsen met de SIM-tool in 2027

In samenwerking met SpringCo hebben we een tool ontwikkeld die de sociale impact van vastgoed meetbaar maakt. Deze innovatie biedt inzicht in de invloed van woongebouwen op hun omgeving en maakt het daardoor mogelijk de leefbaarheid en betaalbaarheid van wijken en steden gericht te verbeteren. De tool kijkt naar vier dimensies: omgeving, wonen, gebouw en bewoners. Dit gebeurt met behulp van databronnen als het Centraal Bureau voor de Statistiek, Basisregistratie Adressen en Gebouwen, OpenStreetMap en het Nationaal Boomregister, gecombineerd met gegevens uit onze eigen systemen.

Deze Sociale Impact Monitor meet 'zachte' factoren als leefbaarheid en toegankelijkheid die essentieel zijn voor de kwaliteit van een woonomgeving. Door deze factoren kwantificeerbaar te maken, kunnen betere beslissingen worden genomen in de ontwikkeling van steden en gebieden. Dit initiatief verbetert de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van stedelijke omgevingen. De tool stellen we beschikbaar aan andere investeerders en ontwikkelaars, wat een brede verbetering van sociale impact binnen de vastgoedsector mogelijk maakt.

Na een nulmeting eind 2022 voor alle woningportefeuilles en het woningfonds van Achmea Real Estate is in het eerste half jaar van 2023 de tijd genomen om de factoren en wegingen van de SIM verder te verfijnen. Bij de verfijning is specifiek gekeken naar de praktische toepasbaarheid van de Social Impact Monitor. Dit heeft geresulteerd in een flinke verbetering in de opzet van de Social Impact Monitor. Het aantal dimensies is van vijf naar vier gegaan: omgeving, wonen, gebouw en bewoners. Binnen de dimensies hebben een aantal indicatoren een andere plek gekregen. Daarnaast zijn er extra indicatoren op het gebied van betaalbaarheid, veiligheid en gezondheid toegevoegd. Door al deze aanpassingen is de sociale impact van objecten nog beter inzichtelijk te maken. In het najaar heeft een 1-meting op basis van de verbeterde opzet van de Social Impact Monitor plaatsgevonden. Opnieuw zijn de vijf grootste woningportefeuilles aan de Monitor gekoppeld (in totaal 531 objecten). Met de resultaten daarvan gaan in 2024 de klantteams (portfolio-, asset- en technisch management) aan de slag om de theoretische uitkomsten om te zetten naar concrete toepassingen. Afhankelijk van de uitkomsten is het streven om deze toepassingen in 2025 in de portefeuilles te implementeren.



Social Impact Monitor – One Space Delft

5.4 HUURDERSTEVREDENHEID

KPI: Behalen van een gemiddelde huurderstevredenheidsscore van zeven of hoger in 2025

Jaarlijks meten we de huurderstevredenheid met een onafhankelijk digitaal onderzoek. Dit onderzoek richt zich op woningen, winkels en zorgvastgoed. De resultaten geven inzicht in de sterke en zwakke punten van onze gebouwen, de omgeving en onze service. Aan de hand van de uitkomsten stellen we een actieplan op om de tevredenheid van onze huurders stapsgewijs te vergroten.

Resultaten

We hebben huurders van onze woningen in 2023 ruim 21.000 digitale vragenlijsten gestuurd. Deze enquête is ingevuld door 40% van de ontvangers. De resultaten lieten een gemiddelde tevredenheidsscore van 6,9 zien, met hogere waarderingen (7,4) voor de kwaliteit van woningen en de woonomgeving, maar een lagere score voor de tevredenheid over vastgoedmanagers. We hebben een actieplan ontwikkeld voor het verbeteren en efficiënter inzetten van reparatie- en klachtenonderhoud via vastgoedbeheerders en platform Ziezodan.

Aan huurders van onze winkelportefeuille zijn in 2023 ruim 400 enquêtes verstuurd, het responsepercentage was daar 31,6. Deze respondenten bestaan voornamelijk uit winkeleigenaars of franchisenemers. Uit het onderzoek blijkt dat de algemene tevredenheid over het winkelpand, de winkelomgeving en de dienstverlening is beoordeeld met een 6,4, een lichte verbetering vergeleken met de 6,1 in 2022. Bovendien geeft 71% van de huurders aan dat ze de intentie hebben om hun huur-overeenkomst te verlengen, wat een lichte stijging is vergeleken met 69% in het voorgaande jaar. Toch is er ook een gebied dat extra aandacht vereist: de winkelomgeving. Huurders hebben aangegeven dat de netheid en veiligheid van de winkelomgeving is verslechterd vergeleken met het voorgaande jaar.

Ook huurders van objecten in onze zorgportefeuille zijn benaderd voor het onderzoek, daar was het reactiepercentage ongeveer gelijk aan dat in de winkelportefeuille (31). De huurders waarderen de kwaliteit van hun gehuurde ruimtes gemiddeld met een 6,9, waarbij ze aangeven dat deze ruimtes goed passen bij hun beroep. Belangrijk aandachtspunt vormen de stijgende servicekosten en de prijs-kwaliteitverhouding voor de huurders, die ook kritisch zijn over de afrekening van de servicekosten en de energie-efficiëntie van het gebouw. De hogere kosten kunnen zij niet doorberekenen aan hun cliënten. Met de implementatie van de Paris-proofroudekaart voor het zorgvastgoedfonds is er naast CO₂-reductie ook extra aandacht voor de efficiëntie en kostenbeheersing van energie.

5.5 VOORRANG VOOR SLEUTELBEROEPEN

KPI: Voorrang aan sleutelberoepen bij verhuur van nieuwe woningen in de G4-steden.

Het toewijzen van woningen aan mensen met sleutelberoepen in de G4-steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) is een stap die past in de kern van de strategie van Achmea: Duurzaam Samen Leven. De G4-steden staan bekend om hun relatief hoge woonkosten, waardoor het voor mensen met sleutelberoepen moeilijk kan zijn om dicht bij hun werk te wonen. Dit kan leiden tot lange reistijden en een verminderde levenskwaliteit, wat weer invloed heeft op hun fysieke en mentale gezondheid. Door essentiële werkers als zorgverleners, onderwijzers en hulpdienst-medewerkers dicht bij hun werk te huisvesten, bouwen we aan een samenleving waarin verbondenheid centraal staat en praktisch wordt ondersteund. De onmisbare bijdrage van deze professionals aan onze dagelijkse veiligheid en welzijn wordt hierdoor erkend en gewaardeerd.

Het zorgt niet alleen voor economische stabiliteit en een verbeterde levenskwaliteit voor deze essentiële beroepen, maar bevordert ook sociale diversiteit en steunt duurzame stedelijke ontwikkeling.

In 2023 hebben we bij drie nieuwbouwprojecten 188 woningen toegewezen aan sleutelberoepen:

- Wielewaal Rotterdam: 22 van de 29 woningen
- Cartesius Utrecht: 116 van de 242 woningen
- Develstein Amsterdam: 50 van de 262 woningen



Stichting HomePlan

Achmea Real Estate heeft in 2023 deelgenomen aan het Build-to-Connect-evenement van Stichting HomePlan in Amersfoort. Doel was om samen met de teams van verschillende bedrijven een creatieve kettingreactie te bouwen en zo geld in te zamelen voor de bouw van acht huizen voor de allerarmsten in de wereld. In totaal is er 40.000 euro opgehaald, hiermee kan de stichting acht woningen bouwen.

Stichting HomePlan heeft in haar meer dan 25-jarige bestaan een significante bijdrage geleverd aan het verbeteren van de leefomstandigheden in diverse kwetsbare gemeenschappen wereldwijd, met de bouw van 4.400 huizen in landen als Haïti, Nicaragua, Guatemala, Mexico, El Salvador, Zimbabwe, Zuid-Afrika en Eswatini. De stichting werkt samen met lokale partners zoals de SACBC Aids Office, Caritas, de Zusters Dominicanessen in Zuidelijk Afrika en Techo in Latijns-Amerika om een veelzijdige aanpak te bieden die niet alleen huisvesting, maar ook gezondheidszorg, onderwijs en voeding omvat.

De impact van deze huizen is aanzienlijk en omvat verbeteringen in privacy, status, veiligheid, comfort en gezondheid van de begunstigde gezinnen. De nieuwe huizen bieden niet alleen een veilig onderkomen dat beschermt tegen weersinvloeden, maar bevorderen ook het gevoel van eigenwaarde, gemeenschapszin en een betere gezondheid door verbeterde levensomstandigheden. Dit alles draagt bij aan een positieve verandering in de levens van de gezinnen en hun gemeenschappen.

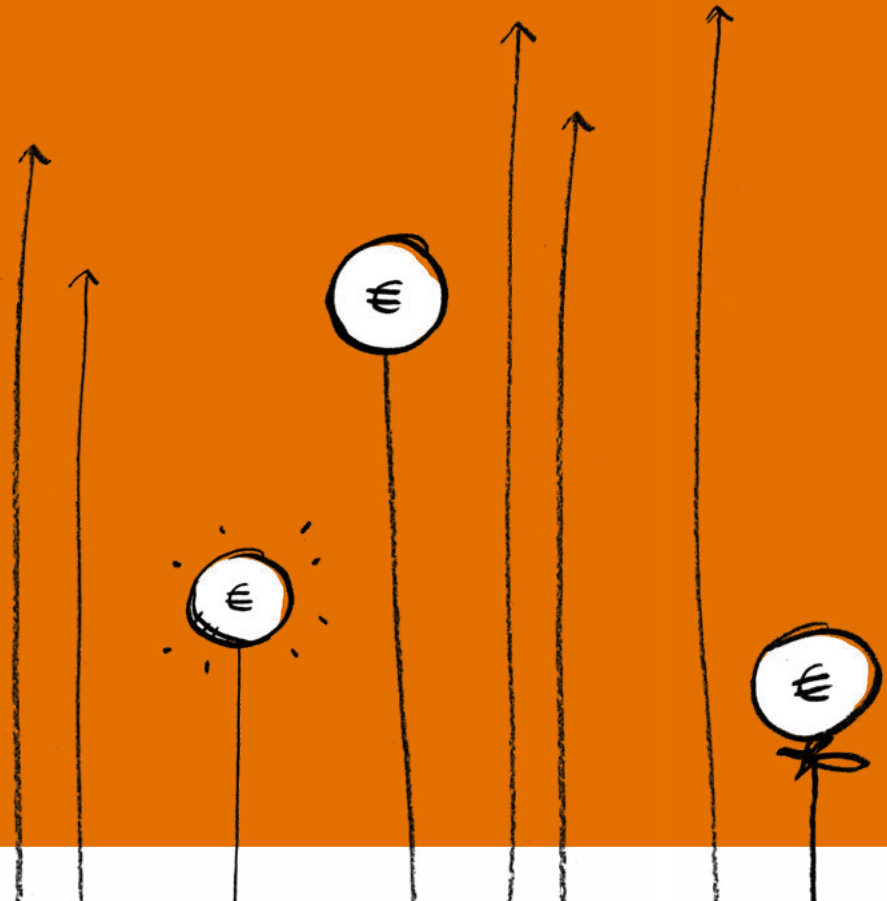
Onze collega Boris van der Gijp is bestuurslid van de Stichting HomePlan en heeft al ruim 10 jaar een nauwe samenwerking met de stichting.



Pijler 3

SUSTAINABLE RESULTS

We are delivering sustainable results for our investors



6. SUSTAINABLE RESULTS

Wij willen institutionele klanten een financieel en maatschappelijk rendement bieden. We geloven in de kracht van duurzaam en verantwoord investeren, om waarde te creëren op zowel economisch als maatschappelijk vlak. Een manier om het maatschappelijk rendement te meten is de jaarlijkse deelname aan de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Daarnaast hechten we veel waarde aan de tevredenheid van onze investeerders.

We blijven voortdurend innoveren, optimaliseren en samenwerken met klanten en partners om een positieve en duurzame toekomst te creëren. We blijven onverminderd toegewijd aan duurzaam en verantwoord investeren en we zetten ons in voor het behalen van duurzame en waardevolle resultaten voor alle stakeholders.



We hebben de volgende doelstellingen geformuleerd om duurzame resultaten te behalen:

KPI	Status
Voor alle Nederlandse fondsen een rating van 5 sterren in GRESB	●
Een gemiddelde klanttevredenheidsscore van acht of hoger	●
Outperformance van de MSCI-benchmark	●
Doelstellingen afspreken en monitoren met onze top vijf leveranciers in 2024	●

● Behaald ● Op koers ● Niet behaald

6.1 GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK

KPI: Voor alle Nederlandse fondsen een rating van 5 sterren in GRESB

Jaarlijks meten we onze duurzaamheidsprestaties in vergelijking met vastgoedfondsen wereldwijd via de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Deze internationale duurzaamheidsbenchmark voor de vastgoedsector beoordeelt prestaties op het gebied van milieu, sociale aspecten en governance. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de strategie, doelstellingen, milieuprestaties van gebouwen, integratie van klimaatrisico's in investeringsbeslissingen en de positieve impact op huurders en de lokale gemeenschap. Het geeft ons inzicht in onze prestaties vergeleken met vergelijkbare fondsen. Ons streven is om met al onze Nederlandse fondsen de hoogste rating van 5 sterren te behalen.

In 2023 hebben we met trots een 5-sterrenrating gekregen voor alle Nederlandse vastgoedfondsen die we beheren. Dit plaatst onze fondsen wereldwijd aan de top als het gaat om duurzaamheidsprestaties, een erkenning van onze voortdurende inspanningen om de impact van ons vastgoed op het milieu te minimaliseren. De gemiddelde score van de zeven Nederlandse fondsen en portefeuilles steeg met 1,9 procent naar ruim 92 punten (maximum is 100). Het woningfonds ADRF en het zorgvastgoedfonds ADHCPF zaten daar met 93 en 94 punten zelfs nog boven. Het retailfonds ADRPF scoorde met 89 punten iets onder het gemiddelde. Ook de twee



portefeuilles in Duitsland presteerden beter dan het voorgaande jaar. Het fonds GRP kreeg de maximale vijf sterren en behaalde met 90 punten de eerste plaats in zijn 'peer group'. De gemiddelde score van de ruim tweeduizend deelnemende fondsen wereldwijd steeg licht naar 75 punten. Al onze fondsen scoorden net als voorgaande jaren flink hoger dan dit gemiddelde.

Op basis van de resultaten van GRESB stellen we jaarlijks een verbeterplan op om ervoor te zorgen dat ons ESG-programma actueel en effectief blijft. Door voortdurend te streven naar verbetering, kunnen we de impact vergroten en een positieve bijdrage leveren op lange termijn.

6.2 KLANTTEVREDENHEID

KPI: Een gemiddelde klanttevredenheidsscore van acht of hoger

Wij willen institutionele klanten goede, duurzame resultaten en een optimale dienstverlening bieden. We streven ernaar om een score van een acht of hoger te halen in ons jaarlijkse klanttevredenheidsonderzoek. Dit biedt waardevolle feedback op verschillende aspecten, waaronder rendementen, communicatie, governance en risicomanagement. De inzichten uit dit onderzoek helpen om diensten en producten beter af te stemmen op de behoeften en verwachtingen van klanten en onze dienstverlening te verbeteren. Hierdoor kunnen we onze meerwaarde vergroten. In 2023 heeft de afdeling Account Management weer een klanttevredenheidsonderzoek (KTO) uitgevoerd. Via een digitale vragenlijst konden klanten hun mening geven over onze producten en diensten. In 2023 bedroeg het responspercentage 65, vergeleken met 76 in 2022. In 2023 kreeg Achmea Real Estate als gemiddeld rapportcijfer een 8 voor de 'Overall dienstverlening', daarmee bleef de klanttevredenheid stabiel terwijl we intern veranderingen ondergingen die voortkwamen uit de splitsing van vastgoed en hypotheek. De Net Promoter Score (NPS) is met 7 punten gestegen naar een score van 31 (2023). Dit geeft aan dat de meerderheid van onze klanten ons zou aanbevelen bij andere partijen.

6.3 FINANCIËLE OUTPERFORMANCE

KPI: Outperformance van de MSCI-benchmark

Jaarlijks nemen we deel aan de Morgan Stanley Capital International (MSCI) Property Index om de financiële prestaties van onze fondsen te vergelijken met die van de sectorgenoten in de regio. Door zorgvuldig portefeuillebeheer bieden we onze klanten het hoogst haalbare rendement. We streven naar financiële outperformance van de MSCI-vastgoedbenchmark, waarbij de prestaties in verhouding staan tot een risicorendementsprofiel dat voldoet aan de verwachtingen en eisen van onze beleggers.

In het afgelopen jaar hebben we een performance van -6,7% gerealiseerd op de door Achmea Real Estate beheerde woningportfolio (all objects), wat iets achterblijft bij de MSCI woningbenchmark van -5,9%. Toch hebben we over perioden van drie en vijf jaar een beter resultaat dan de benchmark behaald, met een meerwaarde van respectievelijk 34bps en 53bps.

Het Achmea Dutch Retail Property Fund, wist een performance van 2,2% te behalen, wat boven de MSCI winkelbenchmark van 1,1% ligt. Op 3 jaars basis is er nog wel een underperformance echter wordt deze gedreven door de overdrachtsbelasting van de inbreng van twee retail portefeuilles in 2022. Op standing assets (zonder aankopen) is er namelijk een outperformance met 62 bps op 3 jaars basis.

Door op een verantwoorde manier goede financiële resultaten te realiseren voor onze institutionele klanten kunnen deze op lange termijn aan hun verplichtingen voldoen op het gebied van pensioenen en verzekeringen. Om deze financiële outperformance te realiseren, passen we een combinatie van strategieën toe. Ten eerste voeren we actief portefeuillebeheer, waarbij we nauwlettend markttrends en ontwikkelingen volgen en onze portefeuille daarop aanpassen. Door proactief te reageren op veranderingen in de markt kunnen we kansen benutten en risico's beperken. Daarnaast hebben we een sterke acquisitiestrategie. We weten welk type vastgoedprojecten in de visie van onze klanten past en kunnen daardoor gericht aankopen doen.



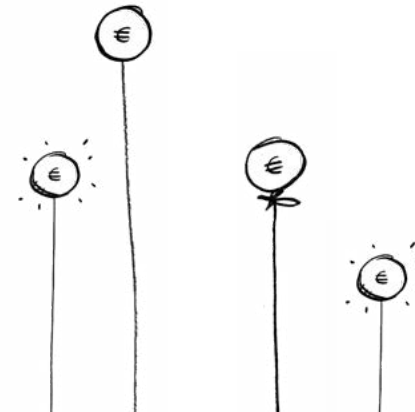
Sassembourgh – Sassenheim

6.4 SAMENWERKING MET LEVERANCIERS EN DIENSTVERLENERS

KPI: Doelstellingen afspreken en monitoren met onze top vijf leveranciers

Wij beheren een omvangrijke vastgoedportefeuille met meer dan zevenhonderd woning-, winkel- en zorgvastgoedobjecten. Dit vraagt een zorgvuldige bedrijfsvoering en intensieve samenwerking met partners als vastgoedbeheerders, aannemers, onderhoudsbedrijven en installateurs. Naast het verduurzamen van de objecten zelf, willen we ook onze grootste leveranciers uitdagen om hun bedrijfsvoering (voor onze portefeuilles) te verduurzamen. Daarom willen we met de top vijf leveranciers concrete afspraken maken op het gebied van ESG en de voortgang van deze afspraken monitoren. Een duurzame portefeuille kan namelijk alleen worden gerealiseerd als alle partijen op een duurzame en verantwoorde manier werken. Als opdrachtgever is het onze verantwoordelijkheid om hierover met partners duidelijke afspraken te maken. De voortgang en de naleving van de afspraken zullen we monitoren.

In 2023 zijn we, na een zorgvuldige marktconsultatie, op basis van gelijkwaardigheid een langdurige samenwerking aangegaan met de vastgoedbeheerders Rebo, MVGM, Cushman & Wakefield en Vb&t. Daarbij gaan we voor het vastgoedbeheer samenwerken met deze partijen in één IT-systeem. De contracten hiervoor zijn gesloten vanuit vertrouwen, connectie en ambitie. We kiezen bewust voor langdurige samenwerkingen, omdat we zo met toegewijde teams de samenwerkingen verder kunnen ontwikkelen en daarin kunnen investeren. Doel is de tevredenheid van onze huurders verder te vergroten en efficiënter te werken. Dit draagt niet alleen bij aan onze ESG-doelstellingen, maar zorgt ook voor betere financiële rendementen voor onze institutionele klanten.



Pijler 4

RESPONSIBLE ORGANISATION

We are a responsible
organisation



7. RESPONSIBLE ORGANISATION

Achmea Real Estate heeft in 2023 een transformatie ondergaan. De organisatie, eerder bekend onder de naam Syntrus Achmea Real Estate & Finance zal juridisch worden gesplitst in twee afzonderlijke entiteiten voor vastgoed en hypotheke. Deze ontwikkeling heeft ons vastgoedsegment een nieuwe identiteit gegeven en een nieuwe handelsnaam: Achmea Real Estate.

In reactie op de veranderende markt, klantbehoeften, digitalisering en de splitsing, hebben we onze interne organisatiestructuur geoptimaliseerd. We namen afscheid van verschillende functies, maar er ontstond ook ruimte voor nieuwe functies. Zo is het team Investment Solutions ontstaan om duurzaamheid en sociale innovatie binnen Achmea Real Estate verder te bevorderen.

Onze kernwaarden: bevlogen, eigentijds, ambitieus, trots en slagvaardig (BEATS) zijn de drijvende kracht achter elke beslissing en actie binnen onze organisatie. Per eind 2023 telden we een diverse en inclusieve groep van 402 medewerkers (vastgoed en hypotheke), op wie we trots zijn. Medewerkers hebben een 34-urige werkweek. Dit biedt hun de flexibiliteit om naast hun professionele verplichtingen ook maatschappelijke bijdragen te leveren als vrijwilligerswerk, sport of mantelzorg. Bij Achmea Real Estate nemen we onze verantwoordelijkheid voor het klimaat uiterst serieus.

Naast de ambitie om in 2030 CO₂-neutraal te zijn, bieden we onze medewerkers een klimaatbudget van 2.500 euro netto. Zij kunnen dit budget inzetten voor het verduurzamen van hun woning of de aanschaf van een elektrische fiets. Ook bieden we een persoonlijk keuzebudget dat medewerkers kunnen laten uitbetalen of kunnen opsparen voor extra verlof.

We nemen onze verantwoordelijkheid als organisatie en streven ernaar een positieve bijdrage te leveren aan de wereld én onze medewerkers. Dat doen we aan de hand van de volgende doelstellingen:

KPI	Status
Een gemiddelde medewerkerstevredenheidsscore van acht of hoger in 2025	●
In 2025 stroomt minimaal acht procent van de medewerkers door naar een andere functie binnen Achmea	●
Minimaal 35% van het senior management is vrouw	●
Onze organisatie is in 2030 CO ₂ -neutraal	●

● Behaald ● Op koers ● Niet behaald

7.1 MEDEWERKERSTEVREDENHEID

KPI: Een gemiddelde medewerkerstevredenheidsscore van acht of hoger in 2025

Het uitvoeren van het medewerkersbetrokkenheidsonderzoek is van belang voor Achmea Real Estate. Het biedt diepgaand inzicht in hoe onze medewerkers de veranderingen ervaren, hun welzijn beoordelen en hoe ze tegenover hun werk en de organisatie staan. Dit onderzoek helpt ons de sterke punten binnen Achmea Real Estate te identificeren, evenals de gebieden waar verbetering nodig is, zodat we gerichte maatregelen kunnen nemen om onze werkomgeving en bedrijfscultuur verder te verbeteren.

In september 2023 hebben we opnieuw een onafhankelijk bureau ingeschakeld om dit onderzoek uit te voeren, waarbij medewerkers via een anonieme enquête met 81 vragen hun mening konden geven over diverse aspecten zoals engagement, klantfocus, vakbekwaamheid, leiderschap, vitaliteit en werkgeverschap.

De resultaten waren bemoedigend, met een gemiddelde betrokkenheidsscore van 7,3 (tegenover 7,1 in 2022) en een responspercentage van 85, een verbetering tegenover 75 in het voorgaande jaar. Ongeveer 70% van de medewerkers ervaart de werkdruk als adequaat en we merkten een significante verbetering op in de waardering voor het leiderschap, voornamelijk door betere feedback en stimulansen voor professionele ontwikkeling.

Ook op het vlak van vitaliteit en engagement scoorden we goed, met medewerkers die zich energiek en fit voelen op het werk en voldoende mogelijkheden hebben om te zorgen voor hun persoonlijke welzijn. Dit draagt bij aan het werkplezier dat ze ervaren. Wat inclusiviteit betreft, meldden onze medewerkers een sterk gevoel van veiligheid in teams, respect voor diverse meningen en een cultuur waar open en eerlijke communicatie wordt gewaardeerd, met een gelijke behandeling voor iedereen.

Toch wezen de resultaten ook op verbeterpunten. Er is een duidelijke vraag naar het frequenter delen van positieve voorbeelden die de visie en waarden van Achmea illustreren. Daarnaast is er behoefte aan meer transparantie en open communicatie over strategische prioriteiten, vooral over de gevolgen van digitalisering en data-gedreven werken voor de dagelijkse werkzaamheden bij de overgang naar het nieuwe digitale vastgoedsysteem RealConnect. Ook is er een verlangen naar meer verbinding en inspiratie in het kader van de interne herstructurering, wat cruciaal is voor het welslagen van deze verandering.

De Employee Net Promoter Score (eNPS), die de bereidheid van medewerkers meet om Achmea Real Estate als werkgever aan te bevelen, bleef stabiel op 9, gelijk aan het niveau van het voorgaande jaar. Het wijst op een sterke betrokkenheid en tevredenheid binnen onze organisatie.

7.2 DUURZAME INZETBAARHEID

KPI: In 2025 stroomt minimaal acht procent van de medewerkers door naar een andere functie binnen Achmea

Binnen Achmea omarmen we duurzame inzetbaarheid als een kerncomponent van onze HR-strategie, waarin we ons richten op het waarborgen van het vermogen van onze werknemers om gezond, gemotiveerd en productief te blijven. Dit concept strekt zich uit over verschillende domeinen, waaronder fysieke en mentaal welzijn, werkplezier, continue persoonlijke en professionele ontwikkeling, een evenwichtige werk-privébalans en de flexibiliteit om binnen of buiten onze organisatie van rol te veranderen.

Onze inzet is gericht op het bevorderen van de groei en ontwikkeling van iedere medewerker, met de nadrukkelijke wens dat ze een langdurige bijdrage leveren binnen Achmea. We hebben onszelf ten doel gesteld dat in 2025 ten minste acht procent van onze medewerkers een nieuwe functie binnen onze organisatie heeft aangenomen. In 2023 zijn we begonnen met het verzamelen van relevante gegevens en inzichten. We verwachten vanaf 2024 onze vorderingen te kunnen rapporteren.

Een speerpunt in ons streven naar verbeterde duurzame inzetbaarheid is het 'All you can learn'-initiatief van Achmea dat elke medewerker jaarlijks een opleidingsbudget

van 5.000 euro biedt. Dit initiatief stelt onze medewerkers in staat om nieuwe kennis en vaardigheden op te doen, waardoor niet alleen hun doorstroommogelijkheden binnen de organisatie worden vergroot, maar ook hun inzetbaarheid op lange termijn wordt versterkt. Dit draagt niet alleen bij aan hun persoonlijke ontwikkeling, maar verrijkt ook de kennisbasis en innovatieve capaciteit van Achmea en benadrukt dat onze medewerkers de basis vormen van ons succes.





7.3 DIVERSITEIT

KPI: Minimaal 35% van het senior management is vrouw

Wij zetten ons in voor diversiteit binnen onze organisatie, met aandacht voor een gebalanceerde genderverhouding op leidinggevende niveaus. Ons doel is minstens 35 procent vrouwen in senior managementposities. We willen in alle lagen van de organisatie een afspiegeling zijn van de maatschappij. Er is nu gerichte aandacht voor meer vrouwen in leiderschapsposities, vooral daarin hebben we nog geen goede balans. In 2023 lag het percentage vrouwen in het senior management op 23, daarmee hebben we onze doelstelling dus niet gehaald.

Om deze doelstelling in de toekomst te halen stimuleren we de persoonlijke ontwikkeling van vrouwelijke talenten in onze organisatie. Ook hanteren we een inclusief wervingsbeleid. Daarnaast hebben we binnen Achmea een vrouwennetwerk dat ruimte biedt voor het delen van ervaringen en bijdraagt aan persoonlijke groei voor vrouwen.

We streven naar een evenwichtige verdeling van mannen en vrouwen binnen onze teams, wat leidt tot een cultuur waarin diversiteit wordt omarmd en beslissingen worden genomen op basis van individuele merites. Deze benadering stimuleert een bredere blik, wat leidt tot verbeterde besluitvormingsprocessen en maakt Achmea Real Estate een aantrekkelijke werkgever voor toekomstig talent.

7.4 CO₂-NEUTRALE ORGANISATIE

KPI: Onze organisatie is in 2030 CO₂-neutraal

Bij Achmea Real Estate hebben we niet alleen oog voor de verduurzaming van de beheerde vastgoedportefeuilles, maar ook voor onze eigen organisatie. Met onze eigen bedrijfsvoering willen we bijdragen aan de klimaatdoelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs. De CO₂-uitstoot moet drastisch omlaag en daarom willen we in 2030 als organisatie CO₂-neutraal zijn. We bereiken dit door het energieverbruik op kantoor te minimaliseren, zo min mogelijk materialen te kopen en waar mogelijk gebruik te maken van circulaire producten en materialen. Daarnaast stimuleren we duurzame mobiliteit voor onze medewerkers. Bewustwording bij onze medewerkers is belangrijk bij de reductie van onze CO₂-uitstoot. We streven naar netto nul CO₂-uitstoot in 2030. Tot dat moment wordt de resterende CO₂-uitstoot gecompenseerd door de aanplant van een miljoen bomen via de Land Life Company. In 2023 hebben we in totaal bruto 0,73 kiloton CO₂ uitgestoten (voor Achmea was dat 24,9 kiloton bruto). In de periode 2020-2022 was de uitstoot lager als gevolg van de COVID-19 pandemie. In deze periode was de kantoorbezetting lager en waren er minder zakelijke reizen. De uitstoot in 2023 was fors lager dan in 2019, het laatste jaar voor COVID-19. Toen bedroeg voor Achmea de bruto uitstoot 51,5 kiloton CO₂ en de netto uitstoot 31,7 kiloton CO₂. De volledige netto CO₂ is door Achmea gecompenseerd met Gold

Standard-certificaten. Dit zijn emissiereductiecertificaten die garanderen dat een project heeft bijgedragen aan de vermindering van CO₂-uitstoot en tegelijkertijd duurzame ontwikkelings-doelstellingen ondersteunt. Deze certificaten worden uitgegeven door de Gold Standard Foundation.

Figuur 9: CO₂-uitstoot Achmea

	2019	2022	2023
Bruto uitstoot per FTE (ton CO ₂ e)	3,4	2,1	1,8
Bruto uitstoot organisatie (kton CO ₂ e)	51,7	23,5	24,9
Netto uitstoot organisatie (kton CO ₂ e)	31,7	8,5	12,1

8. PERFORMANCE-INDICATOREN

Achmea Real Estate rapporteert over zijn milieu- en sociale impact in overeenstemming met best practices uit de markt. We vinden het belangrijk om transparant te zijn over onze impact. CO₂-emissies worden berekend volgens de richtlijnen van het Greenhouse Gas Protocol (GHG-protocol). Dit is de internationale standaard voor rapportages over uitstoot van broeikasgassen als CO₂. We erkennen dat onze data nog niet compleet zijn en gaan de komende jaren de rapportage over onze milieu-impact verder verbeteren.

8.1 ORGANISATORISCHE GRENZEN

Achmea Real Estate rapporteert milieu-indicatoren over de Nederlandse vastgoedportefeuilles voor zowel de huisfondsen als de separate accounts.

8.2 RAPPORTAGEJAAR

Energieverbruik en bijbehorende CO₂-emissies zijn gerapporteerd over de kalenderjaren 2021 en 2022. Bij het verschijnen van dit ESG-rapport waren data voor het jaar 2023 nog niet beschikbaar. Energielabels, gebouwcertificeringen en sociale-impactindicatoren zijn gerapporteerd voor de kalenderjaren 2022 en 2023.

8.3 DATACOVERAGE

In de bijgevoegde tabellen is de datacoverage weergegeven van de gerapporteerde data. Door slimme meters, intensieve samenwerking met huurders, netbeheerders en energieleveranciers realiseren we een hoge datadekking.

8.4 BETROUWBAARHEID

CO₂-emissies en energieverbruik worden inzichtelijk gemaakt door een onafhankelijke partij en de data worden jaarlijks geverifieerd.

8.5 OVERIGE RAPPORTAGES

De impact van het kantoor en de medewerkers van Achmea Real Estate wordt gemeld in het jaarverslag van Achmea. Fondsspecifieke impactcijfers worden in separate rapportages aan de fondsen gerapporteerd. In 2024 heeft Achmea Real Estate ook een separaat [klimaatrapport](#) uitgebracht.

Milieu-indicatoren

Indicator		Totaal Achmea Real Estate		Per property type					
		Totaal		Woningen		Zorg		Winkels	
		2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Energie (MWh)	Totaal elektriciteit	104.703	110.682	69.399	72.700	6.792	7.902	28.512	30.080
	Totaal stadsverwarming en koeling	44.403	23.953	38.666	18.940	2.814	1.966	2.923	3.047
	Totaal gas	146.363	133.867	135.267	123.477	5.671	5.378	5.425	5.012
	Totaal energie	295.469	268.502	243.332	215.117	15.277	15.246	36.860	38.139
Datacoverage			94%	96%		93%		76%	

Indicator		2021				2022			
		Totaal	Woningen	Zorg	Winkels	Totaal	Woningen	Zorg	Winkels
CO ₂ -emissies (ton CO ₂ e)	Totaal directe CO ₂ -emissies (Scope 1)	890	520	230	140	510	260	200	50
	Totaal indirecte CO ₂ -emissies (Scope 2)	5.580	2.530	980	2.070	4.700	2.100	810	1.790
	Totaal indirecte CO ₂ -emissies (Scope 3)	62.700	50.580	2.570	9.550	53.200	42.750	2.410	8.040
	Totale uitstoot	69.170	53.630	3.780	11.760	58.410	45.110	3.420	9.880
Datacoverage					94%	96%	93%	76%	

Intensiteiten

Indicator		2021	2022
Energie (kWh/m ² /jaar)	Energie intensiteit - woningen	110,4	105,4
	Energie intensiteit - winkels	178,5	161,9
	Energie intensiteit - zorg	108,0	106,3
CO ₂ -emissie (kg CO ₂ e/m ² /jaar)	CO ₂ -intensiteit - woningen	23,8	21,3
	CO ₂ -intensiteit - winkels	51,9	38,5
	CO ₂ -intensiteit - zorg	26,5	23,0

Woningen

Reductie t.o.v. basisjaar		1990	2022	Vershil
Energie (kWh/m ² /jaar)	Woningen	189,6	105,4	-44%
CO ₂ -emissie (kg CO ₂ e/m ² /jaar)	Woningen	44,2	21,3	-52%

Winkels

Reductie t.o.v. basisjaar		2018	2022	Vershil
Energie (kWh/m ² /jaar)	Winkels	277,6	161,9	-42%
CO ₂ -emissie (kg CO ₂ e/m ² /jaar)	Winkels	78,1	38,5	-51%

Zorg

Reductie t.o.v. basisjaar		2017	2022	Vershil
Energie (kWh/m ² /jaar)	Zorg	159,8	106,3	-33%
CO ₂ emissie (kg CO ₂ e/m ² /jaar)	Zorg	46,0	23,0	-50%

Certificering

Gebouw certificering exploitatieportefeuille (% van boekwaarde)	2022	2023
GPR	53,6%	53,8%
BREEAM	1,0%	0,6%
Niet gecertificeerd	45,4%	45,6%

Energielabels

Energielabels vastgoed exploitatieportefeuille (% van boekwaarde)	2022	2023
A	74,0%	81,4%
B	11,1%	9,0%
C	13,7%	8,7%
D	0,6%	0,5%
E	0,3%	0,2%
F	0,1%	0,1%
G	0,1%	0,1%
Geen label / onbekend	0,1%	0,1%

Sociale indicatoren

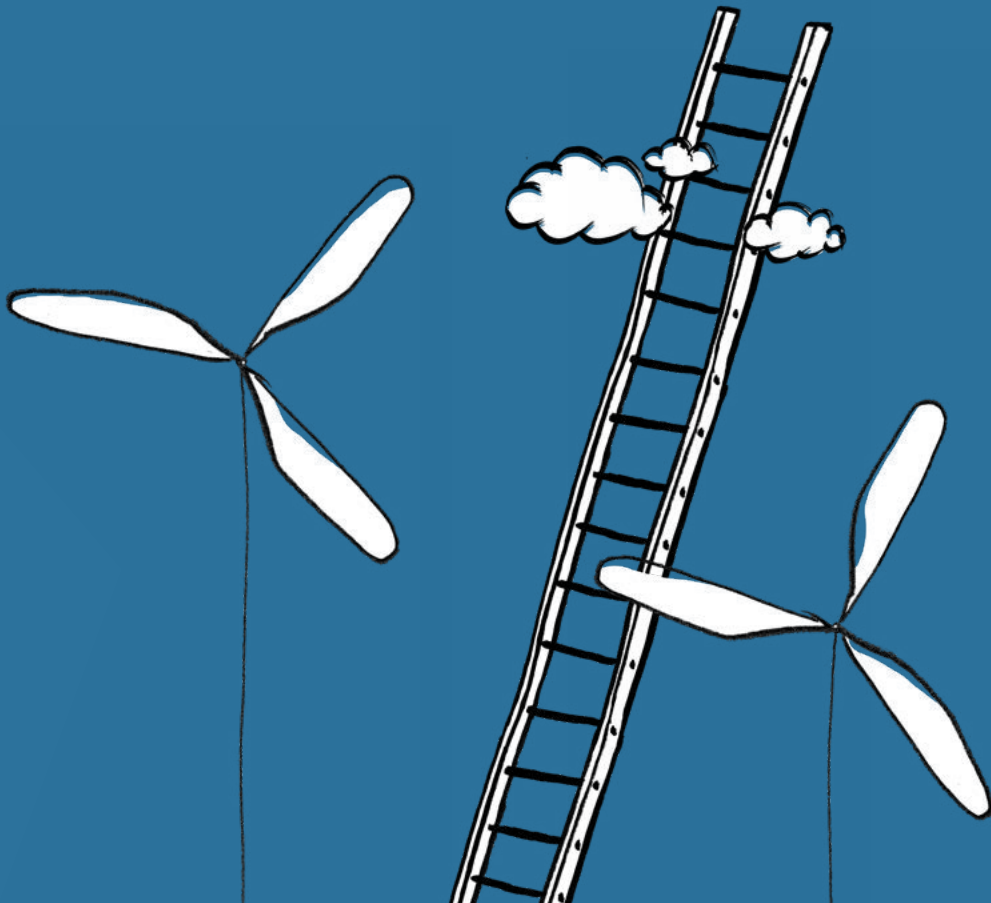
Bestuur

Bestuur	2022	2023
Aantal personen	7	7
Man	57%	57%
Vrouw	43%	43%
Naar leeftijd		
Medewerkers <30	0%	0%
Medewerkers 30 - 40 jaar	0%	0%
Medewerkers 40 - 50 jaar	14%	14%
Medewerkers 50 - 60 jaar	57%	57%
Medewerkers >60	29%	29%

Medewerkers

Medewerkers en diversiteit	2022	2023
Totaal aantal medewerkers (headcount)	488	402
Man	64%	63%
Vrouw	36%	37%
Naar leeftijd		
Medewerkers <24	0%	0%
Medewerkers 25 - 34 jaar	17%	17%
Medewerkers 35 - 44 jaar	30%	29%
Medewerkers 45 - 54 jaar	29%	30%
Medewerkers 55 - 64 jaar	23%	23%
Medewerkers 65	1%	1%
Diversiteit management		
Vrouwen in MT posities	27%	23%
Type contract		
Parttime	11%	9%
Fulltime	89%	91%
Gezondheid en welzijn		
Ziekteverzuim	4%	4%
Medewerkersbetrokkenheidsscore	7,1	7,3
Response rate	75%	85%

Training en ontwikkeling	2022	2023
Trainingsbudget per medewerker	€ 5.000	€ 5.000
ESG training (% medewerkers)	100%	100%
Skills training (% medewerkers)	100%	100%



COLOFON

Achmea Real Estate

Bezoekadres

MediArena 5-8 Amsterdam-Duivendrecht

www.achmearealestate.nl

esg@achmea.nl

Postadres

Postbus 59347

1040 KH Amsterdam

Grafisch ontwerp

Achmea Creatieve Diensten

Mei 2024

Deelnemende fondsen

Achmea Real Estate fondsen: Achmea Dutch Residential Fund, Achmea Dutch Retail Property Fund, Achmea Dutch Health Care Property Fund.

Separate accounts: Rabobank Pensioenfonds, BPL Pensioen, Achmea Pensioen- en Levensverzekeringen (AP&L), Stichting PME Pensioenfonds.



DISCLAIMER

Achmea Real Estate is een handelsnaam van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam (KvK nr. 33306313). Achmea Real Estate is een vermogensbeheerder gespecialiseerd in oplossingen voor individuele en collectieve beleggingen in vastgoed.

Achmea Real Estate beschikt over een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten op grond van artikel 2:65 sub a van de Wet op het financieel toezicht (Wft) voor het beheren van alternatieve beleggingsinstellingen en het verlenen van de beleggings-diensten individueel vermogensbeheer en beleggingsadvies aan professionele beleggers in de zin van artikel 1:1 Wft.

De informatie in dit document is uitsluitend bedoeld voor professionele beleggers en is alleen ter oriëntatie. Het vormt geen voorstel of aanbod om in te schrijven op een beleggingsfonds of om op enige andere wijze financiële instrumenten, individueel beleggingsadvies of andere financiële diensten te verwerven of te verkrijgen, noch is deze informatie bedoeld als basis voor een beleggingsbeslissing.

Er worden geen garanties of verklaringen gegeven over de juistheid en volledigheid van de informatie. Aan de verstrekte informatie, aanbevelingen en berekende waarden kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie in dit document is slechts indicatief, kan onderhevig zijn aan wijzigingen en kan zonder verdere kennisgeving worden gewijzigd. De waarde van beleggingen kan fluctueren. Resultaten behaald in het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Alle informatie in dit document is eigendom van of in licentie gegeven aan Achmea Real Estate en wordt beschermd door intellectuele eigendomsrechten. Dit rapport bevat klimaatgerelateerde verklaringen, zoals emissie- reductiedoelstellingen en uitspraken over de huidige intenties van Achmea met betrekking tot zijn klimaat-doelstellingen. Deze zijn gebaseerd op de informatie, kennis en opvattingen op de datum van publicatie van dit rapport.

Er komen steeds nieuwe klimaatinzichten, nieuwe wetgeving en technologische ontwikkelingen. Methoden voor het meten van CO₂ en het stellen van reductiedoelen zijn volop in ontwikkeling. Daarnaast is de beschikbaarheid en kwaliteit van data nog vaak een probleem. De verwachting is dat zowel de hoeveelheid

als de kwaliteit van data de komende jaren zullen verbeteren. Hierdoor ontstaan ook nieuwe inzichten die ertoe kunnen leiden dat we onze doelen en plannen tussentijds moeten bijstellen. Dit plan zullen we daarom jaarlijks actualiseren.

Hoewel Achmea van mening is dat de doelstellingen en plannen een goede basis hebben en naar beste vermogen en te goeder trouw zijn vermeld, zijn ze niet zeker en afhankelijk van verschillende (on)bekende risico's. De doelstellingen, plannen en acties kunnen bijvoorbeeld, maar niet alleen, worden beïnvloed door:

- Veranderingen in overheidsbeleid, regelgeving en wetten en de interpretatie en toepassing daarvan;
- Beschikbaarheid van betrouwbare data zoals gegevens over broeikasgasemissies of energielabels;
- Onzekerheden en veranderingen in en het gebruik van (emissie) berekeningsmethodieken en -modellen voor het meten van broeikasgasemissies of het stellen van reductiedoelen;
- Nieuwe of gewijzigde wetenschappelijke inzichten met betrekking tot klimaatverandering;
- Duurzaamheidsclaims met betrekking tot onze bedrijfsvoering, beleggingen en financieringen en onze producten of diensten worden getoetst aan de hand van (gedrags)richtlijnen over informatie-verstrekkingsnormen. Daar waar Achmea zich aansluit bij samenwerkingsverbanden worden de regels voor mededinging in acht genomen.

Ondanks de constante zorg en aandacht die Achmea besteedt aan de samenstelling van dit plan is het mogelijk dat de informatie onvolledig of onjuist is. Eventuele wijzigingen kunnen met onmiddellijke ingang en zonder enige kennisgeving worden aangebracht. Mochten er desondanks onjuistheden in de gegevens voorkomen of mocht de informatie niet meer actueel zijn, dan betreuren we dit. Achmea aanvaardt daarvoor echter geen aansprakelijkheid. Dit rapport is niet gecontroleerd door een externe auditor.