



Zichtbare impact realiseren met woning- en zorgvastgoed

Peter Koppers | Ruud van Maanen | Achmea Zomerevent | 2 Juni 2026



Real Estate



Dit beeld is gegenereerd door AI

Achmea Real Estate

Beleggen met Betekenis



Peter Koppers

Director Investment Management RE

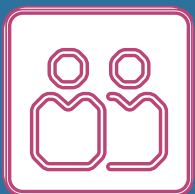


Ruud van Maanen

Business Development Director

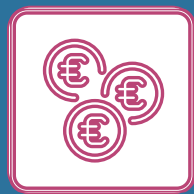
Achmea Real Estate

Beleggen met Betekenis



>30

institutionele
klanten



13,3

miljard in
AuM (€)



28.500

huurwoningen

90%

woningen met A-
label

Alle vastgoedfondsen:

5

sterren in GRESB

Biobased bouwen voortrekkker



-65% CO₂ uitstoot
woningen (t.o.v. 1990)

Beleggen met
Betekenis

Achmea Real Estate

Beleggen met Betekenis



ASSET MANAGER NEWS

Impact fund Achmea Real Estate acquires 128 homes in Bilthoven for sustainability upgrade

21 APRIL 2026

Achmea Real Estate has acquired 128 apartments in Bilthoven on behalf of the Achmea Dutch Residential Impact Fund (ADRIF), with the ambition of making them more sustainable over the coming years. Tenants can expect enhanced living comfort and lower energy costs. This marks the first acquisition by the impact fund, which was established last year.



ASSET MANAGER NEWS

Achmea Real Estate delivers outperformance across the board for clients

9 APRIL 2026

Achmea Real Estate delivered returns in 2025 across all its real estate funds and client portfolios (separate accounts) that exceeded the MSCI benchmarks*. All client portfolios recorded clear outperformance.



ASSET MANAGER NEWS

Achmea Real Estate raises nearly € 1.2 billion for investments in the Dutch real estate market

1 APRIL 2026

Achmea Real Estate has raised nearly € 1.2 billion in new investment capital so far this year. Most of this capital comes from clients looking to expand their investments in residential real estate further. Of this amount, € 65 million will be invested in the Achmea Dutch Residential Fund. New mandates have also been received by the healthcare real estate fund and the retail fund.



ASSET MANAGER NEWS

Achmea's healthcare real estate fund most sustainable in the world

30 OCTOBER 2025

Amsterdam, 30 October 2025 – The Achmea Dutch Health Care Property Fund (ADHCPF), managed by Achmea Real Estate, has once again been named the most sustainable healthcare real estate fund in the world. The fund ranked first in its peer group in the Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), a leading sustainability benchmarking tool.

Post Wtp: Deelnemers steeds centraler

Wat speelt er onder de deelnemers?

“Transparanter,
persoonlijker,
met behoud
van solidariteit”



Wtp dwingt pensioenfondsen nóg meer naar deelnemers te luisteren

Welk (impact)mandaat wordt verkregen van de deelnemers?

Een voorbeeld uit de praktijk:

Deelnemersdialoog

(PF Detailhandel 2024)

48 aanbevelingen

8 direct gerelateerd aan
vastgoed en wonen

6. Investeert in betaalbare huur- en koopwoningen

16. Investeert in woningcorporaties, op voorwaarde dat deze investeren in betaalbare woningen

19. Samenwerkt met andere pensioenfondsen om druk uit te oefenen op de politiek over ouderenzorg en bouwstop

27. Investeert in het ombouwen van kantoren tot woningen

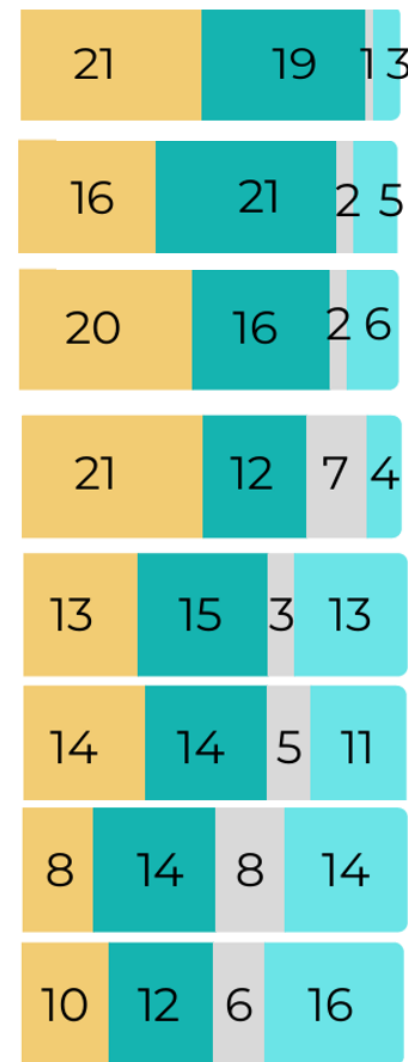
41. Investeert in projecten voor intergenerationeel wonen en in wooncoöperaties (huren in eigen beheer)

42. Investeert in duurzame studentenwoningen

47. Het percentage directe impact investeringen vergroot van 1% naar 10%

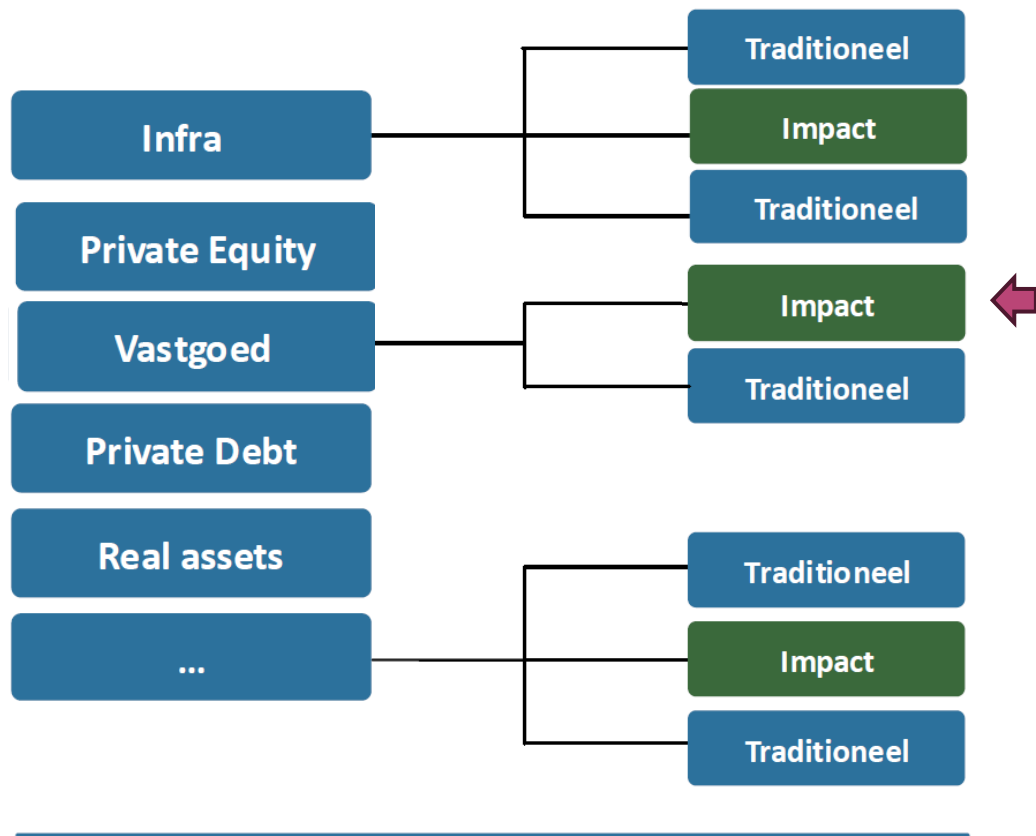
48. Samenwerkt met andere pensioenfondsen om woningcorporatiekartel te doorbreken

■ Zeer eens ■ Eens ■ Niet mee eens
■ Eens noch oneens/geen mening

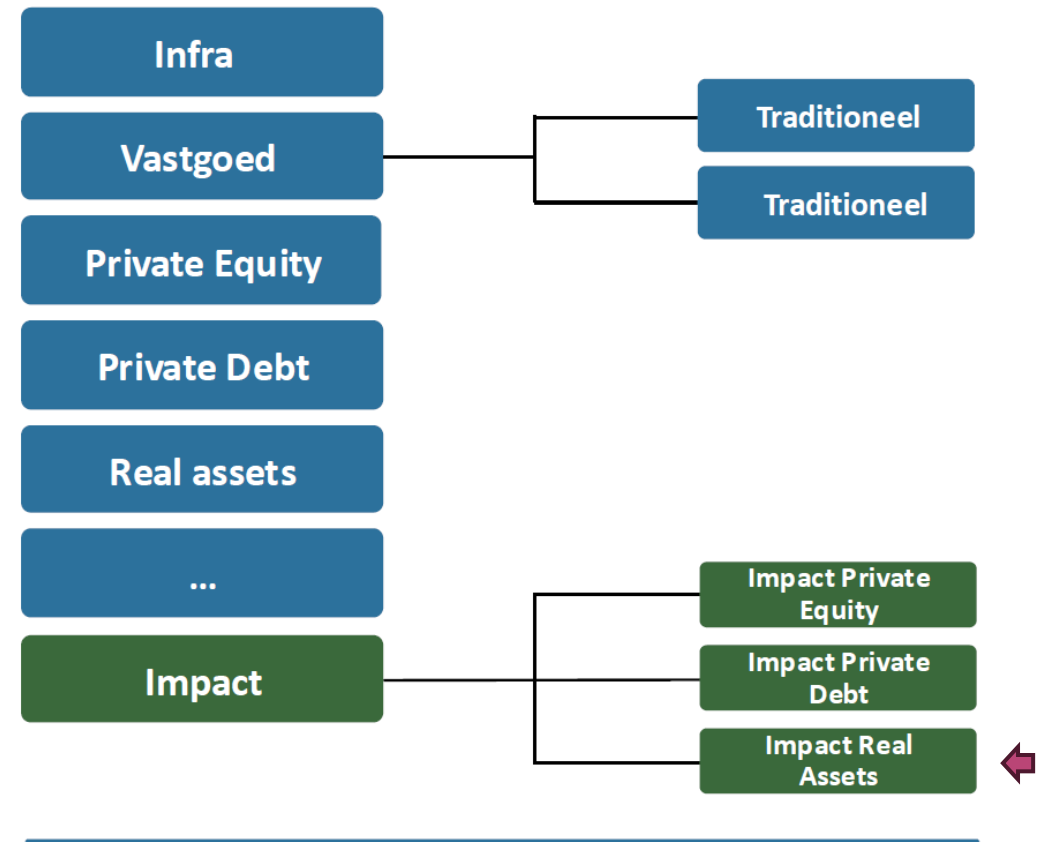


Twee wegen, één doel: impact verankeren in de totale portefeuille

De impactportefeuille kan integraal of als carve-out in de portefeuille



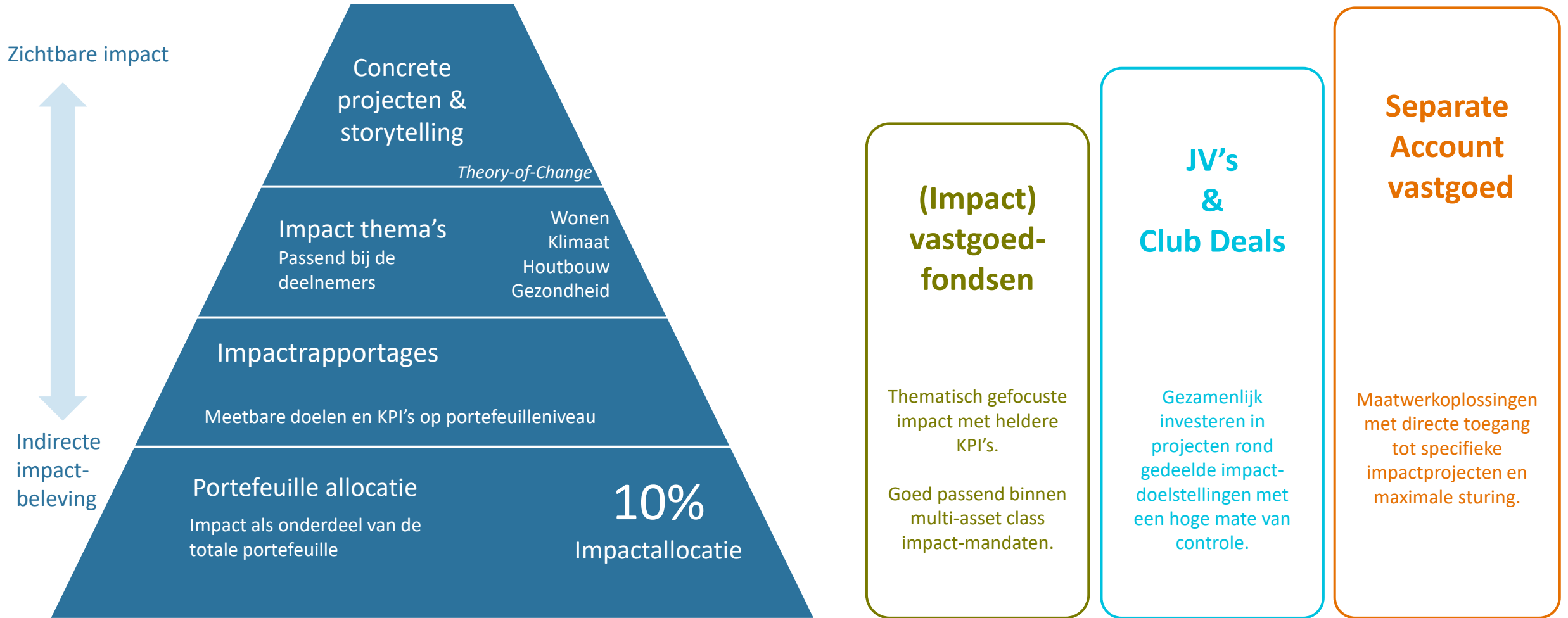
Integrale aanpak



Carve-out

Hoe kan impact zichtbaar worden voor deelnemers?

Van abstracte impact (beleving) naar concrete herkenbaarheid op thema's en projecten



Woning- en zorgmarkt leeft sterk bij pensioenfondsdeelnemers

Primaire impactdomeinen



400.000 woningen tekort in Nederland, oplopend naar 1 miljoen. 450.000 zorgwoningen nodig tot 2040



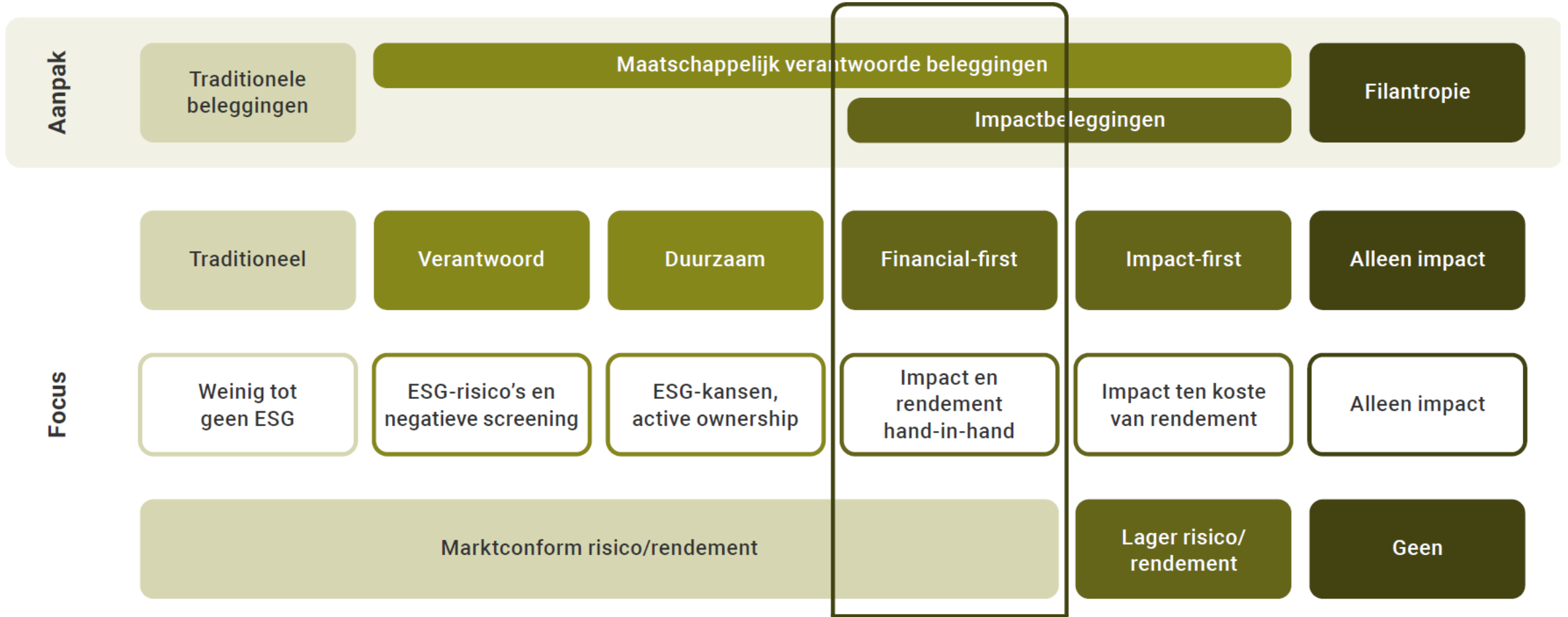
Middeninkomens vallen tussen de wal en het schip tussen sociale huur en koopsector



38% van CO₂-emissies komen van de gebouwde omgeving. Grote opgave verouderd zorgvastgoed

De rendementscontext van impactbeleggen

Impact en financieel rendement kunnen hand-in-hand gaan, juist bij vastgoed



Bestaande fondsen bewijzen dat impact & rendement hand-in-hand gaan

Impact framework, Theory-of-Change, Impact Reporting

	<i>Impact aligned</i> ←		→ <i>Impact generating</i>
<i>Primaire impactdomeinen:</i>	Residential fund (ADRF)	Healthcare fund (ADHCPF)	Residential Impact (ADRIF)
Beschikbaarheid	Nieuwbouw	Nieuwbouw	Bestaand
Betaalbaarheid	In focus	Staat centraal	In focus
Duurzaamheid	GRESB 5 star	GRESB 5 star global sector leader	Actieve upgrade
Financieel rendement	9,8% 10-jaars gemiddeld behaald totaalrendement*	8,0% 10-jaars gemiddeld behaald totaalrendement*	5-7% 10 jaars gemiddeld beoogd bruto totaalrendement

* Standing Investments

Verdieping: Noodzakelijke verbetering van energielabels biedt een kans op impact

Intentionaliteit: Theory-of-Change voor het ADRIF



> 900.000 huurwoningen heeft een energielabel D of lager¹



Verlaging van energiekosten, bespaart ook nog kosten terwijl huur kan stijgen



Meer regulering om energie-upgrade te doen en minder afhankelijk te zijn van gas



Impactbelegging met een duidelijk doel en dichtbij huis

25 mrt 00:30

SER-advies: maak verduurzamen verplicht



Eva Selderbeek, Eva Rooijers

In het kort

- De SER ziet dat er nog te vaak obstakels zijn bij het verduurzamen van bedrijfspanden.
- Gebrek aan consistent kabinetsbeleid heeft de energietransitie vertraagd.
- Het adviesorgaan pleit onder meer voor het verplichten van verduurzamingsmaatregelen.



▲ Sandra Philippen (hoofd klimaatstrategie bij ABN Amro) met een aantal mensen die werken in de verduurzamingsbranche. © Jan de Groen

Wacht niet af tijdens energiecrisis, zegt ABN Amro: 'Je kunt beter zorgen dat je rekening omlaag gaat'

Verantwoording richting stakeholders is cruciaal

Dummy voorbeeld van impact rapportage - gericht op meetbaar resultaat



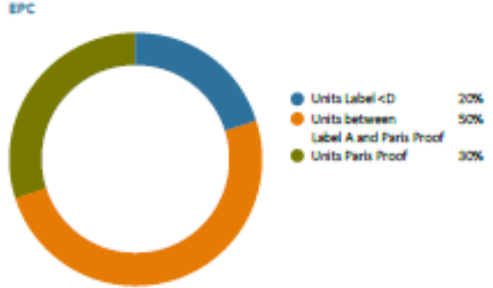
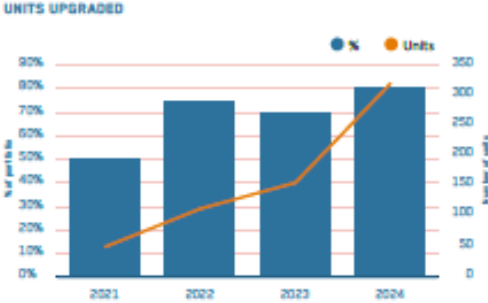
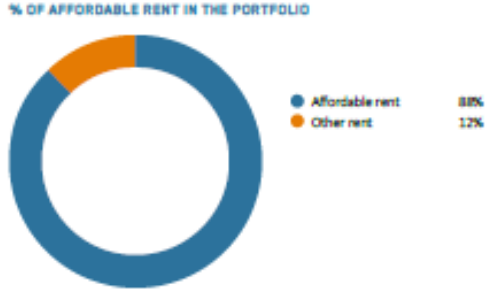
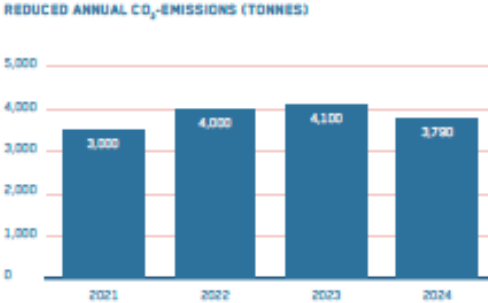
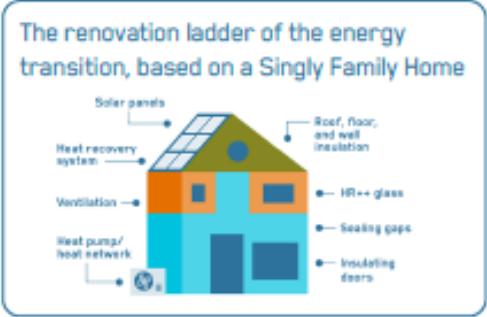
ACHMEA DUTCH RESIDENTIAL IMPACT FUND - I

Impact report 2025 (dummy)



Realized impact

Impact target	Climate	Social
SDG		
Fund KPI	All assets Paris Proof in 2040	> 80% Upgrades carried out lead to lower cost of living
Impact action	Insulating buildings, phasing out natural gas, and generating electricity on-site	Lower cost of living (rent plus energy expenses)
Impact metric	Reduced tonnes CO ₂	% of units where living expenses reduced (of % of units with affordable rents)
2020	-50%	80%
2040	-100%	80%





**Verdieping Bilthoven acquisitie
ADRIF**

Verdieping: Theory of change – Bilthoven acquisitie

Theory-of-Change van ADRIF toegepast op een asset

304.000
kg/jaar CO₂-emissie

1 >

Probleem

D to A+
label verbetering

2 >

Doelstelling - intentie

128
units aangekocht

Upgrade ingeregeld

3 >

Activiteit

-192 tn (-63%)
Vermindering CO₂-emissies

4 >

Output

5,0-6,4%
Verwachte IRR

128 betaalbare, duurzame woningen

5 >

Resultaat

Paris proof
Vermindering CO₂-emissies +
betaalbare huurwoningen

6

Impact

Maatwerk & co-creatie met Achmea Real Estate

Samen impact realiseren



Samen bepalen impactdoelen

- Intentionaliteit
- Theory-of-Change
- Rendementskaders
- KPI's
- Rapportagevereisten

+



Gebruikmaken van het netwerk van ARE

- Grootste aankoper in Nederlandse woningmarkt
- Marktleider in zorgvastgoed
- Achmea & Zilveren Kruis
- Dedicated ESG-team

+



Samen bepalen communicatiestrategie

- Deelnemer centraal
- Meetbaar resultaat
- Input voor rapportage en artikelen
- Wetenschap



Klaar om reële impact & rendement te leveren

- Separate account
- Met gelijkgestemden via een clubdeal of JV
- Via een impact vastgoedfonds



Enkele voorbeelden uit de praktijk van Achmea Real Estate

Samen impact maken voor de deelnemer en maatschappij

PME

Houtbouw

Houtbouw Paper

Financiering leerstoel

Houtbouw TU Delft

Voortrekkersrol



“We beleggen graag in eigen land. Duurzaam en dicht bij huis dus.”
PME Pensioenfonds

BPL

Bio-based

Inzaaien hennepsteelt

Toepassen hennep in
isolatiemateriaal

Van Land tot Pand

Circulaire renovaties



“Een goed rendement met duidelijke maatschappelijke betrokkenheid”
BPL Pensioen

Zichtbare impact realiseren met woning- en zorgvastgoed

Samenvatting

1 De deelnemer komt meer centraal te staan in de post-Wtp wereld

2 Zorg dat impactbeleggingen aansluiten bij de beleving van de deelnemer

3 Met vastgoed maakt u lokale, zichtbare impact voor de deelnemer en de maatschappij





Achmea Real Estate

Dit beeld is gegenereerd door AI

Disclaimer

- Achmea Real Estate B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, 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 voor 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.