



Duurzaam samenwerken, meer impact

28 juni 2022

Boris van der Gijp, directeur Vastgoed
Syntrus Achmea Real Estate & Finance

Het verhaal van Vastgoed bij Achmea

Wij bij Syntrus Achmea investeren namens pensioenfondsen, verzekeraars en liefdadigheidsinstellingen in vastgoed en hebben zo een lange termijn beleggingsscope.

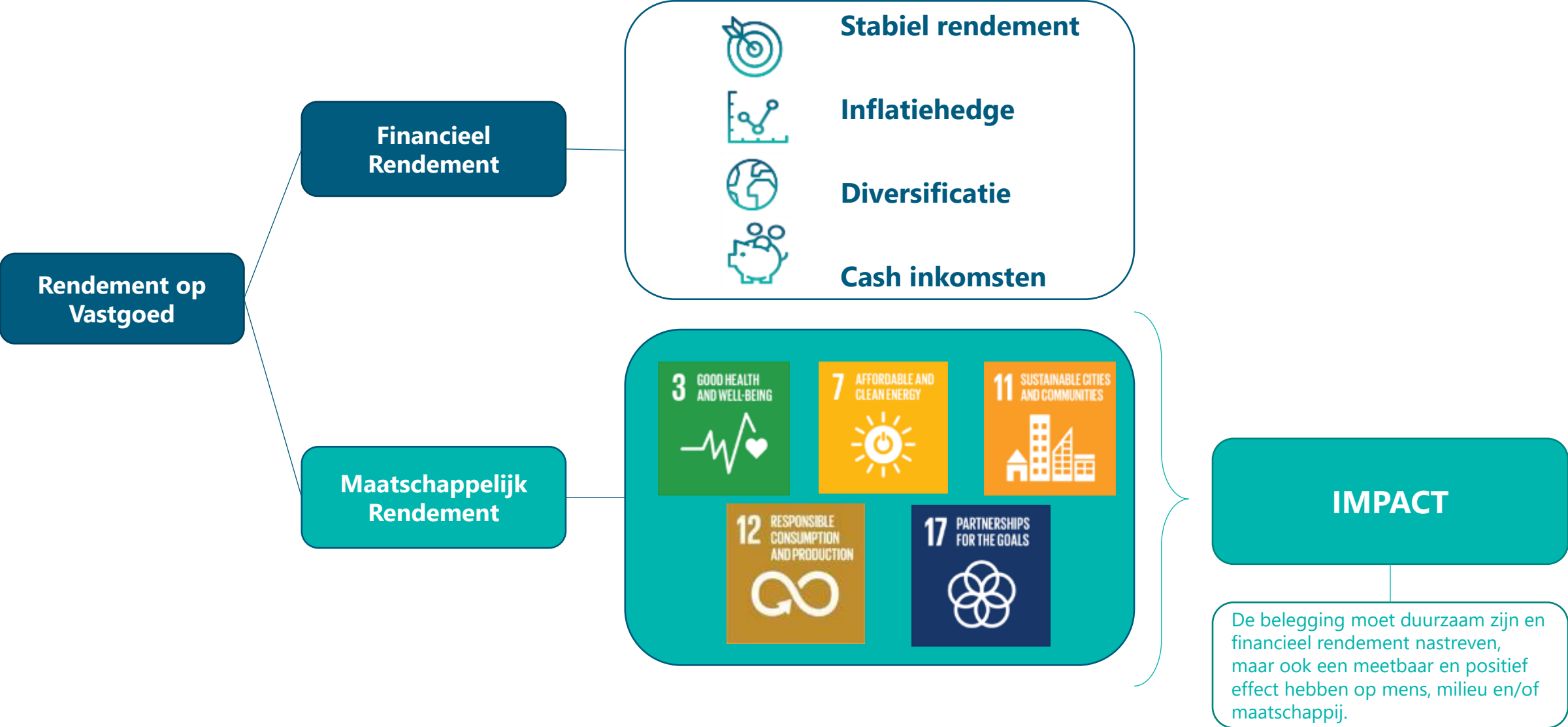
Met 3 soorten klanten: institutionele beleggers, onze huurders en de maatschappij. We kijken dus verder dan alleen de drempel van ons bezit en positioneren ons als Stadspartner.

Met bijna 12 miljard aan Nederlands vastgoed, waarvan 25.000 huurwoningen en bijna 2 miljard euro aan winkels in de Nederlandse steden hebben we een leidende positie en een voorbeeldfunctie.

Het draait daarmee om financieel rendement én impact → beleggen met betekenis.



Bestaande strategie Syntrus Achmea Vastgoed: beleggen met betekenis



Onze ESG strategie



Investeren
in de wereld
van morgen



Relaties
met stakeholders
intensiveren



Optimale
dienstverlening en
producten



Stimuleren
van
innovatie

1 Positieve impact
op de samenleving

Klimaat-
verandering

Stadspartner
initiatieven

Leefbaarheids-
score verbeteren

Investeren in
innovatie

2 Beste investment
manager in Nederland

GRESB
performance

Klant-
tevredenheid

Financiële out
performance

Nieuwe
beleggings
producten

3 Beste werkgever

CO2 neutraal
opereren

Medewerkers-
betrokkenheid

Duurzaam
Kantoor

Training en
ontwikkeling

4 Aantrekkelijk en
duurzaam vastgoed

Energie-
labels

Huurders-
tevredenheid

Duurzame
acquisities

Slimme
woningen

5 Duurzame
hypotheekverstrekker

Energie-
besparende
voorzieningen

Tevredenheid
intermediairs

Actieve
ondersteuning

Verduurzaming
eigen woning

De vraag

Het realiseren van aantrekkelijke, **duurzame en inclusieve steden** vraagt om een brede inzet. Hoe kunnen institutionele beleggers hierin **samenwerken** met andere **stakeholders**? En wat **betekent** die samenwerking op korte- en lange termijn voor het **rendement**?



Voorbeeld inclusiviteit: doorstroming

Door meer seniorenwoningen in de stad te bouwen, brengen we de doorstroming op de woningmarkt op gang. Goed voorbeeld is De Nieuwe Sint Jacob, direct naast Artis. Door 300 levensloopbestendige woningen toe te voegen en 8.000 m² aan ruimte voor intramurale zorg, brengen we de verhuisketen in Amsterdam op gang.

Voor het verlenen van zorg werken we in dit project samen met Zorgaanbieder Amstelring. We maken hier impact voor 3 klanten en kunnen zo ook deze schaal goed aan.

➔ *Vergelijkbare investeringen in ons woondomein hebben de afgelopen jaren geleid tot een portefeuille-rendement van tussen de 10-15% per jaar*



Voorbeeld duurzame stad: verduurzaming

In samenwerking met innovatieve bouwbedrijven verduurzaamt Syntrus Achmea elk jaar honderden woningen, door ze met slimme investeringen van Energielabel C naar A te brengen. In ons woningfonds draagt dit bij aan een CO2 reductie van nu al 45% (tov 1990).

- ➔ *Positieve businesscase, ondanks forse investering*
- ➔ *Op korte termijn betere betaalbaarheid voor huurder en waardegroei in taxatie*
- ➔ *Op lange termijn geen 'grijze' discount, en aanwijzingen voor hogere huur- en leegwaarde*
- ➔ *Op langere termijn veel couranter investeringsproduct dat past in SFDR9*



Verduurzamen type 600 woningen

Voorbeeld inclusiviteit: voorrang doelgroep

Syntrus Achmea heeft in overleg met de gemeente 72 appartementen op Oostenburg in Amsterdam toegewezen aan mensen met een sleutelberoep. Onderwijzers, zorgmedewerkers en politieagenten konden zich tot 1 januari met voorrang inschrijven voor in totaal 136 sociale huurwoningen. De overige 64 woningen gaan naar jonge starters uit de hoofdstad. Ook zij hadden voorrang bij de inschrijving.

- ➔ *Geen negatieve financiële impact*
- ➔ *Op lange termijn beter functionerend stadsdeel en scholen, bijdrage aan woonklimaat en daarmee waardeontwikkeling*



Voorbeeld duurzame stad: verbetering 1012

Samen met de lokale corporatie investeert Syntrus Achmea al jaren lang in de kwalitatieve verbetering van het Amsterdamse wallengebied. Via Stadsgoed NV worden panden opgekocht, die een nieuwe functie krijgen die wel bij een duurzame toekomst van de stad past. Het heeft er bijvoorbeeld toe geleid dat de Geldersekaade nu volledig prostitutie-vrij is. Ook in Rotterdam en Den Haag wordt met de corporatie samengewerkt aan de verbetering van hele stadswijken

- ➔ *Investering in opkopen en opknappen panden leidt tot een beperkt dividend*
- ➔ *Voor elke geïnvesteerde Euro ontvangen de klanten van Syntrus hier voor 3 Euro woning ontwikkelrechten elders in de stad*



Compensatie 1012

1.000 middeldure huurwoningen, opnieuw toe te wijzen met voorrang aan de doelgroep.

*Sluisbuurt, kop Zeeburgereiland Amsterdam Oost
Woontoren met 289 middenhuur appartementen,
variërend 45 - 78 m². Plint van 900 m², horeca,
fitness en maatschappelijke functies*

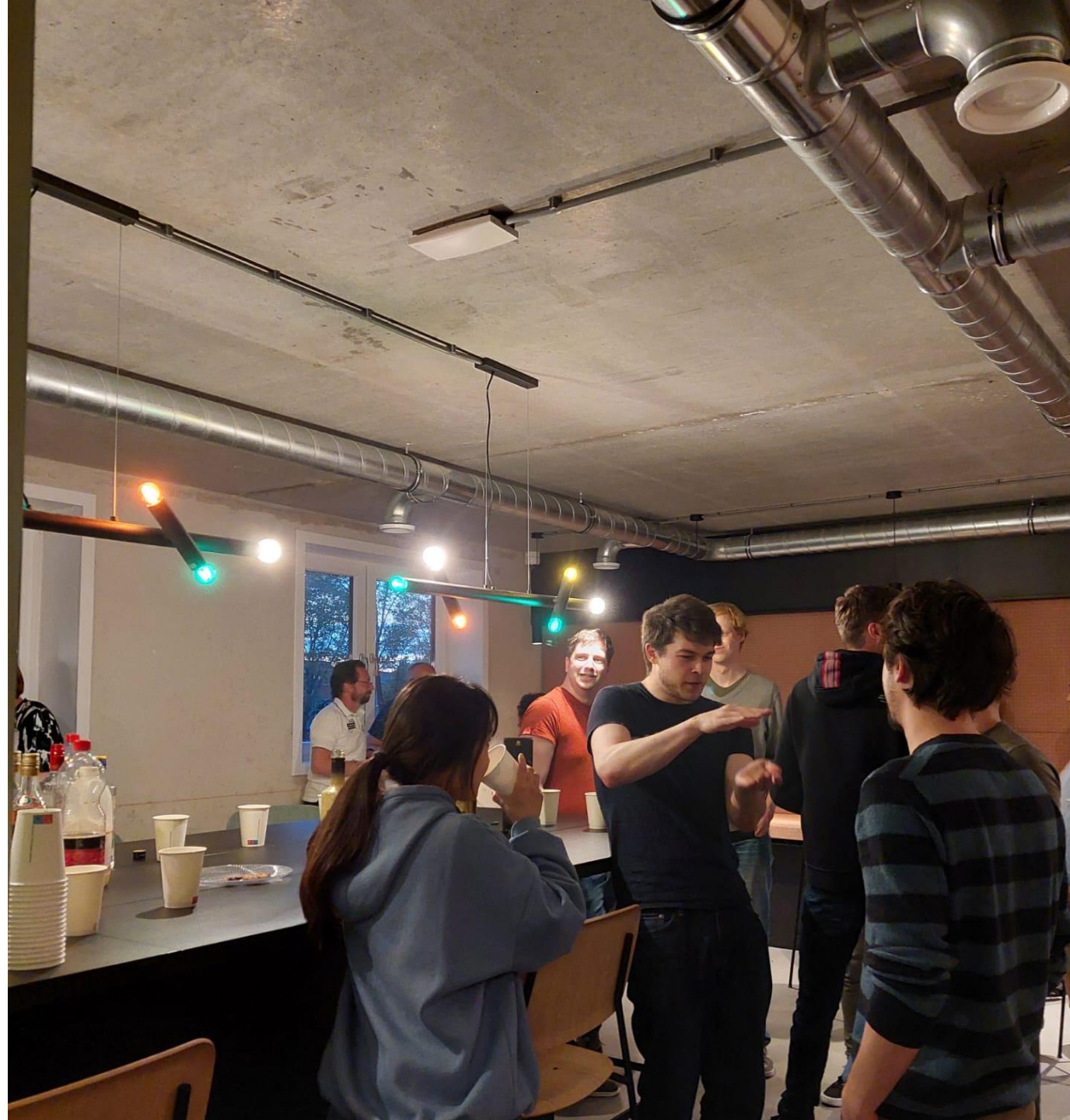


Sluisbuurt Amsterdam

Voorbeeld inclusiviteit: betaalbaar wonen

Collectief wonen, ofwel kleinere woningen en gezamenlijke voorzieningen, zorgt voor betaalbare huisvesting en meer samenhang tussen bewoners. Een goed voorbeeld hiervan is het splinternieuwe One Space in Delft. Dit duurzame complex, een belegging van BPL Pensioen, combineert kleinere en duurzame studio's met 2 verdiepingen aan gemeenschappelijke ruimtes om te werken, sporten, ontmoeten en ontspannen.

- ➔ *Op korte termijn investering in collectieve ruimtes*
- ➔ *Op lange termijn zeer laag verhuurrisico door sterk concept en goede betaalbaarheid*
- ➔ *Op lange termijn ruimte voor nieuwe ontmoetingen en betere doorstroming vanuit (ook onze) studentenwoningen*
- ➔ *Aanpakken vereenzaming jongeren*



Voorbeeld duurzame stad: herontwikkeling

Sloop van verouderde gebouwen kan, maar vaak is het veel beter voor de stad om te kiezen voor hergebruik. Zo investeert Syntrus Achmea al jaren in herontwikkeling van oude kantoren. En ook winkels die (gedeeltelijk) hun functie verliezen geven we een nieuwe toekomst. En dan op zo'n manier dat de stad wordt versterkt. Bijvoorbeeld met Mixed Use gebouw House Modernes, Utrecht, waar we samenwerken met kantooraanbieder Spaces en met de gemeente Utrecht voor de aanhuur van de fietsenstalling..

- ➔ *Op korte termijn investering in aankoop en herontwikkeling*
- ➔ *Op lange termijn rendement courant vastgoed op centrum stedelijke locatie*
- ➔ *Op lange termijn beter functionerend en duurzaam winkelgebied*



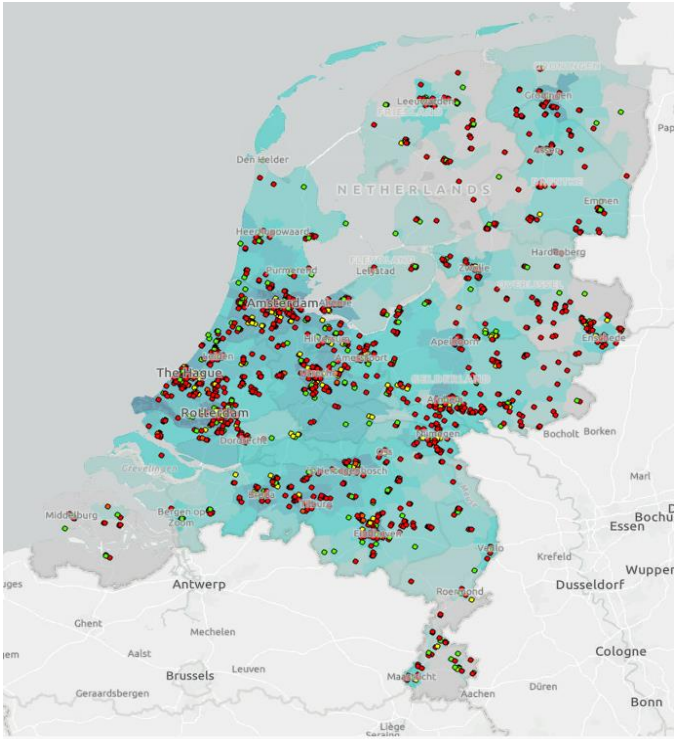
Voorbeeld inclusiviteit: drugspanden weg

De gemeente Amsterdam en vastgoedbelegger Syntrus Achmea Real Estate & Finance werken nauw samen om woningmisbruik door criminelen te voorkomen en aan te pakken. Daardoor komen meer woningen beschikbaar voor mensen die daar recht op hebben, en verbetert de leefbaarheid in de buurt. Syntrus Achmea is het eerste vastgoedbedrijf waarmee de gemeente een convenant sluit.

- ➔ Geen investering
- ➔ Geen negatieve financiële impact vanuit woningsluiting, schade of brand
- ➔ Snellere heropening bij incidenten



Nog meer investeringen met impact, referenties



Case studies

Huurders van sociale woningen krijgen voorrang in High Park in Arnhem

Syntrus Achmea geeft bij de verhuur van 66 nieuwe appartementen in Arnhem voorrang aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Wij doen dit namens BPL Pensioen, de eigenaar van de woningen. Ook starters op de woningmarkt maken meer kans op deze woningen.

Als Stadspartner kiest Syntrus Achmea er bewust voor om in High Park, een transformatie van een voormalig ING-kantoor, bepaalde bevolkingsgroepen voorrang te geven voor de toewijzing van een huurwoning. Mensen die een sociale huurwoning achterlaten in de stad maken de meeste kans, gevolgd door mensen die elders zo'n woning achterlaten en starters op de woningmarkt. Dit bevordert de doorstroming op de woningmarkt en helpt meer mensen aan een betaalbare woning.

Voor BPL Pensioen is naast de doorstroming op de woningmarkt vooral het duurzame karakter van de woningen van belang. BPL Pensioen wil haar beleggingsportefeuille in hoog tempo verduurzamen. Zo streven zij ernaar dat uiterlijk in 2030 de helft van de woningportefeuille energieneutraal is. De oplevering van High Park vindt plaats in het tweede kwartaal van dit jaar.



Lees [hier](#) meer



Alle ouderen een gezond thuis

Syntrus Achmea en Zilveren Kruis hebben gezamenlijk een visie ontwikkeld op de toekomst van wonen en zorg voor ouderen. Een gezond thuis, daar zetten we ons maximaal voor in! Dat betekent dat alle ouderen in 2040 in een passend, toekomstbestendig huis wonen in een fijne en veilige omgeving. Wij onderschrijven daarom de landelijke ambitie om tot 2040 een miljoen nieuwe woningen te realiseren. Daar voegen we wel iets aan toe: maak een half miljoen van deze woningen levensloopbestendig. Deze visie hebben we verwoord in een [appèl](#)



Position paper 'Houtbouw, een gezonde belegging'

In de voorgaande edities van de ESG Update hebben wij u verteld dat wij sterk geloven in houtbouw. Het bouwen met bio based materialen draagt bij aan vermindering van de CO2-uitstoot en is daarmee een middel om invulling te geven aan het Klimaatakkoord. Wij zijn er echter van overtuigd dat houtbouw niet alleen een oplossing biedt voor de klimaatcrisis, maar ook voor het (urgente) woningtekort én het tekort aan geschikte en betaalbare woningen. Hoe zien wij als Syntrus Achmea dan onze concrete bijdrage? Binnenkort verschijnt onze position paper 'Houtbouw, een gezonde belegging'. In de volgende ESG Update vertellen we u hier meer over.



Interpolis en Syntrus Achmea samen goed voor ruim 4.000 m² groen dak: de Kracht van Samen

Interpolis en Syntrus Achmea zijn samen goed op weg om invulling te geven aan de ambitie van Achmea om impactvol bij te dragen aan een veilige, duurzame en toekomstbestendige samenleving. Met de aanleg van 56 groene daken in Tilburg en Goirle hebben Interpolis en Syntrus Achmea in 2019 hun eerste gezamenlijke groene daken gelegd. Een mooie start van deze samenwerking binnen het Achmea-concern, waar we in 2020 stevig op verder bouwen.

Ook dit jaar werken wij voor en in samenwerking met onze opdrachtgevers aan de vergroening van de Syntrus Achmea woningportefeuille door bergingen en garages te voorzien van een groen dak. Sinds medio dit jaar zijn Helmond, Berkel en Rodenrijs en Wageningen een stuk groener geworden. Recentelijk hebben we samen een opdracht gerealiseerd voor nog eens 367 daken in 's-Gravenzande, Tilburg, Landsmeer,

Soesterberg en Eindhoven. In totaal staat de teller nu op 447 groene daken in opdracht, samen goed voor meer dan 4.000 m² groen dak! Groene daken zorgen voor wateropvang, koeling, biodiversiteit en woongenot voor onze huurders.



Foto: Berkel en Rodenrijs

Vragen?



Westbeat, Amsterdam