



Achmea Zomerevent

Impact maken met vastgoed

Break-out sessie | Achmea Congrescentrum | 12 juni 2023

Inhoud

1. Beleggen met betekenis
2. Beleggen met impact
3. Het doel vanuit Achmea Real Estate
4. ADRF: een woningfonds met impact
5. Het impact framework van ADRF
6. Impactvoorbeelden vastgoed

Beleggen met betekenis

Wij vinden:

Vermogensbeheer staat in dienst van een duurzame toekomst

Wij beloven:

Hoge maatschappelijke waarde en een passend financieel rendement

Stadspartner

Duurzaam samen leven

- We werken samen met partners die gericht zijn op een betere wereld morgen
- Gericht op aantrekkelijke, duurzame en inclusieve wijken en steden
- We helpen gemeenten aan duurzame en betaalbare woningen. Voor jong en oud
- Waar we voorrang geven aan mensen met een 'sleutelberoep'



Wat is impact beleggen?

Definitie die het Achmea Dutch Residential Fund (ADRF) hanteert

- Impactbeleggingen zijn investeringen die gedaan worden met de intentie om een meetbaar positief sociaal en ecologisch effect na te streven naast een financieel rendement.
- We zien ADRF vooralsnog als een beleggingsfonds met impact. Daarbij krijgt het maken van impact geen prioriteit boven het financiële rendement, maar gaan deze hand-in-hand.



Bron: www.thegiin.org

De drie karakteristieken van impactbeleggen



INTENTIONALITEIT



ADDITIONALITEIT



MEETBAARHEID

Korte peiling

Wat is uw definitie van impact beleggen?

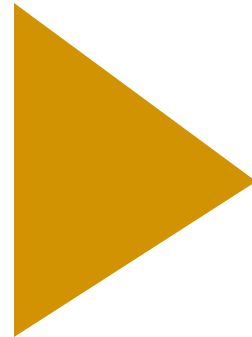
- Financieel versus maatschappelijk rendement
- Wel of geen afslag op het rendement?
- 100% duurzaam beleggen
- SFDR art 9
- Beperken tot Infrastructure en Green Bonds?



Het ultieme doel gezien vanuit Achmea Real Estate

Vastgoed en impact

Iedereen in Nederland heeft toegang tot een passende, betaalbare en duurzame leefomgeving...



...dat positief bijdraagt aan een gelukkig en gezond leven met een minimale belasting voor het milieu en omgeving.

Focus op de urgente uitdagingen van de huizenmarkt

Het maatschappelijke probleem

KWANTITEIT

Het tekort op de huizenmarkt zorgt ervoor dat bepaalde doelgroepen tekortschieten in hun woonbehoefte



Doelgroep

Mensen die niet worden bediend door de sociale woonsector en ook niet in staat zijn om een huis te kopen

Starters

Middeninkomens

KWALITEIT

Stijgende energieprijzen en duurzaamheidseisen leiden tot toenemende maatschappelijke ongelijkheid



Doelgroep

Mensen die worstelen met de betaalbaarheid van de huurwoning door de lage energieprestatie van de woning

**Sociale huur en
middenhuur**

Middeninkomens

Hoe kunnen we hieraan bijdragen met Achmea Real Estate?

STIMULEREN VAN DE DOORSTROMING

AANBIEDEN VAN NIEUWE LEEFCONCEPTEN

BETAALBARE HUUR IN HET MIDDENSEGMENT

INVESTERINGEN DRAGEN ACTIEF BIJ AAN KLIMAATDOELEN

VERGROTEN VAN INCLUSIVITEIT

AANDACHT VOOR MAATSCHAPPELIJK RENDEMENT

TEGENGAAN VAN EXCESSEN OP DE WONINGMARKT

Voorzien in **kwantitatieve** en **kwantitatieve**, betaalbare huisvesting dat **geluk en gezondheid** stimuleert met **minimale impact** voor het milieu en de omgeving.

ADRF: Een woningfonds met impact (1)

Impact Framework

In het portefeuilleplan van het Achmea Dutch Residential Fund:

1. **Onderneem actie tegen klimaatverandering**
2. **Aandacht voor het welbevinden van de huurders**
3. **Inclusiviteit vergroten in de vastgoedmarkt**

13 CLIMATE ACTION



3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING



11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES



ADRF: Een woningfonds met impact (2)

- De strategie van het ADRF is om een stabiel rendement te realiseren met het investeren in woningen en op hetzelfde moment een sociale en ecologische impact te creëren. Hiermee wordt impact bereikt.
- De doelstellingen komen voort uit mogelijkheden die het Fonds ziet om via de woningportefeuille een aantal maatschappelijke problemen te helpen op te lossen en/of te verminderen.
- De impactstrategie is opgebouwd in lijn met de GIIN-richtlijnen (Global Impact Investing Network) die vier elementen definiëren.

INTENTIE

Er is een grote intrinsieke motivatie om met de beleggingen van het ADRF naast een financieel rendement eveneens een maatschappelijk rendement te behalen. Het zit in ons DNA om goed te doen met onze beleggingen. Een insteek die reeds aanwezig was in de vanaf 2019 ingezette ESG-strategie “Beleggen met Betekenis”, maar die met deze impactstrategie meer tastbaar en meetbaar wordt gemaakt.

ADDITIONALITEIT

Met de impactdoelstellingen van het ADRF probeert het fonds een impact te creëren die er zonder de investering niet was geweest. Veel van de additionaliteit wordt gecreëerd door nulmetingen te hebben van de huidige situatie van het fonds en de doelstelling te bereiken via lange termijntargets.

RENDEMENTS- VERWACHTING

Het ADRF streeft naar een core risico/rendementsprofiel en er zal geen wijziging plaatsvinden in het rendementstarget. Outperformance van de MSCI benchmark Non-listed Residential Netherlands blijft het uitgangspunt.

METEN EN RAPPORTEREN

Met behulp van een Impact dashboard en monitoringtools meet en monitort het ADRF haar impactdoelstellingen op een interactieve manier. Hiermee loopt zij voorop in de markt.

ADRF gebruikt het Impact Framework van IRIS+ (Impact Management Project)

Impactdoelstellingen worden duidelijk en specifiek beschreven

Wat

Wat voor Sociale en/of Ecologische impact wordt er gecreëerd? Hoe belangrijk is het resultaat voor de mensen (of planeet) die de impact ervaren?

Wie

Wie ervaart de resultaten van de impact? Hoe achtergesteld zijn de betrokken belanghebbenden in relatie tot het resultaat?

Hoeveel

Hoeveel mensen ervaren de impact en voor hoelang?

Contributie

Wat is de bijdrage van de onderneming aan het resultaat, rekening houdend met wat er toch zou zijn gebeurd?

Risico

Wat voor Sociale en/of Ecologische impact wordt er gecreëerd? Hoe belangrijk is het resultaat voor de mensen (of planeet) die de impact ervaren?

Bron: [iris-and-the-five-dimensions](#)

Hoe meten we de impact?

Van thema's en doelen naar indicatoren op fondsniveau

Thema	SDG	Onderwerpen	Indicatoren	SFDR template indicator	Status
Climate Action	13	✓ Reductie van CO ₂	✓ CO ₂ kg/m ² /jaar	Ja	CO ₂ dashboard staat sinds 2020
		✓ GRESB	✓ 5-sterren, top-3 positie NL	Nee	GRESB benchmark deelnemer
Good health & Well-being	3	✓ Tevredenheid huurders	✓ Huurderstevredenheidscore	Ja	Benchmark is operationeel
		✓ Geluk & Gezondheid	✓ Programma van Eisen (in ontwikkeling)	Nee	Definiëren met ESG team o.b.v. Social Impact Monitor Programma van eisen vertalen naar Fondsdocumenten en acquisitierichtlijnen
Sustainable Cities and Communities	11	✓ Betaalbaarheid	✓ Huurprijs/mnd ✓ % huur € 808 – € 1.200	Ja Ja	In rapportages opgenomen Opgenomen in portefeuilleplan
		✓ Voorrang aan sleutelberoepen	✓ # won/jr	Nee	Huurbeleid geformuleerd
		✓ Stimuleren leertrajecten	✓ Aantal gerealiseerde plekken	Nee	Engagement ketenpartners, 10 leerplekken gerealiseerd in Rotterdam De Wielewaal met BPD en Van Wijnen (Bouwcollege Wielewaal)

Korte peiling

Wat is uw toekomstbeeld?

- Gaat impact beleggen groeien?
- Wordt het de standaard?
- Kan vastgoed een toonaangevende rol spelen?



Impactvoorbeeld ADRF: intentionaliteit, additionaliteit en meetbaarheid (1)



De overheid stimuleert sterk de bouw van betaalbare woningen en dwingt ook regulering af via WWS

STAD

NL ^

Onderwijzers, agenten en zorgmedewerkers krijgen voorrang bij nieuwbouw Oostenburg

22 november 2021, 12.13 uur · Aangepast 22 november 2021, 12.23 uur · Door AT5/NH Amsterdam

Onderwijzers, politieagenten en zorgmedewerkers krijgen voorrang bij het toewijzen van sociale huurwoningen op Oostenburg. Ook starters tot 28 jaar maken meer kans. De oplevering van de appartementen staat gepland voor volgend jaar maart.

MAATSCHAPPELIJK PROBLEEM
Het aantal beschikbare en betaalbare woningen voor starters neemt al jaren af

Creëer meer betaalbare huurwoningen

Behoud sleutelberoepen in de stad

Leefbaarheid en aantrekkelijkheid stad wordt beter

Meer geschikte woon- en leefruimte



Latest acquisition: SAM, Zoetermeer

- Ticking the ESG & Impact boxes
- Affordable housing for youngsters
- Low carbon footprint
- Units for meeting/working
- Sustainable facade elements/recyclable
- Timber frame construction lower section
- Shared mobility
- Shared rooftop garden
- Green façades
- Water collection

- Binnen bestaande buurten
- Integreer o.a. biobased materialen, circulariteit, wateropvang
- Integratie met hoge servicegraad

IVVD kennisplatform

Instituut voor Vastgoed & Duurzaamheid

Vastgoed heeft impact. En dat kun je meten

03 september 2022

Lange tijd stuurden institutionele beleggers vooral op financieel rendement maar inmiddels is maatschappelijk rendement, de sociale waarde van een vastgoedobject of plek, (dins) net zo belangrijk.

ImpactInvestor

Syntrus Achmea develops tool to measure social impact of housing developments

Robert Rating, PropertyNL.nl · 30 Sep 2022

The tool, developed in collaboration with Springco, looks at the impact that a residential building or complex can have on those living there, and on its surroundings



Impactvoorbeeld ADRF: intentionaliteit, additionaliteit en meetbaarheid (2)



Toezicht op leveren bijdrage wordt steeds stringenter en uitstootnormen worden aangescherpt



Extra pakket maatregelen dicht gat tot klimaatdoel 2030

Nieuwsbericht | 26-04-2023 | 15:56

Klimaat- en energieminister Jetten heeft vandaag namens het kabinet extra maatregelen aangekondigd om de klimaatdoelen in 2030 te halen. Met dit pakket maakt Nederland in een keer de benodigde inhaalslag, worden de lasten en lasten zo eerlijk mogelijk verdeeld en de groene economie van de toekomst versterkt. Van alle sectoren wordt een extra

MAATSCHAPPELIJK PROBLEEM
Klimaatverandering tegengaan door beperking uitstoot CO₂



Verduurzamen van de woningportefeuille

- Aankoop nieuwbouw
- Routekaart CO₂ bestaande voorraad
- Verdelen 'opbrengst' huurder - verhuurder

Lagere energielasten voor huurders van de woningen

Risicobeperking naar de toekomst voor investeerders



De Jonge: vanaf 2030 geen woningverhuur met slecht energielabel

Auteur: BNR Webredactie

Vanaf 2030 mogen woningcorporaties en particuliere verhuurders geen woningen meer verhuren met een energielabel E, F, of G. Ook utiliteitsgebouwen met slechte energielabels worden aangepakt en vanaf 2026 wordt de hybride warmtepomp de nieuwe standaard. Het is een greep uit de zojuist gepresenteerde nieuwe verduurzamingsplannen van minister Hugo de Jonge. Saillant: zo'n 580.000 huurwoningen hebben nog zo'n slecht energielabel.

Minder CO₂ uitstoot en lagere woonlasten

Impactvoorbeeld ADHCPF: intentionaliteit, additionaliteit en meetbaarheid



Klaasje Zevenster, Amstelveen

De helft van nieuwe residentiële ontwikkelingen gefocust op huisvesting van ouderen



De Nieuwe Sint Jacob, Amsterdam

MAATSCHAPPELIJK PROBLEEM
Door beperkte alternatieven bezetten ouderen huizen die beter geschikt zijn voor andere doelgroepen

Creëer geschikte ruimte voor ouderen

Ouderen laten grotere woningen achter

Kettingreactie van verhuizingen

Meer geschikte woon- en leefruimte



De Makroon, Amsterdam

- Binnen bestaande buurt
- Lagere inkomenseisen
- Integratie met slimme zorgoplossingen



-  Zorgdiensten altijd dichtbij
-  Ontmoetingsruimte altijd dichtbij
-  Een goede buur altijd dichtbij

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 en woninghypotheken.
- 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 beleggingsdiensten 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.