



Foto: Josje Deekens

Duurzaamheids- beleid Wonen

Inhoud

A	Inleiding	3
B	Visie op wonen	4
B.1	Klimaat: energiebesparing en duurzame energie	4
B.2	Biodiversiteit: duurzaam gebruik van materialen en de omgeving	6
B.3	Mensenrechten: toegang tot betaalbaar, goed wonen	6
C	Onze rol	8
D	Waar kiezen we voor?	10
D.1	Hypotheken	10
D.2	Hypotheekpakketten	11
D.3	Vastgoedbedrijven	11
E	Selectiecriteria	13
E.1	Hypotheken	13
E.2	Hypotheekpakketten	14
E.3	Vastgoedbedrijven	14
E.4	Vastgoedprojecten	15
F	Bijlagen	16
F.1	Woningbouwcorporaties	16
F.2	Gebouwen met een maatschappelijk en commercieel nut	17

A Inleiding

In dit document geven wij – de Volksbank en ASN Bank – onze visie op duurzaam wonen. We beschrijven onze waarden en geven aan wat wij belangrijk vinden rondom het thema wonen. Door bewuste keuzes te maken voor onze investeringen¹ en de praktische invulling daarvan werken wij aan een betere wereld. Deze visie is onderdeel van ons verantwoorde investeringsbeleid. Het is een richtlijn voor hoe wij als bank omgaan met klimaat, mensenrechten en biodiversiteit bij (1) hypothecaire financieringen aan particuliere woningeigenaren, (2) zakelijke financieringen aan ondernemers en (3) de criteria waaraan vastgoedbedrijven moeten voldoen om onderdeel te zijn van onze beleggingsportefeuille.

Wij zijn een retailbank. Dit betekent dat onze bankbalans grotendeels bestaat uit (particuliere) hypotheekleningen. Wij zijn ons bewust van de impact van woongedrag op het klimaat. Daarom vinden we het onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om particuliere woningeigenaren te stimuleren hun woning energiezuinig te maken en hen hierin te faciliteren. Als onze klanten hun huizen verduurzamen, verduurzaamt langzaam de woningvoorraad en komen wij een stap dichterbij de realisatie van onze klimaatdoelstellingen.

Van klimaatneutraal naar klimaatpositief

Als maatschappelijk betrokken bank willen wij de inmiddels onvermijdbare gevolgen van klimaatverandering zoveel mogelijk beperken. Daarom heeft ASN Bank in 2012 als eerste bank ter wereld een klimaatdoel geformuleerd: zij wil dat al haar investeringen in 2030 klimaatneutraal zijn. Dat gaat verder dan de eigen bedrijfsvoering klimaatneutraal maken: het draait erom dat de hele bankbalans klimaatneutraal moet worden. Dit betreft de hoeveelheid CO₂ van alle activiteiten die de bank financiert of waarin zij belegt. De hoeveelheid CO₂ die deze activiteiten netto uitstoten, moet vanaf 2030 gelijk zijn aan of kleiner dan de hoeveelheid CO₂ die zij vermijden². In 2012 was ASN Bank de eerste bank wereldwijd die zichzelf zo'n ambitieus doel stelde.

De Volksbank heeft dit doel in 2015 overgenomen. Intussen heeft ASN Bank een nog ambitieuzere doelstelling geformuleerd: zij wil in 2030 klimaatpositief te zijn. Dit betekent dat alle activiteiten die de bank financiert of waarin zij belegt, in 2030 netto evenveel of meer CO₂ opnemen uit de atmosfeer dan zij uitstoten. ASN Impact Investors, de beheerder van de ASN beleggingsfondsen, heeft deze doelstelling in 2018 overgenomen.

Het Beleid Wonen is gebaseerd op ons duurzaamheidsbeleid, dat is te vinden op onze [website](#). Dit beleid heeft drie pijlers: (1) klimaat, (2) biodiversiteit en (3) mensenrechten. Alle drie deze pijlers zijn voor het onderwerp wonen van belang. In dit document gaan we eerst in op de rol van wonen voor onze klimaatdoelstelling. De verduurzaming van woningen draagt belangrijk bij aan de realisatie van onze klimaatdoelstellingen, omdat woningen een groot aandeel hebben in de CO₂-voetafdruk van Nederland. Daarnaast onderzoeken we hoe *biobased* wonen een rol kan spelen in CO₂-reductie. Hoe we de pijlers biodiversiteit en mensenrechten vertalen in ons Beleid Wonen, leest u later in dit document.

Ons Beleid Wonen

Dit Beleid Wonen geeft antwoord op drie vragen. Waarom investeren wij in woningen en gebouwen? Hoe willen wij dat de samenleving er op dat gebied uitziet in de toekomst? Welke keuzes maken we nu om daar te komen?

We lichten de keuzes die we maken toe, met als uitgangspunt de drie pijlers van ons duurzaamheidsbeleid:

- klimaat: energiebesparing en duurzame energie.
- biodiversiteit: duurzaam gebruik van materialen en de omgeving, en verandering van landgebruik.
- mensenrechten: toegang tot betaalbaar en goed wonen.

1 Met investeren bedoelen we het verstrekken van leningen (financiering), waaronder particuliere hypotheekleningen, en het kopen van effecten (beleggen).

2 Momenteel werkt de Volksbank aan een herformulering van haar klimaatdoelstelling om deze extern geverifieerd in lijn te brengen met de doelstelling van maximaal 1,5 graad opwarming van de aarde.

B Visie op wonen

Wij hebben samen met de Jonge Klimaatbeweging een visiedocument geschreven dat aandacht geeft aan het thema wonen. Zo zien wij wonen in 2030 voor ons.

In 2030 wonen we in een groene, sociale omgeving. Bestaande woningen worden verduurzaamd en nieuwbouwwoningen worden klimaatneutraal en circulair gebouwd. We maken efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte. Grondstoffen en restproducten worden zoveel mogelijk hergebruikt of gerecycled. Zoveel mogelijk huizen zijn energie-efficiënt en gasvrij. Efficiënte energieopslag en lokale energieopwekking zijn belangrijk om energie betaalbaar en duurzaam te maken. Eigenaren van een woning met een laag energielabel worden extra gesteund bij de verduurzaming van hun woning, zodat de last van de verduurzaming zo min mogelijk bij de bewoners ligt³.

B.1 KLIMAAT: ENERGIEBESPARING EN DUURZAME ENERGIE

Ruim een derde van alle CO₂-uitstoot in Nederland is toe te schrijven aan de gebouwde omgeving, waaronder woningen. Daarom hebben wij samen met diverse sectoren het Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving opgesteld, dat onder de verantwoordelijkheid van het Ministerie van Binnenlandse Zaken valt. De afspraak in dit Klimaatakkoord is dat in 2050 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af zijn om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen.

Om de CO₂-uitstoot in de gebouwde omgeving terug te dringen is het voornamelijk van belang dat we bestaande woningen energiezuinig maken. We zien het als onze maatschappelijke taak als bank om woning-eigenaren hierin te stimuleren en ondersteunen. Daarom kiezen we ervoor om niet alleen de bouw van duurzame panden en duurzame nieuwbouw te stimuleren, maar juist ook te stimuleren dat bestaande woningen veranderen in duurzame panden. In tegenstelling tot veel andere banken en instellingen willen we niet alleen de eigenaren belonen van woningen die al een duurzaam energielabel hebben. We willen woningverduurzaming juist inclusief stimuleren. Daarom is de rentekorting op de hypotheek die wij verstrekken niet alleen afhankelijk van het energielabel, maar ook van de investering die de klant doet in duurzaamheidsmaatregelen. Zo is duurzaam wonen toegankelijk voor alle doelgroepen.

Duurzaam wonen is onderdeel van onze dienstverlening

Duurzaam wonen is altijd het uitgangspunt van onze dienstverlening aan huidige en toekomstige hypotheekklanten. Wij willen mensen helpen om hun woonwensen te realiseren. Dit doen we door producten en diensten te bieden die het beste aansluiten op de persoonlijke situatie van (toekomstige) klanten. Dat betekent dat een goed hypotheekadvies over meer gaat dan alleen de hypotheek: het gaat over alle aspecten die relevant zijn voor goed wonen. Ons doel is om mensen zo goed mogelijk te begeleiden bij het vinden van de optimale woonoplossing. Graag helpen we onze klanten om hun woning betaalbaar te houden. We kiezen daarom altijd voor verantwoorde financiering, zodat klanten hun woonlasten kunnen blijven betalen, ook als het even tegenzit.

Drie manieren om energieverbruik te verminderen

Wonen veroorzaakt 17% van het totale energiegebruik en de totale uitstoot van broeikasgassen in Nederland. Gemiddeld veroorzaakt energiegebruik in huis zo'n 20% van de CO₂-emissies van een Nederlands huishouden. Dit is toe te schrijven aan het aardgasgebruik (voor verwarmen, warm water en koken) en aan het elektriciteitsgebruik. Van deze CO₂-uitstoot wordt 50% veroorzaakt door verwarming, 15% door warm water en zo'n 35% door elektrische apparaten, verlichting en koken.⁴

Om de CO₂-uitstoot in de gebouwde omgeving terug te dringen zijn drie aspecten belangrijk:

1. Minder energie gebruiken

Het is van belang dat de energievraag in een woning zo laag mogelijk wordt. Nederlandse huishoudens gebruiken meer gas dan elektra om hun huis te verwarmen. Door woningen (beter) te isoleren is er minder verwarming nodig. Daarnaast kan ongeveer 20% aan energie in huis worden bespaard door kleine energiebesparende maatregelen en energiezuinige apparatuur.

³ Bron: Jonge Klimaatbeweging, *Zo maakt geld jongeren gelukkig*, 2019

⁴ Bron: Milieu Centraal, 2021.

2. Duurzame energie opwekken

De benodigde energie kan groen opgewekt worden met zonnepanelen voor elektra of een zonneboiler voor warm water. Als een woningeigenaar onvoldoende of geen mogelijkheid om zelf groene energie op te wekken, kan hij groene stroom en groen gas inkopen.

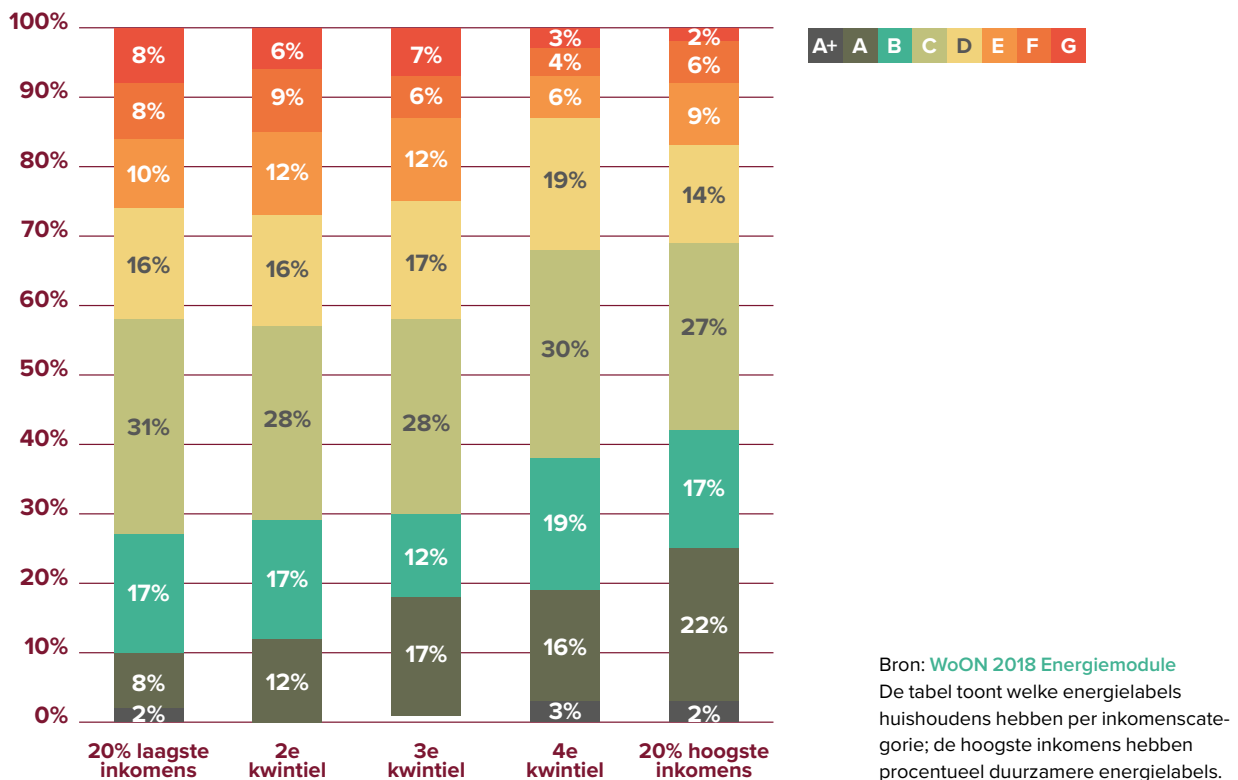
3. Duurzaam verwarmen

Opgewekte energie is ook in te zetten om via een warmtepomp duurzame warmte op te wekken. Een warmtepomp brengt warmte van buiten de woning (uit de buitenlucht, grondwater of de bodem) naar binnen. Ook als het buiten koud is kan een warmtepomp warmte uit de lucht halen.

Terugdringen van woonlasten heeft veel voordelen

Energiebesparing draagt bij aan vermindering van het klimaatprobleem. Bovendien heeft het een duidelijk financieel aspect. De energieprestatie van een woning heeft direct invloed op de woonlasten van een huishouden. Vooral mensen in lagere inkomensklassen hebben last van de hoge energielasten. Meer dan 60% van hen betaalt meer dan 11% van het besteedbare inkomen aan energie⁵. Daarnaast hebben in deze groep relatief meer mensen een onzuinige woning dan in de hogere inkomensklassen. De energielasten drukken dus vooral op de besteedbare inkomens van de mensen met een lager inkomen.⁶ Ook De Nederlandsche Bank concludeert dat het voor deze lage-inkomensgroepen lastig is te investeren in verduurzaming van hun woning⁷. Vanuit onze langetermijnvisie op wonen ondersteunen wij onze klanten bij hun investering in de verduurzaming van hun woning. Gelukkig kunnen mensen zelf actie ondernemen, want er zijn vele voordelen aan verduurzaming van het huis: de energierekening daalt, het wooncomfort verbetert en men wordt onafhankelijk van gas, waardoor de woning toekomstbestendiger is. Als een woning meer zelfvoorzienend is, is de klant tevens minder afhankelijk van de volatiele prijzen op de energiemarkt. Hierdoor stijgt de woningwaarde. Kortom, verduurzaming van de woning is goed voor het klimaat en komende generaties.

Bewoonde woningvoorraad naar besteedbaar inkomen huishouden en energielabels



5 Michael Stuart-Fox, Tom Kleinepiet en Kenneth Gopal, *Energie besparen in de woningvoorraad: inzichten uit de Energiemodule WoON 2018*, 2019, pagina 9

6 P.J. Idenburg en M. Schweitzer, *Sociaal Wonen 2030: de toekomst van sociale huisvesting in Nederland*, 2013, p. 67.

7 <https://www.dnb.nl/actueel/algemeen-nieuws/dnbulletin-2022/stimuleer-huiseigenaren-meer-om-de-eigen-woning-te-verduurzamen/>

Nieuwbouwwoningen

Tot 2030 moeten in Nederland bijna 1 miljoen woningen bijgebouwd worden om het woningtekort te verminderen. Bij de oplevering van deze woningen is het verplicht om te voldoen aan de energieprestatie indicator BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Dat betekent dat deze woningen een maximale energiebehoefte kWh per m² gebruiksoppervlakte en een maximaal fossiel-energieverbruik mogen hebben en een minimaal aandeel in hernieuwbare energie moeten hebben.

Biobased bouwen

In de transitie naar een CO₂-neutrale samenleving met genoeg betaalbare woningen kan biobased bouwen een belangrijke rol gaan spelen. Bij biobased bouwen worden natuurlijke, hernieuwbare materialen gebruikt om huizen te bouwen en te isoleren. Huizen kunnen worden gebouwd van bijvoorbeeld kruislaaghout, dat van goede kwaliteit, licht en veilig is. Daardoor wordt niet alleen het gebruik van conventionele, belastende grondstoffen vermeden, maar ook CO₂ uit de lucht gehaald én voor de toekomst opgeslagen. Dit gebeurt doordat planten – dus ook bomen – voor hun groei CO₂ uit de lucht halen en opslaan. Als de boom gekapt wordt en het hout gebruikt wordt in gebouwen, dan blijft de CO₂ opgeslagen in dat hout. Het is natuurlijk wel belangrijk om hiervoor verantwoord hout te gebruiken. Een ander voordeel van biobased bouwen is dat het sneller kan. Grote bouwdelen worden in de fabriek voorbereid en op locatie eenvoudig in elkaar geschroefd.

B.2 BIODIVERSITEIT: DUURZAAM GEBRUIK VAN MATERIALEN EN DE OMGEVING

Wij willen bijdragen aan een leefomgeving waarin ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen. Daarbij vinden we het belangrijk dat wij mensen ons bewust zijn van de impact die ons woongedrag heeft op niet alleen het klimaat en de lucht-, bodem- en waterkwaliteit, maar ook op planten en dieren en het verbruik van grondstoffen. Biodiversiteit levert ons via ecosystemen belangrijke diensten, zoals zuurstof, waterzuivering en voeding. Wij willen door onze investeringsactiviteiten bijdragen aan het behoud en de bescherming van biodiversiteit, en waar mogelijk de versterking van de bestaande biodiversiteit.

Wij vinden het belangrijk dat de woningbouwsector zich bewust is van de impact van het gebruik van materialen als cement, aluminium en koper op het milieu. Daarom hechten we er waarde aan dat de bouwsector gebruikmaakt van duurzame materialen zoals FSC-hout, materialen die lokaal aanwezig zijn en gerecyclede materialen. Ook willen we stimuleren dat materialen op een eerlijke manier zijn geproduceerd. Tot slot is een goede, veilige verwerking van afvalstoffen nodig. Dit is allemaal belangrijk om de kwaliteit van lucht, bodem en water te behouden en risico's voor de gezondheid van mens en milieu te minimaliseren.

Eveneens van belang vinden we de locatie en de invloed van een nieuw gebouw op de omgeving (zowel op *greenfields*⁸ als op *brownfields*⁹). Daarnaast zetten we ons in voor het gebruik van bestaande bouw door middel van renovatie en hergebruik van materiaal. Deze circulariteit van materiaal geldt ook voor nieuwbouw.

Ook (toekomstige) woningeigenaren kunnen een bijdrage leveren aan behoud van het milieu. Dat doen ze door te kiezen voor duurzame, eerlijke materialen als zij hun huis aanpassen of verbouwen. Door huis- en bouwafval te scheiden en op de juiste manier af te voeren. En door hun nieuwe woning en woon- of werkplaats zo te kiezen dat ze het woon- werkverkeer zoveel mogelijk beperken.

B.3 MENSENRECHTEN: TOEGANG TOT BETAALBAAR, GOED WONEN

Volgens de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens (UVRM) heeft iedereen recht op een levensstandaard die hoog genoeg is om gezondheid en welzijn te realiseren voor zichzelf en zijn of haar gezin. Daaronder valt ook huisvesting.¹⁰

⁸ *Greenfields* zijn stukken grond die niet eerder bebouwd zijn geweest, bijvoorbeeld natuur of landbouwgrond.

⁹ *Brownfields* zijn stukken grond die reeds bebouwd zijn (geweest).

¹⁰ UVRM, artikel 25: "Een ieder heeft recht op een levensstandaard die hoog genoeg is voor de gezondheid en het welzijn van zichzelf en zijn gezin, waaronder begrepen voeding, kleding, huisvesting en geneeskundige verzorging en de noodzakelijke sociale diensten, alsmede het recht op voorziening in geval van werkloosheid, ziekte, invaliditeit, overlijden van de echtgenoot, ouderdom of een ander gemis aan bestaansmiddelen, ontstaan ten gevolge van omstandigheden onafhankelijk van zijn wil." <https://www.amnesty.nl/encyclopedie/universele-verklaring-van-de-rechten-van-de-mens-uvm-volledige-tekst>

Voor ons betekent duurzaam wonen: goed wonen nu én goed wonen in de toekomst. Goed wonen is een basisvoorwaarde voor geluk en welzijn. Het is noodzakelijk om met vertrouwen en optimisme te kunnen leven. Wij vinden het belangrijk dat mensen volgens hun wensen kunnen wonen en leven in betaalbare, kwalitatief hoogwaardige woningen, die in een prettige, veilige leefomgeving staan. Ook als persoonlijke omstandigheden of een nieuwe levensfase om een andere woonsituatie vragen, mag een huis geen belemmering vormen.

Met een hypotheek willen we mensen in staat stellen hun woonwensen te realiseren. Ons streven daarbij is om altijd verantwoord te financieren. Dat doen we door producten en diensten te bieden die aansluiten op de financiële situatie van klanten. Bij verantwoord financieren hoort ook dat we de financiële situatie en toekomstplannen van onze klanten altijd goed voor ogen hebben. Zo kunnen we samen met onze klanten mogelijke betalingsproblemen in de toekomst voorkomen. Ook als het even tegenzit willen we een sociaal betrokken bank zijn, die opkomt voor haar klanten wanneer zij in financiële problemen raken.

C Onze rol

Ons doel is om onze impact zo groot mogelijk te maken. Dit doen wij in verschillende rollen.

Rol als hypotheekverstrekker

Het verstrekken van (particuliere) hypotheek is een van onze kernactiviteiten. Hiermee maken wij wonen mogelijk en toegankelijk voor inwoners van Nederland. We kiezen bewust om geen energielabels uit te sluiten van verstrekking van een hypotheek omdat wij het belangrijk vinden om wonen toegankelijk te houden. We zetten ons in om onzuinige energielabels te verduurzamen, om de CO₂-uitstoot van onze hypotheekportefeuille te verminderen.

Zoals we eerder schreven, is huisvesting een fundamenteel recht. Daarom hebben wij als doel: goed en betaalbaar wonen voor iedereen. Als het de klant onverhoopt tegenzit, dan doen wij er vanuit de menselijke maat alles aan dat hij of zij in zijn of haar woning kan blijven wonen. Zo nemen we proactief contact op met klanten die risico lopen om een betalingsachterstand op te lopen. We behandelen iedere klant persoonlijk en maken geen gebruik van incassobureaus bij hypotheekachterstanden.

Rol als financier

Naast hypotheekverstrekker hebben wij ook een rol als financier en belegger. In de hoedanigheid van financier hanteren we twee strategieën om goed wonen te realiseren:

- Selectie: om verantwoord te investeren hanteren we selectiecriteria voor alle bedrijven of projecten die zich bezighouden met wonen.
- Dialoog: we gaan de dialoog aan om partijen te stimuleren om tot betere prestaties te komen. En voorbeeld hiervan is dat we partijen stimuleren op *brownfields* te bouwen in plaats van *greenfields*. Ook sporen wij bedrijven aan om FSC-hout te gebruiken. Daarnaast zetten wij ons in om de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad op de politieke agenda te krijgen. Dit doen wij zelfstandig, maar vaak ook samen met partners. Voorbeelden hiervan zijn onze bijdragen aan het position paper Nationaal Isolatie Programma¹¹, Manifest Bouwen voor Natuur¹² en het ontwikkelen van de meetmethode Construction Stored Carbon¹³.

Wij willen financieren met een relatief laag risico, omdat we veilig omgaan met de spaargelden van onze klanten.

Rol als belegger

Wij hanteren drie strategieën om als belegger goed wonen te realiseren:

- Selectie: om verantwoord te investeren hanteren we selectiecriteria voor alle bedrijven of projecten die zich bezighouden met wonen. We analyseren of elk bedrijf of project voldoet aan onze duurzame selectiecriteria. Daarna volgt een advies aan de ASN Impact Investors Investeringscommissie-2. Deze besluit om dat advies al of niet te volgen.
- Dialoog: we gaan de dialoog aan om partijen te stimuleren om tot betere prestaties te komen. En voorbeeld hiervan is dat we partijen stimuleren op *brownfields* te bouwen in plaats van *greenfields*. Ook sporen we bedrijven aan om FSC-hout te gebruiken. Daarnaast zetten wij ons in om de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad op de politieke agenda te krijgen. Dit doen wij zelfstandig, maar vaak ook samen met partners. Voorbeelden hiervan zijn onze bijdragen aan het position paper Nationaal Isolatie Programma¹⁴, Manifest Bouwen voor Natuur¹⁵ en het ontwikkelen van de meetmethode Construction Stored Carbon¹⁶.
- Stemmen: we communiceren met bedrijven door actief te stemmen op hun aandeelhoudersvergaderingen. Zo maken we hen duidelijk wat we van hun beleid vinden en waar we verandering willen.

11 *Nationaal Isolatie Programma*. Position Paper van Consumentenbond, Energie-Nederland, Koninklijke Bouwend Nederland, Natuur & Milieu en Nederlandse Vereniging Duurzame Energie, 2021. <https://www.natuurenmilieu.nl/wp-content/uploads/2021/03/Nationaal-Isolatie-Programma-2021.pdf>

12 <https://www.natuurenmilieu.nl/wp-content/uploads/2021/03/Manifest-Bouwen-voor-Natuur.pdf>

13 <https://www.dgbc.nl/nieuws/asn-bank-en-climate-cleanup-ontwikkelen-meetmethode-voor-co2-opslag-biobased-bouwmaterialen-6180>

14 <https://www.natuurenmilieu.nl/wp-content/uploads/2021/03/Nationaal-Isolatie-Programma-2021.pdf>

15 <https://www.natuurenmilieu.nl/wp-content/uploads/2021/03/Manifest-Bouwen-voor-Natuur.pdf>

16 <https://www.dgbc.nl/nieuws/asn-bank-en-climate-cleanup-ontwikkelen-meetmethode-voor-co2-opslag-biobased-bouwmaterialen-6180>

Rol als aanjager

Naast onze kernactiviteiten als bank zetten wij ons actief in als aanjager van het thema goed wonen. Wij maken ons bij verschillende doelgroepen sterk voor maatregelen die bijdragen aan onze ambities en nemen deel in nationale fora voor de belangen van onze stakeholders. Ook nemen wij stelling in maatschappelijke discussies. Dit heeft als doel obstakels weg te nemen die goed wonen belemmeren. In onze rol als aanjager pakken wij verschillende thema's binnen het thema wonen aan, zoals bevordering van een toegankelijke woningmarkt en verduurzaming van de woningmarkt (onder andere via biobased bouwen). BLG Wonen, het onderdeel van de Volksbank dat is gespecialiseerd in hypotheek, heeft onze visie op bevordering van een toegankelijke woningmarkt beschreven in 'Goed wonen voor iedereen'.

Rol als inspirator

Wij willen een bredere rol vervullen dan alleen als bank en investeerder: we willen ook inspireren. Zo vertellen al onze vier merken actief over verduurzaming. Ook geven wij mensen informatie over manieren waarop zij zelf kunnen verduurzamen en wat daarvoor nodig is. Dit doen we voor onze klanten en andere geïnteresseerden onder andere via onze communicatiekanalen: onze [website](#), [Magazine GoedGeld](#), en platforms [Voor de Wereld van Morgen](#) en [Woningverbeteraars](#). Zo wijzen wij bijvoorbeeld op acties voor zonnepanelen, besparingsmaatregelen in en om de woning en andere praktische informatie rondom het thema (duurzaam) wonen.

D Waar kiezen we voor?

D.1 HYPOTHEKEN

Duurzaam wonen is onderdeel van onze financiële dienstverlening. Op verschillende manieren helpen wij klanten om goed te wonen met behulp van de financiële producten en de dienstverlening die wij aanbieden.

Uitgangspunten van onze dienstverlening

Bij onze dienstverlening rond hypotheek hanteren wij de volgende uitgangspunten op het gebied van goed wonen, waarmee we invulling geven aan onze duurzaamheidspijler mensenrechten:

- We vinden het belangrijk dat mensen ook bij veranderingen in hun leven, zoals baanverlies of arbeidsongeschiktheid, goed kunnen blijven wonen en niet op straat komen te staan. Daarom zetten we ons in om betalingsproblemen in een vroeg stadium te identificeren en te voorkomen. Dit is beschreven in onze Customer Management Policy – Rustig Wonen.
- We zetten ons in om mensen met betalingsproblemen te helpen en uitzetting te voorkomen. In onze Risk Policy Debiteurenrisico staat hoe wij klanten behandelen bij (potentiële) betalingsachterstanden en restantvorderingen.
- We vinden het belangrijk om aandacht te besteden aan speciale doelgroepen, zoals starters en ouderen.

Bij onze dienstverlening rond hypotheek hanteren wij de volgende uitgangspunten op het gebied van energiebesparing en duurzame energie. Daarmee helpen we klanten om energiezuinig en comfortabel te wonen, terwijl we tegelijkertijd invulling geven aan onze duurzaamheidspijler klimaat:

- We helpen bewoners om energiebesparende maatregelen in de woning te nemen.
- We maken inzichtelijk hoe onze woningportefeuille is verdeeld over de energielabels.
- De nieuwe woningen waarvoor wij hypotheek verstrekken, zijn zo energiezuinig mogelijk conform de EU-richtlijnen.

Financieel adviseurs

Onze financieel adviseurs spelen een sleutelrol. Zij wijzen klanten actief op maatregelen en financieringsmogelijkheden. Onze adviseurs leiden we op om dit advies te kunnen geven via e-learnings, webinars en expertsessies over duurzaam wonen. Met kennissessies en leer-van-elkaar-sessies delen adviseurs kennis en *best practices*. Wij ondersteunen de adviseurs zoveel mogelijk met behulp van een gesprekstool. Ook hebben we duurzame woonoplossingen zoveel mogelijk geïntegreerd in onze software en adviesrapporten. Het doel hiervan is dat we onze klanten goed kunnen helpen bij vragen over verduurzaming van hun woning. Begin 2020 hebben wij ons aangesloten bij het sectorcollectief Duurzaam Wonen. Hierin beloofden we onder andere om 80% van onze adviseurs voor het einde van 2021 op te leiden tot Erkend Adviseur Duurzaam Wonen¹⁷. Deze doelstelling hebben we behaald.

Woningverbeteraars

We benaderen onze klanten proactief met een divers aanbod van energiebesparende maatregelen op het platform **Woningverbeteraars**. Dit hebben we ontwikkeld zodat klanten niet alleen informatie, maar ook financieel en technisch advies kunnen inwinnen over verduurzaming van de woning. Tevens kunnen bezoekers op dit platform een persoonlijke huisscan te doen om te zien welke verduurzamingsmaatregelen van hun woning mogelijk zijn en wat de kosten en opbrengsten zullen zijn. In samenwerking met verschillende partners bieden wij producten en diensten aan die het best aansluiten op de persoonlijke situatie van onze klanten.

Energiebesparende maatregelen kunnen helpen om woonlasten te verlagen. Zij worden vaak betaald met spaargeld. Wanneer klanten onvoldoende middelen hebben of hun eigen middelen niet willen inzetten, bieden wij aantrekkelijke financieringsproducten. Daarnaast helpen wij om de terugverdientijd van verduurzamingsmaatregelen zo gunstig mogelijk te maken doordat we, naast onze eigen producten, ook hulp en inzicht bieden in subsidies en fiscale regelingen.

17 <https://www.adviseurduurzaamwonen.nl/home>

ASN Hypotheek

Klanten die bij ASN Bank een **ASN Hypotheek** afsluiten en hun woning energiezuinig willen maken, kunnen een Duurzaam Wonen-leningdeel afsluiten tegen een voordelig tarief. Bij het afsluiten van dit leningdeel ontvangt de klant bovendien rentekorting over de totale hypotheeklening. De hypotheek van ASN Bank is ook te verkrijgen via SNS en de zelfstandige intermediair.

Energiebespaar Budget

Bij alle merken van de Volksbank kunnen klanten tot 106% van de waarde van de woning na verbouwing financieren. De 6% extra financiering kunnen klanten inzetten om energiebesparende maatregelen te nemen. Zij kunnen dit budget ook reserveren als nog niet duidelijk is welke maatregelen getroffen worden. Bij 95% van de koopwoningen kunnen energiebesparende maatregelen leiden tot energielabel A.¹⁸

Persoonlijke Lening Duurzaamheid

SNS biedt een persoonlijke lening aan klanten die energiebesparende maatregelen niet met spaargeld of via de hypotheek willen financieren: de **Persoonlijke Lening Duurzaamheid**. Zij mogen deze lening alleen inzetten voor verduurzamingsmaatregelen. Daardoor kan SNS de lening tegen aantrekkelijk tarief aanbieden.

Energiebespaarlening

Particulieren kunnen speciaal voor energiebesparende maatregelen een **Energiebespaarlening** van het Nationaal Warmtefonds afsluiten. Deze lening wordt mede mogelijk gemaakt door financiering van ASN Bank.

Naast bovenstaande producten ontwikkelen wij continu nieuwe producten en proposities met als doel klanten te helpen en ontzorgen bij het energiezuinig maken van hun woning. Deze nieuwe producten worden voor introductie beoordeeld door het Product Approval Review Committee. Hierdoor voldoen onze producten altijd aan wet- en regelgeving en aan onze missie 'bankieren met de menselijke maat'.

Partnerschappen

Wij zijn altijd bereikbaar om vragen over de hypotheek of energiebesparende maatregelen op een persoonlijke manier te beantwoorden. Dit doen wij graag in samenwerking met gerenommeerde partijen zoals Milieu Centraal, Natuur & Milieu en de Nationale Duurzame Huizen Route. Door middel van jaarlijkse campagnes met bijbehorende aanbiedingen stimuleren we onze klanten om hun woning energiezuinig te maken. Daarnaast organiseren we interne en externe duurzaamheidscampagnes en kennissessies voor onze eigen medewerkers, evenals voor onze stakeholders.

D.2 HYPOTHEEKPAKKETTEN

De Volksbank financiert niet alleen (particuliere en zakelijke) hypotheekpakketten, maar investeert ook in hypotheekpakketten. Dit zijn hypotheekpakketten die een andere partij heeft verstrekt en die door de Volksbank zijn aangekocht. De andere partij draagt hierbij alle *mortgage receivables* (hypotheekvorderingen) alsmede de bijbehorende kredietrisico's over aan de Volksbank. De Volksbank kan het beheer en bijzonder beheer overnemen, maar dit kan ook via de verkoper of een derde partij lopen. Voor hypotheekpakketten gelden, naast de uitgangspunten voor hypotheekpakketten, aanvullende criteria, zoals beschreven in hoofdstuk E3.

D.3 VASTGOEDBEDRIJVEN

De Volksbank en ASN Bank beleggen zelf niet direct in vastgoedbedrijven, maar hun klanten kunnen beleggen in de beleggingsfondsen van ASN Impact Investors. Deze beleggingsfondsen kunnen beleggen in vastgoedbedrijven, mits ze voldoen aan onze duurzaamheidscriteria. Met vastgoedbedrijven worden ondernemingen bedoeld die vastgoed ontwikkelen, beheren, bouwen of daar eigenaar van zijn. Zij moeten voldoen aan ons volledige duurzaamheidsbeleid. Specifiek voor deze sector gelden aanvullende voorwaarden omdat dergelijke bedrijven een negatieve impact op milieu en biodiversiteit kunnen hebben. Daarom willen we ervoor zorgen dat de bedrijven waarin we beleggen een passend beleid hebben om hun impact te minimaliseren. In dit beleid moet bijvoorbeeld staan dat bedrijven FSC-hout gebruiken, vooral bouwen op brownfields of projecten ontwikkelen die wonen toegankelijker maken. Hierna beschrijven we de drie belangrijkste risico's en aandachtspunten bij vastgoedbedrijven.

¹⁸ Rijksoverheid, Cijfers over Wonen en Bouwen 2018, p. 83.

Duurzame inkoop

Een eerste kwestie voor vastgoedontwikkelaars is de duurzame inkoop van bouwmaterialen. We hebben een voorkeur voor vastgoedbedrijven die met ten minste twee derde FSC- of PEFC-gecertificeerd hout werken. Als vastgoedbedrijven hout inkopen voor nieuwe projecten of renovaties in lage-inkomens-OESO-landen, moet dit voor ten minste twee derde FSC-gecertificeerd zijn. Koopt een bedrijf hout in uit hoge-inkomens-OESO-landen voor nieuwe projecten of renovatie, dan volstaat dat ten minste twee derde van het ingekochte hout een certificering heeft van het Programme for the Endorsement of Forest Certification (PEFC).

Bouwlocaties

Een tweede kwestie is de bouw van nieuwe panden op *greenfields*, want dat gaat gepaard met risico's voor biodiversiteit. We hebben daarom een voorkeur voor bouw op *brownfields*. Ook sluiten we het bouwen in beschermde natuurgebieden volledig uit. Wij beleggen alleen in vastgoedbedrijven die bouwen op *greenfields* als zij de impact van deze bouw zoveel mogelijk beperken en voldoende compenseren.

Duurzame bouwstandaarden

Een derde risico gaat over duurzame bouwstandaarden. Er zijn wereldwijd verschillende *green buildings*-certificeringen opgesteld om de duurzaamheidsprestaties van gebouwen in te schatten. BREEAM en LEED zijn de twee meest voorkomende certificeringen. Zij zijn goede indicaties voor de duurzaamheid van een gebouw. We willen dat vastgoedontwikkelaars bij de bouw van nieuwe panden zoveel mogelijk proberen te voldoen aan de duurzame bouwstandaarden van BREEAM en LEED, of vergelijkbare standaarden.

In hoofdstuk E3 geven we een overzicht van de criteria waaraan vastgoedbedrijven precies moeten voldoen.

E Selectiecriteria

Dit hoofdstuk beschrijft onze selectiecriteria op het gebied van wonen. Per onderwerp beschrijven we de beoordelingsrichtlijnen waaraan de instellingen en ondernemingen die we financieren of waarin we beleggen, moeten voldoen. Deze beoordelingsrichtlijnen zijn een uitwerking van onze beleidsdocumenten over klimaat, biodiversiteit en mensenrechten. Als ons beleid geen antwoord of uitkomst geeft, vormen deze beleidsdocumenten de leidraad.¹⁹

We beoordelen hypotheek en vastgoed aan de hand van absolute en relatieve criteria:

- Absolute criteria zijn voorwaarden waar hypotheekverstrekkers en vastgoedbedrijven minimaal aan moeten voldoen. Daarbij verwachten we dat zij géén activiteiten uitvoeren die wij uitsluiten.
- Relatieve criteria geven een ambitieniveau aan. Aan de hand van deze criteria kunnen we bepalen of hypotheekverstrekkers en vastgoedbedrijven behoren tot de betere in hun categorie. Zij kunnen aan de relatieve criteria voldoen op een schaal van ‘slecht’ tot ‘uitstekend’. Zo identificeren wij koplopers.

De absolute criteria en relatieve criteria in dit sectorbeleid zijn van toepassing op al onze investeringen. Daarnaast onderzoeken we beursgenoteerde bouwbedrijven. Die beoordelen we conform ons beleid voor klimaat, biodiversiteit en mensenrechten. Op het ASN Groenprojectenfonds is ook de Regeling Groenprojecten van toepassing.

E.1 HYPOTHEKEN

Absolute criteria:

- De hypotheekverstrekker heeft beleid voor goed bestuur en ethiek.
- De hypotheekverstrekker heeft beleid om gelijke behandeling en non-discriminatie van klanten te garanderen.
- Bij het aanbieden van de hypotheek houdt de hypotheekverstrekker rekening met de financiële draagkracht van de klant doordat hij niet alleen de hypotheeklening, maar ook de woonlasten mee laat tellen.

Relatieve criteria:

Mensenrechten

- Mensen met betalingsproblemen: we vinden het belangrijk dat mensen ook bij veranderingen in hun leven, zoals baanverlies of arbeidsongeschiktheid, goed kunnen blijven wonen en niet op straat komen te staan.
- De hypotheekverstrekker zet zich in om betalingsproblemen in een vroeg stadium te identificeren en te voorkomen.
- De hypotheekverstrekker zet zich in om mensen met betalingsproblemen te helpen en uitzetting te voorkomen.
- Specifieke doelgroepen: we vinden het belangrijk dat de hypotheekverstrekker aandacht besteedt aan specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen.

Klimaat

- Energiebesparing en duurzame energie:
- De hypotheekverstrekker helpt bewoners om energiebesparende maatregelen in hun woning te nemen.
- De hypotheekverstrekker maakt inzichtelijk hoe zijn portefeuille woninghypotheek is verdeeld over de energielabels.
- Nieuwe woningen waarvoor een hypotheek wordt verstrekt, zijn zo energiezuinig mogelijk conform de EU-richtlijnen.

Biodiversiteit

- De hypotheekverstrekker informeert zijn klanten over de mogelijkheden van duurzaam bouwen en verbouwen.

¹⁹ Zie voor meer informatie onze overige beleidsstukken het gebied van mensenrechten, klimaat en biodiversiteit: <http://www.asnbank.nl/index.asp?NID=10737>

E.2 HYPOTHEEKPAKKETTEN

De directie van de Volksbank beslist over de aankoop van hypotheekpakketten. Het Expertisecentrum Duurzaamheid (ECD) berekent de impact van het hypotheekpakket dat mogelijk wordt aangeschaft, op de klimaatneutraaldoelstelling. Op basis van die berekening geeft het ECD een advies aan de directie van de Volksbank of het past bij onze duurzaamheidsdoelstellingen.

Absolute criteria:

- De verstrekker van hypotheekpakketten heeft beleid voor goed bestuur en ethiek.
- De verstrekker van hypotheekpakketten heeft beleid om gelijke behandeling en non-discriminatie van klanten te garanderen.
- De verstrekker van hypotheekpakketten houdt bij het aanbieden van zijn hypotheek rekening met de financiële draagkracht van klanten door niet alleen de hypotheeklening, maar ook de woonlasten mee te tellen.

Relatieve criteria:

Mensenrechten

- Mensen met betalingsproblemen: we vinden het belangrijk dat mensen ook bij veranderingen in hun leven, zoals baanverlies of arbeidsongeschiktheid, goed kunnen blijven wonen en niet op straat komen te staan.
- De verstrekker van hypotheekpakketten heeft beleid om betalingsproblemen in een vroeg stadium te identificeren en te voorkomen.
- De verstrekker van hypotheekpakketten heeft beleid om mensen met betalingsproblemen te helpen en uitzetting te voorkomen.
- Het is een pre als de verstrekker van hypotheekpakketten helpt alternatieve woonruimte te verwerven voor mensen die onvermijdelijk uit hun huis worden gezet.
- Speciale doelgroepen: we vinden het belangrijk dat de instelling aandacht besteedt aan kwetsbare groepen.
- De verstrekker van hypotheekpakketten heeft producten en/of diensten om goed wonen beschikbaar te maken voor speciale doelgroepen, zoals ouderen en starters.

Klimaat

- Energiebesparing en duurzame energie:
- De verstrekker van hypotheekpakketten helpt bewoners om energiebesparende maatregelen in de woning te nemen.
- De verstrekker van hypotheekpakketten maakt inzichtelijk hoe zijn woningportefeuille is verdeeld over de energielabels en geeft andere duurzaamheidsinformatie.
- Nieuwe woningen waarvoor een hypotheek wordt verstrekt, zijn zo energiezuinig mogelijk conform de EU-richtlijnen.

Biodiversiteit

- De verstrekker van hypotheekpakketten informeert zijn klanten over de mogelijkheden van duurzaam bouwen en verbouwen.

E.3 VASTGOEDBEDRIJVEN

Absolute criteria:

- Voor vastgoedbedrijven (eigenaren, beheerders, bouwers en ontwikkelaars) gelden dezelfde absolute criteria als wij hanteren voor alle bedrijven. Zie de Handleiding duurzaamheidscriteria ASN Bank/ASN Impact Investors.
- Als vastgoedbedrijven hout inkopen voor nieuwe projecten of renovaties in lage-inkomens-OESO-landen, moet ten minste twee derde FSC-gecertificeerd zijn. Koopt het bedrijf hout in uit hoge-inkomens-OESO-landen voor nieuwe projecten of renovatie, dan volstaat dat ten minste twee derde van het ingekochte hout een certificering heeft van het Programme for the Endorsement of Forest Certification (PEFC).
- Het vastgoedbedrijf minimaliseert bij nieuwe projecten de negatieve impact op biodiversiteit (het bouwt bijvoorbeeld enkel in steden) of het beperkt deze impact zoveel mogelijk. Het bedrijf voert bijvoorbeeld een *environmental impact*-analyse of een milieueffectrapportage uit voordat het begint met bouwen, of compenseert eventuele negatieve impact als het bouwt op greenfields.

Er zijn geen misstanden wat betreft de bouw van vastgoed in waardevolle natuur.

Relatieve criteria:

- Wij verwachten dat nieuwe projecten van vastgoedbedrijven zoveel mogelijk voldoen aan de duurzame bouwstandaarden BREEAM of LEED (deze zijn beide bovenwettelijk).
- Wij verwachten dat nieuwe woningen en gebouwen van vastgoedbedrijven binnen de EU zo energiezuinig mogelijk zijn, conform de EU-richtlijn energieprestatie gebouwen (EPBD). Bij bouw buiten de EU verwachten we dat nieuwe woningen en gebouwen voldoen aan vergelijkbare standaarden.
- Wij verwachten van de onderneming dat deze een duurzaamheidsverslag publiceert conform de GRI-standaarden (Core of Comprehensive) en de sectorspecifieke richtlijnen.
- Bij hebben een voorkeur voor vastgoedbedrijven die het Cement Action Plan van het Cement Sustainable Initiative volgen.
- Wij verwachten dat vastgoedeigenaren energie- en CO₂-besparingsdoelstellingen hebben opgenomen in de meerjarige onderhoudsplanning van hun vastgoed.
- Wij verwachten van bouwondernemingen dat zij bij de herbouw na rampen werken conform de richtlijnen van het beleid *Sustainable Reconstruction in Disaster-Affected Countries* van het Sustainable Buildings and Climate Initiative van het UN Environment Programma (UNEP SBCI).
- Wij hebben een voorkeur voor vastgoedbedrijven die erop toezien dat nieuwe panden in latere fasen potentieel op meerdere manieren te gebruiken zijn.
- Wij verwachten van vastgoedbedrijven dat zij ongebruikte panden zo snel mogelijk (eventueel na verbouwing) in geïnkomenbruik laten nemen.
- Wij verwachten dat bewoners betrokken worden bij eventuele verbouwings- of renovatieplannen.

E.4 VASTGOEDPROJECTEN

Voor de vastgoedprojecten van het ASN Groenprojectenfonds is de Regeling Groenprojecten van toepassing.

F Bijlagen

F.1 WONINGBOUWCORPORATIES

Momenteel investeren wij niet actief in woningbouwcorporaties en gebouwen met een maatschappelijk en commercieel nut. In het verleden hebben wij hierin wel geïnvesteerd volgens onderstaand beleid en criteria. Alle woningbouwcorporaties en gebouwen met maatschappelijk en commercieel nut zijn getoetst aan deze criteria.

Beleid Woningbouwcorporaties

Wij vinden het belangrijk dat mensen toegang hebben tot goed wonen in betaalbare woningen, die in goede staat verkeren en in een gezonde, aantrekkelijke omgeving liggen. De doelstellingen van woningbouwcorporaties hebben daarom veel raakvlakken met onze visie en missie. Woningbouwcorporaties zijn verantwoordelijk voor het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het maatschappelijke vastgoed dat daaraan verbonden is, zoals buurthuizen. Daarnaast bieden zij een beperkt percentage woningen aan in de vrije huursector.

Woningbouwcorporaties hebben een verantwoordelijkheid voor de lange termijn: hun doelstelling is de huisvesting voor mensen met lagere en middeninkomens te verbeteren. Deze sociale doelstelling koppelen zij steeds meer aan milieudoelstellingen. Daarom vinden wij dat woningbouwcorporaties een rol hebben bij het realiseren van een rechtvaardige, sociale samenleving. Zij zijn onder andere verantwoordelijk voor:

- huisvesting van ouderen, gehandicapten en mensen die onder begeleiding wonen;
- bouwen en verhuren van maatschappelijk vastgoed;
- activiteiten om de omgeving waarin hun sociale huurwoningen staan, leefbaarder te maken;
- stimuleren van eigenwoningbezit door de verkoop van huurwoningen.

Selectiecriteria woningbouwcorporaties

Absolute criteria

- De woningcorporatie volgt de code van Aedes en de Governancecode Woningbouwcorporaties.²⁰ Als zij dit niet doet, licht zij haar redenen hiervoor gemotiveerd toe.²¹
- De woningcorporatie heeft integriteitsregels opgesteld.
- De woningcorporatie heeft een meldpunt waar bewoners en anderen misstanden kunnen melden.
- Nieuwe woningen zijn zo energiezuinig mogelijk conform de EU-richtlijnen.
- Er zijn geen misstanden bij de woningcorporatie. Als zich een enkel incident voordoet, treft de woningcorporatie direct adequate maatregelen.²²
- De woningcorporatie heeft als doelstelling het niveau van de energielabels voor de gehele woningvoorraad te verbeteren.
- De woningcorporatie bouwt nieuwbouw die voldoet aan het bouwbesluit.

20 De Nederlandse corporate governance-code, zie: <http://www.aedes.nl/binaries/downloads/governance/120726-governancecode-2011.pdf>, de Aedescode en de Governancecode Woningbouwcorporaties. De laatste code betreft met name de inrichting van het bestuur en het interne toezicht, terwijl de eerste code ook gaat over de maatschappelijke doelstelling en externe belanghebbenden.

21 De woningcorporatie heeft onderwerpen opgesteld waarin zij kenbaar maakt waarop zij mag worden aangesproken. Dit moet in ieder geval de volgende onderwerpen bevatten:

- Transparante inrichting van de organisatie
- Dialoog met belanghebbenden
- Zorgvuldige omgang met klanten
- Maatschappelijke doelstelling
- Bestuur en toezicht
- Inzet van middelen
- Verantwoording en rapportage
- Integer ondernemen

22 Wanneer is er sprake van een misstand? Dit bepalen we aan de hand van verschillende vragen. Worden er wetten en regels overtreden? Wat is de omvang van de schending? Vinden schendingen structureel of op grote schaal plaats? Worden ze bewust gepleegd of gedoogd? Wat is de aard van de schending? Hoe reageert de woningcorporatie? Wij achten een schending aanwezig als voor ons betrouwbare partijen aantonen dat er sprake van is. In de praktijk baseren wij ons hierbij op meerdere bronnen. Ook raadplegen we de woningcorporatie zelf. Wij verwachten van hen een coöperatieve, transparante houding.

Relatieve criteria

Mensenrechten en bestuur

- Klachtenmechanisme
- De woningcorporatie heeft een klachtenmechanisme. Zij is transparant over het aantal klachten dat is binnengekomen en de afhandeling daarvan.
- Transparantie
- De woningcorporatie is aangesloten bij een koepel die streeft naar verbetering van de prestaties van haar leden zoals Aedes, Kwaliteitscentrum Woningbouwcorporaties Huursector of vergelijkbare initiatieven.²³
- De woningcorporatie heeft intern en extern toezicht en verifieert de uitvoering van de normen.
- De woningcorporatie voert een dialoog met haar stakeholders.
- De woningcorporatie laat zich iedere vier jaar visiteren.²⁴
- De woningcorporatie heeft een duurzaam inkoopbeleid.
- Bewoners worden betrokken bij eventuele verbouwings- of renovatieplannen.
- Wij verwachten dat de woningcorporatie ongebruikte panden zo snel mogelijk (eventueel na verbouwing) in gebruik laat nemen.

Klimaat

- De woningcorporatie rapporteert over de CO₂-uitstoot van haar woningportefeuille.
- De woningcorporatie neemt initiatieven om duurzame-energieprojecten te realiseren.
- Wij verwachten dat een woningcorporatie energie- en CO₂-besparingsdoelstellingen heeft opgenomen in de meerjarenonderhoudsplanning van het vastgoed.
- Nieuwe panden zijn in latere fasen potentieel op meerdere manieren te gebruiken.
- De woningcorporatie heeft beleid opgenomen om haar portefeuille bestendig te maken tegen klimaatverandering en extremer weer.

Biodiversiteit

- De woningcorporatie heeft in haar beleid opgenomen dat zij standaard gebruikmaakt van FSC-hout wanneer tropisch hout wordt toegepast. Hiernaast heeft zij in haar beleid opgenomen dat zij bij houtgebruik zoveel mogelijk gebruikmaakt van duurzaam geproduceerd FSC-hout.
- Nieuwbouw wordt alleen neergezet op *greenfields* als de positieve effecten ruimschoots opwegen tegen eventuele negatieve effecten.
- De woningcorporatie heeft in haar beleid opgenomen dat zij het gebruik van primaire grondstoffen zoveel mogelijk vermindert en circulaire toepassing van bouwmaterialen bevordert. De woningcorporatie heeft beleid opgesteld om de biodiversiteit te bevorderen bij (nieuw)bouwprojecten.

F.2 GEBOUWEN MET EEN MAATSCHAPPELIJK EN COMMERCIEEL NUT

Momenteel investeren wij niet actief in woningbouwcorporaties en gebouwen met een maatschappelijk en commercieel nut. In het verleden hebben wij hierin wel geïnvesteerd volgens onderstaand beleid en criteria. Alle woningbouwcorporaties en gebouwen met maatschappelijk en commercieel nut zijn getoetst aan deze criteria.

Beleid gebouwen met een maatschappelijk en commercieel nut

Wij investeren in de bouw en renovatie van gebouwen. Wij maken hierin een onderscheid tussen gebouwen met een maatschappelijk nut en gebouwen met een commercieel nut. Wij zetten voornamelijk in op renovatie en hergebruik van dergelijke gebouwen.

23 Kwaliteitscentrum Woningbouwcorporaties Huursector (KWH) is een coöperatieve vereniging opgericht door corporaties. Circa tweehonderd corporaties zijn lid van KWH. KWH wil het maatschappelijk presteren van corporaties en hun ketenpartners blijvend bevorderen en transparant maken. Daartoe biedt het onafhankelijke metingen, audits, visitaties en keurmerken die voldoen aan de hoogste kwaliteitseisen.

24 Visitatie is een instrument voor horizontale verantwoording van de corporatie tegenover haar stakeholders over haar maatschappelijke prestaties. Daarnaast biedt de uitkomst van de visitatie handvatten aan de corporatie ter lering en verbetering. Beschikbaar via: <http://www.visitaties.nl/168/visitatiestelsel.html>.

Gebouwen met een maatschappelijk nut

Wij investeren in maatschappelijk vastgoed omdat dit basisvoorzieningen van een goed functionerende samenleving huisvest. Maatschappelijk vastgoed bestaat uit gebouwen met een publieke functie, zoals onderwijs, sport, cultuur, welzijn en maatschappelijke opvang. Voorbeelden zijn scholen, buurthuizen, culturele centra, opvanghuizen en ziekenhuizen. Onder maatschappelijk vastgoed verstaan wij ook gebouwen waarin mogelijkheden zijn gecreëerd om maatschappelijke doelen en commerciële doelen te combineren, zoals kinderopvang of huisartsenpraktijken. Tot slot verstaan wij onder gebouwen met een maatschappelijk nut cultureel waardevolle panden die behouden worden of panden die bijdragen aan verbetering van het dienstenniveau van een buurt. Het gaat er hierbij dus om dat de gebouwen een maatschappelijk doel dienen.

Gebouwen met een commercieel nut

Ook commercieel vastgoed komt in aanmerking voor financiering, zoals winkels, hotels en kantoren, evenals particuliere huurwoningen. In een wijk met weinig voorzieningen zijn winkels maatschappelijk gezien belangrijk. Wij investeren ook in vastgoed met een commercieel doel, zoals kantoren van ondernemingen, als er grote winst op het gebied van energiebesparing en -zuinigheid wordt behaald met een gebouw.

Behalve een sociaal doel dient investering in vastgoed ook een milieudoel. Uit onderzoek blijkt bijvoorbeeld dat juist in gebouwen voor gezondheidszorg een verbeteringslag is te maken in het verminderen van de CO₂-uitstoot. Ook de renovatie van bestaande kantoorpanden kan helpen bij het verminderen van CO₂-uitstoot. Door in vastgoed te investeren willen we dus ook een bijdrage leveren aan de reductie van de CO₂-uitstoot van deze gebouwen.

Ten slotte heeft vastgoed een invloed op de biodiversiteit. De locatie van nieuwe gebouwen kan gevolgen hebben voor de biodiversiteit. Het heeft bijvoorbeeld gevolgen voor de natuur als er wordt gebouwd in een voorheen onbebouwd groen gebied (*greenfield*). Ook het gebruik van de materialen heeft invloed op onze natuur, bijvoorbeeld als er wordt gebouwd met hout uit tropisch regenwoud. Wij vinden het daarom van belang dat de bouwer van het vastgoed op verantwoorde wijze omgaat met schaarse grondstoffen en hernieuwbare grondstoffen gebruikt.

Selectiecriteria gebouwen met een maatschappelijk en commercieel nut

Gebouwen met een maatschappelijk nut

Absolute criteria:

- Het gebouw is voorzien van een energielabel.
- In het voorstadium van de bouw en bij de bouw zelf zijn geen ernstige misstanden voorgekomen.²⁵
- De verhuurder houdt zich niet bezig met activiteiten die wij mijden.²⁶
- Nieuwbouw wordt alleen neergezet op *greenfields* als de positieve effecten ruimschoots opwegen tegen eventuele negatieve effecten.
- Nieuwe gebouwen zijn zo energiezuinig mogelijk conform de EU-richtlijnen.

Relatieve criteria:

Mensenrechten

- Gebouwen zijn goed bereikbaar met openbaar vervoer en fiets.
- Gebouwen hebben een binnenklimaat dat niet schadelijk is voor de gezondheid van de gebruikers en bewoners van het pand.
- Bewoners worden betrokken bij eventuele verbouwings- of renovatieplannen.
- Wij verwachten van vastgoedbedrijven dat zij ongebruikte panden zo snel mogelijk (eventueel na verbouwing) in gebruik laten nemen.

Klimaat en biodiversiteit

- We investeren bij voorkeur in renovatie van bestaande panden.
- Nieuwe panden zijn in latere fasen potentieel op meerdere manieren te gebruiken.

²⁵ Enkele voorbeelden van misstanden: het gebouw heeft tijdens de bouw ernstige, breed gedragen protesten van maatschappelijke groeperingen opgeroepen omdat het waardevolle open groene ruimte in beslag neemt; bij eerdere aan- of verkopen van het gebouw is sprake geweest van fraude; het gebouw is in strijd met de huidige wetten en regels.

²⁶ Wapenindustrie, tabaksindustrie, kinderarbeid, schending van mensenrechten, milieudelicten, kernenergie.

- Wij verwachten dat een vastgoedeigenaar energie- en CO₂-besparingsdoelstellingen heeft opgenomen in de meerjarige onderhoudsplanning van het vastgoed.
- Het is een aanbeveling als de kredietnemer kan aantonen dat bij het bouwproject FSC-hout wordt gebruikt op basis van:
 - het bestek;
 - FSC-certificering van de aannemer;
 - tussentijdse formele voortgangsbesprekingen;
 - de oplevering (proces verbaal met lijst van herstelpunten);
 - een opleverdocument met daarin een overzicht van al het toegepaste FSC-hout in het project door de aannemer.
- Voor grotere panden: er is milieubeleid en een milieubeheersysteem.²⁷
- De vastgoedeigenaar streeft naar een verbetering van het energielabel.
- Gebouwen voldoen aan een of meer van de volgende keurmerken of standaarden die daarmee te vergelijken zijn:²⁸
 1. LEED for new construction: Gold of Platinum
 2. BREEAM NL bestaande bouw/nieuwbouw: Very Good of Excellent
 3. GPR Gebouw: 9 of 10 sterren

Gebouwen met een commercieel nut

Absolute criteria:

- Het gebouw is bij nieuwbouw minimaal voorzien van energielabel A en bij renovatie minimaal van label B.
- De verhuurder houdt zich niet bezig met activiteiten die wij mijden.²⁹
- Nieuwbouw wordt alleen neergezet op *greenfields* als de positieve effecten ruimschoots opwegen tegen eventuele negatieve effecten.
- Gebouwen voldoen aan een of meer van de volgende keurmerken of standaarden die daarmee te vergelijken zijn:³⁰
 1. Greencalc+ milieu-index gebouw: Labelklasse A of B
 2. LEED for new construction: Gold of Platinum
 3. BREEAM NL bestaande bouw/nieuwbouw: Very Good of Excellent
 4. GPR Gebouw: 9 of 10 sterren
- In het voorstadium van de bouw en bij de bouw zelf zijn geen ernstige misstanden voorgekomen.
- Nieuwe gebouwen zijn zo energiezuinig mogelijk conform de EU-richtlijnen.

Relatieve criteria:

Mensenrechten

- Gebouwen zijn goed bereikbaar met openbaar vervoer en fiets.
- Gebouwen hebben een binnenklimaat dat niet schadelijk is voor de gezondheid van de gebruikers en bewoners van het pand.
- Bewoners worden betrokken bij eventuele verbouwings- of renovatieplannen.
- Wij verwachten van vastgoedbedrijven dat zij ongebruikte panden zo snel mogelijk (eventueel na verbouwing) in gebruik laten nemen.

Klimaat en biodiversiteit

- We investeren bij voorkeur in renovatie van bestaande panden.
- Voor grotere panden: er is milieubeleid en een milieubeheersysteem.³¹
- Wij verwachten dat een vastgoedeigenaar energie- en CO₂-besparingsdoelstellingen heeft opgenomen in de meerjarige onderhoudsplanning van het vastgoed.
- Nieuwe panden zijn in latere fasen potentieel op meerdere manieren te gebruiken.

27 Grotere panden zijn panden waarvan de totale oppervlakte groter is dan 10.000 vierkante meter.

28 Voor de financiering van maatschappelijk vastgoed kan op sommige punten een uitzondering worden gemaakt.

29 Wij beoordelen in dergelijke gevallen niet de huurder. Onderwerpen die wij uitsluiten zijn de wapenindustrie, tabaksindustrie, kinderarbeid, schending van mensenrechten, milieudelicten, kernenergie.

30 Voor de financiering van maatschappelijk vastgoed kan op sommige punten een uitzondering worden gemaakt.

31 Zie voetnoot 24.

- Het is een aanbeveling als de kredietnemer kan aantonen dat bij het bouwproject FSC-hout wordt gebruikt op basis van:
 - het bestek;
 - FSC-certificering van de aannemer;
 - tussentijdse formele voortgangsbesprekingen;
 - de oplevering (proces verbaal met lijst van herstelpunten);
 - een opleverdocument met een overzicht van al het toegepaste FSC-hout in het project door de aannemer.