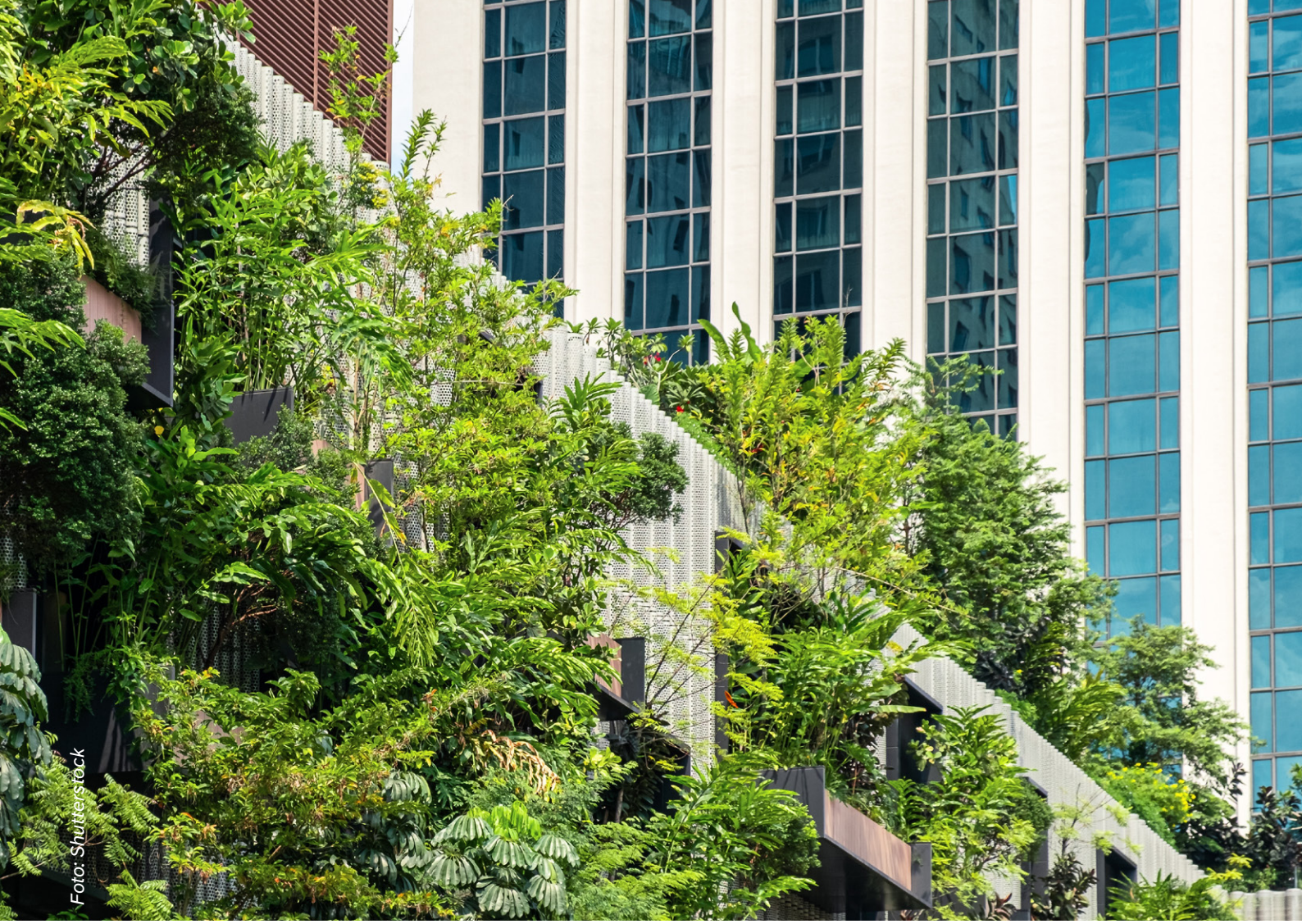


Foto: Shutterstock

DUURZAAMHEIDSBELEID

Vastgoed

asn impact investors

Inhoud

1. Inleiding 3

2. Visie & Risico's 4
- 2.1 Vastgoedbedrijven 5
- 2.2 Projectfinancieringen 5

3 Selectiecriteria 7
- 3.1 Vastgoedbedrijven 7
- 3.2 Duurzame Projectfinancieringen 8

ASN IMPACT INVESTORS

ASN Impact Investors is erop gericht dat de beleggingen in de ASN beleggingsfondsen passen in of bijdragen aan een wereld waar mensen veilig en gezond kunnen leven met oog voor de natuur. Nu en in de toekomst. Daartoe toetsen, selecteren en monitoren wij alle bedrijven, projecten en landen op basis van strikte duurzaamheidscriteria op het gebied van klimaat, biodiversiteit, mensenrechten, goed bestuur en dierenwelzijn, gericht op het verlagen van negatieve impact en het verhogen van positieve impact. Daarnaast zetten wij actief aandeelhouderschap in om die wereld sneller dichterbij te brengen. Meer informatie

Versie: 0.3
Datum vaststelling: ??.??.????

1. Inleiding

In dit document geven wij onze visie op vastgoed. We beschrijven onze waarden en geven aan wat wij belangrijk vinden rondom het thema vastgoed. Via onze financieringen en beleggingen werken wij aan een duurzamere wereld. Ons duurzaamheidsbeleid – gebaseerd op de pijlers mensenrechten, klimaat en biodiversiteit – vormt de basis voor alle investeringskeuzes die wij maken. Deze visie is onderdeel van ons verantwoorde investeringsbeleid. Het is een richtlijn voor hoe wij omgaan met klimaat, biodiversiteit en mensenrechten bij (1) duurzame projectfinancieringen en (2) vasgoedbedrijven. In dit beleid worden de criteria omschreven waaraan projectfinancieringen en vastgoedbedrijven moeten voldoen om onderdeel te zijn van onze beleggingsportefeuille.

Dit beleid 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. Uitgangspunt zijn de drie pijlers van ons duurzaamheidsbeleid, toegespitst op het onderwerp vastgoed:

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

2. Visie & Risico's

Biodiversiteit: duurzaam gebruik van materialen en de omgeving
Wij willen bijdragen aan een leefomgeving waarin ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen. Dat houdt onder meer in dat wij mensen ons bewust zijn van de impact die ons woongedrag heeft, niet alleen op 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. Hoe wij dit doen staat beschreven in onze selectiecriteria in hoofdstuk 3.

Wij vinden het belangrijk dat de woningbouwsector zich bewust is van de impact van het gebruik van materialen als cement, aluminium, plastic en koper op het milieu. Daarom hechten we er waarde aan dat de bouwsector gebruikmaakt van duurzame materialen zoals hout gecertificeerd volgens het Forest Stewardship Council (FSC) of het Programme for Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC), 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*[1] als op *brownfields*[2]). Daarnaast zetten we ons in voor het gebruik van bestaande bouw door middel van renovatie en hergebruik van materiaal. Deze voorkeur van circulariteit wat betreft het gebruik van materialen geldt ook voor nieuwbouw.

Klimaat: Biobased bouwen
De vastgoedsector is (direct en indirect) verantwoordelijk voor 40% van de broeikasgasemissies wereldwijd.[3] Dit komt onder andere door het energieverbruik van de gebouwen en de bouwmaterialen. De productie van veel gebruikte bouwmaterialen zoals beton, staal, bakstenen of glas zijn energie-intensieve processen. In de transitie naar een CO_2-neutrale samenleving 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. Biobased bouwen kan bijdragen aan een lager gebruik van fossiele grondstoffen. Bomen slaan tijdens hun groei CO_2 op; wanneer het hout wordt gebruikt in gebouwen, blijft deze CO_2 tijdelijk opgeslagen zolang het gebouw bestaat. 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 voorbewerkt en op locatie eenvoudig in elkaar geschroefd.

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 diens gezin. Daaronder valt ook huisvesting.[4] Voor ons betekent duurzaam wonen dan ook goed wonen nu én goed wonen in de toekomst.

1 *Greenfields* zijn stukken grond die niet eerder bebouwd zijn geweest, bijvoorbeeld natuur of landbouwgrond.
2 *Brownfields* zijn stukken grond die reeds bebouwd zijn (geweest).
3 Managing-transition-risk-in-real-estate.pdf (UNEPFI)
4 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-uvrm-volledige-tekst

2.1 VASTGOEDBEDRIJVEN

De 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. Hierna beschrijven we de drie belangrijkste risico's en aandachtspunten bij vastgoedbedrijven.

Duurzame inkoop

We willen het gebruik van biobased materialen in de bouwsector stimuleren, maar dit hout mag niet bijdragen aan ontbossing. Daarom verwachten we van vastgoedbedrijven dat ze zoveel mogelijk gebruikmaken van FSC of PEFC gecertificeerd hout en doelstellingen hebben om het aandeel duurzaam hout te vergroten.

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.

Consultatie stakeholders

De consultatie van stakeholders bij de ontwikkeling van nieuwe projecten vinden wij ook een aandachtspunt voor vastgoedbedrijven. Wij vinden het belangrijk dat bijvoorbeeld omwonenden worden meegenomen tijdens de projectontwikkeling.

In hoofdstuk 3 geven we een overzicht van de criteria waaraan vastgoedbedrijven precies moeten voldoen.

2.2 PROJECTFINANCIERINGEN

In het verleden hebben wij geïnvesteerd in woningbouwcorporaties en in de renovatie en het hergebruik van gebouwen met maatschappelijk of commercieel nut. Momenteel investeren wij hier niet in. Als we dat in de toekomst weer willen doen, geldt onderstaand beleid.

Woningcorporaties

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 staan. De doelstellingen van woningcorporaties (ofwel: woningbouwcorporaties) hebben daarom veel raakvlakken met onze visie en missie. Woningcorporaties 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.

Woningcorporaties 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 woningcorporaties 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.

Gebouwen met maatschappelijk nut

Wij investeren in maatschappelijk vastgoed omdat dit basisvoorzieningen van een goed functionerende samenleving huisvest[5]. 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 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 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.

Vastgoed en klimaat

Behalve een sociaal doel dient investering in vastgoed ook een milieudoel. Uit onderzoek blijkt bijvoorbeeld dat juist in gebouwen voor gezondheidszorg een verbeterslag te maken is in het verminderen van de CO_2-uitstoot. Ook de renovatie van bestaande kantoorpanden kan helpen de CO_2-uitstoot te verminderen. Door in vastgoed te investeren willen we dus ook een bijdrage leveren aan de reductie van de CO_2-uitstoot van deze gebouwen.

Vastgoed en biodiversiteit

Ten slotte heeft vastgoed 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.

5 Maatschappelijk onroerend goed kan eigendom zijn van verschillende soorten instanties, waaronder gemeentelijke en hogere overheden, woningcorporaties, maatschappelijke instellingen en (commerciële) beleggers.

3 Selectiecriteria

Dit hoofdstuk beschrijft onze selectiecriteria voor financieringen en investeringen in bijvoorbeeld instellingen, vastgoedprojecten en obligatieportefeuilles die actief zijn op het gebied van wonen en vastgoed.

We beschrijven de beoordelingsrichtlijnen waaraan de investeringen of financieringen moeten voldoen, indien van toepassing. Deze beoordelingsrichtlijnen zijn een uitwerking van onze beleidsdocumenten over klimaat, biodiversiteit en mensenrechten. Als het Duurzaamheidsbeleid Vastgoed geen antwoord of uitkomst geeft, vormen deze beleidsdocumenten de leidraad.[6]

We beoordelen investeringen aan de hand van absolute en relatieve criteria:
- Absolute criteria zijn voorwaarden waaraan investeringen en financieringen minimaal moeten voldoen. Dit betekent dat wij niet investeren in of een financiering verstrekken aan een organisatie of onderneming die activiteiten uitvoert die wij uitsluiten.
- Relatieve criteria geven een ambitieniveau aan. Aan de hand van deze criteria kunnen we bepalen of de organisatie of onderneming waarin we investeren of die we financieren, behoort tot de betere in haar categorie. Zij kan aan de relatieve criteria voldoen op een schaal van 'slecht' tot 'uitstekend'. Zo identificeren wij koplopers.

3.1 VASTGOEDBEDRIJVEN

Absolute criteria:
- Voor vastgoedbedrijven (eigenaren, beheerders, bouwers en ontwikkelaars) gelden dezelfde absolute criteria als die wij hanteren voor alle bedrijven. Zie de Handleiding duurzaamheidscriteria ASN Impact Investors.
- Als vastgoedbedrijven hout inkopen[7] voor nieuwe projecten of renovaties verwachten we dat tenminste 90% van het ingekochte hout FSC of PEFC gecertificeerd is.
- 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 CO_2-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).

6 Zie voor meer informatie onze overige beleidsstukken het gebied van mensenrechten, klimaat en biodiversiteit: Duurzame keuzes - ASN Beleggingsfondsen
7 Het houtgebruik wordt niet als een materieel risico aangemerkt als het hout minder dan vijf procent is van het totale materiaalgebruik van het bedrijf. Als dit percentage niet bekend is, hanteren we het voorzorgsprincipe en is dit criterium van toepassing.

- 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 geinkomensbruik laten nemen.
- Wij verwachten dat bewoners betrokken worden bij eventuele verbouwings- of renovatieplannen.

3.2 DUURZAME PROJECTFINANCIERINGEN

Dit hoofdstuk beschrijft het beleid en de bijbehorende duurzaamheidscriteria die gelden voor de financiering van woningcorporaties en gebouwen met maatschappelijk en commercieel nut.

Momenteel investeren wij niet actief in woningcorporaties en gebouwen met maatschappelijk en commercieel nut. In het verleden hebben wij hierin wel geïnvesteerd volgens onderstaand beleid en criteria. Alle woningcorporaties en gebouwen met maatschappelijk en commercieel nut zijn getoetst aan deze criteria. Als wij in de toekomst weer besluiten om in dit soort projecten te investeren, gelden onderstaande criteria.

Selectiecriteria woningcorporaties

Absolute criteria

- De woningcorporatie volgt de code van Aedes en de Governancecode Woningbouwcorporaties.[8] Als zij dit niet doet, licht zij haar redenen hiervoor gemotiveerd toe.[9]
- 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.[10]
- 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.

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.[11]
- De woningcorporatie heeft intern en extern toezicht en verifieert de uitvoering van de normen.

---

8 De Nederlandse corporate governance-code (https://aedes.nl/media/document/governancecode-woningcorporaties-2020-herziene-versie-20220pdf), 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.

9 De woningcorporatie heeft een lijst met onderwerpen opgesteld waarin zij kenbaar maakt waarop zij mag worden aangesproken. Deze 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.

10 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, waarvan we een coöperatieve, transparante houding verwachten.

11 Kwaliteitscentrum Woningbouwcorporaties Huursector (KWH) is een coöperatieve vereniging opgericht door woningcorporaties. 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.

- De woningcorporatie voert een dialoog met haar stakeholders.
- De woningcorporatie laat zich iedere vier jaar visiteren.[12]
- 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 CO_2-uitstoot van haar woningportefeuille.
- De woningcorporatie neemt initiatieven om duurzame-energieprojecten te realiseren.
- Wij verwachten dat een woningcorporatie energie- en CO_2-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 bestendiger 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 toepast. 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.

Selectiecriteria gebouwen met 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.[13]
- De verhuurder houdt zich niet bezig met activiteiten die wij mijden.[14]
- 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.

12 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.
13 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.
14 Wapenindustrie, tabaksindustrie, kinderarbeid, schending van mensenrechten, milieudelicten, kernenergie.

Klimaat en biodiversiteit

- We investeren bij voorkeur in renovatie van bestaande panden.
- Nieuwe panden zijn in latere fasen potentieel op meerdere manieren te gebruiken.
- Wij verwachten dat een vastgoedeigenaar energie- en CO_2-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 een 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.[15]
- 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:[16]
  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

Selectiecriteria gebouwen met 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.[17]
- 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:[18]
  1. Greencalc+ milieu-index gebouw[19]: 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.[20]
- 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.

15 Grotere panden zijn panden waarvan de totale oppervlakte groter is dan 10.000 vierkante meter.
16 Voor de financiering van maatschappelijk vastgoed kan op sommige punten een uitzondering worden gemaakt.
17 Wij beoordelen in dergelijke gevallen niet de huurder. Onderwerpen die wij uitsluiten zijn de wapenindustrie, tabaksindustrie, kinderarbeid, schending van mensenrechten, milieudelicten, kernenergie.
18 Voor de financiering van maatschappelijk vastgoed kan op sommige punten een uitzondering worden gemaakt.
19 Zie voetnoot 23.
20

Klimaat en biodiversiteit

- We investeren bij voorkeur in renovatie van bestaande panden.
- Voor grotere panden: er is milieubeleid en een milieubeheersysteem.[21]
- Wij verwachten dat een vastgoedeigenaar energie- en CO_2-besparingsdoelstellingen heeft opgenomen in de meerjarige onderhoudsplanning van het vastgoed.
- Nieuwe panden zijn in latere fasen potentieel op meerdere manieren te gebruiken.
- 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.