

Sectorbeleid woningbouw en vastgoed

In het Beleid Verantwoord Beleggen van Aegon Nederland zijn internationale verdragen, industriële standaarden en richtlijnen opgenomen waar Aegon rekening mee houdt bij investeringsbeslissingen. Om portefeuillemanagers en analisten een leidraad te geven, en om de transparantie naar aandeelhouders en andere belanghebbenden te vergroten, heeft Aegon meer gedetailleerd sectorbeleid ontwikkeld voor de sectoren waar specifieke milieu-, sociale- en bestuurlijke factoren (de zogenaamde ESG factoren) een rol spelen en die ook voor Aegon het meest relevant zijn.

Aegon heeft een grote, gespreide portefeuille en investeert onder andere in woningbouw en vastgoed. Een groot deel hiervan, meer dan 11.000 woningen, wordt door Amvest beheerd. Amvest is een dochter van Aegon en Pensioenfonds Zorg & Welzijn. Daarnaast heeft Aegon leningen uitstaan aan sociaal-medische zorginstellingen. Aegon wil de nadelige invloed van de sector op het milieu en de maatschappij zoveel mogelijk beperken. Daarom zijn er sectorspecifieke standaarden die we in aanmerking nemen, en willen we de bedrijven stimuleren om in overeenstemming met de best practices te handelen.

De gewoonlijke risico's binnen de woningbouw- en vastgoedsector worden in verband gebracht met kwesties op het gebied van energie-efficiency en broeikasgasuitstoot, afval, waterverbruik, gezondheid en veiligheid op de werkplek, sociale duurzaamheid, en het materiaalgebruik en hergebruik daarvan tijdens de constructiefase.

Daarnaast is het voor de woningbouw- en vastgoedsector vanuit het perspectief van bedrijfsrisico en rentabiliteit van belang om duurzaam en energiezuinig te bouwen zodat operationele- en servicekosten laag zijn en de bezettingsgraad, en daarmee de huurinkomsten, hoog.

Voor de sector heeft Aegon de volgende gemeenschappelijke thema's geformuleerd:

- **Milieu:** gebouwen zijn verantwoordelijk voor meer dan een derde van het wereldwijde energieverbruik. Energie-efficiënt gebouwde gebouwen hebben een positief effect op klimaatverandering. Ook demografische ontwikkelingen en de locatie ten opzichte van natuurgebieden zijn van invloed op de aantrekkelijkheid van vastgoed. De demografische kenmerken van een gebied hebben direct invloed op bezetting, service- of afzetgebied en bereikbaarheid. Afvalwaterbeheer en waterverbruik zijn belangrijke factoren in gebieden met schaarste aan water.
- **Gezondheid en veiligheid:** woningbouw- en vastgoedbedrijven kunnen de gezondheid en veiligheid van hun medewerkers en van mensen als directe gebruikers van gebouwen nadelig beïnvloeden. Belangrijke zorgen over gezondheid en veiligheid zijn bijvoorbeeld de omgang met asbest en de ontwikkeling van gebouwen op vervuilde grond. Tekortkomingen op het gebied van gezondheid en veiligheid op het werk komen tot uitdrukking in ongevallenstatistieken en verzuimcijfers.
- **Gebruik van hulpbronnen:** voor de ontwikkeling van bouw en vastgoed wordt vaak een beroep gedaan op hulpbronnen; om deze reden is het gebruik van duurzame materialen, en het hergebruik van materialen, van groot belang.

De woningbouw- en vastgoedsector heeft, op basis van best practices en initiatieven binnen de industrie, richtlijnen ontwikkeld om de negatieve gevolgen van de activiteiten van deze sector op milieu, maatschappij en bestuur (ESG impact) te beperken. Daarnaast zijn er ook multilaterale initiatieven die hieraan bijdragen:

- o Sustainable Buildings and Climate Initiative (voorheen UNEP Sustainable Buildings and Construction Initiative), samenwerkingsverband tussen en overlegorgaan voor diverse belanghebbenden in de sector.
- o UNEP FI – Property Working Group, werkgroep voor investeerders in vastgoed.
- o Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) waarvan Aegon lid is.
- o CO2 – Prestatieladder, Nederlands energiebesparingsinstrument voor aanbestedingen.

Vastgoedfondsen

Aegon Group en Aegon Asset Management zijn in 2012 lid geworden van de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Transparantie over duurzaamheid in de sector staat hierbij centraal. Hierdoor worden investeerders zoals Aegon in staat gesteld om de duurzaamheid van hun portefeuilles te verhogen, en zal er een impuls uitgaan naar de sector als geheel om te verduurzamen. De GRESB beoordeelt vastgoedfondsen op hun duurzaamheidsprestaties op een achttal terreinen. Een daarvan is de certificeringen volgens bijvoorbeeld LEED, BREEAM(-NL), Green Star en CASBEE. Wij verwachten van vastgoedbedrijven dat zij rapporteren in overeenstemming met de GRI richtlijnen, inclusief Sector Supplement/Disclosure, of tenminste op gelijkwaardig niveau. In de GRESB score wordt ook het gebruik van de GRI-richtlijnen voor de bouw- en vastgoedsector meegewogen en daardoor het gebruik van deze richtlijnen gestimuleerd.

Directe ontwikkeling en beheer van woningbouw

Zoals eerder aangegeven is Aegon op de Nederlandse woningbouwmarkt voornamelijk actief via Amvest. Duurzaamheid heeft bij Amvest grote aandacht. Het bedrijf is een van de oprichters van de Dutch Green Building Council, een licentiehouders van BREEAM, en is lid van de taskforce Duurzaamheid van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland.

Uiteraard hebben alle nieuwbouwwoningen energielabel A, maar ook alle bestaande woningen in het Amvest Residential Core Fund hebben gemiddeld het energielabel A. Duurzaamheid gaat verder dan alleen CO2-reductie, bijvoorbeeld ook de toepassing van warmte-koudeopslaginstallaties, en voor nieuwbouwwoningen wordt uitsluitend hout met FSC-keurmerk toegepast. [Meer over duurzaamheid bij Amvest »](#)

Aegon heeft ook leningen uitstaan aan diverse sociale-medische zorginstellingen, zoals ziekenhuizen en verpleeghuizen.