



ASN Bank

Beleid Wonen en Werken

Inhoudsopgave

A	Inleiding	5
B	Visie op wonen en werkomgeving	6
B.1	Mensenrechten: toegang tot betaalbaar, goed wonen en een prettige werkomgeving	6
B.2	Klimaat: energiebesparing en duurzame energie	6
B.3	Biodiversiteit: duurzaam gebruik van materialen en de omgeving	7
C	De rol van ons	9
D	Waar kiezen we voor?	10
D.1	Woningbouwcorporaties	10
D.2	Hypotheken	10
D.3	Hypotheek-pakketten	11
D.4	Gebouwen met een maatschappelijk en commercieel nut	11
D.5	Vastgoedbedrijven	12
E	Selectiecriteria	13
E.1	Woningbouwcorporaties	13
E.2	Hypotheken	14
E.3	Hypotheek-pakketten	15
E.4	Gebouwen met een maatschappelijk en commercieel nut	15
E.5	Vastgoedbedrijven	17

A Inleiding

Wij werken aan een betere wereld. Dit doen wij door bij de keuze voor investeringen¹ en de praktische invulling daarvan de vraag te stellen: wat is er nodig om de duurzame samenleving van de toekomst te realiseren? Voor ons is een duurzame samenleving er een zonder armoede, waarin iedereen onderwijs kan volgen en beschikt over goede, betaalbare huisvesting en gezondheidszorg, zowel ver weg, in minder ontwikkelde landen, als dichtbij in Nederland. Begrippen als rechtvaardigheid², vrijheid, gelijkheid en menselijke waardigheid staan hierin centraal. De duurzame samenleving komt er niet van vandaag op morgen. Maar we kunnen haar wel stap voor stap realiseren. Dat vraagt om keuzes van iedereen. Wij maken daarom met onze investeringen belangrijke keuzes.

Dit doen we via ons duurzaamheidsbeleid. Wij baseren dit beleid op drie pijlers: mensenrechten, klimaat en biodiversiteit. Samen bestrijken zij bijna alle onderwerpen die van belang zijn bij alles wat wij doen. Deze pijlers zijn leidend bij alle activiteiten, beleggingen en financieringen van ons die uiteindelijk bijdragen aan de duurzame samenleving die wij voor de lange termijn voor ogen hebben.

Het sectorbeleid *Wonen en werken* gaat over de gebouwen waar mensen wonen en werken. Het is een specifieke uitwerking van het beleid van ons en herzielt het bestaande beleid waar nodig en breidt het uit. Het sectorbeleid geeft antwoord op de vragen: Waarom investeren wij in woningen en gebouwen? Hoe ziet de samenleving er op dat gebied uit in 2050? Welke keuzes maken we nu om daar te komen? We lichten de keuzes die we maken toe, met als uitgangspunt onze drie pijlers. Tot de plekken waar mensen wonen rekenen we alle huurwoningen, zoals van woningbouwcorporaties, en alle woningen in particulier bezit. Tot de gebouwen waar mensen werken rekenen we gebouwen zoals scholen, ziekenhuizen, kantoren en zorgcentra.

Wonen en de werkomgeving raken alle drie de pijlers (mensenrechten, klimaat en biodiversiteit) van ons duurzaamheidsbeleid. Daarnaast past het financieren hiervan bij onze wens om de spaargelden van onze klanten op een zo veilig mogelijke manier uit te zetten. Genoeg redenen dus om ons ervoor in te zetten. In dit sectorbeleid vertalen we de drie pijlers van ons in speerpunten voor woningen en gebouwen:

- mensenrechten: toegang tot betaalbaar en goed wonen en een fijne werkplek;
- klimaat: energiebesparing en duurzame energie;
- biodiversiteit: duurzaam gebruik van materialen en de omgeving.

Ons beleid voor wonen en werken is vooral een uitwerking voor de Nederlandse situatie, omdat Nederland onze belangrijkste markt is. Het beleid heeft betrekking op de financiering van woningbouwcorporaties, vastgoed en hypothecaire leningen (hierna: hypotheek), zowel direct als indirect. Maar dit beleid is ook bedoeld voor het financieren van woningen en vastgoed buiten Nederland.

1 Met investeren bedoelen we het verstrekken van leningen (financiering) of het kopen van aandelen (beleggen).

2 Gebaseerd op Our Common Future, Brundtland Report, 1987: <http://www.un-documents.net/ocf-cf.htm>.

B Visie op wonen en werkomgeving

B.1 Mensenrechten: toegang tot betaalbaar, goed wonen en een prettige werkomgeving

Volgens de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens (UVRM) heeft iedereen recht op een levensstandaard die hoog genoeg is om de gezondheid en het welzijn te realiseren voor zichzelf en zijn of haar gezin. Daaronder valt ook huisvesting.³ Ook heeft ieder mens recht op een behoorlijke levensstandaard voor zichzelf en zijn gezin en op steeds betere levensomstandigheden. Toereikende huisvesting hoort daarbij. Dat stelt het Internationaal Verdrag inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten.⁴ Voor ons is het respecteren van mensenrechten het uitgangspunt. Huisvesting is, evenals voeding, een basaal, fundamenteel recht. Wij vinden het daarom onze verantwoordelijkheid om dit recht niet alleen te respecteren, maar actief bij te dragen aan het verwezenlijken van dit recht, met als doel goed en betaalbaar wonen toegankelijk te maken voor iedereen. We willen mensen in onze samenleving hierbij ondersteunen.

Onder 'goed wonen' verstaan we:

- Wonen is betaalbaar; de totale woonlasten zijn overzichtelijk.
- Wijken zijn goed bereikbaar en veilig.
- De woningen hebben een goede kwaliteit en zijn gezond om in te wonen.
- Er zijn voldoende goede voorzieningen, zoals scholen, buurthuizen, sportfaciliteiten, ziekenhuizen en zorginstellingen.
- Mensen kunnen binnen hun financiële mogelijkheden zoveel mogelijk kiezen: kopen of huren, verhuizen of verbouwen.

Wonen gaat volgens ons dus om veel meer dan alleen de toegankelijkheid en betaalbaarheid van huisvesting. Het gaat ook om bewoonbaarheid, om de leefbaarheid en veiligheid in wijken, om de inrichting van publieke ruimtes en aandacht voor kwetsbare groepen in onze samenleving. Bijvoorbeeld mensen met een beperking die een aangepaste woning nodig hebben, starters op de woningmarkt, ouderen die vaak moeilijk de woning van hun wensen kunnen vinden, en mensen met middeninkomens die door verschillende ontwikkelingen slechter toegang hebben tot de woningmarkt. Goed wonen is een basis voor geluk en welzijn, ook voor toekomstige generaties. Wij zetten ons daar in waar de behoefte het grootst is.

Op hun beurt dragen gebouwen waar mensen werken bij aan een prettige werkomgeving. Wij leggen het accent op vastgoed met een maatschappelijke functie (voorzieningen) zoals scholen, culturele centra, ziekenhuizen en zorgcentra. Ook commercieel vastgoed, zoals hotels en kantoren, willen wij financieren vooral als zij ook bijdragen aan sociale doelen. Daarnaast dragen gebouwen bij aan een veilige en gezonde werkomgeving voor werknemers.

Onder een gezonde werkomgeving verstaan we:

- Een gebouw met een aangenaam, gezond binnenklimaat.
- Een omgeving die goed en veilig bereikbaar is met alle vormen van vervoer.
- Een gebouw dat past in de omgeving, dat geen overlast veroorzaakt, maar juist iets toevoegt aan de buurt.

B.2 Klimaat: energiebesparing en duurzame energie

Goed wonen en een gezonde werkplek dragen niet alleen bij aan het mensenrecht op toereikende huisvesting. Woningen en gebouwen hebben ook invloed op het klimaat door het verbruik van energie. Wij ervaren het klimaatprobleem als urgent; het is noodzakelijk dat iedereen bijdraagt aan een oplossing. Daarom stellen we ons tot doel dat onze investeringen in 2030 netto klimaatneutraal zijn. Dit heeft invloed op alle keuzes die wij maken, ook voor onze investeringen in woningen en gebouwen. Wij zullen ons daarom de komende jaren inzetten voor het terugdringen van de CO₂-uitstoot van woningen en gebouwen.

17% van het totale energiegebruik en de totale uitstoot van broeikasgassen in Nederland wordt veroorzaakt door wonen. Dit is toe te schrijven aan het aardgasverbruik voor verwarmen en koken, en indirect aan het elektriciteitsverbruik

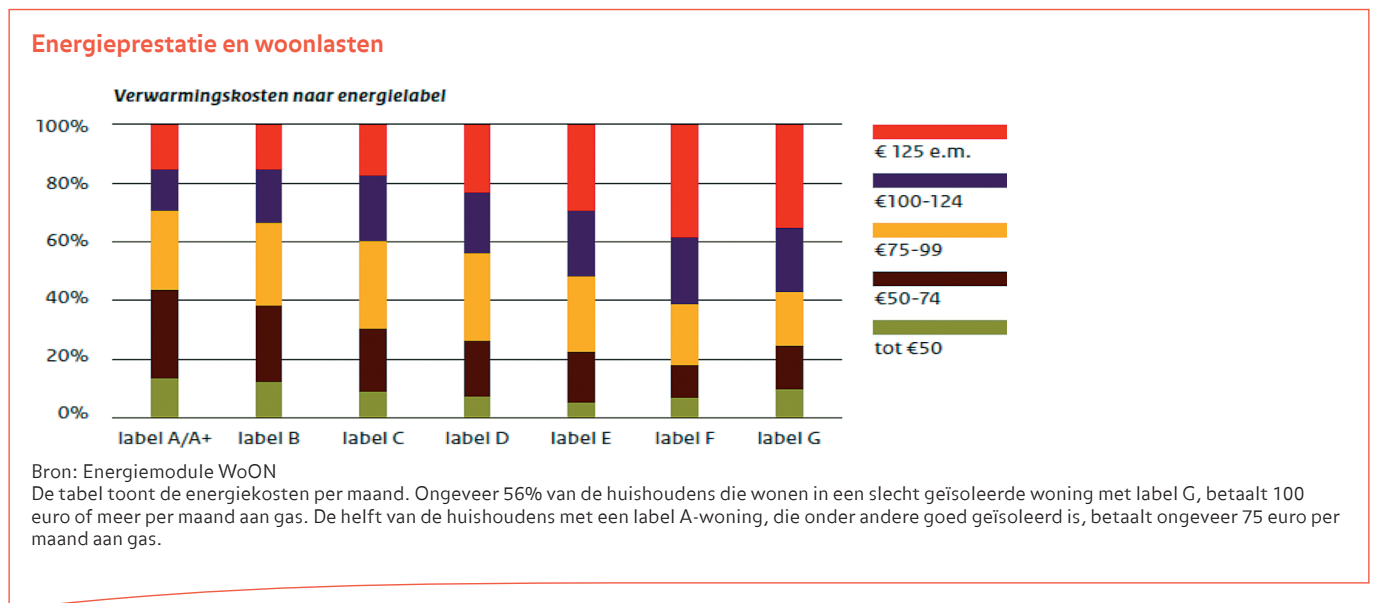
3 UVRM, artikel 25: "Een ieder heeft recht op een levensstandaard die hoog genoeg is voor de gezondheid en het welzijn van zichzelf en zijn gezin, waaronder begrepen voeding, kleding, huisvesting en geneeskundige verzorging en de noodzakelijke sociale diensten, alsmede het recht op voorziening in geval van werkloosheid, ziekte, invaliditeit, overlijden van de echtgenoot, ouderdom of een ander gemis aan bestaansmiddelen, ontstaan ten gevolge van omstandigheden onafhankelijk van zijn wil."

4 UNESCO, artikel 11: "De Staten die partij zijn bij dit Verdrag erkennen het recht van een ieder op een behoorlijke levensstandaard voor zichzelf en zijn gezin, daarbij inbegrepen toereikende voeding, kleding en huisvesting, en op steeds betere levensomstandigheden. De Staten die partij zijn bij dit Verdrag nemen passende maatregelen om de verwezenlijking van dit recht te verzekeren, daarbij het essentieel belang erkennende van vrijwillige internationale samenwerking."

(50% voor verwarming, 15% voor warm water en 35% voor apparaten, verlichting en koken).^{5,6} Ook gebouwen voor zakelijk gebruik leveren een bijdrage aan de CO₂-uitstoot.

Wij zien daarom een kans voor de woningmarkt en de gebouwde omgeving om de uitstoot van broeikasgassen terug te dringen. Energiebesparende maatregelen kunnen die uitstoot aanzienlijk verminderen, bij toepassing van diverse technieken zelfs tot bijna nul. Ook kunnen zij uitstoot voorkomen door gebruik te maken van duurzame energie. Eigenwoningbezitters, huurders, verhuurders, projectontwikkelaars en bouwbedrijven zijn daarbij belangrijke doelgroepen.

Energiebesparing heeft ook een sociaal aspect. De energiestatus van woningen, die kan worden uitgedrukt in een energielabel⁷, is van directe invloed op de woonlasten van huishoudens.⁸ Hun totale woonlasten bestaan immers niet alleen uit huurlasten, maar ook uit bijkomende woonlasten. Daarvan maken energielasten verreweg het grootste deel uit. Zo betaalden huurders met een laag inkomen in 2009 gemiddeld 43,30% van hun besteedbare inkomen aan woonlasten, tegen 30,7% voor overige huurders. De energielasten drukken dus vooral op de besteedbare inkomens van de lagere-inkomensgroepen.⁹



6

Wij werken samen aan het realiseren van de klimaatneutraal doelstelling van de Volksbank. Doel van de Volksbank is om in 2030 een netto klimaat neutrale balans te hebben. Deze doelstelling wordt langs vier subdoelstellingen (KPI's) gerealiseerd die jaarlijks worden vastgesteld op basis van de voortgang richting klimaatneutraal in 2030:

1. Niet investeren in de exploratie en productie van fossiele energie en de opwekking van energie op basis van fossiele brandstoffen. Deze doelstelling is door ons al gerealiseerd doordat wij dit soort investeringen volledig uitsluiten.
2. Terugbrengen van de carbon footprint van de volledige vastgoedportefeuille (met name hypotheek)
3. Investeren in de opwekking van duurzame energiebronnen via projectfinanciering
4. Investeren in de opwekking van duurzame energiebronnen via geselecteerde greenbonds.

B.3 Biodiversiteit: duurzaam gebruik van materialen en de omgeving

Biodiversiteit levert via ecosystemen belangrijke diensten voor mensen, 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.

De bouwsector heeft een hoog biodiversiteitsrisico vanwege het gebruik van bouwmaterialen en groene ruimte. Daarom

- 5 Rapport CBS.
- 6 Puk van Meegeren, Bewoners, energie besparen en banken: Ervaringen van Milieu Centraal, expertmeeting verduurzaming woningen, 23 april 2013.
- 7 Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoeveel energiezuiniger een huis is dan soortgelijke huizen. Energielabel A++ (donkergroen) is zeer zuinig, energielabel G (rood) is zeer onzuinig.
- 8 Agentschap NL, *Noodzaak energielasten beheersbaar houden voor lagere inkomens*. De laagste inkomensgroepen (met een besteedbaar inkomen tot 16.900 euro per jaar) zijn inmiddels 7,5 procent van hun inkomen kwijt aan gas en elektriciteit. Ter vergelijking: bij de hoogste inkomensgroepen (meer dan 46.100 euro) gaat circa 2,5 procent van het inkomen op aan energielasten.
- 9 P.J. Idenburg en M. Schweitzer, *Sociaal Wonen 2030: de toekomst van sociale huisvesting in Nederland*, 2013, p. 67.

vinden wij het belangrijk dat de bouw, renovatie en reparatie van woningen en gebouwen bijdragen aan het behoud en de bescherming van biodiversiteit. Dat betreft vooral het gebruik van materialen, zoals hout, cement, aluminium en koper. Het betreft ook het hergebruik van materialen, vermindering van het gebruik van gevaarlijke stoffen, en verlaging van de druk op onbebouwde groene gebieden door deze niet te bebouwen.

Wij vinden het belangrijk dat de bouwsector materialen gebruikt met een zo laag mogelijke milieu impact, zoals FSC-hout. Wij vinden het ook belangrijk dat naast de aandacht voor duurzame energie(besparing) de milieu impact van materialen wordt erkend en wordt berekend voordat een gebouw wordt gebouwd.

Ook de overheid vindt dit belangrijk, sinds 1 januari 2018 is het maken een MPG-berekening verplicht¹⁰. De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij om nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100m². Naar verwachting worden de MPG normen, net zoals bij de EPC-berekening in de toekomst strenger.

Eveneens van belang vinden we de locatie en de invloed van een nieuw gebouw op de omgeving (zowel op *greenfields*¹¹ als op *brownfields*¹²), en de gevolgen van vervoer van en naar het gebouw. We zullen ons daarom inzetten voor het gebruik van bestaande bouw door middel van renovatie en hergebruik van materiaal. Het gebruik van materiaal geldt ook voor nieuwbouw.

Primaire grondstoffen en circulair bouwen

Wij vinden het van belang dat het gebruik van primaire grondstoffen voor de bouwsector sterk wordt verminderd omdat deze materialen verantwoordelijk zijn voor veel negatieve milieu impact. Dit geldt niet voor hergroeibare/biobased grondstoffen zoals hout, grassen en andere materialen zoals vastgelegd in het grondstoffen akkoord. Als gevolg van het verminderen van de import van primaire grondstoffen zullen we meer gebruik moeten gaan maken van eerder toegepaste (secundaire grondstoffen) en in Nederland aanwezige materialen. Bij initiatieven zoals het Madaster¹³ worden de toegepaste materialen in een nieuwbouw project goed vastgelegd in een centrale database. Madaster wordt dan ook wel het kadaster voor materialen genoemd. Het madaster wordt gesteund door een grote groep bedrijven actief in de bouw, vastgoed en financiële sector¹⁴. Door de toegepaste materialen in een gebouw vast te leggen krijgen zij een identiteit en wordt eenmalig gebruik en verspilling tegengegaan. Ook wordt circulariteit bevordert en ontstaan er mogelijkheden als financier om restwaarde mee te nemen in de financiering. Elk gebouw wordt met deze methodiek een grondstoffen depot waarbij de toegepaste materialen na de initiële levensduur van het gebouw opnieuw kunnen worden ingezet. De Nederlandse overheid werkt in de Bouwagenda, Nederland Circulair in 2050 en in het grondstoffenakkoord aan de hier bovengenoemde thema's¹⁵.

10 <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/nieuwbouw/milieuprestatie-gebouwen>

11 *Greenfields* zijn stukken grond die onbebouwd zijn.

12 *Brownfields* zijn stukken grond die reeds bebouwd zijn. Brownfields zijn vaak voormalige industrieterreinen met een ideale ligging. Deze gronden komen daardoor in aanmerking voor een nieuwe bestemming, zoals de vestiging van bedrijven, een groenvoorziening, wonen of recreatie.

13 www.madaster.nl

14 <https://www.madaster.com/nl/over-ons/kennedys>

15 <http://www.debouwagenda.com/default.aspx>; <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2017/01/24/180-ondertekenaars-nationaal-grondstoffenakkoord>

C De rol van ons

Wij kunnen in verschillende hoedanigheden bijdragen om onze visie op goed wonen en werken te realiseren.

Rol als investeerder

Gerelateerd aan haar kernactiviteit hebben wij een rol als financier en belegger.

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

Wij hanteren drie strategieën om als investeerder goed wonen en werken te realiseren:

- **Selectie:** we kiezen voor woningbouwcorporaties, hypotheek en gebouwen met een maatschappelijk en commercieel nut. Daarnaast zullen we onderzoeken hoe wij ons kunnen inzetten om woningen op de particuliere huurmarkt te realiseren.
- **Dialogoog:** we gaan de dialoog aan met partijen om tot betere prestaties te komen.
- **Stemmen:** we communiceren ook met bedrijven door actief te stemmen op hun aandeelhoudersvergaderingen en zo aan hen te laten weten wat we van hun beleid vinden en waar we verandering willen.

Rol als voorvechter en belangenbehartiger

Wij zetten ons ook buiten onze kernactiviteiten als bank in als voorvechter en belangenbehartiger. 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 zullen wij stelling nemen in maatschappelijke discussies. Dit heeft als doel obstakels die goed wonen en werken belemmeren weg te nemen.

Rol als informatiekanal

Wij willen een bredere rol vervullen dan alleen als bank en investeerder. Wij geven mensen informatie over verschillende onderwerpen. Dit doen wij via onze communicatiekanalen (Ideaal, Voor de Wereld van Morgen en website) voor onze stakeholders en andere geïnteresseerden. Op deze manier willen wij geïnteresseerden wijzen op acties voor zonnepanelen, besparingsmaatregelen in en om de woningen en andere waarvolle informatie rondom het thema wonen.

D Waar kiezen we voor?

D.1 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 de visie en missie van ons. Woningbouwcorporaties zijn verantwoordelijk voor het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen¹⁶ 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.¹⁷
- In hoofdstuk E gaan we in op de criteria waaraan woningbouwcorporaties aan moeten voldoen.

D.2 Hypotheken

In dit hoofdstuk behandelen we het mogelijk maken van eigenwoningbezit door de financiering van financiële instellingen die hypotheek verstrekken (indirect), of door direct hypotheek te financieren.

In de huidige markt is het steeds lastiger voor particulieren om een hypotheek af te sluiten en om te verbouwen binnen de financiële mogelijkheden van de bestaande hypotheek. Een ander aandachtspunt is de keuze van een woning die past bij de financiële situatie van de toekomstige eigenaars. Een woning die betaalbaar is en blijft, ook als het even tegenzit. Een goede woning kan dan uitgroeien tot een waardevol bezit en stevig fundament bieden voor de toekomst.

Het financieren van hypotheek en het bijdragen aan eigenwoningbezit heeft daarom veel raakvlakken met de doelstellingen van ons. Wie het eigenwoningbezit bevordert, draagt bij aan de toegang tot goede huisvesting voor iedereen. Voor de een betekent 'goed wonen' het wonen in een huurwoning, voor een ander is een koopwoning het ideaal. We vinden het essentieel dat mensen altijd een dak boven hun hoofd houden – huisvesting is niet voor niets een mensenrecht. Maar door de economische crisis zijn er steeds meer mensen die hun hypotheekaflossingen niet meer kunnen voldoen en daardoor in financiële problemen komen. We zetten ons in om betalingsproblemen op een menselijke manier te beheersen, met als uitgangspunt het belang van de klanten.

Koopwoningen dragen door hun energieverbruik bij aan de uitstoot van CO₂ en daarmee aan de opwarming van de aarde. Ook bewoners van koopwoningen kunnen bijdragen aan het terugdringen van CO₂-uitstoot door energiebesparende maatregelen te nemen. Bij 95 procent van de koopwoningen kunnen energiebesparende maatregelen leiden tot energielabel A.¹⁸ Ons ideaal voor het klimaat is daarom dat alle woningen in de toekomst klimaatneutraal zijn.

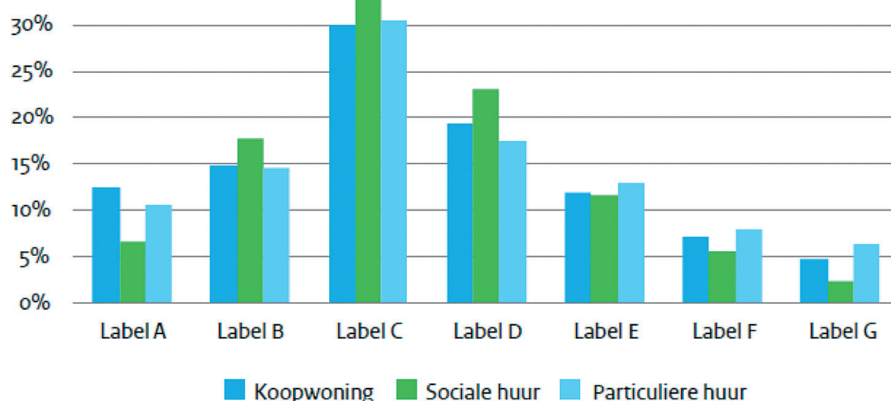
16 Ongeveer driekwart van de drie miljoen huurwoningen in Nederland is van woningbouwcorporaties. De huurwoningen met een huur tot € 681,02, de zogenoemde sociale huurwoningen, zijn vooral bedoeld voor huishoudens met een jaarinkomen tot bruto € 34.229 (in 2013).

17 Rijksoverheid, Activiteiten Woningbouwcorporaties, 2013.

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningbouwcorporaties/activiteiten-woningbouwcorporaties>

18 Rijksoverheid, Cijfers over Wonen en Bouwen 2013, p. 141.

Energetische kwaliteit naar eigendom (%), 2015



Bron: Cijfers over Wonen en Bouwen 2015

Ook bij koopwoningen maken energiekosten een substantieel deel uit van de woonlasten. Wij verwachten dat de energieprijzen de komende jaren zullen stijgen.¹⁹ De energiekosten doen dus een steeds grotere aanslag op het besteedbare inkomen. Dit geldt zowel voor mensen in de (sociale) huursector als voor particuliere woningeigenaren. Via onze investeringen willen wij particuliere woningeigenaren helpen hun woonlasten in de hand te houden.

Tot slot kunnen (toekomstige) eigenaren van koopwoningen bijdragen aan het behoud van biodiversiteit door duurzame materialen te gebruiken bij de bouw of verbouw van hun woning. In hoofdstuk E gaan we in op de criteria waaraan hypotheek en de uitgevende instelling aan moeten voldoen.

D.3 Hypotheken-pakketten

Naast het investeren in individuele hypotheek is er ook de mogelijkheid om te investeren in hypotheek-pakketten. Hiervoor gelden naast de uitgangspunten voor hypotheek nog aanvullende criteria.

D.4 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 ons voornamelijk in op renovatie en hergebruik van dergelijke gebouwen.

Gebouwen met een maatschappelijk nut

Wij financieren maatschappelijk vastgoed, omdat dit basisvoorzieningen van een goed functionerende samenleving huisvest.²⁰ 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 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 financieren ook commercieel 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. In hoofdstuk E gaan we in op de criteria waaraan dergelijke gebouwen moeten voldoen.

¹⁹ Centraal Bureau voor de Statistiek, Energie 9 procent duurder, 2012.

<http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/prijzen/publicaties/artikelen/archief/2012/2012-3582-wm.htm>

²⁰ Maatschappelijk onroerend goed kan eigendom zijn van verschillende soorten instanties, waaronder gemeentelijke en hogere overheden, woningbouwcorporaties, maatschappelijke instellingen en (commerciële) beleggers.

Behalve een sociaal doel dient het financieren van vastgoed ook een milieudoel. Uit onderzoek blijkt bijvoorbeeld dat juist in gebouwen voor gezondheidszorg een verbetering is te maken in het verminderen van de CO₂-uitstoot.²¹ Ook de renovatie van bestaande kantoorpanden kan helpen bij het verminderen van CO₂-uitstoot. Door vastgoed te financieren 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. 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 bouw op een verantwoorde wijze omgaat met schaarse grondstoffen en hernieuwbare grondstoffen gebruikt.

D.5 Vastgoedbedrijven

Met vastgoedbedrijven worden bedoeld ondernemingen die vastgoed beheren en/of bouwbedrijven. Deze moeten voldoen aan ons volledige duurzaamheidsbeleid. Specifiek voor deze sector gelden ook nog aanvullende voorwaarden.

²¹ Onderzoek Ecofys in opdracht van de ASN Bank.

E Selectiecriteria

Hieronder leest u onze selectiecriteria op het gebied van wonen en werken. 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 mensenrechten, klimaat en biodiversiteit. Als dit sectorbeleid geen antwoord of uitkomst geeft, vormen deze beleidsdocumenten de leidraad.²²

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

- Absolute criteria zijn voorwaarden waar woningbouwcorporaties, hypotheek en vastgoed 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 woningbouwcorporaties, hypotheek en vastgoed behoren tot de betere van hun categorie. Zij kunnen aan de relatieve criteria voldoen op een schaal van 'slecht' tot 'uitstekend'. Zo identificeren wij kloppers.

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

E.1 Woningbouwcorporaties

Absolute criteria

De woningcorporatie volgt de code van Aedes en de Governancecode Woningbouwcorporaties.²³ Als zij dit niet doet, licht zij haar redenen hiervoor gemotiveerd toe.²⁴

- 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.²⁵
- De woningcorporatie heeft als doelstelling het niveau van de energielabels voor de gehele woningvoorraad te verbeteren.
- De woningcorporatie bouwt nieuwbouw welke 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.

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

23 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.

24 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

25 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.

- **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.²⁶
 - 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.²⁷
- De woningcorporatie heeft een duurzaam inkoopbeleid.
- Bewoners worden betrokken bij eventuele verbouwings- of renovatieplannen.
- Wij verwachten dat zij ongebruikte panden zo snel mogelijk (eventueel na verbouwing) in gebruik laten 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 bestendiger te maken tegen klimaatverandering en extremer weer.

Biodiversiteit

- De woningcorporatie heeft in haar beleid opgenomen dat zij standaard gebruik maakt van FSC-hout wanneer tropisch hout wordt toepast. Hiernaast heeft zij in haar beleid opgenomen dat zij bij houtgebruik zoveel mogelijk gebruik maakt 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 men het gebruik van primaire grondstoffen zoveel mogelijk verminderd en het circulair toepassen van bouwmaterialen bevordert. De woningcorporatie heeft beleid opgesteld om de biodiversiteit te bevorderen bij (nieuw)bouwprojecten.

E.2 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 hypotheeken wordt rekening gehouden met de financiële draagkracht van de klant door niet alleen de hypotheeklening, maar ook de woonlasten mee te laten 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 instelling heeft beleid om betalingsproblemen in een vroeg stadium te identificeren en te voorkomen.
 - De instelling heeft beleid om mensen met betalingsproblemen te helpen en uitzetting te voorkomen.
 - Het is een pre als de instelling 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 hypotheekverstrekker heeft producten en/of diensten om goed wonen beschikbaar te maken voor bijzondere doelgroepen, zoals ouderen en starters.

26 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.

27 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>.

Klimaat

- Energiebesparing en duurzame energie:
 - De hypotheekverstrekker helpt bewoners om energiebesparende maatregelen in de woning te nemen.
 - De hypotheekverstrekker maakt inzichtelijk hoe zijn woningportefeuille is verdeeld over de energielabels.
 - Nieuwe woningen zijn zo energiezuinig mogelijk conform de EU richtlijnen.

Biodiversiteit

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

E.3 Hypotheken-pakketten

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.
- Het maximale bedrag van een hypotheeklening in een hypotheekpakket bedraagt € 350.000 of als het een woning boven de € 350.000 betreft heeft de woning minimaal energielabel A+.
- De verstrekker van hypotheekpakketten houdt bij het aanbieden van haar hypotheek rekening met de financiële draagkracht van de klant door niet alleen de hypotheeklening, maar ook de woonlasten mee te laten 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 bijzondere 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 energie labels en geeft andere duurzaamheidsinformatie.
 - Nieuwe woningen 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.4 Gebouwen met een maatschappelijk en commercieel nut

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.²⁸

²⁸ 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.

- 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.
- 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 financieren 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 CO₂-besparingsdoelstellingen heeft opgenomen in de meerjarenonderhoudsplanning 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.³⁰
- Gebouwen streven naar een verbetering van het energielabel
- Gebouwen voldoen aan een of meer van de volgende keurmerken of standaarden die daarmee te vergelijken zijn:³¹
 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 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.³²
- 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:³³
 1. Greencalc+ milieu-index gebouw³⁴ : 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.³⁵
- Nieuwe gebouwen zijn zo energiezuinig mogelijk conform de EU richtlijnen.

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

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

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

32 Wij kijken dus niet naar de huurder in dergelijke gevallen. Onderwerpen die wij uitsluiten zijn de wapenindustrie, tabaksindustrie, kinderarbeid, schending van mensenrechten, milieudelicten, kernenergie.

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

34 Zie voetnoot 24.

35 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.

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 financieren bij voorkeur in renovatie van bestaande panden.
- Voor grotere panden: er is milieubeleid en een milieubeheersysteem.³⁶
- Wij verwachten dat een vastgoedeigenaar energie en CO₂-besparingsdoelstellingen heeft opgenomen in de meerjaren-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 daarin een overzicht van al het toegepaste FSC-hout in het project door de aannemer.

E.5 Vastgoedbedrijven

Absolute criteria:

- Voor vastgoed bedrijven en bouwbedrijven gelden dezelfde absolute criteria als wij hanteren voor alle bedrijven. Zie handleiding duurzaamheidscriteria ASN Bank.

Relatieve criteria:

- Nieuwe woningen en gebouwen zijn zo energiezuinig mogelijk conform de EU richtlijnen.
- Wij verwachten van de onderneming dat deze een duurzaamheidsverslag publiceert conform de GRI-G4 en de sector specifieke richtlijnen.
- Bij voorkeur selecteren we vastgoed bedrijven of bouwbedrijven die het Cement Action Plan van het Cement Sustainable Initiative volgen.
- Wij verwachten dat een vastgoedeigenaar energie en CO₂-besparingsdoelstellingen heeft opgenomen in de meerjaren-onderhoudsplanning van het vastgoed.
- Wij verwachten van bouwondernemingen dat zij werken conform de UNEP SBCI's richtlijnen voor Sustainable Reconstruction in Disaster-Affected Countries.
- Nieuwe panden zijn in latere fasen potentieel op meerdere manieren te gebruiken.
- Wij verwachten van vastgoedbedrijven dat zij ongebruikte panden zo snel mogelijk (eventueel na verbouwing) in gebruik laten nemen.
- Participatie: Bewoners worden betrokken bij eventuele verbouwings-of renovatieplannen.

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