



Real Estate

ESG RAPPORT 2025

WE ARE A SUSTAINABLE FUTURE



INHOUD

1. Voorwoord	3
2. Onze hoogtepunten van 2025	5
3. ESG strategie	6
3.1 Actualisatie ESG strategie	6
3.2 ESG-governance	8
4. Environment	10
4.1 CO ₂ -reductie	10
4.2 Materiaalgebonden emissies	14
4.3 Klimaatverandering en fysieke klimaatrisico's	18
4.4 Biodiversiteit	19
5. Social	22
5.1 Voorrang voor sleutelberoepen	22
5.2 Social impact metingen	24
5.3 Bewoners- en huurdersbetrokkenheid	26
6. Governance	30
6.1 De waardeketen	30
6.2 Stimuleren van inclusieve werkplekken in de waardeketen	31
6.3 Global Real Estate Sustainability Benchmark	32

7. Eigen organisatie	34
7.1 Onze organisatie in cijfers	34
7.2 Verkeersmobiliteit	35
7.3 Klimaatneutraal kantoor	37
7.4 Training en educatie	38
7.5 Diversiteit	39
8. Performance indicatoren	40
Milieu indicatoren	42
Sociale indicatoren	44
Colofon	45
Achmea Real Estate	45
Disclaimer	46

1. VOORWOORD

Beste lezer,

De wereld die we kenden leek in 2025 soms helemaal verdwenen. Respect voor de internationale rechtsorde, de focus op duurzame groei en beleid gericht op verbinding leken ingeruild te zijn. In lijn met Achmea heeft Achmea Real Estate er voor gekozen om daar niet in mee te gaan. Onze waarden bleven gelijk, we hebben koers gehouden op onze ambities rond duurzaamheid en maatschappelijke impact en hebben laten zien dat we die prima kunnen combineren met het realiseren van financiële outperformance voor al onze activiteiten. Sterker nog, 2025 bewees: impact en performance kunnen elkaar versterken.

Onze klanten herkenden zich in onze keuze om vast te houden aan onze koers. Namens die klanten mochten we in 2025 voor 900 miljoen euro investeren, waaronder 2.200 woningen en werden er 469 woningen opgeleverd, verspreid over uiteenlopende stedelijke gebieden en woonconcepten. Van grootschalige binnenstedelijke ontwikkelingen tot innovatieve projecten waarin duurzaamheid, betaalbaarheid en leefkwaliteit samenkomen. Ook binnen de retailsector en voor zorgvastgoed werden aankopen gedaan.

Om onze aankopen meer duurzaam te laten bouwen, namen we samen met andere marktpartijen het initiatief voor een afbouwpad voor materiaalgebonden emissies, een ontwikkeling die inmiddels breed wordt gedragen binnen de sector. Ook biodiversiteit kreeg een nadrukkelijke plaats in onze aankoopstrategie. Want natuur, klimaatadaptatie en leefkwaliteit zijn onlosmakelijk verbonden met toekomstbestendig vastgoed.

Los van de uitbreiding van onze portefeuilles hebben we belangrijke stappen gezet in de verduurzaming van het bestaande bezit van onze klanten.

Met de lancering van het Achmea Dutch Residential Impact Fund geven we een impuls voor het verduurzamen van bestaande woningen. We benutten hierbij de expertise die we hebben opgebouwd met de verduurzaming van onze bestaande portefeuilles. Hiermee zorgen we niet alleen voor lagere woonlasten, maar ook voor verbetering van het comfort voor onze bewoners. Op sociaal vlak bleef onze focus liggen op betaalbaarheid, leefbaarheid en verbinding.

Onze focus op governance zorgde ook dit jaar voor een stevig fundament onder onze organisatie. Hierbij stoppen we niet bij onze eigen organisatie, maar betrekken ook de partners in onze waardeketen. Transparantie, interne beheersing en een zorgvuldige omgang met risico's en klantgegevens zijn voor ons vanzelfsprekend. Klanten waarderen de openheid waarmee wij rapporteren. Niet alleen over resultaten, maar ook over dilemma's en aandachtspunten. Juist die transparantie versterkt het vertrouwen en de kwaliteit van onze samenwerking.

Dit alles betekent niet dat 2025 zonder uitdagingen was. De spanning tussen onze ambities en de uitvoerbaarheid daarvan blijft een realiteit. We moeten als Nederland echt versnellen in de bouw van woningen, door aanpassingen in investeringsklimaat, fiscale regelgeving en procedures. Het helpt – ook voor het rondmaken van onze businesscase –

daarbij als we op het gebied van duurzaamheid overal dezelfde eisen hanteren. De versnelling van de woonproductie is daarmee een belangrijk maatschappelijk thema, waarover we samen met onze externe stakeholders, samenwerkingspartners in de bouw, corporaties, gemeenten en natuurlijk onze klanten in gesprek blijven. We hebben als sector ook wat de dialoog betreft een voorbeeldfunctie. We moeten uitstralen dat we grote problemen alleen samen kunnen oplossen.

Wat ons trots maakt ten slotte, is de balans die we als organisatie in het afgelopen jaar hebben laten zien: een hoge standaard in governance, commerciële slagvaardigheid en maatschappelijke impact. Die combinatie ontstaat niet vanzelf. Dit is het resultaat van betrokkenheid, professionaliteit en intensieve samenwerking met collega's, klanten en partners, die ik hiervoor wil danken.

We kijken met vertrouwen naar de toekomst.

Boris van der Gijp

Co-voorzitter & Directeur Investments



Boris van der Gijp

2. ONZE HOOGTEPUNTEN VAN 2025

In 2025 hebben we opnieuw voortgang geboekt in het verduurzamen van onze vastgoedportefeuille en het versterken van onze impact op klimaat en leefomgeving.

Een greep uit onze resultaten:



Ontwikkeling afbouwpad voor
materiaal gebonden emissies

28% van de woningen
in nieuwbouwprojecten
zijn toegewezen aan
sleutelberoeppen

5 PILOTS
biodiversiteit
van start
gegaan

88% van de vastgoedportefeuille
heeft energielabel A of hoger (2024: 83%)



AANTAL WONINGEN

gekocht:
2.200
opgeleverd:
469
verduurzaamd:
900



7,8 Gemiddelde
medewerkers-
bevlogenheid,
een lichte stijging ten opzichte
van 2024



900
MILJOEN
aan acquisities



5 STERREN RATING

behaald voor alle Nederlandse
huisfondsen in internationale
duurzaamheidsbenchmark
GRESB



29% VROUWEN
in leidinggevende rollen



Introductie
ADRIF

Achmea Dutch
Residential Impact Fund



update ESG
strategie



Analyse
van klimaat-
risico's voor
140 woning- en
zorgvastgoedobjecten
verder uitgewerkt

3. ESG STRATEGIE

Al meer dan zestig jaar zet Achmea Real Estate zich in als investment manager voor institutionele beleggers. Vandaag beheren we, namens ruim 30 pensioenfondsen en andere institutionele beleggers, een vastgoedportefeuille van circa 13 miljard euro, verspreid over woningen, winkels en zorgvastgoed. We investeren namens onze klanten niet alleen in stenen, maar ook in toekomstbestendige beleggingen. Onze ESG (Environmental, Social, Governance) strategie zorgt er voor dat onze keuzes gericht zijn op maatschappelijke waarde én financieel rendement. We geloven dat duurzame, toekomstbestendige investeringen bijdragen aan een goede ouderdomsvoorziening en tegelijkertijd de leefbaarheid van steden en dorpen versterken. Daarnaast vormt klimaatverandering een direct financieel risico voor investeringen in vrijwel alle sectoren en dus ook voor vastgoed. Te denken valt daarbij aan risico's op schade aan gebouwen, maar ook aan infrastructuur, beschikbaarheid van grondstoffen en onrust in de samenleving. Het is dus noodzakelijk om de negatieve impact van investeringen zo laag mogelijk te maken om de waarden van investeringen op de lange termijn, veilig te stellen.

Namens onze klanten investeren wij in:

- Woningvastgoed
- Winkelvastgoed
- Zorgvastgoed

3.1 ACTUALISATIE ESG STRATEGIE

Met ons ESG-framework (zie figuur 1) geven we richting aan investeringen die financieel rendement opleveren én bijdragen aan een duurzame, toekomstbestendige leefomgeving. De pijlers van onze ESG strategie bieden houvast om de belangrijkste thema's op het gebied van milieu, biodiversiteit, sociale impact en governance integraal aan te pakken. Zo zorgen we ervoor dat ESG geen abstract kader blijft, maar concreet doorwerkt in onze keuzes, onze investeringen en ons dagelijks handelen. De strategie is mede gericht op thema's die aansluiten bij de volgende [Sustainable Development Goals \(SDGs\)](#):



De ESG strategie van Achmea Real Estate sluit aan bij de bredere [ESG-koers van Achmea Groep](#) en geeft daar binnen de eigen organisatie en vastgoedfondsen concreet invulling aan.

Binnen onze vastgoedportefeuilles en -fondsen werken we fondsgericht en op maat. Elk fonds heeft een eigen dynamiek, portefeuilleopbouw en investeringscontext. Ons ESG-framework stelt ons in staat daarop in te spelen, zonder de samenhang binnen het bredere programma te verliezen. Zo combineren we maatwerk met consistentie en houden we onze duurzaamheidsdoelstellingen uitvoerbaar in de praktijk van portefeuille- en assetmanagement.

In 2025 hebben we onze ESG strategie geactualiseerd. Deze herijking hebben we vormgegeven, mede op basis van stakeholderdialogen, veranderende regelgeving en nieuwe inzichten uit de praktijk. Daarmee sluiten we nog beter aan op de realiteit van vandaag én de opgaven van morgen.

We hebben bewust gekozen voor verdere aanscherping van de thema's waar onze impact het grootst is. Reductie van materiaalgebonden emissies kreeg daarbij extra nadruk. Daarnaast hebben we biodiversiteit toegevoegd als volwaardig thema in onze ESG strategie. Want natuur, klimaatadaptatie en leefkwaliteit zijn onlosmakelijk verbonden met toekomstbestendig vastgoed. Ook sociale thema's hebben we sterker geïntegreerd in onze bestaande instrumenten en processen, met meer aandacht voor verbinding tussen mensen in gebouwen en wijken. Bijvoorbeeld door het organiseren van bewonersdagen en de Beweeg-je-Blij campagne in winkelcentra.

De strategie is vereenvoudigd en meer gericht op de vastgoedfondsen en -portefeuilles. Dat maakt haar toegankelijker, transparanter en beter toepasbaar in de dagelijkse praktijk. Nieuwe doelstellingen introduceren we gefaseerd, met ruimte om te leren, te ontwikkelen en op te schalen.

ESG is continu in beweging. Daarom evalueren en optimaliseren we onze aanpak periodiek. Zo blijven we inspelen op nieuwe wetgeving, marktontwikkelingen en sectorinitiatieven en blijven we werken aan het structureel versterken van de duurzaamheidsprestaties en maatschappelijke waarde van onze portefeuilles, nu en in de toekomst.

In figuur 1 zijn de pijlers van onze ESG strategie weergegeven. In hoofdstuk 4 tot en met 7 worden de strategie, doelstellingen en voortgang nader toegelicht.

Figuur 1: Pijlers van ESG strategie

ESG Strategie

2025 - 2028



3.2 ESG-GOVERNANCE

ESG vraagt om heldere verantwoordelijkheden en strak eigenaarschap. Onze governance zorgt ervoor dat doelen worden vertaald naar besluitvorming en uitvoering, en dat de voortgang daarop wordt gemonitord. De directie draagt de eindverantwoordelijkheid voor de ESG strategie en bewaakt de integratie ervan in de bedrijfsstrategie, besluitvorming en het risicobeheer.

ESG-commissie

Om ESG stevig binnen onze organisatie te borgen, speelt de ESG-commissie een centrale rol in het strategisch leiderschap en de implementatie. Deze commissie bestaat uit één van de Co-voorzitters van de directie, manager ESG, manager Sustainability, HR-businesspartner, en vertegenwoordigers van Investment Management, Legal, Risk & Compliance, Asset Management en Transactions & Developments.

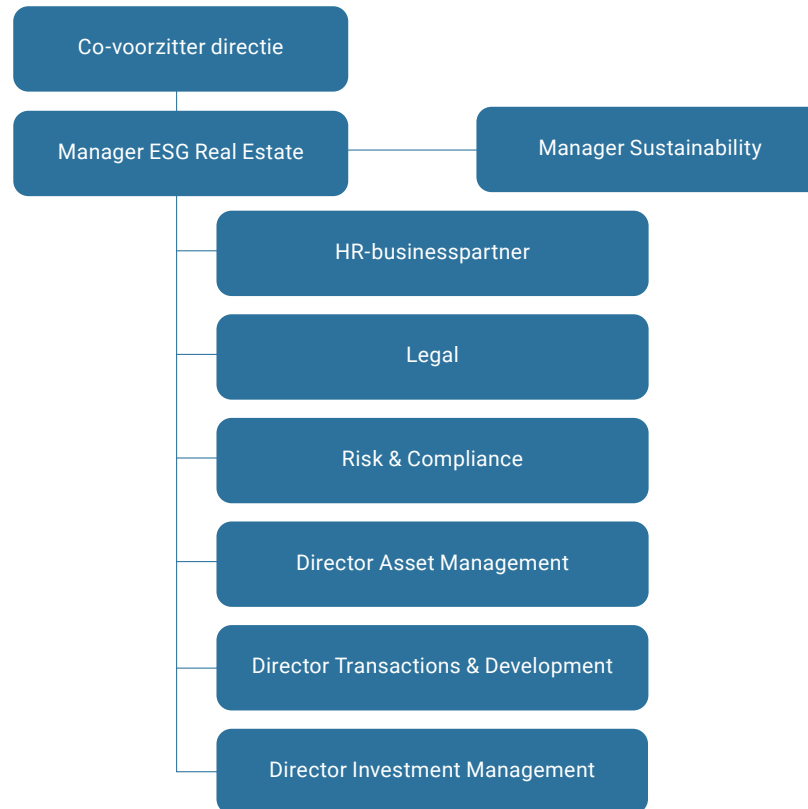
De commissie komt minimaal vier keer per jaar samen en monitort de voortgang van onze ESG doelstellingen. Daarnaast zijn ESG-doelen direct gekoppeld aan de persoonlijke targets van medewerkers in kernprocessen en senior management. Op deze manier zorgen we ervoor dat duurzaamheid niet alleen een strategie is, maar ook een gedeelde verantwoordelijkheid binnen de organisatie.

ESG Real Estate

De afdeling ESG Real Estate (voorheen Investment Solutions) geeft richting aan onze ambities op het gebied van duurzaamheid, sociale impact en innovatie. Deze afdeling, onder leiding van de manager ESG, is een drijvende kracht achter het ontplooiën van nieuwe initiatieven en het versterken van ESG binnen de organisatie, alsmede de implementatie van onze ESG strategie.

ESG Real Estate werkt aan concrete oplossingen om ESG te integreren in ons beleid, onze investeringen en onze dienstverlening.

Figuur 2: ESG-commissie



PIJLER 1: ENVIRONMENT

“We ARE taking action
on climate change.”



Common Ground, Nieuwegein

4. ENVIRONMENT

De gebouwde omgeving bepaalt een groot deel van de klimaatimpact. Wij sturen daarom op CO₂-reductie, lagere materiaalimpact, klimaatbestendigheid en biodiversiteit. In dit hoofdstuk laten we zien hoe we dit vertalen naar routekaarten, investeringskeuzes en concrete maatregelen in de portefeuille.

Doelstelling	Realisatie 2025
Vastgoedportefeuilles in lijn met de CRREM pathways voor CO ₂ -uitstoot passend bij maximaal 1,5 graden opwarming.	Op koers
Nieuwe aankopen voldoen aan het afbouwpad voor materiaalgebonden emissies (fase 1).	Lopend
Implementatie & periodiek updaten van de scores onder het Framework for Climate Adaptive Buildings (FCAB).	Lopend
Uitvoering van minimaal 10 pilots waarin de biodiversiteit wordt versterkt in bestaande bebouwing en in nieuwbouwoontwikkelingen, gecombineerd met het testen van meetmethoden.	Lopend

4.1 CO₂-REDUCTIE

Doelstelling: Vastgoedportefeuilles in lijn met de CRREM¹ pathways voor CO₂-uitstoot, passend bij maximaal 1,5 graden opwarming.

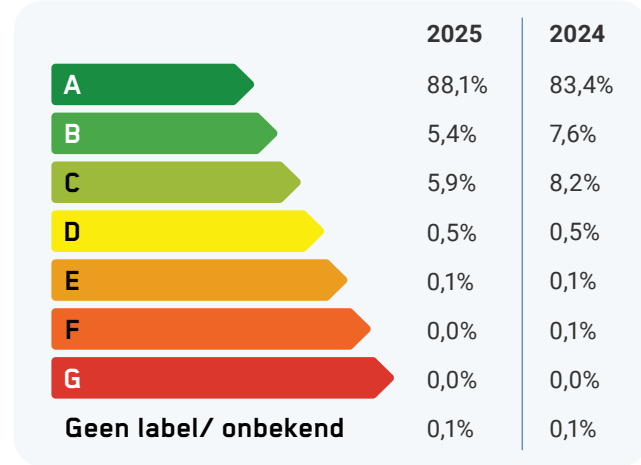
Wij investeren in het verlagen van de CO₂-uitstoot van vastgoed. De CRREM-pathways vormen daarbij ons belangrijkste kompas. Deze wetenschappelijk onderbouwde paden geven aan in welk tempo de CO₂-uitstoot van vastgoed moet dalen om in lijn te blijven met het 1,5°C-scenario van het Klimaatakkoord van Parijs.

Onze ambitie is om in alle segmenten (wonen, winkels en zorgvastgoed) binnen deze paden te blijven en misalignment te voorkomen. We monitoren de uitstoot op portefeuilleniveau en vertalen de CRREM-grenzen naar beleid, investeringskeuzes en concrete verduurzamingsmaatregelen. Routekaarten per portefeuille maken inzichtelijk welke ingrepen nodig zijn om binnen het afnemende CO₂-budget te blijven.

In de afgelopen tien jaar hebben we ruim 4.000 woningen verduurzaamd, waarvan 900 in 2025. Deze woningen zijn veelal verbeterd naar energielabel A, A+ of A++. Maatregelen bestonden onder meer uit isolatieverbetering, kierdichting, het plaatsen van zonnepanelen en het vervangen van verwarmingsinstallaties. In 2025 zijn op 888 woningen zonnepanelen geïnstalleerd. Voor 2026 staat de verduurzaming van nog eens 400 tot 500 woningen gepland.

1. [Carbon Risk Real Estate Monitor](#)

Figuur 3: Energielabels vastgoed exploitatieportefeuille (% van boekwaarde)



In meerdere portefeuilles is in 2024 een stijging van het energieverbruik zichtbaar ten opzichte van 2023. Mogelijk spelen lagere energieprijzen hierbij een rol. De ontwikkeling verschilt per fonds: binnen het woningsegment en enkele institutionele mandaten is een stijging zichtbaar, terwijl binnen het winkel- en zorgvastgoedfonds juist een daling is gerealiseerd. Per fonds analyseren en monitoren we deze trends afzonderlijk. Op het moment van rapporteren zijn de energieverbruiksgegevens over 2025 nog niet beschikbaar; deze worden in het najaar van 2026 verwacht.

2. De CO₂-uitstoot van de woningportefeuille in 1990 is niet bekend. Daarom is er een fictieve CO₂-uitstoot bepaald voor 1990 op basis van de gemiddelde CO₂-uitstoot van een Nederlands huishouden in 1990 (bron: CLO, CBS).



Isolatie met hennep

In opdracht van Achmea Real Estate heeft BAM Wonen 43 huurwoningen van BPL Pensioen in Warnsveld (Gelderland) verduurzaamd. Daarbij wordt ook hennep gebruikt dat BPL Pensioen op eigen grond heeft geteeld. Een tastbaar voorbeeld van het ‘Van Land tot Pand’-principe: eigen grond, eigen materiaal, eigen woning.



[Bekijk de video.](#)

Meetbare vooruitgang

Hoewel in 2024 geen grote aanvullende daling is gerealiseerd, hebben eerdere inspanningen geleid tot substantiële CO₂-reducties, zoals in de woningportefeuille waar we inmiddels de CO₂ uitstoot met 65% hebben teruggedrongen ten opzichte van basisjaar 1990². Daarnaast zit de gemiddelde CO₂-uitstoot ruim onder de sectorspecifieke CRREM pathways, dat geeft aan dat de vastgoedportefeuilles op dit moment in lijn zijn met de doelstelling van het Parijs akkoord.

De CRREM-pathways dalen scherp. Vastgoed dat vandaag nog onder de grens ligt, kan bij ongewijzigd beleid binnen enkele jaren boven het pathway uitkomen. Misalignment vormt daarmee niet alleen een klimaatrisico, maar ook een financieel risico voor waarde en verhuurbaarheid. Dit vraagt om gerichte investeringen, scherpe acquisitiekeuzes en een robuuste langetermijnplanning.

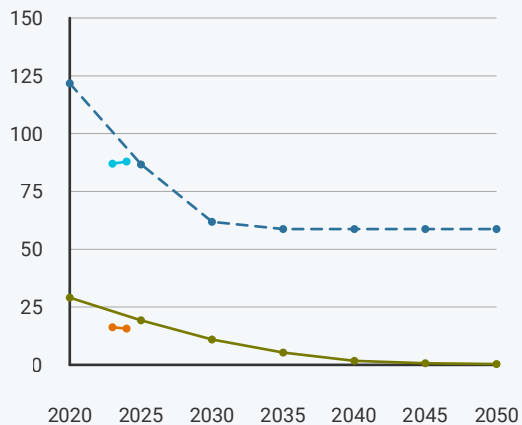
Hoewel er voor verschillende vastgoedtypen CRREM Pathways beschikbaar zijn, is een vergelijking met deze pathways bij winkels en zorgvastgoed minder eenduidig dan bij woningen. Woningen zijn onderling doorgaans goed vergelijkbaar. Bij winkels en zorgvastgoed kunnen de verschillen tussen objecten aanzienlijk groter zijn, waarbij ook het type huurder een grote invloed heeft op het energieverbruik. Zo kent een horecazaak met koel- en vriesinstallaties doorgaans een veel hoger energieverbruik dan bijvoorbeeld een kledingwinkel.

In 2025 zijn vernieuwde routekaarten voor de woningportefeuilles opgesteld. Daarbij brengen we naast operationele uitstoot ook de materiaalgebonden emissies van verduurzamingsmaatregelen in beeld, zodat we integraal kunnen afwegen welke ingrepen over de volledige levenscyclus het meest effectief zijn. CRREM-analyses worden actief gebruikt bij investerings- en verduurzamingsbeslissingen. Volledige alignment richting 2050 vraagt echter meer dan technische maatregelen alleen. Factoren zoals netcapaciteit, beschikbaarheid van duurzame energie, innovatie in bouwmaterialen en regelgeving beïnvloeden het tempo van verduurzaming. Dat verandert niets aan de urgentie. De CRREM-pathways benadrukken dat verdere versnelling noodzakelijk blijft.



CRREM Pathways- 1.5 graden*

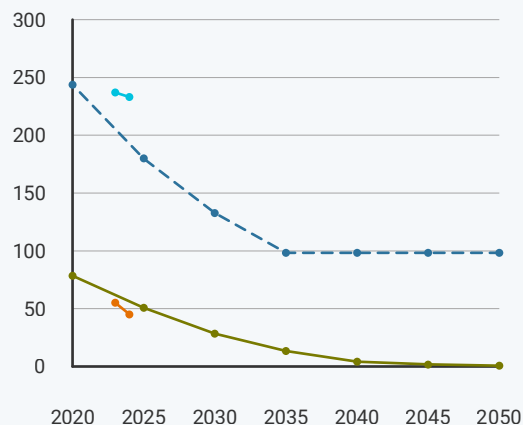
Woningen



—● CRREM Pathway* CO₂ —● CO₂ realisatie
- - -◆ CRREM Pathway* kWh - - -◆ kWh realisatie

2050 CO₂ reductie target: -98% t.o.v. 2024
 2050 energie reductie target: -34% t.o.v. 2024

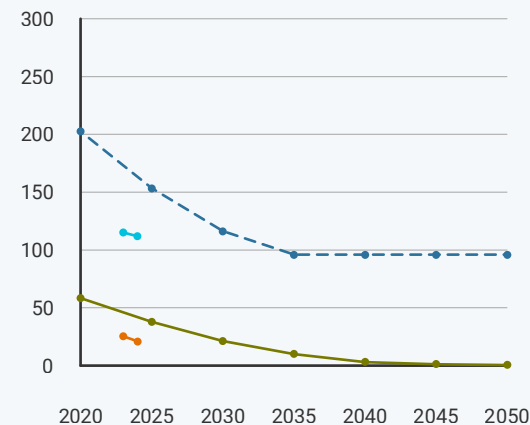
Winkels



—● CRREM Pathway* CO₂ —● CO₂ realisatie
- - -◆ CRREM Pathway* kWh - - -◆ kWh realisatie

2050 CO₂ reductie target: -99% t.o.v. 2024
 2050 energie reductie target: -58% t.o.v. 2024

Zorg



—● CRREM Pathway* CO₂ —● CO₂ realisatie
- - -◆ CRREM Pathway* kWh - - -◆ kWh realisatie

2050 CO₂ reductie target: -97% t.o.v. 2024
 2050 energie reductie target: -23% t.o.v. 2024

*CRREM Pathways zijn vastgesteld op basis van de portfeuille samenstelling per sector.

4.2 MATERIAALGEBONDEN EMISSIES

Doelstelling: Nieuwe aankopen voldoen aan het afbouwpad voor materiaalgebonden emissies (fase 1).

Naast operationele CO₂-uitstoot speelt ook de uitstoot van bouwmaterialen een grote rol in de totale klimaatimpact van vastgoed. Deze materiaalgebonden emissies ontstaan bij de winning van grondstoffen, productie, transport en verwerking van materialen en later bij onderhoud, vervanging en sloop. Het grootste deel van deze uitstoot vindt plaats vóór oplevering van een gebouw. Daarmee ligt een belangrijk deel van de klimaatimpact al vast bij de start.

Voor ons is het beperken van materiaalgebonden emissies daarom een logische volgende stap in duurzaam vastgoedbeleid. Volgens het United Nations Environment Programme zijn bouwmaterialen verantwoordelijk voor ongeveer 13% van de mondiale CO₂-uitstoot en verbruikt de bouwsector ongeveer de helft van alle grondstoffen wereldwijd. Wie werkt aan een klimaatneutrale gebouwde omgeving kan dit thema niet negeren.

Om hier concreet invulling aan te geven, hebben we samen met vijftien andere vastgoedvermogensbeheerders en woningcorporaties een gezamenlijk afbouwpad voor materiaalgebonden emissies ontwikkeld. Deze partijen vertegenwoordigen samen meer dan €60 miljard aan belegd vermogen en een groot aantal nieuw te realiseren woningen. Met dit initiatief zetten we als sector een duidelijke stap van ambitie naar meetbare afspraken.

Het afbouwpad bevat streefwaarden én harde plafondwaarden voor de materiaalgebonden CO₂-uitstoot per m² gebouw. Deze wordt uitgedrukt in Global Warming Potential ('GWPa') dit is de CO₂ uitstoot van Module A van de MPG (Milieuprestatie Gebouwen). Voordat een nieuwbouwproject van start kan gaan, dient er een MPG-berekening gemaakt en ingediend te worden bij de gemeente. Het afbouwpad normeert een onderdeel uit die berekening, die toch al gemaakt moet worden, zodat het geen extra administratief werk oplevert maar wel een duidelijke duurzaamheidsnormering geeft voor Module A: alle emissies die vrijkomen vóór oplevering.

Met deze lange termijn aanpak geven we als deelnemers aan het afbouwpad langjarige duidelijkheid en zekerheid aan de marktpartijen die zich bezig houden met het ontwikkelen en bouwen van vastgoed. Naast de maximum uitstoothoeveelheden die ieder jaar lager zijn, is ook het verzamelen en delen van kennis een belangrijk onderdeel van het afbouwpad. Ieder kwartaal verzamelen de deelnemers hun recente aankopen en kiezen er vervolgens een aantal uit die geanalyseerd worden. Hieruit volgen naar verwachting lessen over bijvoorbeeld ontwerp- en materiaalkeuzen die van invloed zijn op de duurzaamheid van de totstandkoming van een gebouw. Deze lessen worden vervolgens ook weer openbaar gedeeld met de markt.

We stimuleren drie routes richting verduurzaming van materiaalgebruik:

- Slimmer bouwen: efficiënter materiaalgebruik en verduurzaming van materialen zoals beton en staal.
- Circulair bouwen: hergebruik van materialen en ontwerpen die demontage mogelijk maken.
- Biobased bouwen: toepassing van hernieuwbare materialen zoals hout, vlas, hennep en stro.

Om de waarden van het afbouwpad in de toekomst te kunnen behalen, zal men dus aan de slag moeten met duurzamere bouwmethoden dan de traditionele bouwmethoden en met andere materialen. Dat kan bijvoorbeeld met één van de drie oplossingsrichtingen. Achmea Real Estate zet zich daarom al een aantal jaar actief in voor [houtbouw in de bouwsector](#).

Betonakkoord

Daarnaast zien wij dat ook traditionele materialen zoals beton en staal nodig blijven, maar dan wel op een duurzamere, toekomstbestendigere manier dan tot nu toe vaak het geval is. Achmea Real Estate was daarom in 2024 ook ondertekenaar van het Betonakkoord. Inmiddels passen we de uitgangspunten van dit akkoord toe in onze nieuwbouwprojecten en gaan wij er met ontwikkelaars over in gesprek. Samen met marktpartijen werken we daar aan het verlagen van de CO₂-impact van beton. De reductie zit vaak in gerichte optimalisaties, zoals efficiënter materiaalgebruik, het verlagen van de benodigde betondruksterkte en het toepassen van alternatieve bindmiddelen.

Ook het gebruik van gerecycled zand en grind draagt bij aan het verminderen van primaire grondstoffen. Door deze werkwijzen geven we concreet invulling aan het afbouwpad voor materiaalgebonden emissies en verkleinen we stap voor stap de klimaatimpact van onze gebouwen.

“Alleen door samen op te trekken kunnen we de CO₂-uitstoot in de bouwsector structureel verlagen. Met dit afbouwpad sturen we op concrete resultaten én geven we de sector duidelijkheid. Zo ontstaat ruimte voor innovatie én zekerheid voor de lange termijn.” Aldus onze Manager ESG, Jolien de Jongh.



Ondertekening Afbouwpad door Jolien de Jongh en Boris van der Gijp.

HBG-locatie Rijswijk

In 2025 heeft Achmea Real Estate namens drie institutionele klanten 344 woningen verworven op de voormalige Holland Beton Groep (HBG) locatie in Rijswijk, een ontwikkeling die door Achmea Real Estate zelf is geïnitieerd. De woningen worden toegevoegd aan de portefeuilles van het Achmea Dutch Residential Fund, Rabobank Pensioenfonds en BPL Pensioen en bestaan uit een mix van reguliere en levensloopbestendige appartementen.

Het project maakt deel uit van de bredere gebiedsontwikkeling rondom Bogaard Stadscentrum en draagt bij aan de transformatie van een langdurig leegstaande locatie naar een levendig woongebied. Het woonprogramma sluit aan op de lokale woningbehoefte, met woningen voor verschillende doelgroepen – van starters tot senioren en van doorstromers tot gezinnen.

Duurzaamheid en leefkwaliteit vormen belangrijke uitgangspunten in het ontwerp. De gebouwen omsluiten een openbaar toegankelijke binnentuin met geïntegreerde waterberging, waarmee wordt bijgedragen aan klimaatadaptatie. Daarnaast wordt gebruikgemaakt van beton met een lagere CO₂-impact, in lijn met het Betonakkoord. De ontwikkeling is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met Dura Vermeer, de gemeente Rijswijk en diverse ontwerp- en adviespartners. Ook loopt hier een pilot ter versterking van de biodiversiteit. Dat wordt verder toegelicht in paragraaf 4.4 van dit rapport.



Common Ground, Nieuwegein

In 2025 hebben wij namens PME Pensioenfonds 43 middenhuurwoningen verworven in het project Common Ground in Nieuwegein. De realisatie en ontwikkeling is in handen van Vink Bouw. De woningen worden grotendeels gerealiseerd in hybride houtbouw met toepassing van cross laminated timber. Het toepassen van biobased bouwmaterialen draagt bij aan een lagere CO₂-uitstoot ten opzichte van traditionele bouwmethoden, zo blijkt uit [onderzoeken van onder meer de Europese Commissie](#).



4.3 KLIMAATVERANDERING EN FYSIEKE KLIMAATRISICO'S

Doelstelling: Implementatie & periodiek updaten van de scores onder het Framework for Climate Adaptive Buildings.

Klimaatverandering heeft een directe en toenemende impact op vastgoed. Extreme neerslag, langdurige droogte en stijgende temperaturen beïnvloeden de kwaliteit, beschikbaarheid en waarde van gebouwen. Voor ons betekent dit dat we klimaatrisico's tijdig inzichtelijk maken en structureel meenemen in het beheer en de ontwikkeling van onze portefeuille.

Wij analyseren fysieke klimaatrisico's zoals wateroverlast, hittestress, natuurbrand en grondwaterproblematiek op basis van het Framework for Climate Adaptive Buildings (FCAB) dat door de Dutch Green Building Council is ontwikkeld in samenwerking met ongeveer 40 partners, inclusief Achmea Real Estate. Deze methodiek bestaat uit drie samenhangende onderdelen: de omgevingscore, de gebouwscore en de adaptatiestrategie. De omgevingscore geeft inzicht in risico's die samenhangen met de locatie van een gebouw, zoals overstromingskans, wateroverlast, droogte, natuurbrand of hittestress in de directe omgeving. De gebouwscore kijkt naar kenmerken die risico's kunnen versterken of juist beperken, zoals voorzieningen, technische installaties en ontwerp. Door beide onderdelen te combineren ontstaat een integrale klimaatrisico-score. Daarmee zien we welke objecten binnen de portefeuille extra aandacht vragen. De methodiek fungeert als signaleringsinstrument en maakt kwetsbaarheden zichtbaar. De derde stap richt zich op het bepalen van concrete maatregelen. De adaptatiestrategie vertaalt de analyse naar handelingsperspectief voor beheer, onderhoud en investeringsbeslissingen. Zo koppelen we inzicht direct aan actie.

In 2025 hebben we een volgende stap gezet in de uitvoering van deze analyse. Waar eerder vooral is gewerkt met omgevingscores, hebben we in 2025 ook de gebouwscore toegepast op ongeveer 140 woning- en zorgobjecten. De gebouwscore wordt bepaald op basis van alle relevante gebouwkenmerken. De omgevingscore en de gebouwscore samen resulteren in de klimaatrisico-score van een gebouw, ook wel het netto risico genoemd. Door relevante, specifieke gebouwkenmerken toe te voegen aan de risicoanalyses, daalt het percentage objecten met een hoog of zeer hoog risico. Dit bevestigt dat ontwerp en bouwkundige kwaliteit een belangrijke rol spelen bij het beperken van klimaatimpact.

Na deze exercitie resteren 28 objecten met hoge en zeer hoge klimaatrisico's in de woning- en zorgvastgoedportefeuilles. Per object bepalen we of risico's acceptabel zijn of dat aanvullende maatregelen nodig en haalbaar zijn. Uit de analyse blijkt dat wateroverlast door hevige neerslag het meest voorkomende fysieke risico binnen de portefeuille is. Ook natuurbrand en grondwaterproblematiek vragen aandacht. Tot nu toe zijn er nog weinig problemen geweest met deze risico's in de portefeuille. Hittestress komt in de modellen minder vaak naar voren als hoog risico, maar is in de praktijk wel het onderwerp waarover huurders het meest signalen afgeven. Dit thema vraagt daarom om verdere verfijning van meetmethoden en aanvullende aandacht in ontwerp en beheer.

4.4 BIODIVERSITEIT

Doelstelling: Uitvoering van minimaal 10 pilots waarin de biodiversiteit wordt versterkt in bestaande bebouwing en in nieuwbouwontwikkelingen, gecombineerd met het testen van meetmethoden.

Biodiversiteit vormt de ecologische basis van onze leefomgeving en is direct verbonden met de kwaliteit, waarde en veerkracht van vastgoed. Verstoorde ecosystemen vergroten fysieke risico's zoals wateroverlast, hittestress en verdroging. Dit kan op lange termijn negatieve gevolgen hebben voor de financiële waarden van (vastgoed) beleggingen.

Binnen de vastgoedsector krijgt biodiversiteit steeds meer aandacht. Europese kaders zoals de EU Green Deal en rapportageverplichtingen onder de CSRD vragen om beter inzicht in impact, afhankelijkheden en risico's. Ook financiële toezichthouders, waaronder het Network for Greening the Financial System, benoemen biodiversiteitsverlies als een potentieel systeemrisico. Sectorinitiatieven zoals de Finance for Biodiversity Pledge benadrukken dat beleggers biodiversiteit structureel moeten integreren in besluitvorming en risicomanagement.

In 2025 zijn we gestart met de eerste vijf biodiversiteitspilots. In 2026 en 2027 willen we dit uitbreiden naar 10 pilots. De pilots richten zich op zowel bestaande gebouwen als nieuwbouw- en transformatielocaties. We versterken groenstructuren, passen natuur inclusieve maatregelen toe, verbeteren de ecologische kwaliteit van buitenruimte en nemen maatregelen op en aan het gebouw zelf.

Biodiversiteit in herontwikkeling voormalige Zilveren Kruis locatie, Noordwijk

In Noordwijk herontwikkelen we de voormalige Zilveren Kruis-locatie met biodiversiteit als uitgangspunt vanaf de start. De locatie grenst aan waardevolle groenstructuren en ligt op 1.500 meter afstand van de Natura 2000-gebieden: Kennemerland-Zuid en de Coepelduynen.

Het versterken van ecologische kwaliteit is daarom een kernonderdeel van het plan. We onderzoeken hoe bestaande natuurwaarden behouden en versterkt kunnen worden. Zo richten we oevers natuurvriendelijker in en creëren we leefgebieden voor onder meer amfibieën en kleine zoogdieren. In het groenontwerp kiezen we bewust voor inheemse beplanting en schuilmogelijkheden voor fauna. Ecologische expertise ondersteunt het ontwerp en de monitoring. Daarnaast besteden we expliciet aandacht aan beheer en onderhoud, zodat maatregelen ook op lange termijn hun effect behouden.



De pilots zijn in te delen in nieuwbouw en bestaande bouw. De nieuwbouwpilots betreffen de herontwikkeling van het HBG-terrein in Rijswijk tot woningen, de transformatie van het voormalige Zilveren Kruis kantoor in Noordwijk naar woningen en de gebiedsontwikkeling Wielewaal in Rotterdam. De pilots in bestaande bouw zijn in Haarlem Schalkwijk en in het centrum en noorden van Tilburg.

In de nieuwbouwprojecten werken we nauw samen met ontwikkelaars, groenontwerpers en ecologen om biodiversiteit integraal mee te nemen in het ontwerp en de uitvoering. Voor de bestaande bouw werken we in twee gemeenten samen met collega vastgoedeigenaren, de gemeenten zelf en ecologen. Daarnaast is een extern instituut met gespecialiseerde biodiversiteitsexpertise aangesloten.

De pilots richten zich op praktische maatregelen zoals groene daken en gevels, nestvoorzieningen en inheemse beplanting, en we kijken naar het onderhoud in de exploitatiefase. Daarnaast willen wij ons ook richten op het vergroten van bewustwording onder huurders, zodat biodiversiteit niet alleen een fysieke, maar ook een sociale component krijgt.

De komende jaren breiden we de pilots verder uit en passen we de kennis toe die we daarin opdoen. We voegen nieuwe locaties toe en werken aan een gestandaardiseerde methode voor het meten en monitoren van biodiversiteit. Ons doel is om uiterlijk in 2028 een goed onderbouwde aanpak te hebben ontwikkeld die geschikt is voor brede toepassing binnen onze portefeuilles. Zo bouwen we stap voor stap aan een methode die we daarna op grotere schaal kunnen inzetten.

Biodiversiteit in de herontwikkeling van HBG Rijswijk

In Rijswijk wordt een groene en levendige woonomgeving gerealiseerd op een locatie waar jarenlang een leegstaand kantoor heeft gestaan. Doordat het terrein lange tijd ongestoord kon ontwikkelen, heeft flora en fauna hier een eigen dynamiek gevormd. Om deze bestaande natuurwaarden te behouden en te versterken, zijn er in het groenontwerp gerichte maatregelen genomen die ruimte blijven bieden aan soorten als vleermuizen, de zwarte roodstaart en andere aanwezige fauna.

Het groenontwerp is samen met een externe ecooloog beoordeeld, om een extra zienswijze op te halen. Op basis van deze toetsing werken we nu aan het doorvoeren van verbeterpunten en onderzoeken we aanvullende aanbevelingen die mogelijk toepasbaar zijn. Hierbij gaat het onder meer om het plaatsen van extra vogel- en vleermuiskasten, het afstemmen van de beplanting op de doelsoorten en het verbeteren van de toegankelijkheid van schuilplekken voor dieren.



PIJLER 2: SOCIAL

“We ARE creating a lasting social impact.”



5. SOCIAL

Vastgoed raakt het dagelijks leven van mensen. Daarom sturen we op leefkwaliteit, gezondheid en sociale verbinding. In dit hoofdstuk laten we zien hoe we sociale impact concreet maken via monitoring en initiatieven in gebouwen en wijken.

Ons doel is helder: bijdragen aan leefomgevingen waarin mensen zich thuis voelen, elkaar ontmoeten en actief onderdeel zijn van hun buurt. Zo combineren we maatschappelijke waarde met stabiele en toekomstbestendige vastgoedportefeuilles.

Doelstelling	Realisatie 2025
Vorrang voor sleutelberoepen in nieuwbouw (G4).	Op koers
Analyseren van uitkomsten en opstellen verbeterplannen voor de 3 laagst scorende objecten in de assessment van de Social Impact Monitor.	Behaald
Ontplooien van 1 (retail) tot 3 (wonen) initiatieven per jaar gericht op het creëren van connectie en betrokkenheid van bewoners/ huurders bij het gebouw en hun buurt.	Behaald

5.1 VOORRANG VOOR SLEUTELBEROEPEN

Doelstelling: Voorrang voor sleutelberoepen in nieuwbouw (G4).

In grote steden is betaalbare huisvesting voor sleutelberoepen zoals zorgverleners, onderwijzers en politieagenten nog altijd geen vanzelfsprekendheid. Hoge woonlasten en beperkte beschikbaarheid maken het voor deze groepen lastig om dicht bij hun werk te wonen. Dat vergroot reistijden en verhoogt de druk op sectoren die juist cruciaal zijn voor het functioneren van de stad.

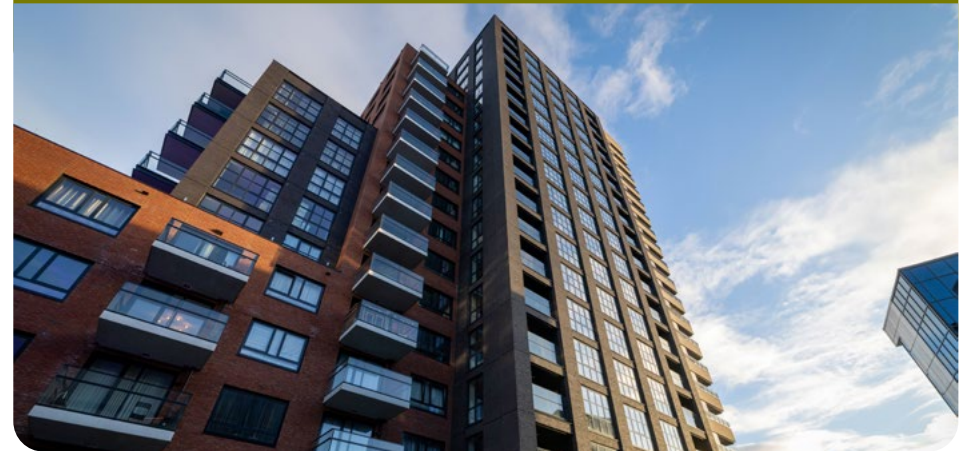
Wij vinden het belangrijk dat mensen met een essentiële maatschappelijke rol ook daadwerkelijk onderdeel kunnen zijn van de steden waarin zij werken. Daarom geven wij, binnen nieuwbouwprojecten in de G4-steden (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) en waar mogelijk en gewenst in andere steden, voorrang aan sleutelberoepen bij de verhuur van woningen.

In 2025 hebben er geen opleveringen plaatsgevonden binnen de G4. Buiten de G4 zijn er wel nieuwbouwprojecten toegewezen aan sleutelberoepen. Binnen deze nieuwbouwprojecten is in 2025 28% van de woningen toegewezen aan huishoudens met een sleutelberoep. Daarnaast hebben we door het aanbieden van woningen doorstroming gestimuleerd, op deze manier zijn 14 sociale huurwoningen beschikbaar gekomen op de markt. Daarmee bouwen we voort op de inzet van voorgaande jaren en blijven we aandacht houden voor de woonpositie van deze groepen in stedelijke gebieden.

Complex	Aantal sleutelberoepen
33 Bovengronds, Delft	6
Kloosterakker, Assen	4
CityPromenade, Nieuwegein	103
De Catharina, Zaandam	14

CityPromenade Nieuwegein

In 2025 is CityPromenade in Nieuwegein opgeleverd, een binnenstedelijke woonontwikkeling waarvan Achmea Real Estate 346 woningen in beheer heeft genomen: 191 woningen voor het Achmea Dutch Residential Fund en 155 woningen namens PME Pensioenfonds. Het project, ontwikkeld door Koopmans Bouwgroep | TBI en NEOO en ontworpen door Rijnboutt, omvat in totaal 452 woningen, verdeeld over vier gebouwen, met daarnaast 80 parkeerplaatsen en twee horecagelegenheden. Met CityPromenade dragen wij bij aan een gevarieerd en toekomstbestendig woningaanbod in de vernieuwde binnenstad van Nieuwegein. De mix van middenhuur, sociale huur en koopwoningen sluit aan op de regionale woningbehoefte. Daarnaast zijn 103 woningen toegewezen aan mensen met een sleutelberoep, waarmee het project ook bijdraagt aan de huisvesting van beroepsgroepen met een belangrijke maatschappelijke functie.





De Catharina, Zaandam

In 2025 is woontoren De Catharina in Zaandam opgeleverd: een woongebouw met 103 huurappartementen, verworven namens PME Pensioenfonds. De toren, ontwikkeld door KPO Planontwikkeling en Bot Bouw en ontworpen door Dok architecten, is vormgegeven met een duidelijke verwijzing naar de Zaanse architectuur-traditie. De karakteristieke gevel met geglazuurde bakstenen in Zaanse groentinten draagt bij aan de herkenbaarheid en inpassing in de stedelijke omgeving. Het gebouw beschikt onder meer over een bodembroninstallatie voor verwarming, triple beglazing en zonnepanelen. 14% van de woningen is met voorrang toegewezen aan mensen met een sleutelberoep, zoals zorgmedewerkers, onderwijzers en politieagenten.

5.2 SOCIAL IMPACT METINGEN

Doelstelling: Analyseren van uitkomsten en opstellen verbeterplannen voor de 3 laagst scorende objecten in de assessment van de Social Impact Monitor.

Wij gebruiken de Social Impact Monitor (SIM) om inzicht te krijgen in de sociale impact van onze vastgoedobjecten en hun bijdrage aan leefbaarheid en welzijn in de directe omgeving. De monitor helpt ons om verbeterkansen te signaleren en gerichte acties te prioriteren die de sociale impact versterken.

De SIM laat zien dat sociale impact vooral toeneemt als vastgoed bijdraagt aan een veilige, groene en goed bereikbare leefomgeving. Achmea Real Estate stuurt hierop door onder meer te investeren in groen en buitenruimte en voorzieningen, en door samen te werken met gemeenten, woningcorporaties en maatschappelijke organisaties om beter aan te sluiten op lokale behoeften.

In 2024 zijn de uitkomsten van SIM gebruikt om specifiek voor de laagst scorende objecten te bekijken welke maatregelen er genomen kunnen worden om de leefbaarheid te verbeteren. Er zijn verbeterplannen opgesteld en daarmee is de doelstelling behaald. Het stimuleren van ontmoeting binnen woon-gebouwen, met aandacht voor inrichting en omgeving, speelt daarbij een belangrijke rol. Huurderstevredenheid is een graadmeter voor het succes daarvan. In 2025 behaalde de woningportefeuille een gemiddelde huurderstevredenheidsscore van 7,2 (7,0 in 2024), zorgwoningen behaalde een tevredenheid van 7,5 (7,4 in 2024) en de commerciële zorgportefeuille een 6,8 (6,2 in 2024).

De winkelportefeuille liet dankzij het aangepaste communicatie- en promotiebeleid ook een kleine verbetering zien en behaalde een score van 6,7 (6,6 in 2024). Samen met property managers hebben we voor alle segmenten gedurende het jaar actief gestuurd op verbetering van de huurderstevredenheid. We hebben werkgroepen ingericht waarin ervaringen, verbeterpunten en best practices zijn gedeeld. Deze aanpak zetten we in 2026 voort.

Uit het huurderstevredenheidsonderzoek blijkt dat het resultaat is bereikt door intensieve samenwerking met property managers. Vooral in het vierde kwartaal hebben we stappen gezet op het gebied van bereikbaarheid van de property manager, klantgerichtheid, relatiebeheer, procesoptimalisatie en klachtenafhandeling. Door structureel te monitoren, transparant te communiceren en continu te verbeteren, hebben we onze dienstverlening verder versterkt.

Daarnaast hebben we aanvullende maatregelen genomen om de kwaliteit te borgen. Minimaal elk kwartaal vindt overleg plaats met ZieZoDan (een digitaal platform waar huurders en property managers klachten en reparaties kunnen melden, plannen en monitoren) en leveranciers om prestaties te evalueren en verbeteringen door te voeren. We hebben het aantal onderaannemers verminderd om aansturing en kwaliteit beter te beheersen. Ook hebben we de zichtbaarheid van property managers vergroot via bewonersdagen, complexrondes en actieve opvolging van reparatieverzoeken. Deze acties dragen bij aan een sterkere relatie met huurders en een positieve beleving van onze dienstverlening.

Nestor Gym – De Nieuwe Sint Jacob

In De Nieuwe Sint Jacob in Amsterdam heeft zich het afgelopen jaar Nestor Gym gevestigd, een sport- en ontmoetingslocatie die vitaal ouder worden ondersteunt. Met huurders zoals Nestor Gym geven we concreet invulling aan onze ambitie om gebouwen te ontwikkelen en beheren die gezondheid, welzijn en sociale verbinding versterken.

Nestor Gym combineert fysieke training met aandacht voor gezondheid en ontmoeting. Daarmee stimuleert de locatie zelfstandigheid en versterkt zij sociale netwerken, zowel voor bewoners van het complex als voor de directe omgeving.



De Sax, Rotterdam

In 2025 heeft Achmea Real Estate namens PME Pensioenfonds 411 woningen verworven in woontoren De Sax op de Wilhelminapier in Rotterdam, waarvan 229 middenhuurwoningen. Met deze investering wordt bijgedragen aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen in een sterk stedelijk gebied met een grote woningvraag. De Sax wordt een woontoren van 55 verdiepingen met een mix van woningtypen en gedeelde voorzieningen, waaronder gezamenlijke woonruimtes, een collectieve fietsenstalling en een dakterras met ontmoetingsfunctie.



5.3 BEWONERS- EN HUURDERSBETROKKENHEID

Doelstelling: Het ontplooiën van initiatieven (minimaal 1 voor retail en 3 voor wonen) gericht op het versterken van verbinding en betrokkenheid van bewoners en huurders bij het gebouw en de buurt.

Vastgoed maakt onderdeel uit van het dagelijks leven van mensen en beïnvloedt hoe buurten functioneren. Wij vinden het vanzelfsprekend dat onze gebouwen bijdragen aan het kloppend hart van een wijk, waar ontmoeting en betrokkenheid worden gestimuleerd.

In 2025 hebben we deelgenomen aan NLdoet bij een woonzorglocatie van het Leger des Heils in Den Haag en organiseerden we op meerdere woonlocaties initiatieven om bewoners met elkaar in contact te brengen. Op 14 complexen vonden bewonersdagen plaats. Tijdens deze dagen was ruimte voor ontmoeting én praktische ondersteuning. Met een ijskraam, koffiekar of poffertjeskraam ontstond een informele sfeer. De klusbus was aanwezig om kleine onderhoudswerkzaamheden direct uit te voeren. Huurders die 25 jaar bij ons huren, hebben we persoonlijk bedankt. Leden van bewonersverenigingen ontvingen rond de jaarwisseling een kleine attentie als waardering voor hun betrokkenheid.

Ook bij opleveringen zetten we bewust in op verbinding. Zo hebben we de oplevering van Zaanse Helden in Zaandam gemarkeerd met een gezamenlijk moment voor bewoners en betrokken partners. Het naastgelegen complex Burano, dat al eerder in gebruik is genomen en door Achmea Real Estate wordt geëxploiteerd, is via een gezamenlijke daktuin verbonden met Zaanse Helden. De opening van deze daktuin

stond centraal bij deze oplevering. Met een combinatie van groen, zitplekken en wandelroutes is deze uitgegroeid tot een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De opening werd feestelijk gevierd met muziek, eten en korte speeches. Daarmee vormde het een passend en verbindend moment na afronding van het project.

Daarnaast boden we op meerdere locaties ruimte aan buurtgerichte initiatieven en maatschappelijke acties. Binnen de retailportefeuille is de campagne Beweeg je Blij een goed voorbeeld. Dit initiatief combineert gezondheid, ontmoeting en sociale interactie en versterkt daarmee de maatschappelijke functie van winkelcentra in de wijk. Op basis van de genoemde initiatieven concluderen we dat de doelstelling voor 2025 is behaald.

Campagne 'Beweeg je Blij' in zeven winkelcentra

In 2025 voerden wij samen met de Beweegalliantie en Cushman & Wakefield de campagne Beweeg je Blij uit in zeven winkelcentra: Leyweg, Oostpoort, IJburg, De Korf, Kerkelanden, Amstelplein en Lange Voort.

Winkelcentra zijn plekken waar het dagelijks leven samenkomt. Mensen doen er boodschappen, spreken af en bewegen zich door de wijk. Met Beweeg je Blij maakten we beweging op een toegankelijke manier onderdeel van het winkelbezoek. In oktober 2025 vond per locatie een lokale aftrap plaats, samen met bewoners, ondernemers en maatschappelijke partners.

Bezoekers werden uitgenodigd om laagdrempelig in beweging te komen via onder meer smoothiefietsen, interactieve activiteiten en digitale beweegroutes via de LAWA-app. In elk centrum werkten we samen met lokale sport- en welzijnsorganisaties. In totaal namen ruim 500 kinderen actief deel en werden ook veel volwassenen betrokken, wat zorgde voor extra levendigheid, ontmoeting en positieve energie in de centra.



Loevesteinlaan, Den Haag

In 2025 heeft Achmea Real Estate namens drie klanten in totaal 442 woningen verworven in het multifunctionele wooncomplex Aurora in Den Haag. Het project combineert wonen, zorg en maatschappelijke voorzieningen in één ontwikkeling en draagt daarmee bij aan toekomstbestendige stedelijke woonconcepten.

Het complex bestaat uit twee woontorens en omvat verpleeghuisstudio's, levensloopbestendige woningen en reguliere huurwoningen. De verpleeghuisstudio's worden verhuurd aan zorgorganisatie Florence, die daarnaast thuiszorg biedt aan bewoners van de huurwoningen.



PIJLER 3: GOVERNANCE

“We ARE delivering sustainable results for our investors.”



6. GOVERNANCE

Onze invloed stopt niet bij de portefeuille. In de waardeketen bepalen partners mede de milieu- en sociale impact. In dit hoofdstuk laten we zien hoe we risico's in de keten in beeld brengen, afspraken maken en onze prestaties transparant toetsen via benchmarks zoals GRESB.

Doelstelling	Realisatie 2025
Inzicht verkrijgen in de waardeketen waar Achmea Real Estate onderdeel van is met aandacht voor mensenrechten, arbeidsomstandigheden en het gebruik van schadelijke stoffen voor mens en milieu.	Lopend
Mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt een werkplek bieden binnen de waardeketen.	Lopend
De huisfondsen van Achmea Real Estate behalen een vijfsterrenrating binnen de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).	Behaald

6.1 DE WAARDEKETEN

Doelstelling: Inzicht verkrijgen in de waardeketen waar Achmea Real Estate onderdeel van is met aandacht voor mensenrechten, arbeidsomstandigheden en het gebruik van schadelijke stoffen voor mens en milieu.

Een belangrijk deel van de milieu- en sociale impact van vastgoed ligt in de waardeketen. Dienstverleners en leveranciers spelen dagelijks een rol in het beheer en onderhoud van onze portefeuilles. Daarom is inzicht in risico's en gevoeligheden binnen de keten een vast onderdeel van onze duurzaamheidsaanpak.

Onze waardeketen omvat alle partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling, het beheer en de exploitatie van vastgoed. Van investerings- en acquisitiebeslissingen tot dagelijks onderhoud en gebruik. We werken samen met vastgoedontwikkelaars, aannemers, property managers, onderhoudspartijen en facilitaire dienstverleners zoals schoonmaakbedrijven en hoveniers. Ook leveranciers van materialen, energie en andere diensten maken hier onderdeel van uit. Via deze samenwerking hebben we indirect invloed op thema's als CO₂-uitstoot, materiaalgebruik, arbeidsomstandigheden en sociale inclusie.

In 2025 zijn we gestart met een gerichte verkenning van onze waardeketen. De focus lag op dienstverleners die actief zijn op onze vastgoedassets. Daarbij hebben we prioriteit gegeven aan schoonmaakbedrijven en hoveniers. Deze sectoren hebben een substantieel aandeel in de exploitatiekosten en zijn relevant vanuit het perspectief van arbeidsomstandigheden, mensenrechten en milieubelasting. De selectie van partijen vond plaats op basis van een analyse van facturen en kostenstromen.



Met meerdere dienstverleners zijn gesprekken gevoerd over arbeidsomstandigheden, het gebruik van stoffen en de naleving van wet- en regelgeving. Uit deze verkenning blijkt dat veel partijen al concrete stappen zetten. Denk aan het gebruik van biologisch afbreekbare middelen, ecologisch verantwoorde werkwijzen en het werken volgens geldende normen en certificeringen. Op basis van deze eerste gesprekken hebben we geen misstanden vastgesteld op het gebied van mens of milieu. De gesprekken hebben wel waardevolle inzichten opgeleverd en het bewustzijn over risico's en verbeterkansen verder vergroot.

Deze eerste stap vormt de basis voor verdere verdieping. Op dit moment richt onze analyse zich op directe dienstverleners. In de komende periode verkennen we hoe we het inzicht kunnen verbreden binnen de keten en hoe bevindingen, waar nodig, worden vertaald naar aanvullende afspraken en inkoopvoorwaarden.

6.2 STIMULEREN VAN INCLUSIEVE WERKPLEKKEN IN DE WAARDEKETEN

Doelstelling: Mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt een werkplek bieden binnen de waardeketen.

Het stimuleren van inclusieve werkgelegenheid binnen onze waardeketen past bij onze bredere visie op maatschappelijk verantwoord ondernemen. Juist in dienstverlenende sectoren die actief zijn op onze vastgoedportefeuilles liggen concrete kansen om sociale impact te vergroten.

In 2025 hebben we dit thema gericht opgepakt, voortbouwend op de inzichten uit onze waardeketenverkenning. De eerste focus lag op schoonmaakbedrijven en hoveniers. Uit gesprekken met deze partijen blijkt dat het bieden van werkgelegenheid aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt bij meerdere dienstverleners al onderdeel is van hun bedrijfsvoering.

Om deze ontwikkeling verder te stimuleren, hebben we voor nieuwe schoonmaakcontracten het voornemen opgenomen om te starten met een doelstelling van 2% inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt contractueel vast te leggen. Voor hoveniers hanteren we eveneens een doelstelling van 2%, gerelateerd aan de aanneemsom.

We zien dit als een lerende aanpak. In de praktijk doen we ervaring op met de uitvoerbaarheid en effectiviteit van deze doelstellingen. In de komende periode evalueren we de resultaten en verkennen we of en hoe deze aanpak kan worden uitgebreid naar andere dienstverleners binnen onze waardeketen.

6.3 GLOBAL REAL ESTATE SUSTAINABILITY BENCHMARK

Doelstelling: De huisfondsen van Achmea Real Estate behalen een vijfsterren-rating binnen de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

GRESB is een internationaal erkende benchmark die de duurzaamheidsprestaties van vastgoedfondsen beoordeelt op governance, beleid, implementatie en meetbare resultaten. Voor institutionele beleggers biedt GRESB inzicht in hoe fondsen presteren ten opzichte van vergelijkbare partijen. Daarmee is het een belangrijk referentiekader voor transparantie en onderlinge vergelijkbaarheid.

In het verslagjaar behaalden alle drie de deelnemende vastgoedfondsen van Achmea Real Estate opnieuw de maximale vijfsterrenrating. Het Achmea Dutch Health Care Property Fund en het Achmea Dutch Residential Fund realiseerden respectievelijk 93 en 92 punten op een schaal van 100 en presteerden daarmee duidelijk beter dan hun peer groups. Het Achmea Dutch Retail Property Fund behaalde 91 punten en scoorde daarmee in lijn met het sectorgemiddelde.

Het Achmea Dutch Health Care Property Fund werd wederom uitgeroepen tot [Global Sector Leader](#) en geldt daarmee als het best presterende zorgvastgoedfonds wereldwijd binnen GRESB. In totaal namen 2.382 vastgoedportefeuilles deel aan de benchmark, verdeeld over 15 sectoren. Binnen de healthcare-sector ging het om 66 portefeuilles.

De jaarlijkse GRESB-rapportage vraagt om een intensieve samenwerking tussen asset management, investment management en ondersteunende teams, zoals data management. Het verzamelen, controleren en aanleveren van data vergt een zorgvuldige aanpak. Tegelijkertijd levert dit proces waardevolle inzichten op. We krijgen gedetailleerd zicht op energieverbruik, CO₂-emissies en de ontwikkeling daarvan in de tijd.

De behaalde resultaten bevestigen onze consistente inzet op duurzaamheid binnen de huisfondsen. Tegelijkertijd volgt de benchmark de ontwikkelingen in de markt en worden beoordelingscriteria op basis daarvan verder aangescherpt. Het behouden van een hoge score vraagt daarom om blijvende aandacht voor datakwaliteit, gerichte verduurzamingsmaatregelen en het continu verbeteren van beleid en uitvoering.

PIJLER 4: EIGEN ORGANISATIE

“We ARE a responsible organisation.”



7. EIGEN ORGANISATIE

Onze impact zit ook in hoe we zelf werken. We sturen op lagere uitstoot via mobiliteit en kantoorhuisvesting, en investeren in ontwikkeling en diversiteit. In dit hoofdstuk laten we zien waar we staan en welke stappen we zetten richting 2030.

Doelstelling	Realisatie 2025
CO ₂ -uitstoot als gevolg van verkeersmobiliteit is in 2030 met 82% verminderd ten opzichte van 2019.	Op koers
Klimaatneutraal kantoor in 2030.	Lopend
Ieder jaar start minimaal 30% van de medewerkers een niet-verplichte opleiding of training.	Behaald
Minstens 33% van de leidinggevenden is vrouw.	Niet behaald

7.1 ONZE ORGANISATIE IN CIJFERS

Per eind 2025 heeft Achmea Real Estate 160 interne medewerkers. Gedurende het jaar was sprake van beperkte in- en uitstroom.

In 2025 voerden we opnieuw een medewerkersbetrokkenheidsonderzoek uit, met een deelname van 86 procent. We vroegen onder meer naar bevlogenheid, teamsamenwerking, sociale veiligheid, teamleiderschap en vitaliteit. De resultaten laten een positief beeld zien. De employee Net Promoter Score kwam uit op 16 en bevlogenheid werd beoordeeld met een 7,8. Ook teamsamenwerking (7,5) en teamleiderschap (7,7) scoorden goed. Deze uitkomsten sluiten aan bij wat we in de dagelijkse praktijk ervaren.

De resultaten vormen een belangrijke basis voor gerichte acties, zoals verdere investeringen in leiderschapsontwikkeling, training en educatie en het versterken van een inclusieve en veilige werkcultuur.

“We ARE ahead”

Van oktober 2024 tot juni 2025 hebben alle medewerkers deelgenomen aan het ontwikkelingsprogramma “We ARE ahead”. Met dit programma hebben we bewust geïnvesteerd in de manier waarop we samenwerken en omgaan met verandering. Het doel was: kernpatronen doorbreken die onze effectiviteit beperken, de productiviteit vergroten en de samenwerking over de verschillende teams heen versterken. Tegelijkertijd wilden we ons verandervermogen als organisatie structureel versterken.

Centraal stonden drie Change Days, waarin collega’s samenkwamen per keten (retail, residentieel en zorg) om te reflecteren, te verdiepen en vooral ook te doen. We startten met het versterken van persoonlijk leiderschap, waarna de focus verschoof naar het aanwakken van proactiviteit en het versnellen van samenwerking. In de laatste fase lag de nadruk op het verankeren van nieuw gedrag en het vasthouden van energie in de dagelijkse praktijk. Individuele leiderschapssessies zorgden ervoor dat inzichten niet op papier bleven, maar daadwerkelijk werden toegepast.

De effecten zijn zichtbaar op de werkvloer in de verbinding met elkaar, en ook de resultaten van het medewerkersbetrokkenheidsonderzoek laten hogere scores zien op leiderschap, bevlogenheid en vitaliteit. Het programma heeft daarmee bijgedragen aan een cultuur waarin eigenaarschap, samenwerking en wendbaarheid sterker zijn verankerd.

7.2 VERKEERSMOBILITEIT

Doelstelling: CO₂-uitstoot binnen Achmea als gevolg van verkeersmobiliteit is in 2030 met 82% verminderd ten opzichte van 2019.

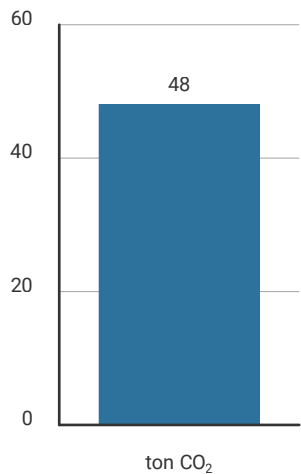
Mobiliteit is een belangrijke bron van CO₂-uitstoot binnen onze eigen operatie. We monitoren de uitstoot op basis van vaste indicatoren, zoals het aantal reisbewegingen en de bijbehorende CO₂-emissies. De resultaten nemen we op in onze niet-financiële performance-indicatoren. Ontwikkelingen ten opzichte van eerdere jaren duiden we in samenhang met veranderingen in reisgedrag, beleidsaanpassingen en verbeteringen in datakwaliteit.

De manier waarop medewerkers reizen voor woon-werkverkeer en zakelijke afspraken heeft directe invloed op onze milieu-impact. Het terugdringen van deze uitstoot vraagt om duidelijke keuzes én om bewust reisgedrag. De afgelopen jaren hebben we ingezet op het verduurzamen van mobiliteit door elektrificeren van het wagenpark en door het stimuleren van het gebruik van openbaar vervoer. We bieden een volledig elektrisch leasebeleid, ov-voorzieningen en fietsvergoedingen voor medewerkers, een reisrichtlijn waarbij niet wordt gevlogen voor afstanden tot 700 kilometer, en een mobiliteitsbeleid dat duurzame reisopties extra belooft.

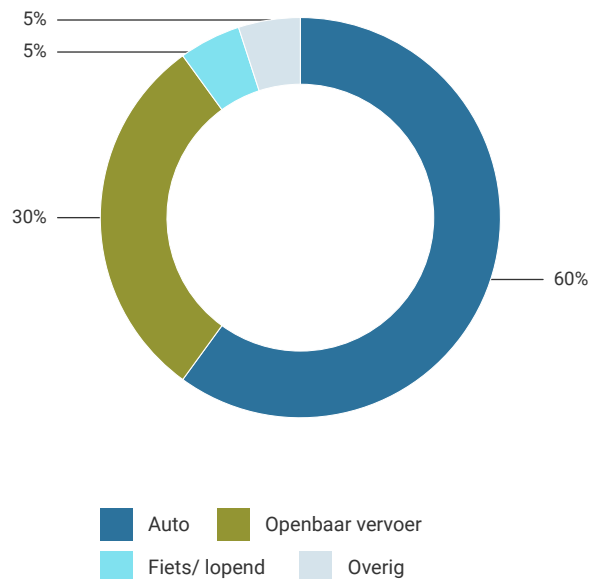
Per eind 2025 ligt Achmea Real Estate op koers ten opzichte van de doelstelling voor 2030.

KERNCIJFERS MOBILITEIT ACHMEA REAL ESTATE 2025³

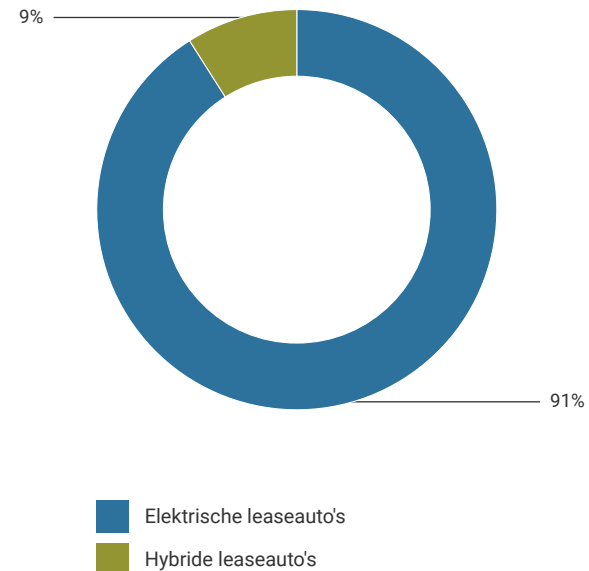
Totale CO₂-uitstoot mobiliteit



Reisgedrag medewerkers



Verduurzaming wagenpark



3. Cijfers zijn verkregen via Achmea HR

7.3 KLIMAATNEUTRAAL KANTOOR

Doelstelling: Klimaatneutraal kantoor in 2030.

Onze kantoorhuisvesting is een zichtbaar onderdeel van onze eigen operatie. Het energieverbruik van de kantoorlocaties van Achmea en de manier waarop we deze gebruiken, bepalen in belangrijke mate onze directe CO₂-uitstoot. Klimaatneutrale kantoren realiseren vraagt daarom om gerichte keuzes op het gebied van huisvesting, energie en facilitaire inrichting.

Onze inzet richt zich op het structureel terugdringen van emissies. Binnen Achmea zetten we in op de verduurzaming van kantoorlocaties (bij eigen vastgoed en in overleg met de eigenaar in geval van huurlocaties), het verminderen energieverbruik en vergroten van het aandeel duurzame energie. Dat vraagt om technische maatregelen aan gebouwen, maar ook om bewuste keuzes in het dagelijks gebruik van werkplekken.

Nieuw kantoor: Edge ArenAPoort

Begin 2026 hebben wij aangekondigd dat Achmea Real Estate in 2028 verhuist naar EDGE ArenAPoort in Amsterdam Zuidoost. Met deze stap verduurzamen wij onze eigen bedrijfsvoering en creëren wij een werkomgeving die samenwerking, ontmoeting en hybride werken ondersteunt.

Het gebouw van EDGE, ontworpen door de Architecten Cie, wordt gerenoveerd en uitgerust met slimme gebouwtechnologie waarmee het energieverbruik nauwkeurig kan worden gemonitord en installaties in real time op de vraag worden afgestemd. Samen met de verhuurder hebben we ons gecommitteerd aan een feitelijk

energieverbruik van minder dan 70 kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar vóór 2030, in lijn met de Paris Proof-normen van DGBC. Daarnaast zetten we in op BREEAM Excellent In-Use, WELL Platinum en het behoud van de hoogst mogelijke energieprestatie. Ook wordt de inrichting van het nieuwe kantoor zo circulair mogelijk vormgegeven.



Edge, ArenAPoort

7.4 TRAINING EN EDUCATIE

Doelstelling: Ieder jaar start minimaal 30% van de medewerkers een niet-verplichte opleiding of training.

De duurzame ontwikkeling van onze medewerkers is een belangrijke voorwaarde voor het realiseren van onze ambities. In een werkomgeving die continu verandert door digitalisering, maatschappelijke opgaven en verduurzaming, moeten kennis en vaardigheden meebewegen. Investeren in training en educatie draagt bij aan de kwaliteit van ons werk én aan de duurzame inzetbaarheid van onze mensen.

Binnen Achmea Real Estate stimuleren we medewerkers om regie te nemen over hun eigen ontwikkeling. Leren en ontwikkelen is gericht op persoonlijke groei en toekomstige loopbaanmogelijkheden. Er is ruimte voor vakinhoudelijke verdieping, maar ook voor het versterken van bredere competenties zoals leiderschap, samenwerking en digitale vaardigheden.

Artificial Intelligence (AI) is daarbij een belangrijke pijler binnen de Achmea-strategie. In 2025 hebben we AI-kick start trainingen aangeboden. Hiermee ondersteunen we medewerkers bij het verantwoord en effectief toepassen van AI in hun dagelijkse werk. De uitrol van tools zoals AchmeaGPT en Microsoft Copilot maakt hier deel van uit.

Om onze inzet concreet en meetbaar te maken, hanteren we de doelstelling dat minimaal 30 procent van de medewerkers jaarlijks start met een niet-verplichte opleiding of training. Deze doelstelling richt zich expliciet op vrijwillige



ontwikkelactiviteiten en laat zien in hoeverre medewerkers actief gebruikmaken van de geboden mogelijkheden en eigen regie nemen over hun duurzame ontwikkeling. Leidinggevenden spelen hierin ook een belangrijke rol. Zij voeren het gesprek over ontwikkeling structureel en stimuleren medewerkers om gerichte stappen te zetten.

We monitoren de voortgang jaarlijks op basis van vaste indicatoren. De resultaten nemen we op in onze niet-financiële performance-indicatoren. In 2025 is 45% van de medewerkers gestart met een niet-verplichte opleiding of training.

7.5 DIVERSITEIT

Doelstelling: Minstens 33% van de leidinggevenden is vrouw.

Ons diversiteits- en inclusiebeleid sluit aan bij het groepsbrede beleid van Achmea en is verankerd in de visie Duurzaam Samen Leven. Wij werken aan een organisatie waarin iedereen kan meedoen en gelijke kansen krijgt. Dat vertalen we naar een inclusieve werkcultuur en een evenwichtige samenstelling van onze organisatie, met aandacht voor diversiteit op alle niveaus.

We zetten in op gelijke behandeling en gelijke kansen voor alle medewerkers, ongeacht gender, leeftijd of achtergrond. Daarbij kijken we nadrukkelijk naar de samenstelling van het management. Binnen de vastgoedsector is diversiteit niet altijd vanzelfsprekend. Dat vraagt om blijvende aandacht en gerichte keuzes.

Per eind 2025 bedraagt het aandeel vrouwelijke leidinggevenden 29%. Onze doelstelling is dat minimaal 33% van de leidinggevenden vrouw is. Hoewel we deze target nog niet hebben gerealiseerd, houden we vast aan deze norm. Zo blijven we scherp op onze voortgang en houden we het gesprek binnen de organisatie actief.



29% vrouwen
in de totale organisatie



29% vrouwen
in leidinggevende rollen



14% vrouwen
in senior management

Ten opzichte van vorig jaar is het percentage stabiel gebleven. In het verslagjaar is een interne werkgroep Diversiteit en Inclusie gestart. Deze werkgroep richt zich op het structureel agenderen van het onderwerp en het verkennen van concrete verbetermaatregelen. We kijken bijvoorbeeld kritisch naar onze wervings- en selectieprocessen om deze inclusiever in te richten en meer vrouwen aan te spreken voor leidinggevende functies.

In 2025 hebben we ook een analyse uitgevoerd naar mogelijke loonverschillen tussen mannen en vrouwen. Op grond daarvan hebben we de conclusie getrokken dat er geen sprake is van ongelijke behandeling op basis van geslacht.

8. PERFORMANCE INDICATOREN

Achmea Real Estate rapporteert over zijn milieu- en sociale impact in overeenstemming met gangbare best practices binnen de vastgoed- en financiële sector. Transparantie en consistentie in impactmeting staan hierbij centraal.

CO₂-emissies worden berekend conform de richtlijnen van het Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) zoals in de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) wordt gerapporteerd. Zowel scope 1 (directe uitstoot op de locatie onder invloed van de eigenaar), scope 2 (indirecte uitstoot, op een andere locatie, onder invloed van de eigenaar) en scope 3 (uitstoot van de huurders) worden gerapporteerd. Voor energieverbruik en CO₂-uitstoot ligt de data coverage inmiddels ruim boven de 90%.

ORGANISATORISCHE GRENZEN

Achmea Real Estate rapporteert milieu-indicatoren over de Nederlandse vastgoedportefeuilles voor zowel de huisfondsen als de separate accounts.

RAPPORTAGEJAAR

Energieverbruik en bijbehorende CO₂-emissies zijn gerapporteerd over de kalenderjaren 2023 en 2024. Bij het verschijnen van dit ESG-rapport was de verbruiksdata over het kalenderjaar 2025 nog niet beschikbaar. Energielabels, gebouwcertificeringen en sociale impact indicatoren zijn gerapporteerd voor de kalenderjaren 2024 en 2025.

DATA COVERAGE

In de bijgevoegde tabellen is de data coverage weergegeven van de gerapporteerde data. Door slimme meters, intensieve samenwerking met huurders, netbeheerders en energieleveranciers realiseren we een hoge datadekking.

BETROUWBAARHEID

Data over energieverbruik en CO₂-emissies zijn ten behoeve van de GRESB assessment geverifieerd door middel van plausibiliteitscontroles, consistentietoetsen en steekproeven. De verificatie voor de GRESB assessment is uitgevoerd door een externe partij in overeenstemming met de principes van AA1000AS v3 (gemiddeld niveau, type 1) en is gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. De data over energieverbruik en CO₂-emissies die in de GRESB assessment zijn gerapporteerd zijn in dit ESG Report opgenomen in hoofdstuk 8 Performance Indicatoren. De data in dit ESG Report zijn niet opnieuw geverifieerd.

PERFORMANCE

De gerapporteerde resultaten laten zien dat de prestaties per indicator en per portefeuille kunnen verschillen. Deze verschillen worden onder andere beïnvloed door portefeuillesamenstelling, bouwjaar en type vastgoed, geografische spreiding, huurdersprofiel en externe ontwikkelingen zoals marktcondities, regelgeving en energieprijzen.

Jaar-op-jaar ontwikkeling

Over het verslagjaar 2024 is een gemengd maar overwegend positief beeld zichtbaar. Het totale energieverbruik binnen de portefeuille is met gemiddeld 4% gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Tegelijkertijd is de CO₂-uitstoot met 4% gedaald. Deze daling hangt met name samen met de verdere vergroening van het elektriciteitsnet, waardoor de emissiefactoren zijn verbeterd.

De datadekking is in 2024 verder toegenomen tot 95%. Dit versterkt de betrouwbaarheid van onze analyses en biedt een steeds completer inzicht in het energieverbruik en de emissies binnen de portefeuille. In het afgelopen jaar zijn we bovendien overgestapt op het ESG data platform Scaler. Hierdoor kunnen verbruiksgegevens efficiënter worden geregistreerd, gevalideerd en gerapporteerd. Deze verbetering in dataverwerking draagt bij aan een robuustere sturing op prestaties.

Ook de kwaliteit van de portefeuille is verder verbeterd. Het aandeel gebouwen met energielabel A of beter is gestegen naar 88% van de portefeuille, een toename van 5 procentpunt ten opzichte van vorig jaar. Dit weerspiegelt de impact van eerder ingezette verduurzamingsmaatregelen en gerichte investeringskeuzes.

VOORUITBLIK

De inzichten uit de performance indicatoren vormen een belangrijke input voor het aanscherpen van beleid en prioriteiten voor de komende jaren. Op basis van de huidige resultaten ligt de focus in de komende periode op verdere CO₂-reductie, verbetering van data kwaliteit en opschaling van sociale impactmaatregelen. Door jaarlijks te rapporteren en de prestaties systematisch te analyseren, werken we toe naar een steeds robuustere en beter onderbouwde sturing op duurzaamheid en sociale impact.

OVERIGE RAPPORTAGES

De milieu- en sociale impact van het kantoor en de medewerkers van Achmea Real Estate wordt opgenomen in het jaarverslag van Achmea. Fonds-specifieke impactindicatoren worden afzonderlijk gerapporteerd aan de betreffende fondsen.

MILIEU INDICATOREN

Hieronder wordt het energieverbruik en de bijbehorende CO₂-uitstoot weergegeven voor de rapportagejaren 2023 en 2024. De gegevens hebben betrekking op alle assets binnen de categorieën woningen, zorg en winkels. Het rapportagejaar 2025 was ten tijde van de publicatie van dit rapport nog niet beschikbaar en is daarom niet opgenomen in de tabel.

		Totaal Achmea Real Estate		Per property type					
		Totaal		Woningen		Zorg		Winkels	
Indicator		2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Energie (MWh)	Totaal elektriciteit	116.919	122.810	73.833	78.433	13.550	14.329	29.536	30.048
	Totaal stadsverwarming en koeling	45.076	46.246	38.024	39.409	2.550	2.611	4.502	4.226
	Totaal gas	111.987	115.497	99.706	102.827	6.601	6.323	5.680	6.347
	Totaal energie	273.982	284.554	211.563	220.669	22.700	23.263	39.718	40.621
Datacoverage		93%	95%	93%	95%	96%	99%	89%	91%

		2023				2024			
Indicator		Totaal	Woningen	Zorg	Winkels	Totaal	Woningen	Zorg	Winkels
CO ₂ -emissies (ton CO ₂ e)	Totaal directe CO ₂ emissies (Scope 1)	3	3	-	-	3	3	-	-
	Totaal indirecte CO ₂ emissies (Scope 2)	2.369	1.982	116	272	1.969	1.659	110	200
	Totaal indirecte CO ₂ emissies (Scope 3)	51.611	37.922	4.820	8.869	49.836	37.754	4.384	7.698
	Totale uitstoot	53.983	39.907	4.935	9.141	51.808	39.416	4.494	7.898
Data coverage		93%	93%	96%	89%	95%	95%	99%	91%

Intensiteiten

Indicator		2023	2024
Energie (kWh/m ² /jaar)	Energie intensiteit - woningen	87,0	87,9
	Energie intensiteit - winkels	237,3	233,7
	Energie intensiteit - zorg	115,3	111,7
CO ₂ emissie (kg CO ₂ e/m ² /jaar)	CO ₂ intensiteit - woningen	16,3	15,7
	CO ₂ intensiteit - winkels	54,3	45,0
	CO ₂ intensiteit - zorg	25,0	21,6

Reductie t.o.v. basisjaar

Indicator		1990	2024	% verschil
Energie (kWh/m ² /jaar)	Woningen	189,6	87,9	-54%
CO ₂ emissie (kg CO ₂ e/m ² /jaar)	Woningen	44,2	15,7	-65%

Certificering

Gebouw certificering exploitatieportefeuille (% van boekwaarde)	2024	2025
GPR	57,3%	59,5%
BREEAM	0,3%	0,2%
Niet gecertificeerd	42,4%	40,3%

Energielabels

Energielabels vastgoed exploitatieportefeuille (% van boekwaarde)	2024	2025
A	83,4%	88,1%
B	7,6%	5,4%
C	8,2%	5,9%
D	0,5%	0,5%
E	0,1%	0,1%
F	0,1%	0,0%
G	0,0%	0,0%
Geen label / onbekend	0,1%	0,1%

SOCIALE INDICATOREN

Hieronder worden de sociale indicatoren voor 2024 en 2025 weergegeven, uitgesplitst naar bestuur en medewerkers. De tabel rapporteert over diversiteit, contracttype, training en ontwikkeling, en gezondheid en welzijn.

Bestuur

Bestuur	2024	2025
Aantal personen	7	8
Man (%)	57%	62%
Vrouw (%)	43%	38%
Naar leeftijd (%)		
Medewerkers <30	0%	0%
Medewerkers 30 - 40 jaar	0%	0%
Medewerkers 40 - 50 jaar	14%	0%
Medewerkers 50 - 60 jaar	57%	63%
Medewerkers 60>	29%	37%

Medewerkers

Medewerkers en diversiteit	2024	2025
Totaal aantal medewerkers (headcount)	164	160
Totaal aantal medewerkers (FTE)	171	165
Man (%)	70%	71%
Vrouw (%)	30%	29%
Instroom (aantal medewerkers)	20	12
Uitstroom (aantal medewerkers)	19	10

Naar leeftijd (%)	2024	2025
Medewerkers <24	0%	0%
Medewerkers 25 - 34 jaar	14%	13%
Medewerkers 35 - 44 jaar	23%	26%
Medewerkers 45 - 54 jaar	35%	32%
Medewerkers 55 - 64 jaar	25%	26%
Medewerkers 65	3%	3%
Diversiteit management		
Vrouwen in senior management	25%	14%
Vrouwen in leidinggevende rollen	26%	29%
Type contract		
Parttime	9%	9%
Fulltime	91%	91%
Gezondheid en welzijn		
Ziekteverzuim	3%	2%
Medewerkersbetrokkenheidsscore	7,4	7,8
Response rate	87%	86%
Training en ontwikkeling		
Trainingsbudget per medewerker	€ 5.000	€ 5.000
ESG training (% medewerkers)	100%	99%
Niet-verplichte opleiding of training (% medewerkers)		45%



Wielewaal

COLOFON

ACHMEA REAL ESTATE

Bezoekadres

MediArena 5-8, Amsterdam-Duivendrecht

www.achmearealestate.nl

esg@achmea.nl

Postadres

Postbus 59347

1040 KH Amsterdam

Grafisch ontwerp

Achmea Creatieve Diensten

Mei 2026

Deelnemende fondsen

Achmea Real Estate fondsen: Achmea Dutch Residential Fund, Achmea Dutch Retail Property Fund, Achmea Dutch Health Care Property Fund.

Separate accounts: Achmea Pensioen- en Levensverzekeringen (AP&L), BPL Pensioen, Stichting PME Pensioenfonds, Rabobank Pensioenfonds.

DISCLAIMER

Achmea Real Estate B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam (KvK nr. 33306313). Achmea Real Estate is een vermogensbeheerder gespecialiseerd in oplossingen voor individuele en collectieve beleggingen in vastgoed. Achmea Real Estate beschikt over een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten op grond van artikel 2:65 sub a van de Wet op het financieel toezicht ('Wft') voor het beheren van alternatieve beleggingsinstellingen voor professionele beleggers in de zin van artikel 1:1 Wft.

De informatie in dit document is uitsluitend bedoeld voor professionele beleggers en is alleen ter oriëntatie. Het vormt geen voorstel of aanbod om in te schrijven op een beleggingsfonds of om op enige andere wijze financiële instrumenten, individueel beleggingsadvies of andere financiële diensten te verwerven of te verkrijgen, noch is deze informatie bedoeld als basis voor een beleggingsbeslissing. Er worden geen garanties of verklaringen gegeven over de juistheid en volledigheid van de informatie.

Aan de verstrekte informatie, aanbevelingen en berekende waarden kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie in dit document is slechts indicatief, kan onderhevig zijn aan wijzigingen en kan zonder verdere kennisgeving worden gewijzigd. De waarde van beleggingen kan fluctueren. Resultaten behaald in het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Alle informatie in dit document is eigendom van of in licentie gegeven aan Achmea Real Estate en wordt beschermd door intellectuele eigendomsrechten.

DATA- EN METHODOLOGIE

Dit ESG-jaarverslag is opgesteld op basis van interne analyses en externe gegevensbronnen die als betrouwbaar worden beschouwd. Ondanks zorgvuldige selectie, validatie en verwerking van de gebruikte data, kunnen onnauwkeurigheden, inconsistenties of lacunes voorkomen. ESG-informatie is onderhevig aan voortdurende ontwikkeling en verschilt per aanbieder in termen van definities, meetmethoden en beschikbaarheid.

Externe ESG-ratings, scores en dataleveranciers hanteren uiteenlopende methodologische kaders, waardoor uitkomsten kunnen variëren. Het gebruik van deze gegevens impliceert geen volledige juistheid of volledigheid. Alle interpretaties en conclusies in dit verslag zijn gebaseerd op de best beschikbare data op het moment van publicatie en kunnen in de toekomst worden herzien bij nieuwe inzichten of datamutaties.

Dit verslag vormt geen beleggingsadvies, noch een garantie voor toekomstige prestaties op het gebied van duurzaamheid, risico of rendement. De organisatie aanvaardt geen aansprakelijkheid voor directe of indirecte schade die voortvloeit uit het gebruik van de hierin opgenomen ESG-informatie.