

MVO-BELEID VASTNED

HET BEHOUDEN VAN CULTUREEL ERFGOED EN
BIJDRAGEN AAN DE LEEFBAARHEID VAN HISTORISCHE
BINNENSTEDEN

vastned
Venues for Premium Shopping



CONTENTS

1	Inleiding	2
2	MVO-principe	2
2.1	Principes	2
2.2	Taskforce	2
2.3	Evaluatie van prestaties	2
3	Milieu	3
3.1	Historische panden zijn in essentie duurzaam	3
3.2	Portefeuille	3
3.3	Huurders	3
3.4	Vastned's activiteiten	3
4	Maatschappelijke betrokkenheid	4
4.1	Behoud van cultureel erfgoed	4
4.2	Verhoging van de leefbaarheid van historische binnensteden	4
4.3	Maatschappelijke bijdrage	4
4.4	Stimulering van een hoogopgeleide maatschappij	4
5	Onze mensen	4
5.1	Cultuur	4
5.2	Gelijke rechten	4
5.2.1	Diversificatie	4
5.2.2	Antidiscriminatie	4
5.2.3	Gelijke kansen	4
5.3	Gezondheid en veiligheid van werknemers	5
5.3.1	Gezondheid	5
5.3.2	Veiligheid	5
5.4	Beloning van werknemers	5
5.5	Training & opleiding	5
6	Corporate governance	5
6.1	Naleving van nationale wet- en regelgeving	5
6.2	Nederlandse corporate governance code	5
6.3	Klokkenluideregeling	5
6.4	Handel met voorkennis	5
6.5	Gedragcode	5
7	Bijlage: Doelstellingen en acties	6

1. INLEIDING

Vastned is een Europese beursgenoteerde (Euronext Amsterdam) vastgoedonderneming met focus op 'venues for premium shopping'. Vastned investeert in geselecteerde steden in Europa en Istanbul, met een duidelijke focus op het beste winkelvastgoed in de populaire winkelstraten in grotere steden. Huurders van Vastned zijn sterke, toonaangevende internationale en nationale retailmerken. De vastgoedportefeuille heeft een omvang van ongeveer € 1,5 miljard. Momenteel bestaat 60% van de portefeuille uit premium city high street shops, dit zijn winkels in de populaire winkelstraten van grotere steden met een historische binnenstad. De meeste panden waarin deze winkels zijn gevestigd, zijn al meer dan een eeuw oud en vormen onderdeel van (inter)nationaal cultureel erfgoed. De doelstelling is om het aandeel van premium city high street shops te laten stijgen tot 75% van de totale portefeuille en het aandeel van ander vastgoed zoals winkelcentra te reduceren.

Eén van Vastned's voornaamste activiteiten betreft het verhuren van haar panden. Vastned ontwikkelt geen vastgoed. De panden worden veelal casco verhuurd. De afbouw, waaronder de inrichting en de installaties van het gehuurde zijn voor de verantwoordelijkheid van de huurder.

Vastned heeft zich eraan gecommiteerd verantwoord op te treden op het gebied van milieu, maatschappij en financiering. De speciale portefeuille van high street shops is op zichzelf de beste garantie om op een dergelijke manier te opereren, aangezien Vastned de functionele levensduur van historisch vastgoed verlengt en daarmee een belangrijke rol vervult in het in stand houden van cultureel erfgoed en het verbeteren van de leefbaarheid van historische binnensteden. Als winkelvastgoedonderneming met focus op verhuur van panden voert Vastned haar bedrijf op een verantwoorde wijze, maar wenst ook dat haar huurders in hun eigen operaties MVO-aspecten in overweging nemen.

2. MVO-PRINCIPES

2.1 PRINCIPES

De missie van Vastned is om een kwalitatief hoogstaande portefeuille van winkelvastgoed te creëren met een professionele organisatie van hoge kwaliteit en een conservatieve financieringsstrategie. In alle activiteiten die het team van Vastned onderneemt, staan de belangen van haar aandeelhouders en huurders altijd bovenaan.

Vastned heeft de volgende principes vastgesteld om haar impact op het milieu te beperken en waar mogelijk een constructieve bijdrage aan de maatschappij te leveren.

Principes

- Vastned poogt haar impact op het milieu te beperken;
- Waar mogelijk werkt Vastned eraan de functionele levensduur van haar vastgoed te verlengen en de energie-efficiëntie van de panden te verbeteren;
- Vastned en al haar werknemers handelen te allen tijde in overeenstemming met toepasselijke wet- en regelgeving;
- Met het oog op een professionele organisatie van hoge kwaliteit investeert Vastned in de ontwikkeling en het welzijn van haar werknemers;
- Vastned werknemers handelen te allen tijde integer, open, eerlijk en ethisch; en
- Vastned streeft ernaar een positieve bijdrage te leveren aan de samenleving.

2.2 TASKFORCE

Vastned heeft een MVO-taskforce ingesteld die het voortouw neemt in kennisoverdracht, bewustmaking en implementatie van het MVO-beleid en -principes in de gehele organisatie. Deze taskforce bestaat uit de CEO en een aantal senior medewerkers.

2.3 EVALUATIE VAN PRESTATIES

Elk jaar wordt er een aantal MVO-doelstellingen geformuleerd en de prestaties beoordeeld en met de organisatie gedeeld. Ook doet Vastned verslag van haar prestaties in het jaarverslag dat gepubliceerd wordt op haar website: www.vastned.com.

3. MILIEU

3.1 HISTORISCHE PANDEN ZIJN IN ESSENTIE DUURZAAM

Tijdens het bouwproces van een pand wordt er veel energie gebruikt, die gedefinieerd wordt als 'ingebodde energie'. Daarin ligt de voornaamste milieuwinst van historische panden. Door de levensduur van panden te verlengen, vermijdt Vastned actief het gebruik van ingebodde energie. Het bovenstaande schept een milieuvoordeel ten opzichte van nieuwbouw.

Verder poogt Vastned de functionaliteit van de high street shops te behouden en onderschrijft de onderneming de rol van deze panden in verband met de leefbaarheid van een stad. Dit bevordert de sociale controle en versterkt de natuurlijke mix van activiteiten binnen een stad.

3.2 PORTEFEUILLE

De portefeuille van Vastned bevat ruim 400 panden verspreid over verscheidene steden. Eén van voornaamste doelstellingen van Vastned is een portefeuille op te bouwen die voor 75% uit premium high street shops bestaat. Momenteel bestaat 60% van de vastgoedportefeuille uit high street shops in premium cities en 21% uit high street shops in kleinere en middelgrote steden. Een ander aspect is dat een groot deel van de panden in de portefeuille van Vastned meer dan honderd jaar oud zijn en veelal onder toezicht staan van nationale en/of internationale Cultureel Erfgoedorganisaties. Dit betekent dat wanneer Vastned aanpassingen realiseert ten behoeve van de energie-efficiëntie, de historische waarde behouden blijft.

De panden worden veelal casco verhuurd. De afbouw, waaronder de inrichting en de installaties van het gehuurde zijn voor de verantwoordelijkheid van de huurder.

Vastned investeert in winkelvastgoed van de hoogste kwaliteit en ontwikkelt geen vastgoed. Binnen het proces van reparatie of renovatie van premium city high street shops, en binnen de fysieke, juridische en economische mogelijkheden van elk pand, poogt Vastned evenwel de energie-efficiëntie van de panden te verbeteren en gebruikt zij uitsluitend duurzame materialen om de milieu-impact te beperken.

3.3 HUURDERS

Vastned zal haar huurders aanhoudend en in toenemende mate betrekken in haar MVO-beleid. Vanaf 2015 zal Vastned het aantal huurovereenkomsten met een groene clausule verhogen door huurders van de premium high street shops aan te sporen een huurovereenkomst te tekenen met een groene clausule.

Verder zal Vastned huurders jaarlijks informeren over mogelijkheden om energie- en watergebruik te beperken en over wederzijdse voordelen van structurele verbeteringen die het energieverbruik van het pand terugdringen.

Vastned vraagt haar huurders behoedzaam te zijn op sociale omstandigheden en verbiedt kinderarbeid in lage loonlanden.

3.4 VASTNED'S ACTIVITEITEN

Vastned streeft ernaar haar totale broeikasgas CO₂ uitstoot in haar dagelijkse activiteiten te verlagen. Vastned monitort en compenseert broeikasgas CO₂ uitstoot uit transport en het gebruik van energie, water en papier op het kantoor in Nederland. Vastned heeft zich ook gecommitteerd aan compensatie voor haar broeikasgas CO₂ uitstoot door samen te werken met de Climate Neutral Group¹.

Naast monitoring en compensatie van haar broeikasgas CO₂ uitstoot heeft Vastned doelstellingen en acties geformuleerd ten behoeve van verlaging van haar broeikasgas CO₂ uitstoot door bijvoorbeeld het gebruik van papier in het kantoor in Nederland te beperken. Verder heeft Vastned vastgelegd dat het zogenaamde 'groene' producten gebruikt, zoals papier met een milieukeurmerk.

Voor woon- en werkverkeer stimuleert Vastned het gebruik van zuinige auto's door de beschikbare types bedrijfsauto's te beperken. Gezien de uiteenlopende nationale regelgeving over gebruik van bedrijfsauto's verschillen deze beperkingen per land. Waar mogelijk stimuleert Vastned het gebruik van openbaar vervoer voor woon –en werkverkeer.

1. De Climate Neutral Group compenseert Vastned's CO₂ uitstoot door te investeren in bijvoorbeeld efficiënte houtovens in Afrika, biogas in Azië, en verschillende windenergieprojecten.

4. MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID

4.1 BEHOUD VAN CULTUREEL ERFGOED

Veel van de panden van Vastned liggen in beschermde stadsgebieden en/of vormen onderdeel van (inter)nationaal cultureel erfgoed. Vastned is van mening dat het een belangrijke rol dient te spelen in het behoud van cultureel erfgoed, en zal deze rol blijven vervullen door de levensduur van deze historische panden te verlengen.

4.2 VERHOOGING VAN DE LEEFBAARHEID HISTORISCHE VAN BINNENSTEDEN

De begane grond van Vastned's panden is gewoonlijk verhuurd aan retailers, en waar mogelijk is de bovenverdieping verhuurd als woon- of kantoorruimte. Vastned is van mening dat het aanhouden en uitbreiden van wonen boven winkels waarde toevoegt aan winkelstraten en -steden. Dit bevordert de sociale controle en versterkt de natuurlijke mix van activiteiten binnen een stad. Vastned werkt er hard aan om de bovenverdiepingen te ontwikkelen als woonruimte, wat bijdraagt aan de leefbaarheid van historische binnensteden.

4.3 MAATSCHAPPELIJKE BIJDRAGE

Vastned steunt momenteel geen liefdadigheidsinstelling op structurele basis, maar vindt maatschappelijk werk en liefdadigheid in de maatschappij bijzonder belangrijk. Om maatschappelijk een steentje bij te kunnen dragen, krijgen werknemers elk jaar één dag extra vrij om te besteden aan vrijwilligerswerk.

4.4 STIMULERING VAN EEN HOOGOPGELEIDE MAATSCHAPPIJ

Vastned gelooft dat een hoogopgeleide maatschappij iedereen ten goede komt. Daarom werft Vastned stagiairs en jonge mensen om te leren en ervaring op te doen.

5. ONZE MENSEN

5.1 CULTUUR

Vastned opereert met een team specialisten (52 fte) verspreid over vijf Europese landen met kantoren in Rotterdam, Parijs, Antwerpen, Madrid en Istanbul.

Vastned heeft als doelstelling het verder opbouwen van een professionele organisatie van de hoogste kwaliteit met goed opgeleide werknemers bij wie ondernemerschap, professionalisme en resultaatgerichtheid hoog in het vaandel staan. Het is belangrijk dat werknemers betrouwbaar zijn, goed in teamverband werken, en proactief, hands-on en servicegericht handelen. In alles wat het team van Vastned onderneemt, staan de belangen van haar aandeelhouders en huurders altijd centraal.

5.2 GELIJKE RECHTEN

Vastned is van mening dat iedereen gelijk is en met hetzelfde respect behandeld dient te worden. In Vastned's wervingsbeleid kiest het de beste persoon voor de functie, ongeacht geslacht, ras of andere onderscheidende factor. Vastned streeft naar een evenwichtig en divers team van specialisten.

5.2.1 DIVERSIFICATIE

De doelstelling van Vastned is om met een team te werken dat een weerspiegeling is van de maatschappij. Vastned gelooft dat diversiteit de onderneming ten goede komt. Op het moment is 57% van de werknemers (fte) vrouw.

5.2.2 ANTIDISCRIMINATIE

Vastned heeft een antidiscriminatiebeleid waar alle werknemers zich aan moeten houden, met inbegrip van de leden van de Directie en de Raad van Commissarissen. Vastned tolereert geen enkele vorm van discriminatie, en verwacht hetzelfde van derden waarmee het zaken doet.

5.2.3 GELIJKE KANSEN

Vastned vindt dat iedereen gelijk is en dezelfde kansen moet krijgen.

5.3 GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN WERKNEMERS

5.3.1 GEZONDHEID

Vastned vindt dat het als werkgever een zekere mate van verantwoordelijkheid heeft voor de gezondheid van haar werknemers. Vastned stimuleert een gezonde levensstijl, en leeft alle bestaande nationale regelgeving na. Voorts ontvangen werknemers in Nederland een bijdrage voor een aanvullende zorgverzekering.

5.3.2 VEILIGHEID

De veiligheid en het welzijn van de werknemers zijn voor Vastned van het grootste belang. De werkvloer is een plek waar de werknemers van Vastned een groot deel van de dag doorbrengen. Vastned vindt dat dit een veilige en aangename werkplek moet zijn. Vastned leeft alle toepasselijke wet- en regelgeving na met betrekking tot gezondheid en veiligheid van werknemers. Op het hoofdkantoor in Rotterdam heeft Vastned verschillende werknemers die in bezit zijn van een Bedrijfschulpverleningsdiploma, en één werknemer in het bezit van een EHBO-diploma die eerste hulp kan verlenen.

5.4 BELONING VAN WERKNEMERS

Vastned meent dat werknemers een essentiële bijdrage leveren aan de prestaties van de onderneming. Vastned's beloningsbeleid is fair voor alle werknemers en marktconform. De beloning van de statutaire directeuren en de leden van de Raad van Commissarissen is conform de Nederlandse Corporate Governance Code, en wordt om de drie jaar geëvalueerd. Vastned rapporteert elk jaar in het jaarverslag over de remuneratie van de statutaire directeuren en de leden van de Raad van Commissarissen.

5.5 TRAINING & OPLEIDING

Ten behoeve van de ontwikkeling van de kwaliteit van de organisatie en haar werknemers stimuleert Vastned training en opleidingen die bijdragen aan de individuele ontwikkeling van haar werknemers. Trainings- en opleidingsmogelijkheden worden op individuele basis voorgesteld en beoordeeld zodat iedereen de training en/of opleiding krijgt die hij of zij nodig heeft. De doelstelling is om verder te bouwen aan een organisatie die topprestaties levert.

6. CORPORATE GOVERNANCE

6.1 NALEIVING VAN NATIONALE WET- EN REGELGEVING

Vastned streeft ernaar alle nationale en internationale wet- en regelgeving na te leven die de onderneming betreft.

6.2 NEDERLANDSE CORPORATE GOVERNANCE CODE

Vastned hecht groot belang aan goede corporate governance. Als beursgenoteerd bedrijf onderschrijft Vastned de Nederlandse corporate governance code (de 'Code') en volgt alle best-practice bepalingen van de Code.

6.3 KLOKKENLUIDERREGELING

Vastned heeft een klokkenluidersregeling opgesteld die van toepassing is op alle werknemers, inclusief de Directie. Vastned heeft een vertrouwenspersoon aangewezen bij wie werknemers vertrouwelijk (een vermoeden van) ontoelaatbaar handelen binnen de onderneming kunnen melden.

6.4 HANDEL MET VOORKENNIS

Als beursgenoteerde onderneming heeft Vastned een voorkennisreglement opgesteld dat op de leden van de Raad van Commissarissen, de Directie en het gehele personeel van toepassing is.

6.5 GEDRAGSCODE

Vastned heeft een gedragscode opgesteld die op alle leden van de Raad van Commissarissen, de Directie en andere werknemers van toepassing is. Vastned hecht groot belang aan integriteit en verplicht alle werknemers zich te allen tijde verantwoordelijk te gedragen.

Voor nadere informatie kunt u de Nederlandse corporate governance code, de klokkenluidersregeling en de gedragscode raadplegen op www.vastned.com.

7. BIJLAGE: DOELSTELLINGEN EN ACTIES

	Doelstellingen en acties	Stand eind 2014
Verlagen van haar negatieve impact op het milieu	Groei van het aandeel premium city high street shops naar 75% van de totale portefeuille	Aandeel premium city high street shops 60%
	Groei van het aantal panden met een energielabel naar 45% eind 2015	39% van de panden heeft een energielabel
	Een derde van de huurcontracten die worden afgesloten op premium city high street shops in 2015 heeft een groene clause	Een aantal huurcontracten heeft een groene clause
	Verlagen van het papiergebruik in Nederland met 5% in 2015	Papierverbruik in Nederland was 1.562 kg in 2014
	Vanaf 2015 zal Vastned bij renovaties en verbouwingen van premium city high street shops uitsluitend gebruik maken van duurzame materialen en energiebesuinigende maatregelen waar mogelijk toepassen	Vastned maakt bij renovaties en verbouwingen veelal gebruik van duurzame materialen
Bevorderen van de gezondheid en welzijn van haar medewerkers	Vastned zal dagelijks een gezonde lunch met biologische producten en fruit en melk verzorgen voor haar medewerkers in Nederland.	Vastned biedt haar personeel nu elke dag een lunch aan met fruit en zuivelproducten
	Vastned vergoedt de helft van de kosten van een sportschoolabonnement voor haar medewerkers in Nederland	X
	Medewerkers in Nederland krijgen een vergoeding op de aanvullende zorgverzekering	✓
Bijdrage leveren aan maatschappij	Vastned zal medewerkers één extra vrije dag schenken om te besteden aan vrijwilligerswerk	X
	Vastned zal zich meer richten op het creëren van woonruimte boven retail units	Vastned heeft in Nederland een team samengesteld dat zich richt op het creëren van woonruimte boven retailunits waar opportuun