

# MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

## INLEIDING

De strategie van Vastned is gericht op het genereren van lange termijn, stabielere en voorspelbaardere resultaten. Hierbij zijn een portefeuille en een organisatie van hoge kwaliteit met een conservatief financieringsbeleid essentieel. De kwaliteit van de portefeuille groeit door de portefeuille van premium city high street shops verder uit te breiden en niet-strategisch vastgoed te verkopen.

Vastned is ervan overtuigd dat een portefeuille bestaande uit binnenstedelijke high street shops in de historische binnensteden van grote Europese steden op lange termijn door zijn aard duurzamer en waardevaster is. Door te investeren in deze historische binnensteden van grotere Europese steden draagt Vastned bij aan de aantrekkelijkheid van deze historische binnensteden en het behoud van (inter)nationaal monumentaal en cultureel erfgoed.

Het verlengen van de functionele levensduur en de creatie van woonruimte boven de winkelunits draagt verder bij aan de leefbaarheid en veiligheid van deze binnensteden. Vastned richt zich bewust op renovatie van premium city high street shops waarmee zij het behoud van ingebedde energie maximaliseert (in tegenstelling tot herontwikkeling en nieuwbouw); hierbij zal Vastned gebruik maken van duurzame materialen en energie bezuinigende maatregelen waar mogelijk. Uiteraard zet Vastned zich in om de CO<sub>2</sub>-uitstoot van haar portefeuille op een pragmatische wijze te beperken en daardoor haar algehele CO<sub>2</sub>-voetafdruk te verkleinen.

In 2015 heeft Vastned een aantal doelstellingen geformuleerd op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO), waarmee zij nieuwe stappen heeft gezet en ook de transparantie heeft verbeterd. Deze doelstellingen sluiten aan op de principes en overkoepelende strategie van Vastned. Bovendien tracht Vastned met haar strategie waarde toe te voegen voor zowel haar aandeelhouders, haar huurders, haar personeel, als lokale gemeenschappen en bezoekers van historische binnensteden.

## PRINCIPES

Vastned onderschrijft de tien principes uit de United Nations Global Compact op het vlak van mensenrechten, werkstandaarden, de omgeving en de bestrijding van corruptie

Vastned en haar werknemers zullen zich altijd aan de geldende wet- en regelgeving houden

Vastned streeft ernaar om haar impact op het milieu zo veel mogelijk te beperken

Als de mogelijkheid zich voordoet zal Vastned de (economische) levensduur van de in haar bezit zijnde premium city high street shops, zo veel mogelijk verlengen en de energiezuinigheid verbeteren

Vastned zet zich in voor het behoud van monumentaal en cultureel erfgoed

Met het oog op een professionele organisatie en het welzijn van haar werknemers zal Vastned continu investeren in haar werknemers

Vastned en haar werknemers handelen eerlijk, integer en ethisch

Vastned streeft ernaar om continu een positieve bijdrage te leveren aan de maatschappij

# ONTWIKKELINGEN IN 2015

## DOELSTELLINGEN EN RESULTATEN

Vastned heeft in 2015 een aantal doelstellingen geformuleerd. In de onderstaande tabel zijn deze doelstellingen en de behaalde resultaten van het afgelopen jaar beschreven. Belangrijke resultaten die Vastned behaalde zijn o.a. dat 56% van de huurcontracten die werden afgesloten op premium city high street shops een groene clausule bevat, het aantal panden met een EPC-label fors is verhoogd en er duidelijk meer bewustzijn is gecreëerd onder medewerkers, waardoor bijvoorbeeld het papierverbruik van ons kantoor in Nederland met 7,9% is gedaald.

	DOELSTELLINGEN 2015	TOELICHTING RESULTATEN
<b>VERLAGEN VAN HAAR NEGATIEVE IMPACT OP HET MILIEU</b>	Groei van het aandeel premium city high street shops naar 75% van de totale portefeuille	 In 2015 heeft Vastned zijn aandeel in premium city high street shops vergroot van 60% naar 68%.
	Groei van het aantal panden met een EPC-label naar 45% eind 2015	 In 2015 heeft Vastned dit doel ruimschoots behaald door het aandeel panden met een EPC (Energy Performance Certificate) te verhogen van 37% naar 56%. In Nederland is dit aandeel zelfs gegroeid naar 68%, in Frankrijk naar 75% en in Spanje naar 100%. <sup>1)</sup>
	Verlagen van het papiergebruik van ons kantoor in Nederland met 5% in 2015	 Door maatregelen te nemen op technisch gebied en personeel te motiveren om minder papier te gebruiken is er minder geprint in het Nederlandse hoofdkantoor in 2015 ten opzichte van 2014 gedaald met 7,9%.
	Eén derde van de huurcontracten die worden afgesloten op premium city high street shops in 2015 heeft een groene clausule	 In 2015 heeft Vastned deze doelstelling ruimschoots behaald door in 56% van alle contracten afgesloten op premium city high street shops in 2015 een groene clausule op te nemen.
	Vanaf 2015 zal Vastned bij renovaties en verbouwingen van premium city high street shops uitsluitend gebruik maken van duurzame materialen en energie besuinigende maatregelen waar mogelijk.	 In 2015 heeft Vastned één renovatie uitgevoerd en afgerond aan de Leidsestraat 64-66 in Amsterdam, inmiddels verhuurd aan Ted Baker. Vastned heeft bij deze renovatie 100% FSC-hout toegepast. Dit pand is beschermd door de monumentenzorg vanwege haar status als beschermd stadsgezicht en haar ligging in een gebied dat is opgenomen in de UNESCO World Heritage List. Dit betekent dat het behoud van dit erfgoed voorop stond bij de renovatie. In samenwerking met de monumentenzorg heeft Vastned het pand gerenoveerd met het oog op behoud van historisch erfgoed en is de economische levensduur verlengd.

	DOELSTELLINGEN 2015	TOELICHTING RESULTATEN
<b>BEVORDEREN VAN DE GEZONDHEID EN WELZIJN VAN HAAR MEDEWERKERS</b>	Vastned zal dagelijks een gezonde lunch met biologische producten en fruit verzorgen voor haar medewerkers in Nederland.	 Vastned begrijpt dat gezond eten een belangrijk onderdeel is van een gezonde levensstijl. Daarom verzorgt Vastned in haar Nederlandse kantoor sinds 2015 een dagelijkse lunch die bijna geheel uit biologische producten bestaat.
	Vastned vergoedt de helft van de kosten van een sportschoolabonnement voor haar medewerkers in Nederland	 Vastned ziet het als haar verantwoordelijkheid om een gezonde levensstijl van haar werknemers te stimuleren. In 2015 hebben 7 werknemers (24% van de Nederlandse fte's) gebruik gemaakt van het aanbod van Vastned om de helft van de sportschoolkosten te vergoeden; deze regeling is opgenomen in het vernieuwde personeelshandboek 2015.
	Medewerkers in Nederland krijgen een vergoeding op de aanvullende zorgverzekering	
<b>BIJDRAGE LEVEREN AAN MAATSCHAPPIJ</b>	Vastned zal medewerkers één extra vrije dag schenken om te besteden aan vrijwilligerswerk	 Vastned heeft dit aangeboden, desondanks is hier weinig gebruik van gemaakt door onze medewerkers.
	Vastned zal zich meer richten op het creëren van woonruimte boven retailunits	 Binnen de Nederlandse portefeuille lopen sinds 2015 meerdere projecten om woonruimte boven winkels te renoveren of te creëren. <ul style="list-style-type: none"> <li>• In Amsterdam, aan de Ferdinand Bolstraat, Leidsestraat en P.C. Hoofdstraat lopen meerdere projecten om appartementen te renoveren.</li> <li>• In Utrecht is gestart met de renovatie van een appartement aan de Vinkenburgstraat 8.</li> <li>• In Maastricht aan de Grote Staat 59, een monumentaal pand, worden twee appartementen gecreëerd. Dit project is inmiddels gestart. De ruimtes waar de appartementen worden gecreëerd in Maastricht waren voorheen niet-gebruikte ruimtes en zullen nu gaan bijdragen aan de leefbaarheid en sociale controle van deze historische binnensteden.</li> </ul>



Wind in Turkije

## RAPPORTAGE

### INTERN

Sinds 2015 heeft Vastned iedere twee maanden een MVO-vergadering waarin de MVO-taskforce onder leiding van de CEO verschillende onderwerpen doorneemt zoals:

- Voortgang van de realisatie van huidige doelstellingen;
- Potentiele doelstellingen;
- Actuele MVO-onderwerpen;
- Implementatie van het MVO-beleid als geheel;
- Beoordeling implementatie MVO-beleid; en
- Beoordeling resultaten

De CEO geeft, als hoofd van de MVO-taskforce, het finale akkoord op te nemen acties. De MVO-taskforce bestaat uit de CEO, een aantal managementteamleden en de real estate business analist.

### EXTERN

Jaarlijks zal Vastned, gelijktijdig met de publicatie van het jaarverslag, de resultaten op het gebied van MVO rapporteren en beoordelen.

### GRESB

Dit jaar heeft Vastned voor het tweede opvolgende jaar meegedaan aan de GRESB-survey. GRESB is een door de industrie gedreven organisatie die zich inzet voor het beoordelen van de ESG-prestaties van vastgoed en infrastructuur wereldwijd. Vastned heeft in 2015 sterke vooruitgang geboekt, vooral op het gebied van 'Management', 'Policy & Disclosure' en 'Risks & Opportunities'. De huidige en nieuwe doelstellingen zullen verdere vooruitgang in de GRESB-score verzekeren. Vastned committeert zich om ieder jaar de GRESB-survey in te vullen.



### TRANSPARANTIEBENCHMARK

Sinds 2014 rapporteert Vastned aan de Transparantiebenchmark. Dit is een jaarlijks onderzoek uitgevoerd door het Ministerie van Economische Zaken naar de inhoud en kwaliteit van maatschappelijke verslaggeving bij Nederlandse ondernemingen. De score in 2015 is verbeterd ten opzichte van de score in 2014 en Vastned zal zich blijven inzetten om haar maatschappelijke verslaggeving te blijven verbeteren. Vastned committeert zich ieder jaar te rapporteren aan de Transparantiebenchmark.

### CLIMATE NEUTRAL GROUP

Sinds 2010 compenseert Vastned haar CO<sub>2</sub>-voetafdruk voor haar Nederlandse kantoor. Dit betreft CO<sub>2</sub>-uitstoot door verwarming, elektriciteit, water en papiergebruik in het Nederlandse kantoor. Daarnaast worden alle vliegreizen, trein- en autogebruik (inclusief woon-werkverkeer) door het Nederlandse personeel gecompenseerd. Zo ondersteunt Vastned bijvoorbeeld het project *Wind in Turkije*; een windenergiepark in Turkije, 18 kilometer ten zuidwesten van Bragama.

Climate Neutral Group 

## DOELSTELLINGEN 2016

Naast de doelstellingen die in 2015 zijn geformuleerd heeft Vastned voor 2016 een aantal additionele doelstellingen geformuleerd die de principes en strategie van Vastned ondersteunen.

	DOELSTELLINGEN 2016	TOELICHTING
<b>VERLAGEN VAN HAAR IMPACT OP HET MILIEU</b>	Groei van het aandeel premium city high street shops naar 75% van de totale portefeuille	Op een pragmatische wijze het aandeel premium city high street shops verder verhogen door verkoop van niet-strategisch vastgoed en acquisitie van premium city high street shops, met als doel 75% allocatie naar premium city high street shops.
	Groei van het aantal panden met een EPC-label naar 65% eind 2016	In 2016 zal Vastned het aandeel panden met een EPC, gewogen in brutohuurinkomsten, verhogen naar 65%.
	Papiergebruik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlagen van het papiergebruik in alle Vastned-kantoren met 5% in 2016.</li> <li>• Het invoeren van het gebruik van 100% gerecycled papier in alle Vastned-kantoren.</li> </ul>
	Implementatie nieuwe groene en ethische clausule	Het ontwikkelen en implementeren van een nieuwe groene en ethische clausule in alle standaard huurovereenkomsten die door de Vastned-teams zal worden gebruikt. Deze clausule snijdt onderwerpen aan als beperking van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, circulaire economie, ILO, internationale gedragsregels en -normen, mensenrechten, kinderarbeid en dierenwelzijn.
	Verhogen aantal contracten met groene clausule op premium city high street shops	De doelstelling voor 2016 is verhoogd van een-derde naar twee-derde. Dit betekent dat twee-derde van de huurcontracten die worden afgesloten op premium city high street shops in 2016 een groene clausule zullen bevatten.



	DOELSTELLINGEN 2016	TOELICHTING
<b>VERLAGEN VAN HAAR IMPACT OP HET MILIEU (VERVOLG)</b>	Gebruik van duurzame materialen	<p>Sinds 2015 gebruikt Vastned waar mogelijk uitsluitend duurzame materialen en past energiebesparende maatregelen toe bij renovaties en verbouwingen van premium city high street shops. Vastned zal zich in 2016 inzetten om deze doelstelling verder te implementeren. Zo zal vastned zich inzetten om, net als in 2015, vanaf 2016 bij renovaties 100% FSC-hout te gebruiken. Verder zal Vastned in 2016 duurzame lijnolieverf gaan toepassen bij renovaties.</p> <p>Bij de renovatie van woningen boven winkels wordt vanaf 2016 vooraf een EPC-label opgemaakt. Aan de hand hiervan wordt bepaald wat er nodig is om de energieprestatie van de woning te verbeteren en worden de nodige aanpassingen uitgevoerd. Na de renovatie wordt er nogmaals een EPC-label opgemaakt om het resultaat van de renovatie op gebied van energieprestatie te beoordelen. De resultaten hiervan zullen in het volgende jaarverslag worden gerapporteerd.</p>
	CO <sub>2</sub> -reductie door groene energie	In 2016 zal Vastned alle algemene ruimtes in de Nederlandse portefeuille waar Vastned zelf een energiecontract voor afsluit, voorzien van door Nederlandse windenergie opgewekte elektriciteit en vergroend gas <sup>2)</sup> . Hiermee vergroent Vastned deze ruimtes en wordt de CO <sub>2</sub> -uitstoot volledig geneutraliseerd.
	Installeren 'slimme meters'	Voor alle algemene ruimtes waar Vastned zelf een energiecontract voor afsluit binnen de Nederlandse portefeuille, zal Vastned 'slimme meters' installeren om het gas- en elektriciteitsverbruik beter te kunnen meten en bewustzijn te creëren.
	Ingebedde energie	Vastned zal zich inzetten om materialen bij renovaties en verbouwingen te hergebruiken waar mogelijk.
	Uitbreiding compensatie via de Climate Neutral Group	Momenteel wordt de CO <sub>2</sub> -voetafdruk voor het Nederlandse kantoor gecompenseerd door de Climate Neutral Group <sup>3)</sup> . In 2016 gaat Vastned dit uitbreiden naar alle andere Vastned-kantoren.

2) Op basis van de internationaal erkende Voluntary Carbon Standard

3) Dit betreft het gebruik van gas, elektriciteit, water, papier en reizen per trein, vliegtuig en autogebruik door het personeel (inclusief woon-werkverkeer).

	DOELSTELLINGEN 2016	TOELICHTING
<b>BEVORDEREN VAN DE GEZONDHEID EN WELZIJN VAN HAAR MEDEWERKERS</b>	Het verzorgen van een 100% biologische lunch	Vastned zal dagelijks een 100% biologische lunch verzorgen voor haar medewerkers in Nederland.
	Medewerkers stimuleren om te sporten	Vastned vergoedt de helft van de kosten van een sportschoolabonnement voor haar medewerkers in Nederland. <ul style="list-style-type: none"> <li>• In 2016 zal Vastned haar personeel nog meer aansporen en stimuleren om te sporten en gebruik te maken van de sportschoolregeling.</li> <li>• Deze sportschoolregeling wordt uitgebreid naar de andere Vastned-kantoren.</li> </ul>
<b>BIJDRAGE LEVEREN AAN DE MAATSCHAPPIJ</b>	Vastned zal medewerkers één extra vrije dag schenken om te besteden aan vrijwilligerswerk	Een betere implementatie van de regeling en meer bewustzijn creëren onder alle personeelsleden om het gebruik van de regeling te verhogen.
	Woonruimte boven winkels	Vastned zal in 2016 alle momenteel lopende wonen-boven-winkels projecten in Maastricht, Den Haag en Amsterdam afronden waardoor deze ruimtes zullen gaan bijdragen aan de leefbaarheid en sociale controle van deze historische binnensteden. Hierbij zal, zoals eerder genoemd, als doel gesteld worden o.a. de woningen energiezuinig(er) te maken, wat zal bijdragen aan een prettige en gezonde leefomgeving voor de bewoners en het verlagen van de negatieve impact op het milieu.
	Vastned als leerplek	Vastned zal ieder jaar minimaal 1 student voorzien van een stageplek.
	Aanpassing beleid aangaande beoordelingsgesprek en functioneringsgesprek.	Tot nu toe werd er jaarlijks één evaluatiegesprek met medewerkers gehouden. Het doel voor 2016 is dit aan te passen naar een jaarlijkse cyclus van twee gesprekken, namelijk een functionerings- én een beoordelingsgesprek.