

# Integratie duurzaamheidsrisico's in hypotheekbeleggingen (versie 1)

Financial market participant: Achmea Mortgage Funds B.V.

Date: 31-12-2024

## Algemene introductie (huidige pagina over ESG)

De manier waarop wij zaken doen, heeft invloed op de wereld om ons heen, zowel vandaag als in de toekomst. Onze zakelijke activiteiten en het dagelijkse werk zouden daarom een consistente reactie op milieu-, sociale en governance kwesties moeten integreren, aangezien deze niet van elkaar gescheiden kunnen worden. Bij Achmea Mortgages geloven we dat deze geïntegreerde aanpak helpt om lange termijnwaarde te creëren voor klanten, medewerkers, het bedrijf, partners en de samenleving zelf. Achmea Mortgages vervult verschillende rollen als bedrijf in de samenleving: als onderneming (en dus werkgever) en als (financiële) dienstverlener. Deze verschillende rollen zorgen ervoor dat ESG-kwesties en -thema's op verschillende manieren binnen onze organisatie naar voren komen, afhankelijk van de rol, de aard van de activiteit, de relatie met relevante partijen en, indien van toepassing, de geografische regio of sector.

## ESG-strategie

In dit licht heeft Achmea Mortgages steeds meer de nadruk gelegd op het versterken van haar betrokkenheid bij ESG. Een authentieke ESG-strategie die zichtbaar is in de beleggingsoplossingen

van een bedrijf, evenals in de beleggings- en (data-gedreven) rapportageprocessen, moet gemakkelijk te begrijpen zijn voor bestaande institutionele klanten en aantrekkelijk voor prospects die ESG hoog in het vaandel hebben staan. Daarom moeten wij als vermogensbeheerders niet alleen onze ESG-strategie definiëren, maar dit ook doen op een manier die onze activiteiten en beleggingsoplossingen afstemt op de behoeften die bestaan in de verschillende rollen die wij vervullen. De ESG strategie voor Achmea Mortgages vindt u [hier](#).

## Duurzaamheidsrisico's in beleggingen

Op basis van deze strategieën integreren wij duurzaamheidsrisico's in onze beleggingsbeslissingen. Een duurzaamheidsrisico is het mogelijk negatieve effect op de waarde van een belegging als gevolg van een gebeurtenis of omstandigheid op ecologisch, sociaal of governance gebied. Bij milieu (Environment) kan gedacht worden aan klimaatverandering, schaarste aan energiebronnen en vervuiling. Bij gebeurtenissen op sociaal gebied (Social) kan gedacht worden aan het optreden van betalingsachterstanden bij een hypotheek. Bij bestuur (Governance) draait het om thema's als stakeholder engagement, bedrijfsethiek, anticorruptie, voorkomen van witwassen en beloning van bestuurders.

## Typen/Vormen van duurzaamheidsrisico's

Duurzaamheidsrisico's kunnen zich in verschillende vormen voordoen. Zo vormt klimaatverandering een duurzaamheidsrisico, denk bijvoorbeeld aan extreme weersomstandigheden als gevolg van klimaatverandering, zoals wateroverlast door grote hoeveelheden neerslag, maar ook droogte, hitte en overstroming kunnen schade toebrengen aan gebouwen en haar gebruikers. In dat geval zullen kosten om deze gebouwen te onderhouden of te verzekeren stijgen en kan de waarde van de gebouwen dalen. Dit zijn **fysieke duurzaamheidsrisico's**.

Naast fysieke risico's zijn er ook **transitierisico's** en **aansprakelijkheidsrisico's** te onderscheiden. Transitierisico's zijn financiële risico's veroorzaakt door de toenemende wettelijke eisen omtrent het verlagen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot van vastgoed en dus hypotheekportefeuilles.

Aansprakelijkheidsrisico's kunnen zich voordoen wanneer een investeerder of onderneming meer beloften doet dan het waar maakt of te weinig actie onderneemt om te verduurzamen. Daarnaast kunnen ook **sociale factoren** invloed hebben op de beleggingen. Zo is het van belang om consumenten te helpen bij het ontstaan van achterstanden waarbij woningbehoud het doel is.

## Hypotheek & duurzaamheidsrisico's

Duurzaamheidsrisico's spelen ook een rol bij hypotheekbeleggingen. Het belangrijkste risico bij hypotheekbeleggingen is het risico dat een hypotheekgever niet aan de betalingsverplichting voor de hypotheek kan voldoen. Duurzaamheidsaspecten zijn een integraal onderdeel van het beheersen van dit risico voor hypotheekbeleggingen.

Verduurzaming van een woning vermindert dit risico op drie manieren:

1. Uit onderzoek is gebleken dat een woning met een gunstig energielabel meer opbrengt bij verkoop en sneller verkocht wordt. Dit verlaagt de kans op problemen voor de huiseigenaar en beperkt het risico voor de investeerder. Immers, bij gedwongen verkoop zal de woning met een gunstiger energielabel meer opbrengen wat de kans dat de hoofdsom niet kan worden afgelost verkleint.
2. Wanneer consumenten hun woning verduurzamen, leidt dit bovendien tot een waardestijging van de woning. Door de waardestijging van de woning als onderpand, zal de verhouding tussen de hoogte van de hypotheek en de waarde van de woning (loan-to-value / LTV ratio) dalen. Daling van de LTV ratio betekent dat de hypotheek mogelijk tegen een lagere spread gewaardeerd kan

worden wat kan leiden tot een positief indirect resultaat. Voor de consument kan het leiden tot een lagere hypotheekrente en dus lagere maandlasten.

3. Tenslotte draagt verduurzaming van de woning ook bij aan lagere energielasten, waarmee de totale maandlasten van de consument dalen. Dit draagt bij aan de betaalbaarheid van de hypotheek en verlaagt daarmee het risico op achterstanden en faillissementen.

Om transitierisico's te mitigeren streeft Achmea Mortgages om de hypotheekportefeuille uiterlijk in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te hebben. Om dit doel te bereiken informeren, activeren en incentiveren wij consumenten om energiebesparende maatregelen te implementeren. Het mitigeren van duurzaamheidsrisico's vertaalt zich hiermee in lagere betalingsachterstanden en een hogere opbrengst bij gedwongen verkoop.

Omdat verduurzaming van woningen het risico van hypotheekbeleggingen beperkt, stimuleert Achmea Mortgages bij haar hypotheekbeleggingen het verduurzamen van woningen. Dit doen wij door:

- consumenten inzicht te geven in de verduurzamingsmogelijkheden van hun woning en hen te stimuleren de woning te verduurzamen;
- het stimuleren van consumenten in het nemen van verduurzamingsmaatregelen door een financiële bijdrage in combinatie met de aanschaf van energiebesparende middelen via de klimaatwinkel.
- Het informeren van consumenten over het financieren van verduurzamingsmaatregelen bij de adviesaanvraag
- het aanbieden van 'groene' mogelijkheden, zoals het financieren van energiebesparende voorzieningen bij aankoop en/of verbouw van de woning.
- het aanbieden van korting bij financiering van een woning met een groen label of bij het aanbrenge van bepaalde verbeteringen aan de woning die leiden tot een groener energielabel.

Ten aanzien van **aansprakelijkheidsrisico's** met betrekking tot communicatie en beloftes zijn er processen ingericht waarmee de uitgangspunten van de Leidraad duurzaamheidsclaim van de AFM gewaarborgd worden. Met de verduurzamingsmaatregelen die in de hypotheekportefeuilles worden uitgevoerd, worden de aansprakelijkheidsrisico's vanuit gebruikers gemitigeerd.

Vanuit wet- en regelgeving is het verplicht om te rapporteren over ongunstige effecten van de hypotheekbeleggingen. Meer informatie over de ongunstige effecten Achmea Mortgages is te vinden in onze [‘Verklaring Ongunstige Effecten \(PAI\)’](#).

### Klimaatrisico’s

Onder duurzaamheidsrisico’s vallen ook **fysieke klimaatrisico’s** zoals (de waarschijnlijkheid van) het zich voordoen van overstromingen, droogte (bijvoorbeeld verzakking van fundering), hitte en wateroverlast. Op basis van onderzoek wordt ingeschat wat de effecten zijn van deze risico’s op de betaalbaarheid van de hypotheek of de waarde van het onderpand. Waardevermindering van het onderpand of verhoging van de hypotheek als gevolg van extra kosten voor herstel of preventie hebben een negatief effect op zowel de LTV-ratio als de algehele betaalbaarheid van de hypotheek.

### Sociale risico’s

Achmea Mortgages hecht groot belang aan een klantgerichte dienstverlening. Met behulp van de afdeling Preventief beheer en Bijzonder beheer krijgt de klant inzicht en grip op zijn/haar financiële situatie en financiële toekomst.

Wij spannen ons in om betalingsproblemen te voorkomen door analyse en preventief klantcontact op basis van de AFM leidraad. Bij betalingsachterstanden helpen we de klant met het zoeken naar een structurele oplossing en handelen daarbij in het belang van de klant. Zo is het mogelijk een klant rentemiddeling aan te bieden om de betaling van de hypotheek te kunnen voldoen en gedwongen verkoop te voorkomen.

Op basis van de gemiddelde NIBUD-normen werken wij structureel aan de betaalbaarheid van de hypotheek, rekening houdend met een zo klein mogelijke financiële impact voor onze opdrachtgevers.

De uitgangspunten hierbij zijn het voorkomen van problemen rond de betaling en/of betaalbaarheid van de hypotheek, het snel in contact komen met de klant om de betalingsproblemen te achterhalen en de focus op woningbehoud.