

Duurzaamheidsverklaring

Deze duurzaamheidsverklaring bevat de informatie zoals bedoeld in artikel 3 van de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) en beschrijft hoe CLB duurzaamheidsrisico's integreert in haar beleggingsbeslissingen. De verklaringen op grond van artikel 4 (PAI) en artikel 5 (beloningsbeleid) zijn afzonderlijk op de website van CLB opgenomen.

Wie zijn wij?

CLB structureert en beheert woningfondsen met als doel het bouwen aan een duurzame toekomst voor Nederland. CLB zorgt dat onze participanten in Nederlandse huurwoningen kunnen investeren – op een betrouwbare, stabiele manier. CLB richt zich op duurzame huurwoningen met een energielabel A of beter, met name bedoeld voor het midden- en hoog-segment. Daar is veel vraag naar.

ESG Visie: investeer in morgen

Wij willen onderscheidend zijn in het bereikbaar maken van duurzame vastgoedoplossingen voor heel Nederland. CLB wil meer investeren in betaalbare, energiezuinige woningen. Op een duurzame manier, met oog voor de huurders en voor de wereld om ons heen. Daarbij richten we ons ook op woningen voor mensen in essentiële beroepen. Denk aan leraren en verpleegkundigen. Zo maken we maatschappelijke impact én waarborgen we stabiele rendementen voor onze beleggers.

We doen dit met een CLB gedragscode die geldt voor iedereen: onze eigen medewerkers maar ook voor interimmers. De gedragscode staat voor integer, transparant en verantwoord handelen: naar elkaar toe, naar onze participanten, onze huurders en de maatschappij.

ESG strategie

Portefeuille: Aantrekkelijke en duurzame huurwoningen in het midden- en hoog-segment (vrije sector). CLB investeert via de beleggingsinstellingen die zij beheert in een jonge, duurzame en energiezuinige woningportefeuille van hoge kwaliteit. De woningen gebouwd vóór 31/12/2020 hebben alle energielabel A met uitzondering van 10 woningen in project Bomanshof in Eindhoven. De woningen gebouwd na 31/12/2020 hebben veelal energielabel A+++ of beter. Daarnaast is een deel van de woningen aanzienlijk duurzamer dan het bouwbesluit doordat deze woningprojecten groen verklaard zijn door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). De groenverklaringen op basis van de ministeriële regeling groenprojecten 2016 en 2022 bevat regels inzake de aanwijzing van en verklaring voor in Nederland gelegen projecten welke in het belang zijn van de bescherming van het milieu, waaronder natuur en bos. Vanaf 2027 wordt deze regelgeving gewijzigd waardoor er vanaf 2027 geen nieuwe groenverklaringen meer door de RVO worden afgegeven. De verwachting is dat banken dan met alternatieven komen om duurzame projecten te stimuleren en deze tegen een lagere rente te financieren.

CLB beheert Nederlandse woningfondsen. De fondsen van CLB classificeren als artikel 9- en artikel 8-producten onder de SFDR. De fondsen Huurwoningen Nederland Fonds I t/m III, Duurzaamwoningen Fonds, NOVA, Ecowoningen Fonds en Groenwoningen Fonds kennen specifieke duurzame doelstellingen en zijn daarmee artikel 9-producten. Deze fondsen hebben als duurzame doelstelling bij te dragen aan klimaatmitigatie via investering in duurzame nieuwbouwwoningen. Het CLB woningfonds promoot ecologische kenmerken (energielabel A of beter) en draagt bij aan klimaatdoelen en is geclassificeerd als artikel 8-product. De classificatie van de fondsen als artikel 8- of artikel 9-product is nader uitgewerkt in de precontractuele SFDR-bijlagen en periodieke rapportages van de betreffende fondsen.

Ten aanzien van het beleggingsbeleid heeft elk fonds diverse onderscheidende elementen. Bij de selectie van woningprojecten wordt getoetst of de aankoop binnen het beleggingsbeleid van de

fondsen past. Hierbij wordt ook getoetst op bijvoorbeeld de mogelijkheid tot het verkrijgen van een groenverklaring, energie-labels en EPC / BENG normen. Mochten projecten dan nog in aanmerking komen voor meerdere fondsen dan wordt secundair getoetst op een gezonde balans binnen de portefeuilles bijvoorbeeld de spreiding van de portefeuille. De selectie wordt vastgelegd in de scorekaart fondskeuze. Meer details over het beleggingsbeleid per fonds zijn te vinden in het prospectus per fonds en in de SFDR-bijlage bij het jaarverslag van de fondsen.

Belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren

Uiteraard heeft de bouw van woningen ook een negatieve impact op het milieu. CLB neemt de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren mee in haar beleid. Bij de acquisitie en selectie van projecten houdt CLB rekening met de negatieve impact op duurzaamheid. Zo betreft het alleen nieuwbouw woningen of transformaties in Nederland met minimaal label A waardoor strenge eisen conform het bouwbesluit gelden. Doordat nieuwbouwprojecten ook moeten beschikken over een omgevingsvergunning worden ook via die vergunning eisen gesteld om de ongunstige effecten op milieu te beperken. Denk aan de eisen om hittestress te voorkomen en de regulering van materialen met een hoog (gezondheids)risico.

De impact op duurzaamheidsfactoren bij de realisatie van de projecten is ook vastgelegd in het door CLB gehanteerde programma van eisen waarin wordt ingegaan op aanvullende eisen aan de bouwers voor onder andere een gezond binnenmilieu, energiebesparende maatregelen en een comfortabele woonplek. Denk hierbij aan eisen aan onder andere duurzame technologie zoals zonnepanelen, warmtepompen en (CO₂- gestuurde) ventilatie en isolatienormen. Ook is het hout hoofdzakelijk FSC hout en zijn veel aannemers FSC of PEFC gecertificeerd.

CLB rapporteert jaarlijks over de meetbare duurzaamheidsindicatoren zoals energie-labels en groenverklaringen.

In het beleggingsbeleid wordt bij het acquireren van projecten rekening gehouden met de mogelijkheid tot het verkrijgen van een groenverklaring. Daarmee kan worden aangetoond dat de projecten aanzienlijk duurzamer zijn dan het vigerende bouwbesluit. Daarmee wordt de negatieve impact op milieu verder beperkt. Het percentage dat is groenverklaard varieert per fonds tussen de 0% en 100%. De belastingvoordelen voor groene spaarders en beleggers zijn de afgelopen jaren al verlaagd. Eind 2024 heeft de Tweede Kamer besloten dat deze voordelen op 1 januari 2027 helemaal stoppen. Dit heeft gevolgen voor de uitvoering van de regeling groenprojecten. De verwachting is dat banken met alternatieven komen om duurzamere projecten te stimuleren en tegen een lagere rente te financieren.

Daarnaast kent CLB beleid waaronder due diligence beleid (inclusief Wwft / SW), risicomanagementbeleid, beleggingsbeleid en beleid op belangenverstrengeling opgesteld waarin de daadwerkelijke en mogelijke negatieve impact van de beleggingen op duurzaamheidsfactoren wordt beoordeeld.

CLB werkt alleen met gerenommeerde bouwers en projectontwikkelaars binnen Nederland waardoor de ongunstige effecten op sociale duurzaamheidsfactoren door de investeringen zoals bijvoorbeeld gedwongen arbeid en uitbuiting zeer beperkt zijn. Bovendien kent CLB beleid en een uitgebreid Customer Due Diligence proces (CDD) om de kwaliteit en integriteit van de bouwers en projectontwikkelaars te beoordelen en mogelijke belangenverstrengeling te voorkomen.

CLB heeft haar formele verklaring inzake de principiële ongunstige effecten (PAI) van beleggingsbeslissingen, zoals bedoeld in artikel 4 SFDR, afzonderlijk op haar website gepubliceerd.

Duurzaamheidsrisico's

Alle fondsen hanteren een beleggingsbeleid dat uitsluitend gericht is op woningbeleggingen in een over Nederland gespreide portefeuille. Het betreft voornamelijk nieuwbouwwoningen van hoge kwaliteit. Daarmee worden de fysieke duurzaamheidsrisico's van bijvoorbeeld extreem weer en andere milieuschade beperkt. Het beleggingsbeleid is expliciet gericht op woningen met specifieke positieve duurzaamheidskarakteristieken zoals woningen met een groen energielabel van minimaal label A. Bovendien gaan de hoge eisen aan duurzaamheid veelal verder dan de eisen in het vigerende bouwbesluit waardoor worden de transitierisico's van veranderende milieueisen, wijzigingen in klimaatwetgeving of versnelling van de energietransitie verder worden beperkt. Denk hierbij aan het feit dat meer dan de helft van de projecten ook groenverklaard is.

De beheerder beschikt over een risicomanagementbeleid en risicoframework waarin zowel de fysieke risico's (zoals extreem weer, overstroming en hitte) als de transitierisico's (zoals wijzigingen in klimaatwetgeving) worden beoordeeld en per kwartaal worden gerapporteerd.

De fondsen beleggen alleen in woningprojecten en alleen in Nederland waardoor de risico's ten aanzien van werknemers- en mensenrechten, corruptie en omkoping, overtreding van milieuregels en conflicten ten aanzien van de belangen van de beleggers en huurders beperkt zijn. Duurzaamheidsrisico's maken daarnaast onderdeel uit van het reguliere risicomanagement framework. Naast de fysieke en transitie risico's op milieugebied zijn hierin ook risico's als corruptie, belangenverstrengeling, handelen in strijd met regelgeving opgenomen. Over het gehele risicomanagement framework wordt elk kwartaal wordt gerapporteerd en daarnaast worden de (duurzaamheids)risico's minimaal jaarlijks geëvalueerd. Hierover wordt ook richting de toezichthouder AFM en Darwin als AIFMD bewaarder verantwoording afgelegd.

Positieve bijkomstigheid van de investeringen in jonge en nieuwe, duurzame Nederlandse huurwoningen is daarmee de bijdrage aan de verruiming van de woningvoorraad in het middensegment en de vrije sector en daarmee dus bijdragen aan vermindering van het woningtekort en bovendien het investeren in woningen die zoveel mogelijk voorbereid zijn op de energietransitie.

Organisatie en medewerkers: Integer, transparant en verantwoord handelen

CLB opereert alleen in Nederland en beschikt over een door de AFM verleende vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft. CLB heeft integriteit en voldoet aan wet- en regelgeving hoog op de agenda staan. CLB heeft een gedragscode die jaarlijks ondertekend wordt door alle medewerkers. Voor onze relaties van participanten, huurders en zakelijke leveranciers hanteert CLB een uitgebreide Customer Due Diligence (CDD) om te waarborgen dat alleen zaken worden gedaan met betrouwbare relaties met een goede reputatie. CLB staat als beheerder van beleggingsinstellingen onder toezicht van de AFM. In de fondsvoorwaarden is onder meer vastgelegd dat de juridische eigendom met betrekking tot de woningportefeuille in bewaring wordt gegeven aan de stichting bewaarder. Het bestuur van de stichting bewaarder bepaalt het dagelijks beleid van de stichting bewaarder en is onafhankelijk van - en niet gelieerd aan - de beheerder. Daarnaast is er een onafhankelijke AIFMD bewaarder die een onafhankelijke controle uitvoert op de cash flows zoals dividend betalingen en of de investeringen passen binnen het beleggingsbeleid.

De organisatie van CLB is een relatief kleine, platte organisatie met korte communicatielijnen, heeft een open en transparante cultuur en er is sprake van sterke sociale controle.

Baarn, 31 december 2025