



# De toekomst maken we nu

Impact Report 2024

**AM'**

ONTWIKKELAARS  
VAN IMPACT

# Over dit rapport

De publicatie van ons Impact Report is een mijlpaal op onze weg naar duurzame gebiedsontwikkeling. In dit duurzaamheidsrapport nemen we stakeholders mee in de wereld om ons heen, de rol die wij als gebiedsontwikkelaar spelen in het oplossen van grote maatschappelijke vraagstukken en onze visie panorAMa 2050 die richting geeft aan onze bijdragen.

Het rapport geeft inzicht in wat we in 2024 hebben gedaan en waar we staan in navolging van ons allereerste impact report over 2023. We maken daarbij ook stappen richting de standaarden van ESG.

AM werkt toe naar een rapport dat een brug vormt tussen verschillende verplichtingen en raamwerken. Maar het Impact Report is meer dan alleen een verzameling gegevens om te voldoen aan rapportage-eisen. Het is een instrument waarmee we de impact van ons beleid, beslissingen en acties analyseren en presenteren. Het biedt inzicht in zowel de potentiële positieve als negatieve effecten van onze activiteiten op de samenleving, het milieu en de economie. Deze analyse is essentieel, niet alleen voor onze interne besluitvorming, maar ook voor de beslissingen van onze belanghebbenden.



Het Impact Report gebruiken we daarnaast ook om te beoordelen of onze economische activiteiten bijdragen aan duurzame ontwikkeling. Daarbij volgen we de rapportagerichtlijnen van de EU Taxonomy. Dat betekent dat we op transparante wijze inzichtelijk maken dat onze omzet voldoet aan de eisen voor duurzame economische activiteiten. Vanaf 2024 implementeren we deze richtlijnen, waarbij we de benodigde bewijslast op systematische wijze borgen.



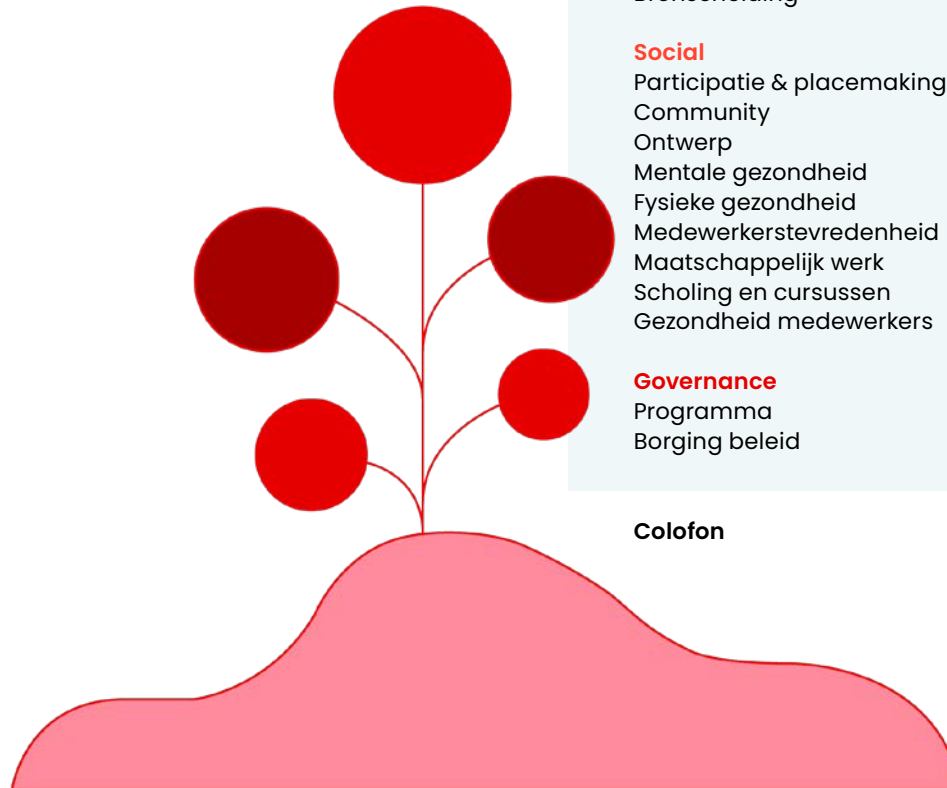
# Inhoud

Een woord vooraf van onze directievoorzitter	4
<b>Over AM</b>	
Profiel	7
<b>PanorAMa 2050</b>	
Onze bijdrage aan een duurzame toekomst	9
Create social impact	10
Move to climate positivity	11
Design for wellbeing	12
Voortgang op onze impactdoelen	13
De wereld om ons heen	14
<b>Strategie en waardecreatie</b>	
Strategie	17
Onze rol in de waardeketen	18

<b>Uitgelichte projecten</b>	
Geins	21
Hart van de Waalsprong	24
Othene	27
Schoemaker Plantage	30
Op Enka	33

<b>ESG Onderwerpen</b>	
AM ESG-rapportage	37
<b>Environment</b>	<b>38</b>
Energietransitie	39
Circulair ontwikkelen	40
Klimaatadaptatie	41
Duurzame mobiliteit	42
Bronscheiding	42
<b>Social</b>	<b>43</b>
Participatie & placemaking	44
Community	45
Ontwerp	46
Mentale gezondheid	47
Fysieke gezondheid	48
Medewerkerstevredenheid	49
Maatschappelijk werk	49
Scholing en cursussen	50
Gezondheid medewerkers	50
<b>Governance</b>	<b>51</b>
Programma	52
Borging beleid	53

<b>Colofon</b>	<b>54</b>
----------------	-----------



# Een woord vooraf

**Ronald Huikeshoven**, Directievoorzitter AM

Als we terugkijken op het afgelopen jaar, ben ik heel tevreden. We werkten samen met veel verschillende partijen, wonnen awards en meerdere nieuwe projecten en leverden ook een aantal mooie, innovatieve projecten op. Zoals ons nieuwe concept Stadsveteranen voor seniorenhuisvesting. Dat is wat mij betreft een mooi voorbeeld van onze visie voor de toekomst.

Samen met bewoners, omwonenden, gebruikers, gemeenten en vele andere partners bouwen we aan leefomgevingen waar het fijn wonen, werken en ontspannen is, voor elke generatie.

# “Door focus aan te brengen, slagen we erin om ook in deze lastige omstandigheden bijzondere gebieden te ontwikkelen.”

In onze toekomstvisie, panorAMa 2050, beschrijven we ons beeld voor de toekomst aan de hand van onze drie impactthema's: Create social impact, Move to climate positivity en Design for wellbeing. Deze thema's komen in ieder project aan bod. Maar de échte kracht schuilt in onze integrale aanpak. In 2024 hebben we een belangrijke stap gezet door deze impactthema's in het DNA van onze projecten te verankeren. Door te werken vanuit het DNA van een plek — de unieke karaktereigenschappen en identiteit — geven we elke ontwikkeling een passende invulling. Dit DNA vormt de basis voor een sterke, onderscheidende en breed gedragen gebiedsvisie, waarin onze impactthema's nadrukkelijk naar voren komen.

Met deze aanpak wonnen we een aantal mooie prijsvragen in 2024. Zoals de Groene Heerlijkheid in Deurne, waar we een bedrijventerrein gaan herontwikkelen tot een nieuwe woonlocatie met een dorps sfeer en gemoedelijkheid passend bij het huidige karakter van Deurne. Het wordt een fijne, toekomstbestendige buurt waar groen, ontmoeten en natuurinclusiviteit de dragers zullen zijn. Ook wonnen we de prijsvraag voor Strandeiland, een grote mixed-use gebiedontwikkeling als volgende fase van IJburg in Amsterdam. Kwaliteit, deelmobiliteit en onze visie op biobased materialen gaven de doorslag. Voor ons het bewijs dat onze aanpak aansluit op de behoefte van de markt door te ontwikkelen vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en met oog voor de omgeving.

## Een jaar van focus aanbrengen

We zijn heel enthousiast en willen op meerdere vlakken impact maken, maar hebben ook te maken met zaken als wet- en regelgeving en financiële haalbaarheid. Op dat snijvlak is het voortdurend zoeken naar een goede balans. Dat was in 2024 behoorlijk uitdagend. Zo is vorig jaar de differentiatie vastgesteld binnen de woningbouw: twee derde van de nieuw te bouwen woningen moet betaalbaar zijn. Dat betekent voor ons dat we goede afwegingen moeten maken, passend bij het DNA van die plek. Bij het ene project leggen we de focus meer op CO<sub>2</sub>, bij een ander op het gebruik van biobased materialen, deelmobiliteit of klimaatpositief bouwen. Door focus aan te brengen, slagen we erin om ook in deze lastige omstandigheden bijzondere gebieden te ontwikkelen.

Dat is extra urgent, aangezien de druk op de woningmarkt nog altijd ongekend hoog is. Als gevolg van complexe procedures en wetgeving, in combinatie met een tekort aan arbeidskrachten, wordt er nog altijd te weinig gebouwd. De Woontop die eind 2024 werd gehouden lijkt een grote stap in de goede richting. Met afspraken over onder andere doorbraaklocaties komt er beweging op plekken waar bouwplannen al jarenlang vastzitten. Op verschillende plekken wordt de komende jaren een inhaalslag gemaakt. Een belangrijke ontwikkeling om jaarlijks 100.000 woningen te realiseren en te zorgen dat iedereen in een prettige, gezonde en duurzame omgeving kan wonen.

## Meer aandacht voor onze thema's

We hebben flinke ambities op het gebied van duurzaamheid en impact maken. Met dat in gedachten ben ik blij om te zien dat het bewustzijn op impactonderwerpen groeit. Binnen de vastgoed- en bouwsector zet iedereen de schouders eronder om CO<sub>2</sub>-uitstoot te beperken. Op het gebied van natuurinclusief bouwen worden echt meters gemaakt. Wat betreft houtbouw is het steeds vaker niet de vraag óf het er komt, maar hoe we het geregeld krijgen. Ook deelmobiliteit raakt meer ingeburgerd, al is het wel belangrijk dit in een vroeg stadium op te pakken om het op gebiedsniveau te kunnen bekijken.

We hebben met ontzettend veel stakeholders te maken. Van vertegenwoordigers vanuit de politiek en belangenorganisaties tot buurtbewoners. Je moet een goede antenne hebben om te weten wat

er speelt, welke uitdagingen er zijn en waar de kansen liggen. Wij zijn daar dagelijks mee bezig. Ik ben ervan overtuigd dat je dit terugziet in onze projecten. Verzorgingshuis Nieuwe Stijl in Hillegom is hiervan een prachtig voorbeeld. Het concept biedt niet alleen een antwoord op de enorme vraag naar seniorenhuisvesting, maar creëert ook impact. Met een fijne woonplek in een bestaande woonwijk zijn ouderen écht onderdeel van de gemeenschap en hebben zij toegang tot passende zorg. We zijn ontzettend trots op het resultaat en blij met de grote interesse. Rondleidingen geven we dan ook graag.

### **Voortbouwen**

Het afgelopen jaar presenteerden we ons eerste Impact Report. Het was mooi om de reacties te zien en te merken hoe we, door te laten zien wat ons drijft en waar we mee bezig zijn, bij anderen ook iets teweegbrengen. Minstens zo belangrijk is het effect van het report op onze eigen organisatie. Het heeft iedereen bewust gemaakt van het belang van data. En daarmee ons ook aan het denken gezet over wat en hoe we dingen monitoren en vastleggen. In 2024 zijn er hiermee opnieuw goede stappen gezet in de rapportage.

Ik zie ons Impact Report als een thermometer. Het laat zien waar we op de goede weg zijn en waar we moeten bijsturen om onze ambities te realiseren. Tegelijkertijd biedt de informatie die we verzamelen waardevolle inzichten voor planvorming. Ik vind het mooi als we samen met architecten, stedenbouwkundigen en andere betrokkenen onszelf en elkaar uitdagen en stimuleren om te innoveren en te versnellen. We leren van elk project en nemen die lessen weer mee in nieuwe plannen. Dat vraagt om creativiteit, innovatievermogen en durf. Als we ons plan kunnen onderbouwen met relevante data, dan helpt dat mensen mee te krijgen in onze visie voor een gebied.

Wat betreft onze doelstellingen voor 2035 liggen we grotendeels op schema. Ook over het komende jaar ben ik positief. Natuurlijk moeten we blijven doorpakken om projecten te realiseren, met de juiste balans tussen onze impactambities en financiële haalbaarheid. Dat is ons in 2024 gelukt, en ik kijk ernaar uit om dat dit jaar weer te doen. Met innovatie, en altijd vanuit onze impactthema's en het DNA van onze projecten.

**“Ik zie ons Impact Report als een thermometer. Het laat zien waar we op de goede weg zijn en waar we moeten bijsturen om onze ambities te realiseren.”**

## Profiel

# Wij zijn AM, ontwikkelaars van impact.

Samen met gemeenten, corporaties, investeerders, welzijnsorganisaties en bouwpartners creëren we leefomgevingen die concreet een oplossing bieden voor maatschappelijke vraagstukken. Denk aan wooncomplexen die eenzaamheid onder senioren tegengaan. Wijken die gezond leven stimuleren met veel groen, sport- en ontmoetingsplekken. Of een gebied waarin bewoners zich één voelen met de natuur, door gemeenschappelijke tuinen en een stadsboerderij.

Voor ons gaat een visie verder dan een stip op de horizon. Want over de toekomst kun je praten of je kunt hem maken. Wij maken hem liever. Woonbehoeftes, duurzaamheid, biodiversiteit, sociale verbinding, we bewegen mee met de snel veranderende realiteit. We doorgronden wat mens, dier en natuur nodig hebben en vertalen dit naar creatieve, toepasbare ideeën.

Wij hebben het niet alleen over innovatie, wij durven er vol voor te gaan. Een wijk klimaatbestendig maken met een slimmere inrichting, een regenwateropslag en groene straten? We doen het. Een gebied opnieuw ontwerpen en de bestaande materialen voor een groot deel hergebruiken? We verleggen steeds weer onze grenzen en laten zien dat het werkt.

Zo zetten we samen een tastbaar resultaat neer, op basis van onze impactthema's. Klimaatpositief. Welzijnsgericht. Sociaal verbonden. En economisch rendabel en breed gedragen. Want de wereld wacht op niemand. Daarom gaan we vandaag al aan de slag met de antwoorden van morgen.

### Visie en missie

Gebiedsontwikkeling draait om het vormgeven van aantrekkelijke, betere samenlevingen.

Hoe wij onze straten, buurten en regio's inrichten, heeft een enorme invloed op onze toekomst. Allerlei maatschappelijke uitdagingen komen bij elkaar. Bijvoorbeeld op sociaal, economisch en ecologisch vlak. Deze lijken vaak onmogelijk te combineren. Dan zijn gedurfde stappen, eigenzinnige oplossingen en onconventionele samenwerkingen nodig. Kan niet, mag nooit de reflex zijn.

Het is dan ook onze missie om inspirerende samenlevingen te ontwikkelen. Deze zitten vol positieve vernieuwing en verbinding, voor iedereen. Als toonaangevende gebiedsontwikkelaar ontwikkelen we complete gebieden die een voorbeeldfunctie zijn voor positieve maatschappelijke impact. Eentje met mogelijkheden en kansen.

### Organisatie

In samenwerking met overheden, vastgoedbeleggers, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties, bewoners en overige vastgoedgebruikers ontwikkelen we bijzondere en kwaliteitsrijke gebieden om in te wonen, werken, winkelen en recreëren. Daarbij richten we ons op binnenstedelijke, buitenstedelijke en mixed-use gebiedsontwikkelingen. AM is onderdeel van Koninklijke BAM Groep.

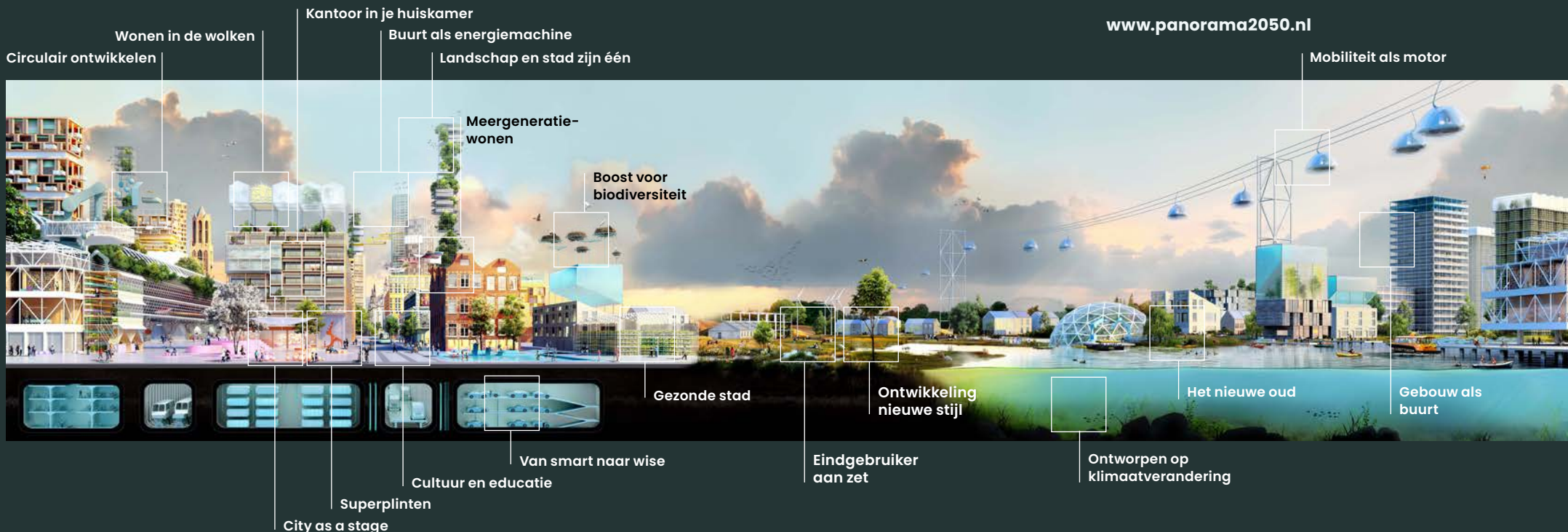
# PanorAMa 2050 is onze ambitieuze visie op de toekomst.

Met een innovatieve blik op gebiedsontwikkeling, een creatieve aanpak en durf om te vernieuwen streven we naar maximale positieve impact. Ons doel is het creëren van een duurzame, toekomstbestendige leefomgeving waarin mens en planeet centraal staan. Dat doen we aan de hand van onze drie impact-thema's: Create social impact, Move to climate positivity en Design for wellbeing.

Gebiedsontwikkeling is een complex proces dat lang duurt, terwijl ontwikkelingen in de maatschappij steeds sneller gaan. Dat betekent dat we met de kennis van nu vooruitkijken naar de toekomst. Onze aanpak stelt ons in staat gebieden en gebouwen te maken die inspelen op de uitdagingen van nu en bijdragen aan de oplossingen voor morgen. Morgen begint vandaag.

We zijn ambitieus en willen vooroplopen. Het vraagt lef om nieuwe dingen te proberen in onze lopende projecten én om te investeren in innovaties voor de lange termijn. Door steeds meer data te verzamelen, leren we elke dag. We werken met partners om samen grotere stappen te zetten. In een dynamisch wereld koersen wij zo op een inspirerende, leefbare toekomst.

[www.panorama2050.nl](http://www.panorama2050.nl)





## Onze bijdrage aan een duurzame toekomst

1. Create social impact
2. Move to climate positivity
3. Design for wellbeing

---

Als gebiedsontwikkelaar hebben we de schaal om écht impact te maken. We kijken naar onze ontwikkelingen vanuit verschillende perspectieven, en brengen die samen in een uniek DNA. Voor de juiste mix die wonen, leven en werken beter maakt. Vanaf 2024 maken onze impactthema's Create social impact, Move to climate positivity en Design for wellbeing integraal deel uit van het DNA van iedere gebiedsontwikkeling. Zo werken we nog gericht toe naar onze doelstellingen voor 2035. We maakten in 2024 meetbare stappen vooruit en stuurden bij waar nodig.



# Move to climate positivity



**Maarten Markus**, Manager Duurzaamheid

“We hebben een enorme sprong gemaakt in de volledigheid van onze data. Daardoor weten we dat al meer dan de helft van onze projecten voldoet aan onze hoge eisen voor energieprestatie.”



We willen toonaangevend zijn in de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Daarom zetten we in op klimaatpositief. Dat doen we stapsgewijs om in 2030 te voldoen aan het klimaatakkoord van Parijs. Dit doen we aan de hand van de Paris Proof roadmap van de Dutch Green Building Council (DGBC). We leveren steeds meer energieneutrale woningen op. Ook werken we toe naar nieuwe manieren van bouwen, zoals met hout en andere bio-based materialen.

In 2024 zijn we gestart met het opschalen van de bouw van eengezinswoningen volgens het modulaire houtbouw concept Flow van BAM. Zo zorgen we voor aanzienlijk minder CO<sub>2</sub>-uitstoot uit materiaalgebruik en dragen we zelfs bij aan CO<sub>2</sub>-opslag. Om ons inzicht in klimaatrisico's te verbeteren, voerden we voor bijna al onze projecten een klimaateffectenscan uit. Deel-mobiliteit krijgt een vlucht met de oplevering van grote projecten en ook biodiversiteit kreeg vorm met projectspecifieke maatregelen en habitats voor verschillende diersoorten die het moeilijk hebben.

▶ Lees meer over Move to climate positivity in de ESG Statements pagina 38



# Design for wellbeing

► Lees meer over Design for wellbeing in de ESG Statements pagina's 47 en 48



**Frank Vonk**, Conceptontwikkelaar

“Samen met de Hartstichting en Kenniscentrum Sport & Beweging lanceerden we de design guide ‘Buurt in Beweging’ - een gids met bouwstenen om openbare ruimtes zo in te richten dat ze beweging en sociale interactie stimuleren.”



We besteden in onze gebiedsontwikkelingen veel aandacht aan het fysieke, mentale en sociale welzijn van bewoners en gebruikers van het gebied. Daarvoor ontwikkelden we in 2024 samen met de Hartstichting en Kenniscentrum Sport & Bewegen de design guide ‘Buurt in beweging’. De focus op gezondheid en welzijn wordt onder andere onderstreept met het behalen van het WELL Gold Certificaat voor het mixed-use project CROSSOVER in Amsterdam.

En Hollandse Meesters, een project met 303 huur- en koopwoningen in Amstelveen, is het eerste project dat werd aangedragen voor het nieuwe WELL for residential programma. WELL is een wereldwijde standaard voor het beoordelen van gebouwen op het vlak van gezondheid en welzijn. Zo dragen we bij aan de doelstelling om bewoners gemiddeld 2 jaar langer, gezonder en gelukkiger te laten leven.





# Voortgang op onze impactdoelen

Ons Impact Report 2024 bouwt voort op de nulmeting van vorig jaar. We hebben vooruitgang geboekt richting onze doelstellingen voor 2035, maar op een aantal impactdoelen hebben we nog stappen te zetten. Dit heeft onze aandacht, en hier werken wij aankomend jaar verder aan om ons dichterbij onze langetermijndoelen te brengen. In het hoofdstuk ESG onderwerpen gaan we dieper in op de impactdoelen.

## Participatie & Placemaking

Crowdsource en informeren



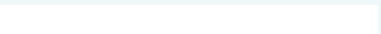
## Community building & engagement

Projecten met georganiseerd event en thuisgevoel bewoners



## Ontwerp

GPR-scores toegankelijkheid en sociale waarde bij appartementencomplexen



Create social impact

## Energietransitie

BENG 2-scores



## Circulair ontwikkelen

MPG-scores en Embodied Carbon



Move to climate positivity

## Biodiversiteit

Leefgebieden voor doelsoorten



## Klimaatadaptatie

Uitgevoerde klimaatscans



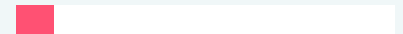
## Mentale gezondheid

GPR-score gezondheid appartementencomplexen



## Fysieke gezondheid

Ontwerpmaatregelen gebied en gebouw en geplaatste AED's



Design for wellbeing

# De wereld om ons heen

AM staat midden in de samenleving. We houden ons dagelijks bezig met wat er speelt in de wereld om ons heen. Daarvoor gaan we het gesprek aan met belanghebbenden, van overheid en woningcorporaties tot ondernemers en bewoners. Zo matchen we onze krachtige en creatieve concepten met de lokale behoeften en wensen, en met de diverse belangen van onze stakeholders.

Bij AM houden we de ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt nauwlettend in de gaten. In 2024 was de woningnood opnieuw ongekend hoog. Terwijl de bevolking groeit, blijven betaalbare en geschikte huur- en koopwoningen schaars. Ook bestaan huishoudens steeds vaker uit één of twee personen, waardoor er meer vraag is naar andere woningtypen. AM speelt hierop in door woningen te ontwikkelen die niet alleen voldoen aan de vraag, maar ook bijdragen aan duurzaamheid en betaalbaarheid. Binnen het project Geins in Amsterdam realiseren we betaalbare koopwoningen door voor het eerst KoopStart toe te passen op erfpachtgrond. En ondanks uitdagende marktomstandigheden hebben we in diverse steden betaalbare huurwoningen ontwikkeld, zoals in Amsterdam-Noord, waar we meer dan 200 sociale en middeldure huurwoningen realiseren. Naast kleinere en betaalbare woningen, ontwikkelen we ook woningen aan de bovenkant van de markt om de doorstroming op gang te helpen. Door juist in moeilijke tijden te blijven ontwikkelen, maken we de impact die we beogen en versterken we onze positie in de markt.

Om wonen voor middeninkomens betaalbaar te maken, is de regulering van de huurprijzen uitgebreid van sociale naar middenhuurwoningen. Dit is een goede stap, maar ook een uitdagende gezien de stijgende bouwkosten en gestapelde eisen rond bijvoorbeeld duurzaamheid en biodiversiteit. Dit vraagt om het maken van keuzes, in goed overleg met de opdrachtgevers. Dat zijn onder andere institutionele investeerders, voor wie we grootschalige complexen met betaalbare huurwoningen ontwikkelen. Tegelijkertijd zien we dat beleggers, net als AM, steeds meer focussen op vastgoedbeleggingen met impact. Daarbij ligt de nadruk op betaalbaarheid, duurzaamheid en specifieke thema's zoals betaalbaarheid, duurzaamheid en specifieke thema's zoals senior living en houtbouw.



## Woonconcepten voor senioren

AM ziet veel kansen in woonconcepten voor senioren. We worden steeds ouder. AM wil de woningvoorraad hierop aanpassen en de kwaliteit van wonen en leven voor senioren verbeteren. Dat betekent kleinere woningen zonder trappen en nieuwe woonvormen. Zo dragen we bij aan de doelstelling van de overheid om langer thuis wonen voor senioren mogelijk te maken. Ook stimuleren we de doorstroming op de woningmarkt. In de afgelopen jaren zijn veel te weinig woningen voor senioren gebouwd. Bij AM werkt een team uitsluitend aan dit vraagstuk. Dat resulteerde in de concepten Let's Live: Verzorgingshuis Nieuwe Stijl en Stadsveteranen voor de sociale huur. Pensioenfondsen delen onze ambitie om meer geschikte woningen te bouwen. Daarom kijken we met hen naar soortgelijke concepten voor de middenhuur.

Het zorgen voor essentiële voorzieningen en creëren van een sterke community zijn onmisbaar bij het realiseren van geschikte seniorenwoningen.



### Een complex speelveld

Na een lange periode van onzekerheid in de markt, leek in 2024 het tij te keren. De inflatie stabiliseerde en de Europese Centrale Bank verlaagde meerdere malen de rente. Dat is positief voor starters, voor wie het financieren van een woning betaalbaarder is geworden, en voor beleggers, voor wie de rendementseisen weer makkelijker te behalen zijn. Daarnaast kwam er meer duidelijkheid over wet- en regelgeving. Deze ontwikkelingen zorgden in 2024 voor een geleidelijke toename van het transactievolume op de Nederlandse woningmarkt, met name vanuit woningcorporaties en Nederlandse pensioenfondsen. Er ontstaat weer ruimte om grote projecten te realiseren, met een goede mix van betaalbare huur- en koopwoningen én met aandacht voor onze impactthema's.

Nog een positieve ontwikkeling was de Woontop eind 2024. Daar zijn concrete afspraken gemaakt voor het versneld bouwen van woningen. Zo zijn er doorbraaklocaties aangewezen voor bijna 75.000 extra woningen. De bezwaarprocedures

worden aangepast, waardoor beslissingen sneller worden genomen en steviger staan. Dat is belangrijk om onze ambities, maar ook die van onze partners, waar te maken.

Toch bleef in 2024 het speelveld waarop wij ons bewegen complex. Veranderende wet- en regelgeving, hoge grondprijzen en bouwkosten in combinatie met de aanzienlijke risico's die we nemen, maken iedere gebiedsontwikkeling uitdagend. Wij voegen daar onze impactthema's nog aan toe, met onder andere strikte duurzaamheidseisen die we onszelf opleggen. Dat vraagt voortdurend om creativiteit, focus en lef, en dat was in 2024 niet anders. In de huidige marktomstandigheden kunnen we niet alles tegelijk doen, daarom bepalen we per gebiedsontwikkeling waar we de nadruk op leggen. Bij het ene project is dat de inzet van biobased materialen zoals houtbouw, bij een andere kiezen we voor deelmobiliteit. Daar denken we goed over na, in nauw overleg met de klant.



### Duurzaamheidstrends

We werken toe naar klimaatpositief ontwikkelen in 2035, onder andere door in te zetten op de energietransitie en circulariteit. Tot voor kort lag de nadruk op gasvrije systemen, energiebesparende maatregelen en energieleverende oplossingen. Op dit moment zit netcongestie in vrijwel heel Nederland de energietransitie in de weg, en de afbouw van de salderingsregeling maakt zonnepanelen financieel gezien minder aantrekkelijk voor de bewoner. Ook gaat er steeds meer aandacht uit naar het verkleinen van materiaalgebonden emissies. Dit zijn CO<sub>2</sub>-emissies die vrijkomen bij het produceren en verwerken van materialen tot producten en de CO<sub>2</sub>-uitstoot die het bouwproces zelf veroorzaakt. Bij nieuwbouw is niet het energieverbruik, maar zijn juist de gebruikte materialen de grootste bron van CO<sub>2</sub>-uitstoot. Daarom richten ook wij ons steeds meer op duurzaam materiaalgebruik.

In 2024 heeft houtbouw, een voorbeeld van biobased bouwen, vaart gekregen. Dankzij modulaire concepten is bouwen met hout snel en betaalbaar geworden, waardoor het op grote schaal toegepast kan worden. Dit geldt voornamelijk met name voor grondgebonden woningen, maar we werken aan innovatieve concepten om hoogbouw in houtbouw mogelijk te maken, zodat deze duurzame oplossing breder toepasbaar wordt binnen stedelijke ontwikkelingen. We hebben al diverse appartementengebouwen in hout op de planning staan.



### Sociale samenhang

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. In deze wet is meer aandacht voor een gezonde en veilige leefomgeving, waarin ook sociale aspecten een rol spelen.

Op sociaal gebied groeit de interesse in innovatieve concepten die aansluiten bij de woonbehoefte en die bijdragen aan de kwaliteit van leven en wonen. Verbinding speelt hierin een belangrijke rol. In 2024 opende De Stads-veteraan 020 in Amsterdam, een bijzonder woonconcept waarbij 55-plussers een zelfstandige woning of een Friends-woning huren. De Friends-woning bestaat uit studio's voor twee of drie personen. In het gebouw zijn gedeelde voorzieningen beschikbaar, waaronder vijf ontmoetingsruimtes. We verkennen concrete kansen om dit unieke concept op te schalen, gedreven door een grote vraag vanuit de markt.

Let's Live – Verzorgingshuis Nieuwe Stijl is nog een voorbeeld en krijgt veel aandacht door de unieke combinatie van zorg en wonen. Bij Let's Live wonen mensen comfortabel en zelfstandig in ruime levensloopbestendige woningen, waar partners samen kunnen blijven wonen, ook bij verschillende zorgbehoeften. De woningen liggen in een drempelloze, gemengde buurt met 24/7 toegang tot goede voorzieningen, diensten en zorg.

Een eigentijds antwoord op de woonbehoeften van mondige senioren



### Vooruitblik

De vooruitzichten voor komend jaar zijn positief. Dankzij de dalende rente en toenemende duidelijkheid over wet- en regelgeving zien we mooie kansen voor de ontwikkeling en verkoop van betaalbare huur- en koopwoningen. De gemaakte afspraken op de Woontop versterken het toekomstperspectief voor AM als gebiedsontwikkelaar en voor onze partners. De marktomstandigheden zijn dus gunstiger, al blijven ruimtelijke procedures en de stikstofproblematiek belangrijke aandachtspunten.

In een snel veranderend markt- en regelgevingsklimaat blijven we in gesprek met overheden en partners. Samen kijken we waar flexibiliteit mogelijk is, met bijvoorbeeld versnelde ruimtelijke procedures of tijdelijke woningbouwconcepten om sneller in de enorme vraag naar woningen te voorzien. Ook blijven we samen nadenken over manieren om de woningmarkt in Nederland te verbeteren. Mede dankzij deze samenwerkingen zien we een pijplijn met bijzondere projecten waarmee we de impact kunnen realiseren die we voor ogen hebben.



**Sander ter Beek**  
Directeur AM



**Ruud van Eijk**  
Directeur AM Capital



# Strategie

Als impactgedreven mixed-use gebiedsontwikkelaar pakken we onze verantwoordelijkheid voor het bedenken en ontwikkelen van inspirerende en duurzame leefomgevingen, in de stad en daarbuiten. We ontwikkelen concepten waarbij het welzijn van bewoners en gebruikers centraal staan en die naadloos aansluiten op de omgeving. We opereren hierbij op drie niveaus, namelijk onze drie G's: Gebied, Gebouw en Gebruiker.

## 1. Gebied

Op gebiedsniveau hebben we volop mogelijkheden om positieve impact te maken. We zetten in op vergroening en deelmobiliteit, met vernieuwende, integrale oplossingen die bijdragen aan duurzame, bereikbare en klimaatbestendige wijken en steden. Ook voegen we gezonde jaren toe aan de levens van bewoners en gebiedsgebruikers. Dit doen we met onze bouwstenen voor een gezonde leefomgeving. Daarmee dragen we niet alleen bij aan het welzijn van het individu, maar versterken we ook de sociale samenhang. Een gezonde leefomgeving verlaagt bovendien de druk op zorg en draagt bij aan een veerkrachtige en inclusieve samenleving. We creëren passende voorzieningen, zoals speelplekken en wijkparken. Fiets- en wandelpaden, water en groen zijn integraal onderdeel van onze leefomgevingen.

## 2. Gebouw

Op gebouwniveau zetten we onder andere in op het realiseren van een grote CO<sub>2</sub>-reductie. Samen met architecten, bouwers en duurzaamheidsadviseurs richten we ons op de verduurzaming van de gehele bouwketen, inclusief productie, bouw en sloop. Het opschalen van houtbouw met het Flow-concept van BAM speelt hierin een belangrijke rol. Daarnaast zorgen we voor gezonde en comfortabele woningen, die we steeds vaker met natuurlijke materialen ontwikkelen. We passen onze ontwerprijds toe voor groene gebouwen die interactie en beweging stimuleren. Denk aan centraal gepositioneerde en uitnodigende trappen, een fietsenberging op de begane grond en gemeenschappelijke voorzieningen zoals een klusruimte. In samenwerking met de Hartstichting installeren we levensreddende AED's en organiseren we reanimatietrainingen.

## 3. Gebruiker

We creëren prettige en levendige buurten door eindgebruikers en andere belanghebbenden te betrekken bij de ontwikkeling van de buurt om zo een gemeenschap te creëren. Dat doen we met participatie en placemaking. Bewoners en betrokkenen denken mee over de invulling van het gebied, met ontmoetingsplekken en gemeenschappelijke voorzieningen die de plek karakter geven en mensen met elkaar verbinden. Eindgebruikers spelen daarnaast een belangrijke rol in het behoud van onze positieve impact. Dat geldt bijvoorbeeld voor het in stand houden van groene tuinen, het nemen van energiebesparende maatregelen en het deelnemen aan en organiseren van activiteiten in de buurt. Daarom blijven we ook na de oplevering van projecten betrokken, met initiatieven als buurtapps. Ook verkennen we het concept van gedeeld eigenaarschap, waarbij bewoners zeggenschap houden over de bestemming van voorzieningen, zodat ze mee blijven groeien met de buurt.

# Onze rol in de waardeketen

Als gebiedsontwikkelaar hebben we een verantwoordelijkheid voor het verbeteren van de leefomgeving in Nederland. Daarbij raken onze activiteiten stakeholders in de hele keten: de inzet van grondstoffen en afvalbeheer, de gebieden waar wordt gebouwd en de positieve resultaten op het gebied van klimaat, sociale cohesie en volksgezondheid. Wij zijn daarbij sterk afhankelijk van onze partners met wie we samenwerken en zien het als onze taak om te sturen op het inzichtelijk krijgen en verlagen van impacts.

## Initiator van gebiedsontwikkeling

AM bevindt zich aan het begin van de gebiedsontwikkeling, maar we zien voor onszelf een bredere rol. Als aanjager, verbinder en regisseur kijken we altijd naar het grote plaatje en brengen we partijen samen om met elkaar de impact te creëren die we met onze gebiedsontwikkelingen voor ogen hebben. Door onze integrale benadering zijn we in staat te innoveren in de hele keten. Dat doen we zowel met grote gevestigde bedrijven als met startups.

## Impacts aan de voorkant - Upstream activiteiten

Veel van onze activiteiten beginnen in een vroeg stadium waarbij leveranciers en partners betrokken zijn. Bij visieontwikkeling, locatieanalyse, conceptontwikkeling en financiële planvorming zijn overheden, investeerders, ontwerpers en kennisplatforms betrokken. Specifiek noemen we hier DGBC, Building Balance, KAN en Lente-akkoord als ketenpartners. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om op welke locaties gebouwd mag worden, al dan niet in verband met de nabijheid van ontwikkelingen bij Natura2000-gebieden. Bezwaarprocedures zijn van invloed op de snelheid waarmee we woningen ontwikkelen. Beleid en procedures zijn dus van grote invloed op AM.

We hebben ook een adviesrol. Zo adviseren we beleidsmakers bijvoorbeeld over (deel) mobiliteit. En daarnaast maken we onderdeel uit van diverse groepen die zoeken naar nieuwe manieren van werken om zo de positieve

impacts te optimaliseren en negatieve impacts te minimaliseren.

Hoewel wij gebouwen en gebieden ontwikkelen is de realisatiefase, waarin bouwpartners worden geselecteerd en bouwactiviteiten worden begeleid, zowel een upstream als een eigen activiteit. De realisatie van Flow-woningen bijvoorbeeld, is een modulair woningconcept met hout als basis, geproduceerd door BAM in hun eigen fabriek. Als initiator en regisseur van deze toepassing betreft het een 'eigen activiteit' van AM. Qua chronologie in de keten behoren productie en realisatie, de materialen, betrokkenheid van de werknemers in de fabriek tot een upstream activiteit.

AM's verantwoordelijkheid reikt tot directe leveranciers (tier 1). Wij zijn continu met hen in gesprek hoe zij samen met hun leveranciers impacts kunnen verlagen dan wel positieve impacts kunnen creëren.

### Eigen activiteiten

Onze eigen activiteiten betreffen het ontwikkelen van plannen en het betrekken van relevante stakeholders in dit proces. Op onderdelen adviseren wij beleidsmakers bij het bepalen van kaders van gebiedsontwikkeling. Met partijen als woningcorporaties en pensioenfondsen werken we aan een divers huuraanbod met onder andere seniorenwoningen en samenleefconcepten. Daarmee dragen we ook bij aan de doorstroom op de woningmarkt en zorgen we voor gevarieerde wijken.

Wij initiëren activiteiten ten behoeve van community building en zetten placemaking activiteiten in gang.

In samenwerking met maatschappelijke partners als de Hartstichting, Kenniscentrum Sport & Bewegen en Jantje Beton dragen wij middels infrastructuur, trainingen en bewustwording bij aan positieve impacts voor bewoners en gebruikers van gerealiseerde wijken. De gids 'Buurt in Beweging' levert bouwstenen voor architecten, beleidsmakers en ontwikkelaars voor een betere openbare ruimte waar sociale interactie centraal staat.

Ons beleid ten aanzien van reizen richt zich op elektrificatie van het wagenpark en bijeenkomsten, waar mogelijk, digitaal te organiseren.

### Impacts voor klanten, eindgebruikers en gemeenschappen

Onze betrokkenheid stopt niet bij de oplevering. We zetten in op levendige buurten die ook op de lange termijn aantrekkelijk blijven en we focussen op duurzame ontwikkeling waarbij afvalstromen tot een minimum beperkt blijven. Daar waar mogelijk wordt met recyclebaar materiaal gewerkt waarmee we de keten gesloten kunnen houden. De inzet van biobased materiaalgebruik doet zich zowel upstream (de verwerking van verbouwde gewassen tot bouwmaterialen), midstream (grondposities van AM gebruiken voor de teelt daarvan) als downstream gelden (recyclebaar). Dit is een voorbeeld van de innovatiekracht in de keten.

Binnen onze strategische doelstelling 'Create social impact' worden tal van positieve impacts gecreëerd met betrekking tot community building en gedeeld eigenaarschap. Shared mobility solutions zijn daar een voorbeeld van.

Maatschappelijke partners als JINC worden betrokken aan de 'voorkant', om met en voor bewoners en gebruikers het verschil te maken voor een gezonde, comfortabele toekomstgerichte plek om op te groeien, te wonen of te werken.

### Partners en samenwerkingen

- BAM
- Building Balance
- Dutch Green Building Council
- Hartstichting
- JINC
- KAN
- Lente-akkoord 2.0
- Placemaking Europe
- Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling
- Topsport Amsterdam
- Universiteiten



# Bouwen aan de toekomst

## Uitgelichte projecten

Geins, Amsterdam

Hart van de Waalsprong, Nijmegen

Othene, Terneuzen

Schoemaker Plantage, Delft

Op Enka, Ede

# Geins

Amsterdam-Zuidoost



**Jasper Rotteveel**  
Projectontwikkelaar

**134**  
woningen

**66%**  
sociale koop  
(<€ 355.000) van  
minimaal 70 m<sup>2</sup> GO

Energieleverend met  
een zeer lage, gunstige  
BENG-2 score

Coöperatieve  
deelmobiliteit

“In dit project komt alles samen waar AM voor staat. Duurzaam en betaalbaar was het uitgangspunt. Maar ook sociale cohesie en samenwerking zijn essentiële onderdelen. We laten hier iets voor de toekomst achter. Dat is iets om trots op te zijn.”

In Amsterdam Zuidoost ontwikkelen we Geins, twee woonblokken in een levendige stadswijk. Jasper: “Dit is een uitermate duurzaam project. Duurzaamheid telde mee in de tender, wat ons uitdaagde om voor het maximaal haalbare te gaan. Tegelijkertijd wordt twee derde van de woningen sociale koop en willen we nergens inleveren op kwaliteit. Ik denk dat het gelukt is onze beide ambities samen te brengen in dit project. Door ruimte te zoeken en elke mogelijkheid te benutten. De samenwerking met de gemeente was hierin van doorslaggevend belang.”



**Slimme oplossing reduceert energiegebruik**

Uiteraard is er gelet op klimaatadaptatie, met waterberging op het dak en wadi's om water op te slaan. Voor vleermuizen en vogels zijn er nestkasten en in een groot deel van de gemeenschappelijke binnentuin wordt groen en onverhard. Beter voor de natuur, maar ook voor de beleving", aldus Jasper.

**Groen: bron van welzijn**

Het project is vrij kleinschalig, met de woningen in twee carrés. Daartussen komen gemeenschappelijke daktuinen. Jasper: "De tuinen worden een rustige groene plek om te ontspannen en elkaar te ontmoeten. De daktuinen komen op de garage voor fietsen en scooters. Bewoners hebben met elkaar de

thema's voor de tuinen gekozen. Er komt een natuurtuin die bijdraagt aan de biodiversiteit. Verder komen er geveltuinten langs zoveel mogelijk gevels."

**Sociale interactie duurzaam geïntegreerd**

Op tal van manieren wordt sociale interactie gestimuleerd. Participatie speelde hierin een belangrijke rol. "Er komt een gemeenschappelijke ruimte die we inrichten op basis van de wensen van bewoners. De looproutes vanuit de garage naar de woningen zijn zo ontworpen dat ze via de gemeenschappelijke tuinen lopen. En er wordt een coöperatie opgericht voor deelauto's, zonder winstoogmerk. Deze wordt zo ingericht dat bewoners zelf de deelmobiliteit beheren. Dat is veel betaalbaarder en bewoners hebben meer keuzevrijheid hebben dan wanneer een commerciële partij dit aanbiedt", legt Jasper uit.

**Hoe het energiesysteem in Geins een bijdrage levert aan climate positivity**

Het energiesysteem is met oog op de toekomst gebouwd. De door PV-panelen opgewekte stroom wordt deels direct verbruikt via individuele meters in de woningen en deels voor later gebruik opgeslagen in batterijen. Met de opslagen energie wordt de verlichting in de algemene ruimte van de gebouwen en de warmtepomp voorzien van stroom. Bewoners krijgen nu groene, betaalbare stroom.

[Lees meer over Move to climate positivity in de ESG Statements pagina 38](#)

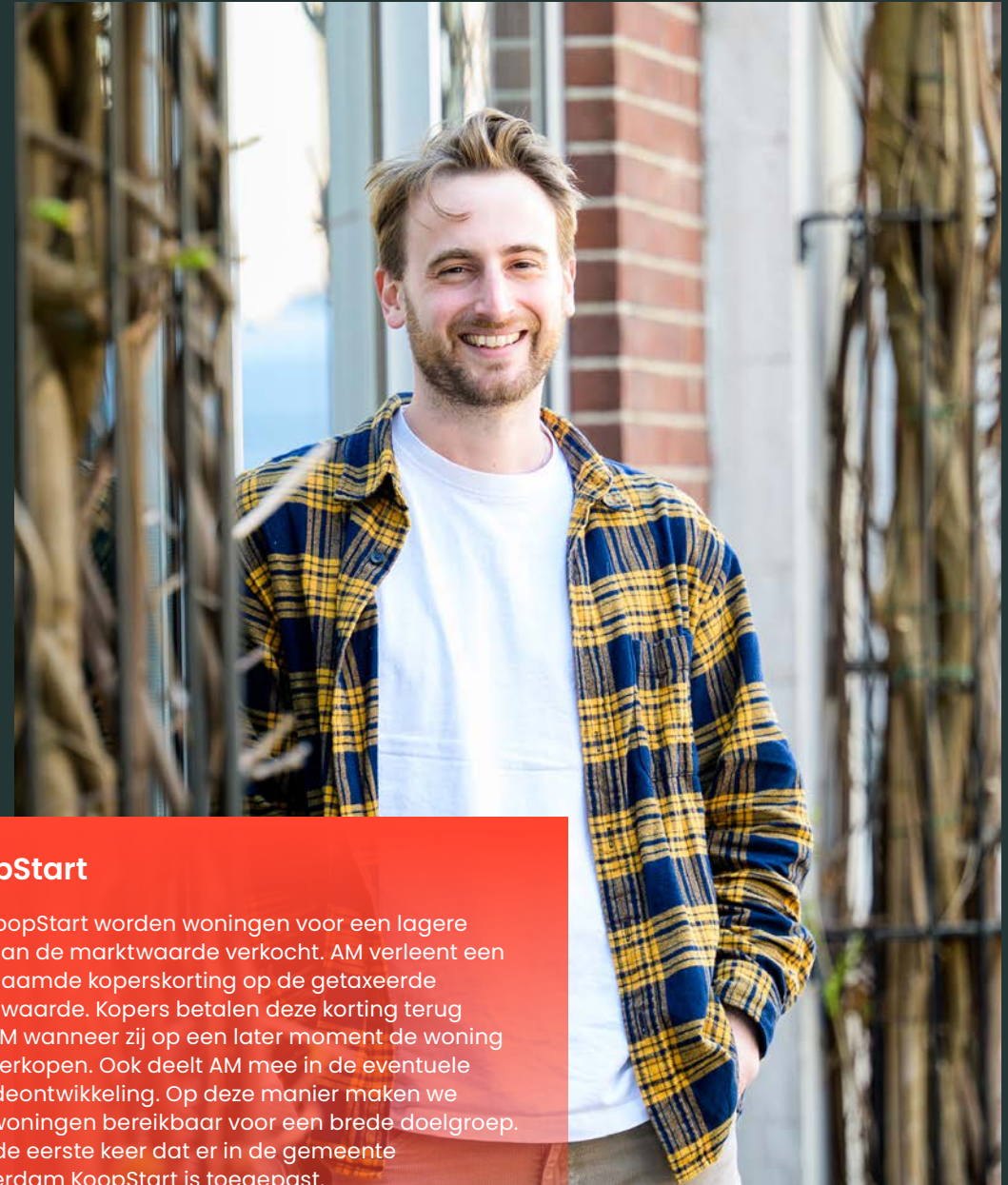
# Interview

“De vraag naar ruime middeldure koopwoningen is groot. We zijn blij dat het gelukt is om dit type woningen te realiseren.”

**Jim Engelshoven**, Projectmanager Holendrecht en Vreeswijkpad, gemeente Amsterdam

“Geins is onderdeel van het grotere plan voor Vreeswijkpad en op meerdere vlakken een bijzonder project. In de planontwikkeling en tenderfase hebben we de buurt actief betrokken. Zo mocht voor het eerst een burgerjury meebeslissen over de toekenning van de opdracht. AM was heel trots dat zij gekozen zijn. Ik geloof in dit soort participatie. De bewoners kennen de buurt het beste en leveren waardevolle input. En het zorgt voor meer draagvlak voor het project.

Ook de verkoop via KoopStart was voor het eerst in Amsterdam. Met deze door Stichting OpMaat ontwikkelde regeling koop je een woning voor een lagere prijs dan de marktwaarde. Deze korting wordt bij verkoop verrekend, waarbij zowel de bewoner als AM delen in een eventuele waardestijging of -daling. AM wilde dit per se realiseren voor dit project. Vanwege de erfpacht was het ingewikkeld, maar het is gelukt. Fijn, omdat we daardoor ruime sociale koopwoningen konden bouwen, daar is een groot tekort aan. Uiteindelijk is de helft van de woningen verkocht aan inwoners van Zuidoost. Dat laat zien hoe groot de behoefte is en hoe belangrijk het is dat deze woningen gebouwd worden.”



## KoopStart

Met KoopStart worden woningen voor een lagere prijs dan de marktwaarde verkocht. AM verleent een zogenaamde koperskorting op de getaxeerde marktwaarde. Kopers betalen deze korting terug aan AM wanneer zij op een later moment de woning doorverkopen. Ook deelt AM mee in de eventuele waardeontwikkeling. Op deze manier maken we koopwoningen bereikbaar voor een brede doelgroep. Dit is de eerste keer dat er in de gemeente Amsterdam KoopStart is toegepast.

➤ [Lees meer over Create social impact in de ESG Statements pagina 43](#)

# Hart van de Waalsprong

Nijmegen

“Hart van de Waalsprong is toekomstbestendig, met voor elke doelgroep een passende woning én het eerste energie-neutrale winkelcentrum van Nederland. Daarnaast zijn water, groen en duurzame mobiliteit belangrijke thema's in dit plan, wat bijdraagt aan de kwaliteit van leven. Nu en in de toekomst.”



**Thijs Huis in het Veld**  
Ontwikkelingsmanager

**500**  
woningen

**12.000m<sup>2</sup>**  
(commerciële)  
voorzieningen

Eerste energieneutrale  
winkelcentrum van  
Nederland

Parkeerhub met  
deelauto's zonnepanelen,  
klimplanten en nestkasten

Langs de Waal in Nijmegen, met blik op de weidse uiterwaarden, is de ontwikkeling van Hart van de Waalsprong bijna afgerond. Het resultaat is een levendig gebied met een uitgesproken karakter, verbinding met en ruimte voor water en groen en zichtbare duurzaamheid. Een thuis voor uiteenlopende doelgroepen. Hart van de Waalsprong ligt in de wijk Hof van Holland. De nieuwste wijk van Nijmegen-Noord is gunstig gelegen tussen Spiegelwaal, Graaf Alardsingel en station Nijmegen-Lent.



Hart van de Waalsprong moest hét woon- en winkelhart worden van de Waalsprong, een grote uitbreidingswijk in Nijmegen-Noord. Daarin zijn we geslaagd, met woningen passend bij elke levensfase, het eerste energieneutrale winkelcentrum van Nederland en voorzieningen passend bij deze gemengde wijk. Bij de invulling van het winkelcentrum is gezorgd voor een aanbod voor elke portemonnee, met een mix van landelijke ketens en lokale smaakmakers. In combinatie met goede bereikbaarheid en de vele recreatiemogelijkheden is deze wijk een ideale plek om te wonen, werken en ontspannen.

### Eerste energieneutrale winkelcentrum van Nederland

Hart van de Waalsprong is een energieneutrale gebiedsontwikkeling. “Ook het winkelcentrum is energieneutraal, de eerste in Nederland. Groene stroom wordt opgewekt met de vele zonnepanelen, waarvan de panelen op de mobiliteits-hub deel uitmaken van een zonnecoöperatie die van en voor Nijmegenaren is. De wijk is klimaat-adaptief ingericht waarbij water een belangrijk thema is. We bufferen water op de hoogste daken en hemelwater stroomt van de gevels naar de goot, via het waterplein naar de wadi. Het waterplein is ook nog eens een leuke plek om te spelen in de zomer.”

### Waarde gecreëerd met geïntegreerde oplossingen

In het ontwerp zijn straten zoveel mogelijk autovrij gemaakt. We creëerden een parkeerhuis. Geen saaie garage, maar een mooi gebouw die identiteit geeft aan de buurt. De hub heeft 1.200 zonnepanelen op het dak, met aan de gevel klim- en hangplanten en nestkasten voor huismussen en gierzwaluwen. “Wij hebben er bewust voor gekozen om het blik van straat te houden. Dat kost iets meer, maar zo konden we extra woningen toevoegen en de

woonomgeving meer kwaliteit geven.” De laadpalen werken op zon. Ook zijn er elektrische deelauto's te vinden. Bewoners worden gestimuleerd om te wandelen en te fietsen. “Bewoners kregen korting op de aanschaf van een e-bike en fietspaden in de wijk zijn aangesloten op snelfietsroutes naar Arnhem en Nijmegen. Met een e-bike wonen veel bewoners namelijk op fietsafstand van hun werk! In en om de wijk zijn verschillende wandelroutes uitgestippeld. En op looproutes door de wijk zijn compacte parkjes aangelegd.”

### Placemaking als laboratorium voor social impact

In de aanloop naar de realisatie van het project zijn (toekomstige) bewoners op allerlei manieren betrokken. “Er is veel aandacht besteed aan participatie en placemaking. Zoals met een tekenwedstrijd, het succesvolle Hartloop-evenement en een informatiecentrum in de tijdelijke supermarkt. Ook de nieuwsbrieven werden goed ontvangen door bewoners. Er is een flinke community ontstaan. Ook hebben we van deze groep geleerd dat een e-bike veel meer impact heeft dan een deelfiets.”

Vanuit de gemeente kwam de wens voor een plek voor zorgbehoevenden. “Dat is het Gastenhuis geworden. Aan de singel, op een mooie plek in de wijk, realiseerden we een groot woongebouw met 23 kamers voor licht-dementerenden. Op de begane grond is een koffiebar, waardoor contactmomenten met andere buurtbewoners ontstaan. Ook ligt er een framework voor sociale werkplekken in de wijk. Daarmee kunnen op termijn bewoners van beschermde woonplekken van Stichting Driestroom in de wijk aan de slag.”



### Gezonde mobiliteit

Het gebied is perfect aangesloten op bestaande looproutes, met kleine pocketparks langs de routes. Ook is nagedacht over fietsplekken direct naast de voordeur en in gemeenschappelijke fietsbergingen. Snelfietsroutes naar Nijmegen en Arnhem zorgen voor goede bereikbaarheid en stimuleren beweging. Een groot deel van de parkeerbehoefte is gebundeld in een parkeerhuis. Ook zijn veel straten autovrij, wat bijdraagt aan een veilige omgeving om te spelen.

▶ Lees meer over Design for wellbeing in de ESG Statements pagina's 47 en 48

# Interview

“Samen met AM hebben we gekeken naar een passend winkelaanbod voor deze plek. Met een combinatie van een versstraatje en supermarkten is er voor iedere consument iets te vinden.”

**Danny Peters**, Vastgoedbeheerder Hans Geveling Vastgoed

“Wij beheren de winkels en het parkeerhuis in Hart van de Waalsprong. Een mooie toevoeging aan onze portfolio. Het parkeerhuis is een prachtig gebouw, je kunt zien dat AM er goed over nagedacht heeft. Het zonnedak levert stroom voor het parkeerhuis en de buurt, het heeft een groene gevel met zwaluwnestkastjes en het waterinfiltratiesysteem buffert water om later te gebruiken. Doordat het parkeerhuis met kentekenherkenning werkt, is het volledig ticketloos. Praktisch en wel zo duurzaam.

Voor de invulling van de winkels hebben we samen met AM gekeken wat goed in de wijk past. Zo is er een versstraatje met onder andere een patisserie, kaasboer en boerderijautomaat met dagverse producten. Dat combineert prima met Albert Heijn, die wij ook exploiteren, en met Aldi. Zo is er voor iedere klant iets te vinden. AM denkt goed mee over de beste mix en gaat niet zomaar voor de eerste de beste huurder. Wij beheren voornamelijk supermarkten, dus om dit winkelgebied in te vullen is voor ons ook bijzonder. Leuk detail: meneer Geveling woont in hartje Nijmegen, hij kon de ontwikkeling van dichtbij volgen en komt er nu graag!”



## Placemaking

Binnen Hart van de Waalsprong is veel aandacht besteed aan participatie en placemaking. Door bewoners en belanghebbenden te betrekken bij de ontwikkelingen van woningen, maar ook voorzieningen zoals het winkelcentrum en het parkeerhuis, creëren we prettige en levende buurten.

[Lees meer over Create social impact in de ESG Statements pagina 43](#)

# Othene

Terneuzen



**Jan-Kees Fait**  
Ontwikkelingsmanager

**1.700**

woningen

**76**

woningen volgens  
het modulaire  
woningconcept Flow  
met hout als basis

**1**

Brede school &  
Winkelcentrum

“Doordat er binnen het project veel flexibiliteit en vertrouwen is, kunnen we voortdurend snel schakelen en inspelen op de veranderende vraag. De manier waarop we samenwerken met gemeente Terneuzen is in dat opzicht echt uniek.”

Aan de oostelijke rand van Terneuzen en gelegen aan de Otheense Kreek, ligt Othene Zuid. Een groene en waterrijke wijk met verschillende deelgebieden met elk hun eigen karakter. Wat begon met vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, groeide uit tot een wijk met divers programma: van vrije kavels tot sociale huurwoningen, en voor starters tot senioren. Met volop mogelijkheden tot ontspanning en recreatie. Het buitengebied met polders, het natuurgebied Margarethapolder en de Westerschelde zijn altijd dichtbij.

Othene Zuid onderscheidt zich van andere plannen in Zeeland. Vooral de efficiënte en effectieve samenwerking met gemeente Terneuzen is uniek. Die gaat terug naar de crisisjaren, toen beperkte bouwactiviteiten leidden tot een efficiëntere overlegstructuur.



We werken met een flexibel bestemmingsplan en op basis van vertrouwen. Dat maakt het mogelijk om continu aan te sluiten op de vraag uit de markt. Met koop- en huurwoningen in diverse groottes en prijsklassen bedienen we inmiddels vrijwel alle doelgroepen. Ook is er voor elke levensfase een passende woning. Hierdoor kunnen mensen doorstromen zonder de wijk te hoeven verlaten.

### Substantiële emissiebesparingen met modulaire houtbouw

Al vanaf de start van het project is bewust ingezet op energieneutrale woningen. “Dat deden we al voordat het een impactthema

was”, vertelt Jan-Kees. “Alles wat we nu bouwen maken we energieneutraal. In Othene wilden we verdergaan dan wat regelgeving van ons eist, puur om ons te onderscheiden en nieuwbouw nog aantrekkelijker te maken. Daarom zetten we Flow-woningen in, een modulair houtbouwconcept van BAM, waarmee snel en circulair gebouwd kan worden. Hout is een echt duurzaam bouw materiaal en dat ook nog eens CO<sub>2</sub> opslaat. Daarnaast is er veel aandacht voor biodiversiteit. We zorgen voor een Tuin Inspiratiegids en ook samenwerkingspartner IVN Natuureducatie inspireert bewoners om een groene, natuurinclusieve tuin aan te leggen.”

### Groen en water dragen bij aan welzijn

Groen en water spelen een belangrijke rol in de wijk. “Door de ligging aan de Othene Kreek is er al veel gelegenheid om op en aan het water te sporten en ontspannen. Aanvullend daarop creëren we volgens de principes in onze designgids ‘Buurt in Beweging’ aan de oostrand van de wijk samen met een landschapsarchitect een natuurvriendelijk gebied, een parkzone. Er komt een speelkooi voor kinderen en meerdere wandelpaden waardoor een mooie overgang ontstaat naar de bestaande natuur.”

### Generatieel verbonden

De grote flexibiliteit binnen het project biedt veel ruimte om in te spelen op specifieke behoeften van diverse doelgroepen. “De bevolking in Zeeuws-Vlaanderen vergrijst, met dat in gedachten realiseerden we grondgebonden woningen met een levensloopbestendig programma.” Een ander voorbeeld is het Jeugdhuis, dat samen met Zeeuwse Gronden is opgepakt. “Zij waren op zoek naar een plek voor kinderen die om diverse redenen niet meer thuis kunnen wonen. We hebben in Othene een bijzondere plek gecreëerd, die mooi opgaat in de omgeving.”

In het deelgebied The One, ooit bedoeld voor vrije kavels, staan nu betaalbare woningen. “Hier hebben we KoopStart toegepast, zodat kopen ook haalbaar is voor starters. De opzet van de buurt is uniek voor Othene: autovrij, groen en ontworpen met oog op interactie tussen bewoners. Een geweldige plek om je wooncarrière in Othene te starten.”



## Inzet op houten woningen met het woningconcept Flow van BAM

Othene zet een grote stap richting energieneutrale woningbouw en houtbouw met Flow-woningen. Alles wat we nu en in de toekomst verkopen, maken we energieneutraal. Samen met BAM realiseren we 24 houten Flow-woningen voor een corporatie en bereiden we de verkoop voor van nog eens 52 houten koopwoningen, medio dit jaar. Een groot deel van het nieuwe aanbod is hiermee duurzaam en toekomstbestendig.



Lees meer over Move to climate positivity in de ESG Statements pagina 38

## Interview

“Houtbouw sprak ons aan, omdat het de CO<sub>2</sub>-uitstoot verlaagt. Naar de toekomst toe wordt dit steeds belangrijker, dus we vinden het verstandig om hier met pilots op in te spelen.”

**Ralph van Dijk**, Directeur-bestuurder Woongood Zeeuws-Vlaanderen

“Voor onze corporatie realiseert AM in Othene Zuid 24 Flow-woningen. Geen standaard eengezinswoningen, maar houtbouw. Dat is belangrijk naar de toekomst toe. Het bouwen gaat sneller en de CO<sub>2</sub>-uitstoot is lager. Voor onze woningcorporatie is dit een pilot. Het is een flinke investering. Het zijn wat grotere woningen, erg geschikt voor herstarters of stellen die gaan samenwonen. Tegelijkertijd willen we binnen de grenzen van de sociale huur blijven. We hebben goed nagedacht over de huurprijzen. Daarnaast heeft de gemeente ons extra ruimte gegeven om woningen toe te wijzen aan zowel onze primaire doelgroep als aan huurders met een iets hoger inkomen. We zijn benieuwd naar de uiteindelijke samenstelling. En of we met houtbouw sneller meer woningen kunnen bouwen om aan de vraag te voldoen.

Het is mooi dat AM haar best doet om voor woningcorporaties ook iets te bieden wat voor ons interessant is. Daar maken ze minder winst op dan dat ze koopwoningen zouden realiseren. Ze tonen betrokkenheid en zoeken mee naar mogelijkheden. Dat wordt gewaardeerd, ook door de gemeente.”



### Energieneutrale woningen

De stap naar energieneutrale woningen is geen recente ontwikkeling, maar een bewuste keuze die we jaren geleden hebben ingezet. Nog voordat we Move to climate positivity een impactthema werd, besloten we ons te onderscheiden door verder te gaan dan de geldende regelgeving. Dat is belangrijk om de klimaatdoelen te halen. Tegelijkertijd maken we nieuwbouw hiermee aantrekkelijker, vooral voor kopers die twijfelen tussen bestaande woningen en nieuwbouw.



Lees meer over Move to climate positivity  
in de ESG Statements pagina 38

# Schoemaker Plantage

Delft



**Caroline Vredereg**  
Verkoopmanager

**602**

woningen

Buurtten verbonden  
door wijkpark

Binnenstad op  
fietsafstand

“Dit project onderscheidt zich doordat we al jarenlang heel zichtbaar en benaderbaar zijn. Ook op momenten als iets niet goed gaat. We hebben geluisterd, meegedacht en de verbinding gezocht. Bewoners mailen mij nog steeds mooie foto's. Daaruit blijkt dat we een bepaalde relatie hebben opgebouwd. Daar mogen we trots op zijn.”

De Schoemaker Plantage ligt op de oude TNO-locatie, ooit een verstopt stukje Delft. In de voormalige loods richtten we een informatiecentrum in en nodigden we drie (horeca) ondernemers uit om zich te vestigen. Om het gebied op de kaart te zetten en omwonenden te betrekken. Inmiddels komt dit nieuwe woonland-schap, bestaande uit de Klinkerbuurt en Grasbuurt, tot bloei, verbonden door een prachtig groen wijkpark.

De Schoemaker Plantage is uitgegroeid tot een fijne en levendige woonwijk met veel groen en een 2,5 hectare groot park, waarin volop aandacht is voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. De wijk bestaat uit verschillende buurten met een eigen woonsfeer. In de Klinkerbuurt vind je gevarieerde huizen die grenzen aan een wirwar van klinkerstraten, appartementen voor senioren en binnenkort ook een woontoren die de buurt een stedelijk karakter geeft. De Grasbuurt heeft een tuindorp karakter. De woningen staan hier als het ware 'met hun voeten' in het gras. Ze liggen aan de groene uitlopers van het wijkpark, staan aan statige groene straten of hebben uitzicht op het water voor de deur.

#### De vergroening van een woonwijk

De woningen in de wijk zijn energiezuinig, maar er is ook sterk gefocust op klimaatadaptatie. "De hoeveelheid groen is best bijzonder voor een woonwijk. Met elke fase die we opleverden, groeide ook het park. De wadi's in het park zijn voor waterberging. Bij heftige regenval kan het water geleidelijk weglopen. In de hofjes liggen grastegels, waardoor water ook beter in de grond kan zakken." Een uniek element in de wijk is het tiny forest. "Hier groeien op een beperkt aantal vierkante meters heel veel bomen en plantensoorten. Een stichting zorgt voor het beheer en onderhoud, maar ook bewoners zijn actief betrokken."

#### Beweging houdt bewoners fit

"We hebben een omgeving ontwikkeld die uitnodigt om te bewegen. Doordat veel op loop- of fietsafstand is, is de keuze om de auto te laten staan snel gemaakt. Ook hebben we goed nagedacht over de speelplekken voor kinderen. Voor jongere kinderen zijn de speeltuinen zichtbaar vanuit huis en fungeren als

ontmoetingsplekken voor ouders. Voor de grotere kinderen zijn er avontuurlijke speelplekken met touwbruggen en water en is er een trapveldje. Het park tussen de buurten verbindt en nodigt uit om te wandelen."

#### Bewonersparticipatie

Bewoners zijn actief betrokken bij de inrichting van het gebied. "Vanuit de loods zochten we

contact met omwonenden. Dat was onze basis. We raakten met zoveel mogelijk mensen in gesprek. Wat kunnen we nog doen? Waar is behoefte aan? Door woonwensen op te halen, hebben we steeds gekeken wat we binnen de kaders van het plan konden aanpassen. Ik denk dat we daar goed in zijn geslaagd."



### Biodiversiteit ingezet voor klimaatadaptatie en wellbeing

In Schoemaker Plantage zijn de meeste woningen Nul op de Meter uitgevoerd, wat betekent dat ze energieleverend zijn. De wijk is klimaatadaptief, met centraal een park en een waterpartij. Om de biodiversiteit te versterken, is hier een tiny forest gerealiseerd. Daarnaast is er ingezet op duurzame mobiliteit, met autovrije gedeeltes en de mogelijkheid voor deelmobiliteit, waardoor de wijk nog toekomstbestendiger wordt.

► Lees meer over Move to climate positivity in de ESG Statements pagina 38

# Interview

“Het is positief om te zien dat de drive om Nederland groener en gezonder te maken niet alleen uit de groene hoek komt.”

**Jan Dijstelbloem**, Directeur-bestuurder IVN

“IVN Natuureducatie heeft een fantastische missie waarin de verbinding tussen mens en natuur centraal staat. Met heel veel kleine interventies in de bebouwde omgeving laten we kinderen en volwassenen beleven hoe leuk, gezond en belangrijk natuur is. Al die interventies samen zorgen voor een enorme impact. We blinken uit in projecten als tiny forests, zoals we dat met AM hebben gerealiseerd voor de Schoemaker Plantage. Zo'n tiny forest raakt aan veel complexe vraagstukken. Met inheemse plantsoorten geven we een impuls aan de biodiversiteit en door scholen te betrekken, komt natuureducatie tot leven. Onze activiteiten halen mensen achter de voordeur vandaan, en dat leidt tot meer sociale cohesie en minder eenzaamheid. Als netwerkorganisatie verbinden we hiervoor allerlei partijen met elkaar. In al onze activiteiten spelen onze 162 lokale afdelingen en duizenden leden een belangrijke rol.

Het is positief om te zien dat de drive om Nederland groener en gezonder te maken niet alleen uit de groene hoek komt. Ook de vastgoed- en bouwsector wil een mooiere wereld achterlaten. Gelukkig, want biodiversiteit verdient serieuze aandacht binnen de ontwikkelopgave. Bij AM vinden we die drive, openheid voor diverse belangen en de motivatie om op een leuke en participatieve manier Nederland te vergroenen.”



## Een tiny forest met grote impact

Al zo'n acht jaar staat in Schoemaker Plantage een tiny forest: een dichtbegroeid, inheems minibos op een klein aantal vierkante meters. Dit stukje natuur draagt bij aan de biodiversiteit met een grote variatie aan inheemse bomen en planten. Daarnaast brengt het mensen dicht bij de natuur, wat allerlei sociale en gezondheidsvoordelen oplevert.

➤ [Lees meer over Move to climate positivity in de ESG Statements pagina 38](#)



# Op Enka Ede



**Marien Kleinjan**  
Directeur ontwikkeling

**1.500**

woningen

**15.000m<sup>2</sup>**

voorzieningen

**9**

gerestaureerde  
rijksmonumenten

“Als gebiedsontwikkelaar werken we aan de kaders en scheppen we randvoorwaarden voor comfortabel wonen en een duurzame leefomgeving. We zorgen voor de beste condities om een aangename leefomgeving te laten ontstaan. Daarbij is het belangrijk om eigenzinnig en flexibel te zijn. Openstaan voor ideeën van bewoners, meedenken en de juiste partijen betrekken.”

Op het terrein van de voormalige Nederlandse Kunstgarenfabriek ENKA groeide de afgelopen jaren een groene, fijne wijk. Waar industriële historie en comfortabel wonen met de Veluwe als achtertuin perfect samengaan. Marien: “Op ENKA valt op vanwege de prachtige ligging, de aandacht voor kwaliteit van de openbare ruimte, architectuur en duurzaamheid. In ruim vijftien jaar tijd bouwden we aan een bijzondere wijk. Voortdurend inspeland op ontwikkelingen en technische innovaties, maar vasthoudend aan de visie voor het gebied.”

Van een afgesloten fabrieksterrein naar een bloeiende wijk. Historisch erfgoed is met zorg in ere hersteld en heeft een tweede leven gekregen in het gebied. “Veel inwoners van Ede hebben een link met de oude fabriek, dat maakt de ontwikkeling extra bijzonder. Om de rijke historie te kunnen blijven ervaren is het mooi dat zoveel oude gebouwen een nieuwe functie hebben. In de voormalige kantine zijn onder



andere een basisschool en kinderopvang gevestigd en in de Westhal huist nu De Fietser, een experience center voor fietsliefhebbers. In het ontwerp van de huizen zijn heel bewust details verwerkt die verwijzen naar de historische locatie. Zo sluiten oud en nieuw naadloos op elkaar aan.”

### Breed pallet aan energie- en emissiebesparende oplossingen

Bijzonder is dat onze duurzaamheidsambities aan deze ontwikkeling, die 15 jaar heeft geduurd, af te lezen zijn. “We hebben standaard voor de meest duurzame opties gekozen. Daardoor zijn de meeste woningen Op ENKA gasvrij gereali-

seerd voordat dit de wettelijke standaard was. Aangezien de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid razendsnel gaan, is er veel variatie in de toegepaste technieken.” De wijk grenst aan de Veluwe, is klimaatadaptief ingericht en draagt bij aan de biodiversiteit. “Waterberging, bovengronds afkoppelen van hemelwater, veel groen en het aanbrengen van vleermuiskasten en nestkastjes. Dat is al heel lang onderdeel van onze projecten.”

### Maximaal welzijn, optimaal bereikbaar

De wijk is goed bereikbaar, NS-station Ede-Wageningen ligt vlakbij. Maar belangrijker is de natuur. “In het stedenbouwkundig ontwerp is

zoveel mogelijk ruimte gecreëerd voor groen”, legt Marien uit. “De wijk voldoet ruimschoots aan de 3-30-300-regel voor een gezonde leefomgeving. Dat betekent dat iedereen minstens drie bomen vanuit huis moet kunnen zien, in een buurt met 30% bladerdek en met toegang tot een groen gebied binnen 300 meter. We maakten bredere achterpaden achter de woningen, voor een veilig en prettig thuiskomen, maar ook om een bomenrij te kunnen planten in de openbare ruimte.”

### Geschiedenis als driver voor collectiviteit

Vanaf de eerste ontwerpen tot aan de laatste woning zijn ze bij de ontwikkeling betrokken. We bieden ruimte voor en trekken samen op in bewonersinitiatieven. In al die jaren bouw je niet alleen gebouwen maar creëer je samen met de bewoners een nieuwe gemeenschap. Een mooi voorbeeld is Stoer, een woongroep voor jongeren opgezet door ouders die een zorgwoning voor hun kinderen wilden. “Wij konden ze een geschikte plek aanbieden, adviseren in de aanpak en samen met de woningcorporatie hebben de ouders het project van de grond getild. Het is nu een fijn thuis voor de jongeren en een bijzondere plek in Op ENKA.”



### Ruimte voor spelen, wandelen en fietsen

Auto's worden geparkeerd in parkeerkoffers en uit het zicht waardoor er veel autoluwe woonhofjes zijn. Dat nodigt uit om te spelen op straat, te wandelen en te fietsen. “Met de Veluwe op steenworp afstand, zijn de mooiste wandel- en fietsroutes altijd dichtbij. Om dit te benadrukken, hebben we bij de laatste woningen een elektrische vouwfiets aangeboden. Veel bewoners hebben namelijk geen auto nodig om op tijd op hun werk te komen!



Lees meer over Design for wellbeing in de ESG Statements pagina's 47 en 48

# Interview

“De fysieke ruimte met ontmoetingsplekken zoals een kantine zijn dienend aan de sociale omgeving en daarmee ontzettend belangrijk.”

**Dennis Janse**, Voorzitter Wijknetwerk Op ENKA

“Al vanaf het begin ben ik bezig mensen bij elkaar te brengen. Dat is echt mijn ding. Je hoeft de deur niet bij elkaar plat te lopen, maar omzien naar elkaar en verbondenheid – dat is een belangrijk deel van het leven. In mijn eerste jaar in Op ENKA organiseerde ik een burendag en peilde ik de interesse in een bewonerscommissie. Nu, 12 jaar later, hebben we een stichting met drie bestuursleden en zo'n 50 vrijwilligers.

AM heeft ons hierin gesteund. Eerst met een plek in het Poortgebouw voor overleg en activiteiten. Daar is enorme behoefte aan. Hoe meer er gebeurt, hoe groter de vraag naar activiteiten. Inmiddels komen we samen in het Kantinegebouw, waar allerlei activiteiten plaatsvinden, van het seniorencafé tot kindertheater. Ook is het een laagdrempelige ontmoetingsplek.

Tijdens een rondleiding over de geschiedenis van het gebied kwam naar voren hoe belangrijk saamhorigheid was onder het personeel van de ENKA-fabriek. Het is prachtig dat we die saamhorigheid hier weer creëren. Ontmoetingsplekken zijn daarin essentieel. Mijn hoop en wens is dat AM de fysieke ruimte dienstbaar blijft maken aan de sociale omgeving die onze samenleving zo nodig heeft.”



## Ontmoetingsplekken als basis voor verbinding

Door in onze ontwikkelplannen bewust ruimte te creëren voor ontmoetingsplekken, versterken we de verbinding tussen bewoners en hun wijk. Denk aan plekken om elkaar spontaan te ontmoeten, af te spreken of activiteiten te organiseren. Dit draagt bij aan het ontstaan wijknetwerken. Zoals in Op ENKA, waar een sterke gemeenschap is ontstaan.

➤ Lees meer over **Create social impact** in de **ESG Statements** pagina 43



# ESG onderwerpen

## AM ESG-rapportage

Als gebiedsontwikkelaar dragen we een grote verantwoordelijkheid om een positieve impact te maken op de leefomgeving, de mens en de maatschappij. Daarom hanteren we een integrale ESG-benadering (Environmental, Social, Governance) bij alles wat wij doen. Van planvorming tot realisatie en ook zoveel mogelijk na oplevering, in de woning en daarbuiten. We willen ons onderscheiden in de markt en vooroplopen in het creëren van bruisende, groene, klimaatadaptieve leefomgevingen waar mensen gezond en fijn kunnen wonen, werken en ontspannen. In onze gebiedsontwikkelingen gaan we tot het uiterste om de CO<sub>2</sub>-footprint van de gebouwen te minimaliseren en positieve impact van de gebieden te maximaliseren. Met doordachte keuzes voegen we gezonde jaren toe aan de levens van bewoners en gebruikers van die gebieden. En we creëren ruimte voor welzijn en geluk.

In het afgelopen jaar hebben we belangrijke stappen gezet op het gebied van klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulaire bouw. We werkten actief samen met een groot aantal partners om gezonde leefomgevingen en gemeenschappen te creëren. Tegelijkertijd werken we intern aan een governance-structuur die bij onze ambities past en die verantwoord ondernemen verankert in onze organisatie. Daarbij zorgen we ook goed voor onze mensen, omdat zij aan de basis staan van ons succes. In dit hoofdstuk geven we inzicht in de voortgang die we in het afgelopen jaar boekte op onze ESG-doelen.

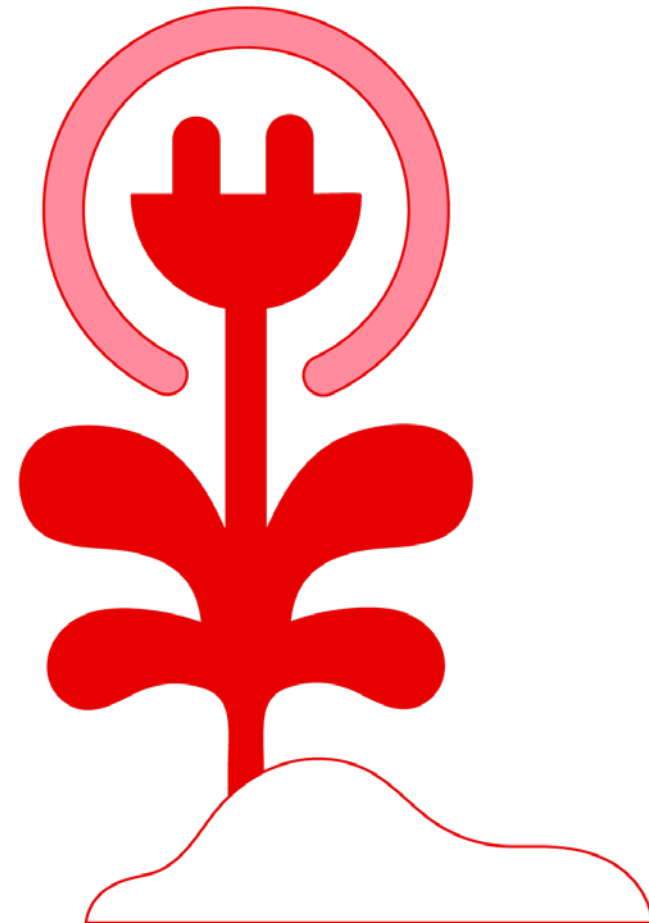
### Onze impactthema's binnen ESG

Onze doelen op milieu, materiaal, energie en onze impacts op onze stakeholders zijn gestructureerd binnen het ESG-kader. AM definiëert haar eigen doelen binnen de Impactthema's. De afbeelding hiernaast toont de relatie tussen de AM-doelen en het ESG kader.

<b>Environment</b>		<b>Energietransitie Circulair ontwikkelen Klimaatadaptatie Biodiversiteit Duurzame mobiliteit</b>		<b>Duurzame mobiliteit Bronscheiding</b>
<b>Social</b>	<b>Participatie &amp; Placemaking Community building &amp; engagement Ontwerp</b>		<b>Mentale gezondheid Fysieke gezondheid</b>	<b>Maatschappelijk werk Scholing en cursussen Gezondheid medewerkers Medewerkerstevredenheid</b>
<b>Governance</b>	<b>Programma</b>			<b>Borging beleid</b>
	Create social impact	Move to climate positivity	Design for wellbeing	Eigen activiteiten

# Environment

Klimaatpositief in 2035, dat is onze ambitie. Dat bereiken we door de ecologische voetafdruk van de gebouwen tijdens de bouw- en gebruiksfase drastisch te reduceren. Op gebouwniveau zetten wij in op de energietransitie en circulariteit. Op gebiedsniveau maken we positieve impact door klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen te nemen. Daarnaast stimuleren we duurzame mobiliteit en duurzaam gedrag van de eindgebruikers. Dit helpt ons om onze ambitie te verwezenlijken om in 2035 klimaatpositief te zijn. Onze duurzaamheidsstrategie is ingebed in werkprocessen in alle lagen van de organisatie.



# Energietransitie

Move to climate positivity

De energietransitie is meer dan de overgang van het gebruik van fossiele energie naar energie uit hernieuwbare energiebronnen. Het gaat over het reduceren van de energiebehoefte en het slim gebruiken van de opgewekte energie. Dat laatste wordt steeds belangrijker door toenemende netcongestie. Om bij te dragen aan de energietransitie hanteert AM strengere eisen bij de bouw van woningen en kantoren dan de wettelijke BENG-eisen. We streven naar minimaal klimaatneutraal, energieneutraal en waar mogelijk energiepositief (energieleverend). We hanteren voor nieuwe grondgebonden woningen een ondergrens van energieneutraal (<0 kWh/m<sup>2</sup>) en streven hier ook voor gestapelde bouw naar.

## Voortgang in 2024

Afgelopen jaar stelden we voor eengezinswoningen, meergezinswoningen en kantoren onze doelstellingen voor 2025 en 2030 iets bij. Nul op de meter is nog steeds een streven en een mooie ambitie, maar alles energieneutraal maken en daarmee scope 3 op nul krijgen zit de materialen-transitie in de weg. Daarnaast heeft netcongestie ook een remmend effect op de energietransitie. Energieneutraal is nu onze ambitie voor 2030.

Door optimalisatie van onze systemen groeide het aantal projecten waarbij we over data beschikken van 20% naar 50%. In 2024 voldeed ongeveer 40% van al onze opgeleverde eengezinswoningen aan onze eigen BENG-norm. Deze woningen zijn energieneutraal en dragen niet bij aan klimaatverandering. Een deel van de woningen is daarnaast energiepositief, en levert ook energie voor het huishoudelijk gebruik of de elektrische auto. Ook de projecten die nog niet voldeden aan onze eigen norm zijn doorgaans significant beter dan het bouwbesluit.

## Resultaat 2024

BENG 2-score  
eengezinswoningen

**41%**

2023: 34%

BENG 2-score  
meergezinswoningen

**15%**

2023: 44%

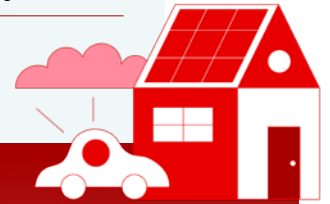
BENG 2-score  
kantoren

nvt

2023: 100%

Doelstelling	2025	2030	2035
BENG 2-score eengezinswoningen	100% EGW BENG 2<0	100% EGW BENG 2<0	100% EGW BENG 2<0
BENG 2-score meergezinswoningen	100% MGW BENG 2 <20	100% MGW BENG 2=0	100% MGW BENG 2<0
BENG 2-score kantoren	100% kantoren BENG 2<20	100% kantoren BENG 2=0	100% kantoren BENG 2=0

## Geins energiepositief



Duurzaamheid was van doorslaggevend belang in de tender voor Geins. Dat leidde er onder andere toe dat de twee woonblokken in Amsterdam Zuidoost straks meer energie opleveren dan ze verbruiken. PV-panelen zijn op daken, aan gevels en relingen verwerkt en zoveel mogelijk aan individuele meterkasten gekoppeld. Ook de laadpalen zijn gekoppeld aan zonnepanelen. Daarnaast slaat een accu een deel van de opgewekte stroom op voor gebruik in de avond, zoals voor de straatverlichting en warmtepomp. Hoewel er op het moment van bouwen nog geen sprake was van netcongestie in de gemeente, is binnen Geins een gesloten energienetwerk gecreëerd. Zo wordt het overvolle gemeentelijke netwerk niet verder belast. Een mooi voorbeeld van hoe duurzaam ontwikkelen bijdraagt aan de energietransitie.

## Circulair ontwikkelen

### Move to climate positivity

We zetten in op circulair bouwen om de milieuprestaties van onze gebouwen te verbeteren. Circulair bouwen is het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen en gebieden, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten of negatieve impact op de leefomgeving en ecosystemen te veroorzaken. Voor nieuwbouwwoningen geldt sinds 1 juli 2021 een maximale Milieu Prestatie Gebouwen-score (MPG) van 0,8 voor grondgebonden woningen en 1,0 voor appartementen. De MPG-score geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een woning zijn toegepast. AM stelt hogere eisen, namelijk een MPG van <0,5. In steeds meer projecten passen wij houtbouw toe. We onderzoeken ook hoe we met innovatieve biobased en gerecyclede materialen materiaalpositief kunnen ontwikkelen. Hiervoor werken we samen met startups en andere innovatieve partijen in de sector.

#### Voortgang in 2024

Per 1 januari 2025 zou de MPG-eis landelijk worden aangescherpt naar respectievelijk 0,5 en 0,85. Deze aanscherping is door het nieuwe kabinet uitgesteld. AM doet er in ieder geval alles aan om te voldoen aan de MPG-score van maximaal 0,5. Bijvoorbeeld door steeds vaker houten woningen te bouwen, zoals het Flow-concept van BAM. De CO<sub>2</sub>-footprint van Flow-woningen is wat betreft materialen al in lijn met de Parijs-doelstellingen (Paris Proof) en zal in de komende tijd nog verder dalen.

In 2024 hebben we de MPG-doelstelling voor eengezinswoningen gehaald. AM heeft geen nieuwe houten meergezinswoningen opgeleverd. Voor betonprojecten halen we doelstellingen op de uitgestoten hoeveelheid CO<sub>2</sub>-equivalenten per m<sup>2</sup> van een woning op dit moment niet. Daarbij komen we nu nog niet onder de 300 kg/m<sup>2</sup>.

#### Resultaat 2024

MPG		Embodied carbon			Houtbouw
MPG-score woningen	MPG-score kantoren	per een-gezinswoning	per meer-gezinswoning	per kantoor	Houtbouwwoningen (bijv. Flow)
<b>0,59</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>303,<sup>62</sup></b>	<b>328</b>	<b>n.v.t.</b>	<b>111</b>
Doelstelling	2025	2030	2035		
MPG-score woningen in schaduwprijs/m <sup>2</sup>	100% woningen MPG < 0,50	100% woningen MPG < 0,30	100% woningen MPG < 0,30		
MPG-score kantoren in schaduwprijs/m <sup>2</sup>	100% kantoren MPG < 0,65	100% kantoren MPG < 0,5	100% kantoren MPG < 0,3		
Kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> BVO per eengezinswoning	200 kg/m <sup>2</sup> EGW	126 kg/m <sup>2</sup> EGW	45 kg/m <sup>2</sup> EGW		
Kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> BVO per meergezinswoning	200 kg/m <sup>2</sup> MGW	139 kg/m <sup>2</sup> MGW	50 kg/m <sup>2</sup> MGW		
Kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> BVO per kantoor	220 kg/m <sup>2</sup> kantoor	158 kg/m <sup>2</sup> kantoor	56 kg/m <sup>2</sup> kantoor		
Houtbouwwoningen (bijv. Flow) aantal	350 woningen die fabriek verlaten	n.t.b.	n.t.b.		

## Het huis van nu

In de projecten Wickevoort (Haarlemmermeer) en Othene (Terneuzen) zijn de eerste houten woningen volgens het woning-concept FLOW in verkoop gebracht. We bouwden twee modelwoningen om mensen de voordelen van hout te laten ervaren. Eind 2024 trokken de winnaars van de winactie 'Kom een jaar gratis wonen' in één van de twee modelwoningen. De komende periode worden ze gevolgd en zijn hun ervaringen terug te lezen op [vtwonen.nl](http://vtwonen.nl) en [ad.nl](http://ad.nl). Dit om ervaringen van wonen in hout met de buitenwereld te delen én om gedurende langere tijd te leren van de bewoners. Ook volgend jaar krijgen geïnteresseerden de kans om een jaar lang gratis te wonen in 'een huis van nu'.



## Klimaatadaptatie

Move to climate positivity

De impact van klimaatverandering is nu al merkbaar en zal verder toenemen. Daarom moeten we maatregelen vroegtijdig integreren in onze gebiedsontwikkelingen. Met onze Klimaatscan beoordelen we een locatie op vijf mogelijke risico's: wateroverlast, hittestress, droogte, overstromingsgevaar en bodemdaling. Op basis van de uitkomsten nemen we gerichte maatregelen, bijvoorbeeld op het gebied van waterretentie en -beheer en groenvoorzieningen. Zo dragen we bij aan een duurzame en klimaatbestendige leefomgeving.

### Voortgang in 2024

In 2024 is bij 95% van de projecten de Klimaatscan uitgevoerd. Een flinke toename ten opzichte van 2023 (16%).

### Biodiversiteit

We bevorderen biodiversiteit door in onze ontwikkelplannen leefgebieden te integreren voor een diversiteit aan soorten. Ons doel is om elk gebied achter te laten met meer soorten flora en fauna dan vóór de ontwikkeling. Tegen 2025 willen we in elk project een geschikt habitat voor minimaal vijf soorten ontwikkeld hebben. We selecteren landschapsarchitecten op hun kennis over biodiversiteit en werken nauw samen met ecologen om de effecten van onze maatregelen te monitoren.

Op het gebied van biodiversiteit zijn in verschillende maatregelen genomen, zoals het opnemen van vleermuiskasten, zwaluwkasten en het aanleggen van gemengde hagen. We werkten samen met onder andere de Wageningen University & Research (WUR) en natuurbeschermingsverenigingen.

Biodiversiteitsmaatregelen zijn in veel projecten toegepast, maar in de registratie hiervan moeten nog stappen gezet worden. Het komende jaar worden hiervoor beleid, werkprocessen en effecten van het beleid geëvalueerd.

## EU Taxonomy en de Klimaatscan

Voor ons Impact Report verzamelen we data die ook nodig is voor rapportage volgens de EU Taxonomy. Deze richtlijn hanteert zes milieudoelstellingen, elk met specifieke criteria om te bepalen of een economische activiteit duurzaam is. Wij identificeren en classificeren onze activiteiten volgens deze criteria en rapporteren welk percentage van onze omzet voortkomt uit duurzame projecten. Deze transparantie helpt financiële instellingen bij beslissingen over investeringen en groene leningen. Een van de milieudoelstellingen is klimaatadaptatie. Door een Klimaatscan uit te voeren, krijgen we inzicht in welke projecten hieraan bijdragen en welke acties nog nodig zijn. Bij 95% van onze projecten is een klimaatscan uitgevoerd en zijn klimaatadaptatieve maatregelen opgenomen. In 2024 was onze data voor de EU-taxonomy echter nog niet volledig. Dat komt doordat we omzet meten bij verkoop van projecten, jaren na de start van de bouw. Aannemers kunnen de benodigde data met betrekking tot afval op de bouwplaats dan niet altijd meer aanleveren. Inmiddels is het verzamelen van deze data opgenomen in onze standaard aannemovereenkomst, zodat we in de toekomst een groter deel van onze omzet kunnen rapporteren als EU Taxonomy-aligned.



### Resultaat 2024

Klimaateffectscan

**95%**

2023: 16%

Biodiversiteit aantal doelsoorten

**41%**

2023: niet gemeten

Doelstelling	2025	2030	2035
Klimaateffectscan	100% Klimaatscan	100% Klimaatscan	100% Klimaatscan
Biodiversiteit aantal doelsoorten	100% projecten > 5 doelsoorten	100% projecten > 10 doelsoorten	n.t.b.

## Duurzame mobiliteit

Move to climate positivity

Deelmobiliteit draagt bij aan een vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot en luchtverontreiniging, maar ook aan een leefbare buurt waar meer ruimte is voor groen, wandelen, fietsen en spelen. Eén deelauto levert al een ruimtebesparing op van ongeveer 37-87 m<sup>2</sup>. Daarom stimuleren we het betaalbaar organiseren van deelmobiliteit.

Op basis van een gebiedsanalyse werken we een mobiliteitsaanpak uit die past bij de doelgroep en de locatie. Dat doen we in een vroeg stadium van de ontwikkeling. Zo komen we tot een combinatie van mobiliteitsoplossingen die past bij de locatie en de doelgroep. Deelmobiliteit is een van de belangrijke pijlers om het autobezit te reduceren. Het stimuleren van wandelen, fietsen en een goede OV-aansluiting zijn daarbij essentieel.

We werken actief aan modellen die zowel commercieel haalbaar als betaalbaar zijn voor huurders in het midden- en lagere huursegment. Dat doen we onder andere in samenwerking met publieke en private partners in het Europese project SHARE-North Squared.

### Resultaat 2024

Deelmobiliteit, aantal

**29**

2023: 3

We formuleren geen doelstelling op het aantal deelauto's dat we plaatsen. Dit is namelijk sterk afhankelijk van veel factoren, zoals de locatie, de omvang van projecten en het beleid en de wensen van de gemeente.

## Duurzame mobiliteit

Own activities / Move to climate positivity

Ook in onze eigen organisatie gaan we voor duurzame mobiliteit. AM streeft naar een 100% elektrisch leasewagenpark, hiervoor nemen we 100% groene stroom af om de CO<sub>2</sub>-uitstoot door het opladen van elektrische auto's tot een minimum te beperken.

### Voortgang in 2024

Het elektrificeren van de leasevloot gaat sneller dan gedacht, daarom scherpten we onze ambities voor 2025 aan, van 65% naar 90%.

### Resultaat 2024

% elektrische leaseauto's

**73%**

2023: 54%

Doelstelling	2025	2030	2035
Elektrische lease-wagenpark	90%	100%	100%



## Bronscheiding

Own activities / Move to climate positivity

Ook op kantoor maken we klimaatbewuste keuzes. Zo draagt afvalscheiding bij aan een circulaire economie, waarin materialen worden hergebruikt, gerecycled en opnieuw tot grondstoffen worden verwerkt.

### Voortgang in 2024

Eind 2023 zijn er nieuwe afvalbakken geïntroduceerd voor medewerkers om het aandeel restafval te reduceren en de belasting op het milieu te verminderen. Het effect is meteen duidelijk. Het bronscheidingspercentage is gestegen van 34% naar 65%.

### Resultaat 2024

Bronscheidingspercentage

**65%**

2023: 34%

Doelstelling	2025	2030	2035
Bronscheidingspercentage	65%	65%	65%

# Social

De leefomgeving is van grote invloed op het welzijn van bewoners. Daarom vinden we het belangrijk om die te verbeteren, voor huidige en toekomstige generaties. In onze gebiedsontwikkelingen richten we ons op zowel mentale als fysieke gezondheid van bewoners en gebruikers van het gebied. Daarvoor ontwikkelen we gezonde woningen en kantoren, in lijn met de technische eisen van WELL. Daarnaast ontwerpen we leefbare gebieden die uitnodigen tot een actieve leefstijl en sociale interactie. Onze integrale aanpak kent een 'fysieke' en 'zachte' benadering. De fysieke benadering zijn tastbare interventies die bijdragen aan welzijn: het ontwikkelen van gebieden die beweging stimuleren en voorzieningen zoals ontmoetingsplekken. De zachte benadering gaat over het creëren van gemeenschappen. Dit doen we onder andere door bewoners of gebruikers van het gebied met elkaar en de plek te verbinden.



## Participatie & placemaking

### Create social impact

AM start elke gebiedsontwikkeling met participatie: het actief betrekken van stakeholders om het plan te verrijken. We beginnen met het bepalen van het DNA. In de eerste fase van de ontwikkeling betrekken we met name omwonenden en overige belanghebbenden. In de tweede fase verschuift de focus naar de toekomstige bewoners. Toekomstige bewoners betrekken we onder meer via online enquêtes (crowdsourcing), participatiebijeenkomsten, informatiemarkten, etcetera.

Onder placemaking verstaan wij het organiseren van events en het initiëren van (tijdelijk) gebruik. Het mooiste is als tijdelijk gebruik onderdeel wordt van de nieuwe buurt en een permanente plek en functie krijgt. Door placemaking komen we in de verschillende fases in contact met de diverse stakeholders. Door middel van participatie en placemaking dragen we in elke fase van een project bij aan de ontwikkeling van een gemeenschap.

#### Voortgang in 2024

Ook in 2024 hebben we bij 68% van onze projecten crowdsourcing ingezet om de wensen van bewoners inzichtelijk te krijgen. Dit resulteerde in 6.884 reacties. Dat is een factor 7,8 ten opzichte van het aantal woningen die wij in deze projecten in verkoop hebben gebracht.

#### Resultaat 2024

% projecten met crowdsourcing

**68%**

2023: 68%

# deelnemers i.r.t. woningaantal

**factor 7,8**

2023: factor 6

Doelstelling	2025	2030	2035
% projecten	100%	100%	100%
# deelnemers i.r.t. woningaantal	minimaal factor 3	minimaal factor 3	minimaal factor 3

#### WELL-certificering: de standaard voor gezond wonen

WELL-certificering is een wereldwijd erkende standaard voor gebouwen, met de nadruk op de gezondheid en het welzijn van mensen. Waar traditionele groene certificeringen (zoals LEED en BREEAM) zich richten op milieuduurzaamheid, kijkt WELL specifiek naar hoe gebouwen de gezondheid van mensen beïnvloeden – fysiek, mentaal en emotioneel.

#### WELL beoordeelt gebouwen op basis van 10 kernconcepten:

**Lucht** – Binnenluchtqualiteit (ventilatie, filtratie, gebruikte materialen)

**Water** – Toegang tot schoon en veilig drinkwater

**Voeding** – Beschikbaarheid van gezonde eetopties

**Licht** – Blootstelling aan natuurlijk en kunstmatig licht, afgestemd op het bioritme

**Beweging** – Stimuleren van lichamelijke activiteit (bijv. trappen, looproutes)

**Thermisch comfort** – Temperatuur, luchtvochtigheid en persoonlijk comfort

**Geluid** – Akoestiek en geluidsbeheersing

**Materialen** – Gebruik van niet-giftige, emissiearme materialen

**Geest** – Mentale gezondheid, stressvermindering, ontwerp voor rust en focus

**Gemeenschap** – Inclusiviteit, ondersteuning en betrokkenheid van gebruikers



## Placemaking: van loods tot levendige buurt

Met placemaking hebben we een onbekend stukje Delft op de kaart gezet als aantrekkelijke woonplek. De voormalige TNO-locatie was ideaal voor de ontwikkeling van grondgebonden woningen, maar hoe zorgen we ervoor dat het ook daadwerkelijk wordt gezien als een fijne woonplek? De oude loodsen in het gebied boden uitkomst. Daar vestigden we ons informatiecentrum. Ook creëerden we bedrijfsruimtes voor startende ondernemers, en zijn we de thuisplek geworden voor drie bekende Delftse horecaondernemers. Samen brachten we het gebied tot leven. Buiten kwamen picknicktafels en een echte stadsplantage en er werden evenementen georganiseerd. Een jaar is de ijsbaan, die normaal gesproken in het centrum van Delft stond, naar de Schoemaker Plantage verplaatst. Door tijdelijke functies te creëren, werd de buurt niet alleen een bestemming, maar ook een plek waar mensen zichzelf konden zien wonen. Inmiddels is Schoemaker Plantage een levendige buurt, met woningen voor een diverse doelgroep.

# Community

## Create social impact

Bij alles wat we doen gaan we uit van de kracht en sociale verbanden van de mensen die gebruik maken van het gebied. In sommige projecten helpen we hen om een community te bouwen, in andere proberen we bestaande communities te versterken en te behouden voor de lange termijn. AM is benaderbaar en bereikbaar gedurende de ontwikkeling en daarna. We werken met lokale communitymanagers om bewoners en andere belanghebbenden te informeren en te betrekken. Daarnaast organiseren we in elke fase van een project laagdrempelige evenementen om (toekomstige) bewoners samen te brengen, zoals buurtsafari's met kinderen en ouders voor de inrichting van de speeltuinen.

### Voortgang in 2024

Het afgelopen jaar organiseerden we uiteenlopende activiteiten bij tal van projecten. Toekomstige bewoners van de Schoemaker Plantage in Delft nodigden we uit voor een pre-housewarming, een feestelijk moment om samen met familie en vrienden de woning te bezoeken, nog voor de sleuteloverdracht. Voor kinderen organiseerden we in samenwerking met Jantje Beton een buurtsafari in Weespersluis en bij experience center Homestudios kookworkshops. Deze activiteiten zijn onderdeel van onze kinderlijn Denk Groot.

Sinds afgelopen jaar vragen we bewoners een half jaar nadat ze de sleutel hebben gekregen hoe zij hun woning en buurt beoordelen. Dit resulteert in hele waardevolle feedback. Mensen waarderen hun woning gemiddeld met een 8,1. De vraag of mensen zich thuis voelen in het project resulteert in een 8,5. Veel mensen geven aan dat zij fijn en leuk contact hebben met de burens en de georganiseerde activiteiten zoals buurtfeesten waarderen.

### Resultaat 2024

% projecten waarbij event georganiseerd wordt

**100%**

2023: 100%

thuisgevoel bewoners

**8,5**

2023: n.v.t.

Doelstelling	2025	2030	2035
% projecten waarbij event georganiseerd wordt en thuisgevoel bewoners	100% en 7,5 thuisgevoel	100% en 8 thuisgevoel	100% en 8 thuisgevoel



## Meedenken en meedoen met Denk Groot

We startten Denk Groot, een bijzonder initiatief om kinderen actief te betrekken bij onze gebiedsontwikkelingen – van het creëren van speelplekken in de buurt tot het inrichten van hun toekomstige kamers. Want verhuizen naar een nieuwe buurt is niet alleen spannend voor ouders, het is ook een avontuur voor hun kinderen. We organiseren veilige bezoeken aan de bouwplaats, waar kinderen het geweldig vinden om hun toekomstige huis in aanbouw te zien. In Homestudios organiseren we ontwerpessies voor de inrichting van hun nieuwe kamer en gaan ze samen koken. Zo leren kinderen elkaar kennen, nog voordat ze in een nieuwe buurt gaan wonen.

# Ontwerp

## Create social impact

In onze ontwikkelingen dragen we bij aan de sociale cohesie en toegankelijkheid, waardoor bewoners en gebruikers zich verbonden voelen met elkaar en de plek. We voerden wetenschappelijk onderzoek uit naar de ruimtelijke voorwaarden voor sociale cohesie. De uitkomsten zijn vertaald naar ontwerpuitgangspunten. Deze uitgangspunten dragen ook bij aan onderliggende sociale doelstellingen, zoals zelfredzaamheid, sociale duurzaamheid, leefbaarheid, inclusiviteit en veiligheid.

Voor het bepalen van de toegankelijkheid en sociale veiligheid van een gebouw maken we gebruik van de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR)-methodiek. Dit is een instrument om inzichtelijk te maken hoe een gebouw presteert op de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Voor de toegankelijkheid wordt gekeken naar verschillende factoren, waaronder de aanwezigheid van hellingbanen en brede deuropeningen voor rolstoelgebruikers. Verlichting, een zichtbare entree en een gedeelde woonkamer dragen bijvoorbeeld bij aan de sociale veiligheid. In 2024 zijn geen GPR-berekeningen vastgelegd. We werken eraan om dit standaard in onze processen te borgen.

### Voortgang in 2024

De Stadsveteraan 020 in Amsterdam is een mooi voorbeeld waarbij we verschillende ontwerpuitgangspunten in de praktijk brachten. Brede galerijen, een ruime kookstudio, een fijne tuin en Friends-woningen. Door alle gezamenlijke ruimtes en slimme looproutes worden bewoners uitgenodigd elkaar (toevallig) te ontmoeten. Het woonconcept Stadsveteranen is gericht op senioren die graag zelfstandig in de stad willen (blijven) wonen. Bewoners vormen een coöperatie met elkaar waarin ze samen bepalen hoe en met wie ze willen wonen. Deze betrokkenheid creëert een gemeenschap waarin men elkaar kent en waar men vanzelfsprekend naar elkaar omkijkt.

Een ander voorbeeld is appartementengebouw The Jay in het project Bajeskwartier, Amsterdam. Op de begane grond is een gemeenschappelijke huiskamer te vinden, samen met een co-working space. Tussen het gebouw en de oude gevangenis muur is een gemeenschappelijke tuin gerealiseerd.

### Resultaat 2024

GPR-score toegankelijkheid bij appartementencomplexen

**Geen GPR-berekening uitgevoerd**

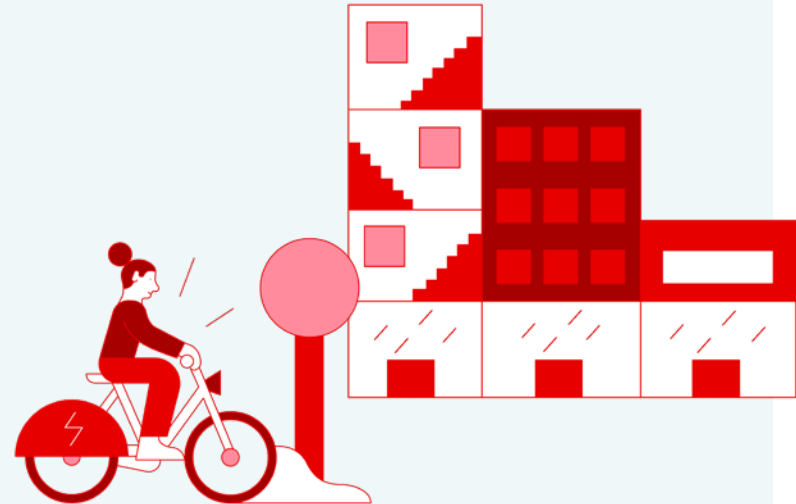
2023: 5,3

GPR-score sociale waarde bij appartementencomplexen

**Geen GPR-berekening uitgevoerd**

2023: 8,8

Doelstelling	2025	2030	2035
Toegankelijkheid GPR bij appartementencomplexen	6 projecten scoren > 8,5	10 projecten scoren > 8,5	13 projecten scoren > 8,5
Sociale waarde GPR bij appartementencomplexen	5 projecten scoren > 8,5	6 projecten scoren > 8,5	13 projecten scoren > 8,5



## Mentale gezondheid

### Design for wellbeing

De GPR-score voor mentale gezondheid van een gebouw richt zich op vier belangrijke aspecten: akoestisch comfort, thermisch comfort, visueel comfort en luchtkwaliteit. Akoestisch comfort draait om geluidsisolatie van de woning en stille installaties. Thermisch comfort gaat over efficiënte verwarming en koeling. Visueel comfort betreft bijvoorbeeld zicht op groene daken of gevels, en de aanwezigheid van natuur. Luchtkwaliteit wordt beïnvloed door de gebruikte systemen voor ventilatie en luchtfiltering en de materialen. Samen vormen deze aspecten de basis voor een gezonde leefomgeving in gebouwen, waarbij het welzijn van de bewoners centraal staat.

#### Voortgang in 2024

Voor 2025 streven we naar GPR Gezondheid > 8,5 bij grondgebonden woningen en appartementen (akoestisch comfort, luchtkwaliteit, thermisch comfort, visueel comfort). In 2024 zijn er geen GPR-berekeningen van de projecten die in 2024 in verkoop zijn gegaan. Het komende jaar wordt eraan gewerkt om dit in het werkproces op te nemen.

#### Resultaat 2024

GPR-score gezondheid bij appartementencomplexen



Geen GPR-berekening uitgevoerd

2023: 8,7

Doelstelling	2025	2030	2035
Gezondheidsscore gebouw (GPR)	12 projecten scoren > 8,5	20 projecten scoren > 8,5	25 projecten scoren > 8,5



# Fysieke gezondheid

## Design for wellbeing

Met doordachte keuzes creëren we een verantwoorde, vitale omgeving die jong en oud uitnodigt om in beweging te komen en het beste uit zichzelf te halen. Met alle ruimte om zelf de balans te bepalen en volop van het leven te genieten. Met onze projecten stimuleren we lichaamsbeweging. Onze ontwerpmaatregelen hebben we in 2024 vastgelegd in een designgids voor gezonde buurten. Voorbeelden van ontwerpmaatregelen op gebouwniveau zijn een zichtbare en uitnodigende trap voor appartementengebouwen en een fietsenberging op straatniveau. Op gebiedsniveau richten we ons op sport- en speelvoorzieningen, reanimatie en AED-training, en aantrekkelijke groene ruimten.

De WELL Building Standard is dé standaard op het gebied van gezonde gebouwen en voor ons leidend in de ontwikkeling van onze gebouwen. Zo worden al onze kantoren standaard voorzien van een WELL-certificaat en worden onze woongebouwen getoetst aan de technische eisen van WELL.

### Voortgang in 2024

Op projectniveau werden diverse maatregelen doorgevoerd. Denk aan de eventspace in het plan 'De Buurt' in Overvecht waar On the Move NL onder de naam 'Younity' jongeren een uitdagende, multifunctionele sport- en cultuur space heeft gerealiseerd. Een urban hub waar jongeren niet alleen kunnen sporten, maar ook persoonlijk en sociaal kunnen groeien. Wickefit is de sportfaciliteit die we realiseerde op Wickevoort. En in Othene legden we een groen schoolplein aan. We werken aan de vastlegging van dergelijke maatregelen.

### Resultaat 2024

Lichaamsbeweging stimuleren

aantal AED's geplaatst

**4**

2023: n.v.t.

aantal ontwerpmaatregelen

**n.v.t.**

2023: n.v.t.

### Doelstelling

<b>2025</b>	minimaal 24/7 openbaar toegankelijke AED binnen 500 meter + 3 ontwerpmaatregel in 100% van de projecten
<b>2030</b>	minimaal 24/7 openbaar toegankelijke AED binnen 500 meter + 4 ontwerpmaatregel in 100% van de projecten
<b>2035</b>	minimaal 24/7 openbaar toegankelijke AED binnen 500 meter + 5 ontwerpmaatregel in 100% van de projecten



## On the Move

On the Move NL stimuleert ondernemerschap bij jongeren met het programma Younity. Dit doen ze door activiteiten, trainingen en events te organiseren voor bewoners, bedrijven, studenten en buurtgenoten. Onderdeel van het plan De Buurt in Overvecht is de Eventspace. Hier kan On the Move NL met Younity jongeren inspireren en kansen voor ontwikkeling creëren. De Eventspace van bijna 1.500m<sup>2</sup> is ingericht als ruimte voor urban sports, urban dance, cultuur- en muziekactiviteiten.

Bijzonder is dat de programmering in handen is van een deel van de jongeren zelf. Zij worden onder professionele begeleiding door On the Move NL opgeleid om zelf activiteiten op te zetten. Ook worden ze betrokken bij de verhuur van het pand om zo eigen werkgelegenheid te creëren en het pand rendabel te maken.



## Medewerkerstevredenheid

### Own activities

We gebruiken het Glint-platform om medewerkerstevredenheid te meten. Ieder kwartaal sturen we een engagement enquête uit, waarmee we inzicht krijgen in de ervaring van onze medewerkers. Wat gaat goed? Wat kan beter? We gebruiken deze inzichten om continu te verbeteren.

Hoe meer collega's de enquête invullen, hoe waardevoller de inzichten.

### Voortgang in 2024

De engagement score in 2024 lag lager dan het doel en is ook gedaald ten opzichte van vorig jaar. We onderzoeken wat hier de reden van is. In 2025 gaan we inzetten op het verhogen van de response rate en action taking. Daarmee maken we een verdiepingsslag door te sturen op de ervaring van de medewerkers of zij daadwerkelijk acties ervaren naar aanleiding van de survey.

### Resultaat 2024

Glint survey

Engagementscore Actie ondernemen Response rate

**72,5** **69,8** **67,8%**  
2023: 76 2023: 65 2023: 71,6%

Doelstelling	2025	2030	2035
Engagement score	75	75	75
Actie ondernemen score	65	65	65
Response rate	62%	62%	62%

## Maatschappelijk werk

### Own activities

AM wil op zoveel mogelijk manieren maatschappelijke impact maken. We organiseren jaarlijks reanimatiecursussen voor medewerkers in samenwerking met de Hartstichting. Ook werken we al jaren samen met organisaties zoals JINC en Jantje Beton. JINC is een non-profitorganisatie voor jongeren die zich inzet voor een maatschappij waarin je achtergrond niet bepaalt of je een succesvolle carrière kunt hebben. Jantje Beton is een organisatie die zich inzet voor het recht van kinderen om vrij en avontuurlijk buiten te spelen.

### Voortgang in 2024

We geven medewerkers de ruimte om bij te dragen aan maatschappelijke initiatieven, op eigen initiatief of als onderdeel van een officieel samenwerkingsverband. Ook in 2024 hebben medewerkers zich pro deo ingezet voor verschillende maatschappelijke organisaties zoals JINC, Jantje Beton, BOEi, de Hartstichting en het Kenniscentrum Sport & Beweging. In 2023 is veel tijd gestoken in het opzetten van een aantal samenwerkingen. Inmiddels lopen deze naar tevredenheid en zijn er in 2024 minder uren gemaakt.

### Resultaat 2024

Gewerkte pro-deo-uren voor maatschappelijke initiatieven

**149**  
2023: 379

Doelstelling	2025	2030	2035
Gewerkte pro-deo-uren	125	150	170

## Scholing en cursussen

### Own activities

Wij vinden het belangrijk om te investeren in de ontwikkeling van onze medewerkers. Daarvoor richtten we in 2023 de AM Academy op. De AM Academy biedt vakinhoudelijke trainingen en programma's gericht op persoonlijke ontwikkeling. Ook ondersteunen we medewerkers bij het volgen van opleidingen, waaronder post-masterprogramma's aan de Amsterdam School of Real Estate en de Master City Developer verzorgd door de Erasmus Universiteit Rotterdam, en verdiepende cursussen en trainingen via o.a. NEPROM en Nyenrode. Zo kunnen we toonaangevend blijven en innovatieve oplossingen ontwikkelen voor de maatschappelijke vraagstukken van vandaag en morgen.

### Voortgang in 2024

In 2024 is de Academy op stoom is geraakt en zijn er 11 cursussen aangeboden, waarvan een aantal meerdere keren. De onderwerpen zijn zeer breed: van fiscaliteiten en houtbouw tot LinkedIn en natuurinclusieve stedelijke ontwikkeling. Dit heeft bijgedragen aan het grotere aandeel collega's dat een cursus heeft gevolgd.

### Resultaat 2024

# studie-uren per medewerker	aantal AM-medewerkers
<b>3.616</b>	<b>58%</b> van de medewerkers
2023: 4.120	2023: 52%

Doelstelling	2025	2030	2035
# studie-uren per medewerker	40	40	40
% van alle AM-medewerkers	60	70	75



## Gezondheid medewerkers

### Own activities

Behalve in projecten besteden we ook in ons eigen AM Huis aandacht aan het welzijn en de gezondheid van onze medewerkers. Het kantoor voldoet sinds 2019 aan de WELL Building Standaard. Deze standaard bevat normen voor verschillende prestatie-eisen op het gebied van lucht en waterkwaliteit, verlichting, beweging, comfort en geestelijke gezondheid. De prestaties van alle ruimtes in het AM Huis worden continu gemeten. De belangrijkste onderdelen zijn de temperatuur, luchtkwaliteit en luchtvochtigheid. Volgens de WELL Building Standard moeten de binnenklimaatseisen minimaal 95% van de tijd worden behaald.

### Ziekteverzuim

Gezonde medewerkers zitten lekker in hun vel en voelen zich goed. Wij bieden bedrijfsfitness en medische keuringen. Ook besteden we aandacht aan mentale gezondheid en bieden we (laagdrempelige) hulp (o.a. via OpenUp).

In 2024 lag het verzuimcijfer boven onze doelstelling door langdurig (niet-werkgerelateerd) verzuim. Ter referentie: in Nederland lag het ziekteverzuim gemiddeld op 4,7%. Om het ziekteverzuim verder naar beneden te krijgen, wordt in 2025 extra aandacht besteed aan het Vitaliteitshuis. Dit is een hulpmiddel waarmee collega's kunnen inschatten of zij vitaal genoeg zijn om het werk nu en in de toekomst goed en met plezier uit te voeren.

### Resultaat 2024

#### Verzuim en binnenklimaat AM Huis

Verzuim	Luchtkwaliteit (CO <sub>2</sub> )	Luchtvochtigheid	Temperatuur
<b>2,6%</b>	<b>98%</b>	<b>37%</b>	<b>93%</b>
2023: 2,6%	2023: 99%	2023: 44%	2023: 96%

Doelstelling	2025	2030	2035
Verzuim	2,5%	2,5%	2,5%
Luchtkwaliteit (CO <sub>2</sub> ) AM-huis	95%	95%	95%
Luchtvochtigheid AM-huis	95%	95%	95%
Temperatuur AM-huis	95%	95%	95%

# Governance

Bij AM streven we ernaar een ideaal bedrijfsklimaat te creëren waar duurzaamheids- en maatschappelijke impactdoelstellingen worden behaald. Deze aanpak vormt een integraal onderdeel van onze bedrijfsstrategie. We vertalen onze impactthema's naar zowel onze doelstellingen en plannen op gebieds- en gebouwniveau als op organisatieniveau.



# Programma

## Create social impact

We zien het als onze verantwoordelijkheid om bij te dragen aan oplossingen voor de krapte op de woningmarkt. We richten ons op een breed scala aan doelgroepen die op zoek zijn naar een betaalbare, comfortabele woning én bijbehorende maatschappelijke voorzieningen. Daarbinnen creëert AM een optimale programmamix op basis van de gestelde sociale doelen van het project. Betaalbaarheid is een belangrijk thema voor AM en speelt in veel projecten een grote rol. Ook richten we ons op differentiatie tussen prijssegmenten. Daarnaast kijken we niet alleen naar woningen, maar naar de juiste mix van functies. Een voorbeeld is een innovatiedistrict, waarin een wisselwerking tussen onderwijs, cultuur, werken en wonen tot stand wordt gebracht.

### Voortgang in 2024

Als onderdeel van Geins, Amsterdam, zijn woningen met KoopStart aangeboden. Met KoopStart worden starterswoningen met een koperskorting op de marktwaarde verkocht. Dit resulteert in een lagere hypotheek en lagere maandlasten. Hierdoor wordt het voor een breder publiek mogelijk een woning te kopen. Deze korting wordt bij verkoop van de woning verrekend tussen AM en de verkoper.

In 2024 zijn er onder meer 48 betaalbare huurwoningen opgeleverd in het project Kwadijkerpark. Het is een mooie mix van woningen bestaande uit elf eengezinswoningen en 37 appartementen. Daarvan zijn twintig appartementen voor zorgpersoneel van de Prinsentichting en Odion. Deze zorginstellingen voor mensen met een verstandelijke en lichamelijke beperking hebben beide een zorglocatie op het terrein.

Bij de middenhuur is de conjunctuur van de markt zichtbaar. Door gestegen rentes en aangescherpte wetgeving waren veel businesscases voor beleggers niet haalbaar. Veel woningcorporaties zijn in dit gat gesprongen, dit heeft geresulteerd in een gro(o)t(er) aandeel sociale huurwoningen en klein(er) aantal middenhuurwoningen dan in 2023.

### Resultaat 2024 (aantal)

Betaalbare koopwoningen

**231**

2023: 132

Koopwoningen tot NHG

**471**

2023: 276

Sociale huurwoningen

**809**

2023: 417

Middenhuurwoningen

**147**

2023: 350

Woningen

voor ouderen > 55 jaar

**117**

2023: 123

Woningen

voor jongeren < 35 jaar

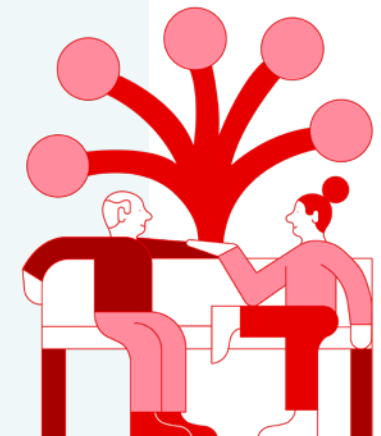
**314**

2023: 337

Maatschappelijke  
voorzieningen

**260**

2023: 380



# Borging beleid

## Own activities

**AM heeft een klimaatraad met afgevaardigden uit diverse afdelingen waaronder de directie en Team duurzaamheid. Duurzaamheid is ook geborgd in onze werkprocessen. Voor nieuwe projectvoorstellen wordt een duurzaamheidsanalyse gemaakt waarna de ambities in het projectteam worden vastgesteld en opgenomen in de formele besluitvormingsstukken. Deze worden parallel aan het ontwerpproces verder uitgewerkt en waar mogelijk geoptimaliseerd. Voor grotere gebiedsontwikkelingen leidt dit tot een integraal duurzaamheidsplan: het duurzame programma van eisen voor de ontwerp- en realisatiefase. Daarnaast worden nieuwe projecten van AM door onze Investeringscommissie beoordeeld op duurzaamheid.**

Met het AM Programma Klimaatpositief werken we niet alleen aan de strategische doelen en het meten en rapporteren hiervan maar ook aan de randvoorwaarden op te verbeteren op deze doelen. Dat doen we naast de pijler “Strategie en Ambitie” en “Monitoren en evalueren” op vier andere pijlers:

1. Interne organisatie met o.a. opleidingen, cursussen en de ‘groene doener award’;
2. Werkwijze projecten met o.a. tools, adviseursbriefings, referenties en onze duurzaamheidsanalyses voor projecten;
3. Innovatie en onderzoek met dit in 2024 focus op mobiliteit, circulair materiaalgebruik en het toepassen van vezelgewassen;
4. Externe netwerken met partnerships bij de DGBC, Lente-akkoord 2.0, het KAN-Platform en Building Balance.

### Gedragcodes en RICS-accreditatie

AM is onderdeel van Koninklijke BAM Groep en lid van NEPROM. AM wil zorgvuldig en integer opereren, gebaseerd op maatschappelijke verantwoordelijkheid. De Gedragscode van Koninklijke BAM Groep en de Gedragscode van NEPROM zijn van toepassing. AM heeft het certificaat ‘Regulated bij RICS’, een integriteitsstandaard van bedrijfsvoering in de vastgoedbranche van de Royal Institution of Chartered Surveyors. De RICS staat symbool voor deskundigheid op vastgoedgebied. De aanduiding ‘Regulated by RICS’ is het bewijs dat een bedrijf een strikte gedragscode hanteert en de hoogste professionele en ethische normen nastreeft.

Gereguleerde bedrijven worden gecontroleerd door een van de toonaangevende regelgevende instanties. Het reguleren van bedrijven leidt tot meer bescherming voor het publiek, doordat van bedrijven wordt verlangd dat ze op alle klachten ingaan en zorgen voor een adequate verzekering tegen schade bij financieel verlies en/of professioneel plichtsverzuim. Om in aanmerking te komen voor regulering door de RICS, moet ten minste 50% van de directie RICS-lid zijn.

**Dit impact report is een uitgave van AM bv  
en met grote zorg samengesteld.**

**Contactpersonen voor meer informatie:**



**Dennis Lith**  
Manager merk &  
communicatie



**Hugo ter Heegte**  
Marktonderzoeker

## Colofon

**AM bv**  
Ptolemaeuslaan 80  
Postbus 4052  
3502 HB Utrecht

Telefoon: +31 (0) 30 6097222

E-mailadres: [info@am.nl](mailto:info@am.nl)  
Website: [www.am.nl](http://www.am.nl)

**Concept en realisatie**  
CF Report



am.nl

**AM'**

ONTWIKKELAARS  
VAN IMPACT