

MEI 2026



ESG IMPACT REPORT BPD 2025



bpd

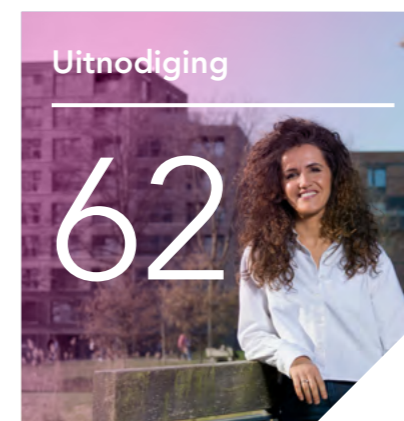
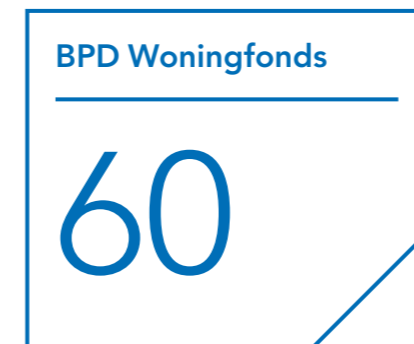
bouwfonds property development

ESG Impact Report BPD 2025

In het BPD ESG Impact Report 2025 laten we zien welke voortgang we in 2025 hebben geboekt op het gebied van duurzaamheid (Environment), maatschappelijke impact (Social) en goed ondernemingsbestuur & transparantie (Governance).



Inhoudsopgave



Let's continue to make impact!



V.l.n.r.: Gea Voorhorst, Harm Janssen en Alianne de Jong

Met trots presenteren wij u het ESG Impact Report over 2025. Een jaar waarin wij als BPD opnieuw hebben laten zien dat duurzame, gezonde en betaalbare leefomgevingen niet alleen ambitie zijn, maar dagelijkse praktijk. Onze kernwaarden – inventief, open en verbindend – vormden daarbij het kompas dat ons houvast gaf in een veranderende markt.

Op gebiedsniveau hebben we in 2025 een duidelijke verbetering doorgemaakt. Waar we in 2024 al belangrijke stappen zetten, zien we nu dat in onze gebiedsontwikkelingen het vastleggen van klimaatadaptieve- én natuurversterkende maatregelen richting volledige

dekking groeit. De stijging is zichtbaar in al onze regio's: van Nederland tot Duitsland. Daarmee komen we steeds dichterbij onze ambitie om in alle plannen klimaatbestendigheid en het versterken van biodiversiteit structureel te verankeren.

Het is ook een bevestiging dat onze aanpak werkt: van natuurinclusieve oevers en groene structuren tot robuuste maatregelen tegen wateroverlast, hitte en droogte. Deze resultaten laten zien dat we toekomstbestendige leefomgevingen ontwikkelen waar bewoners zich thuis kunnen voelen én elkaar kunnen ontmoeten.

Grote vooruitgang in betaalbaarheid

Betaalbaarheid is en blijft een van de grootste maatschappelijke uitdagingen. In 2025 hebben we op dit thema een forse vooruitgang geboekt. Het aandeel betaalbare woningen in Nederland groeide van 47% naar 54%, mede dankzij intensieve samenwerkingen met woningcorporaties, institutionele beleggers en ons BPD Woningfonds.

De start bouw in 2025 van een van de grootste woontorens van Nederland, De Sax in Rotterdam, verdient ook een plek in dit voorwoord. De Sax bewijst dat betaalbaar wonen op grote schaal écht gerealiseerd kan worden, zelfs in een complexe binnenstedelijke context.

Dit impact report is een weerspiegeling van onze toewijding aan duurzaamheid en maatschappelijke verantwoordelijkheid

Samenwerking urgenter dan ooit

Het afgelopen jaar zagen we helaas ook een lichte terugval in onze energieprestaties en circulariteitsresultaten. Hoewel veel van onze eengezinswoningen al energieneutraal zijn, blijkt het behalen van energieneutraliteit bij appartementen technisch uitdagender. Ook de toepassing van biobased en circulaire materialen vraagt nog om verdere opschaling.

Juist daarom willen we hier een duidelijke oproep doen: we móéten dit samen doen. Samen met architecten, bouwers, materiaalproducenten en installateurs. We zullen als sector innovatie sneller moeten implementeren om de klimaatdoelen te halen. Een belangrijke stap daarin is het coöperatief initiatief Biobased Bouwen en Drinkwaterbesparing, waarin Rabobank en BPD gezamenlijk investeren in de opschaling van natuurlijke bouwmaterialen en drinkwaterbesparende maatregelen. Een initiatief dat als doel heeft om een transitie in de bouwketen te bewerkstelligen en bij te dragen aan het verminderen van de CO₂-uitstoot.

Onze organisatiecultuur als fundament

We blijven investeren in onze mensen en in onze organisatiecultuur. In het afgelopen jaar volgde het overgrote deel van onze medewerkers trainingen en we werkten aan een cultuur waarin we elkaar aanspreken, verantwoordelijkheid nemen en streven naar het juiste doen – elke dag opnieuw. Die sterke basis verklaart mede waarom we in onze projecten steeds beter en consistentere ESG resultaten realiseren. Het is de kracht van een organisatie die leert, verbindt en vooruit durft te kijken.

Samen vooruit

De opgaven waar we in Nederland en Duitsland voor staan, worden niet kleiner. Maar de resultaten van 2025 laten zien dat we stappen zetten op de plekken waar we het verschil kunnen maken: in onze gebieden, gebouwen én in onze organisatie. Samen met onze partners blijven we bouwen aan fijne buurten die duurzaam en betaalbaar zijn.

We nodigen u van harte uit om in dit rapport te ontdekken hoe wij dat in 2025 hebben gedaan. En natuurlijk hoe we die impact in 2026 samen met u verder willen vergroten.

Harm Janssen – CEO

Gea Voorhorst – COO

Alianne de Jong – CFRO

BPD | Bouwfonds Property Development (BPD) is een toonaangevende gebiedsontwikkelaar die toekomstbestendige en gezonde leefomgevingen creëert in Nederland en Duitsland. Sinds onze oprichting in 1946, toen nog onder de naam Bouwsparkas Drentsche Gemeenten, hebben we de bouw van meer dan 395.000 woningen mogelijk gemaakt. En met trots zien we dat vandaag de dag meer dan 1 miljoen mensen in wijken wonen waarin onze bijdrage zichtbaar is.

Met onze integrale aanpak richten we ons op betaalbaarheid en duurzaamheid, zodat we inclusieve leefomgevingen creëren met aandacht voor de fysieke, ruimtelijke en sociale dimensies van het wonen. We geloven dat iedereen recht heeft op een fijn thuis in een prettige leefomgeving, met aandacht voor natuur en klimaat. En dat blijven we doen, zodat fijn wonen ook voor de komende generaties mogelijk blijft.

Missie

BPD zorgt voor een betaalbaar thuis voor iedereen en koppelt dit aan de grote opgaven rondom natuur en klimaat.

Visie

Om iedereen van een betaalbaar thuis te voorzien, is een integrale benadering van meerdere urgente ruimtelijke opgaven nodig. Ook moeten we op grotere schaal ontwikkelen: op gebiedsniveau in plaats van op projectniveau. Juist dan kunnen we maatschappelijk van betekenis zijn op het vlak van betaalbaar wonen, landschappelijke kwaliteit en duurzame transitie.

Strategie

BPD zorgt voor een betaalbaar thuis voor iedereen. Dat is zo – en dat blijft zo. Meer dan vroeger koppelen we deze ambitie aan de grote opgaven van deze tijd. In onze ESG-strategie hebben we daarom vastgelegd op welke aandachtsgebieden we de komende jaren meetbare impact willen maken. Ze liggen op het gebied van duurzaamheid (*Environmental*), maatschappelijke impact (*Social*) en goed ondernemingsbestuur en transparantie (*Governance*).

De aandachtsgebieden en doelen zijn onderverdeeld op het niveau van:

- ◆ **Gebied**
- ◆ **Gebouw**
- ◆ **Organisatie**

Zo kunnen we samen onze samenwerkingspartners en betrokken medewerkers sturen op het ontwikkelen en realiseren van duurzame en betaalbare leefomgevingen die generaties lang meegaan.

De ESG-strategie van BPD Europe is van toepassing op al onze activiteiten in Nederland en Duitsland, met uitzondering van BPD Woningfonds dat als woningbelegger aan andere regels rondom rapporteren voldoet. Uiteraard hebben we met het opstellen van de strategie rekening gehouden met de wensen voor de middenhuurwoningen die het woningfonds afneemt van BPD.

De ESG-strategie is tot stand gekomen in samenwerking met interne en externe stakeholders en zal periodiek worden geëvalueerd en zo nodig aangepast op basis van de voortgang. Zo zorgen we ervoor dat we aansluiten bij relevante ontwikkelingen in de wereld om ons heen, trends en best practices op het gebied van milieu, maatschappij en governance.

We creëren aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgevingen met duurzame en betaalbare woningen. Dat doen we als kennisgedreven gebiedsontwikkelaar in Nederland en Duitsland



MET ONZE ESG-STRATEGIE LEVEREN WE EEN BIJDRAGE AAN ZES SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS VAN DE VERENIGDE NATIES:



Aantal verkochte
woningen 2025:

6.256



395.000

woningen verkocht
sinds onze oprichting

Opgericht in
1946



100%

dochter van de coöperatieve

Rabobank



688

medewerkers
in fte: **473** in
Nederland en
215 in Duitsland



Actief in

350

gemeenten
verdeeld over
Nederland en
Duitsland

Kantoren Nederland



Zwolle
Amsterdam
Amersfoort
Delft
Eindhoven

Kantoren Duitsland



Hamburg
Berlijn
Düsseldorf
Frankfurt
Nürnberg
Stuttgart

Managing Board BPD Europe



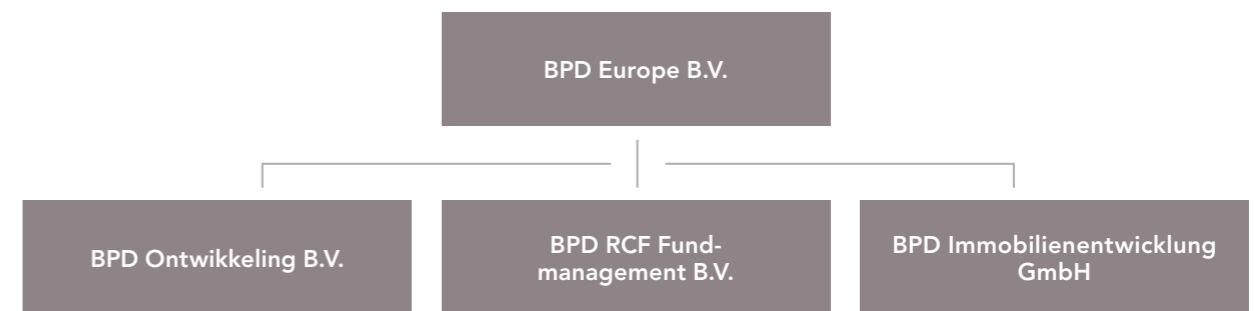
Alianne de Jong
CFRO BPD Europe



Harm Janssen
CEO BPD Europe



Gea Voorhorst
COO BPD Europe



BPD Nederland
DIRECTIE



Helma Born
Algemeen directeur



Ruud van Dam
Financieel directeur

BPD Woningfonds
FONDSDIRECTIE



Tak Lam
Fondsdirecteur

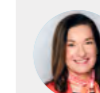


Niels Bossink
Directeur Finance,
Risk & Operations

BPD Duitsland
DIRECTIE



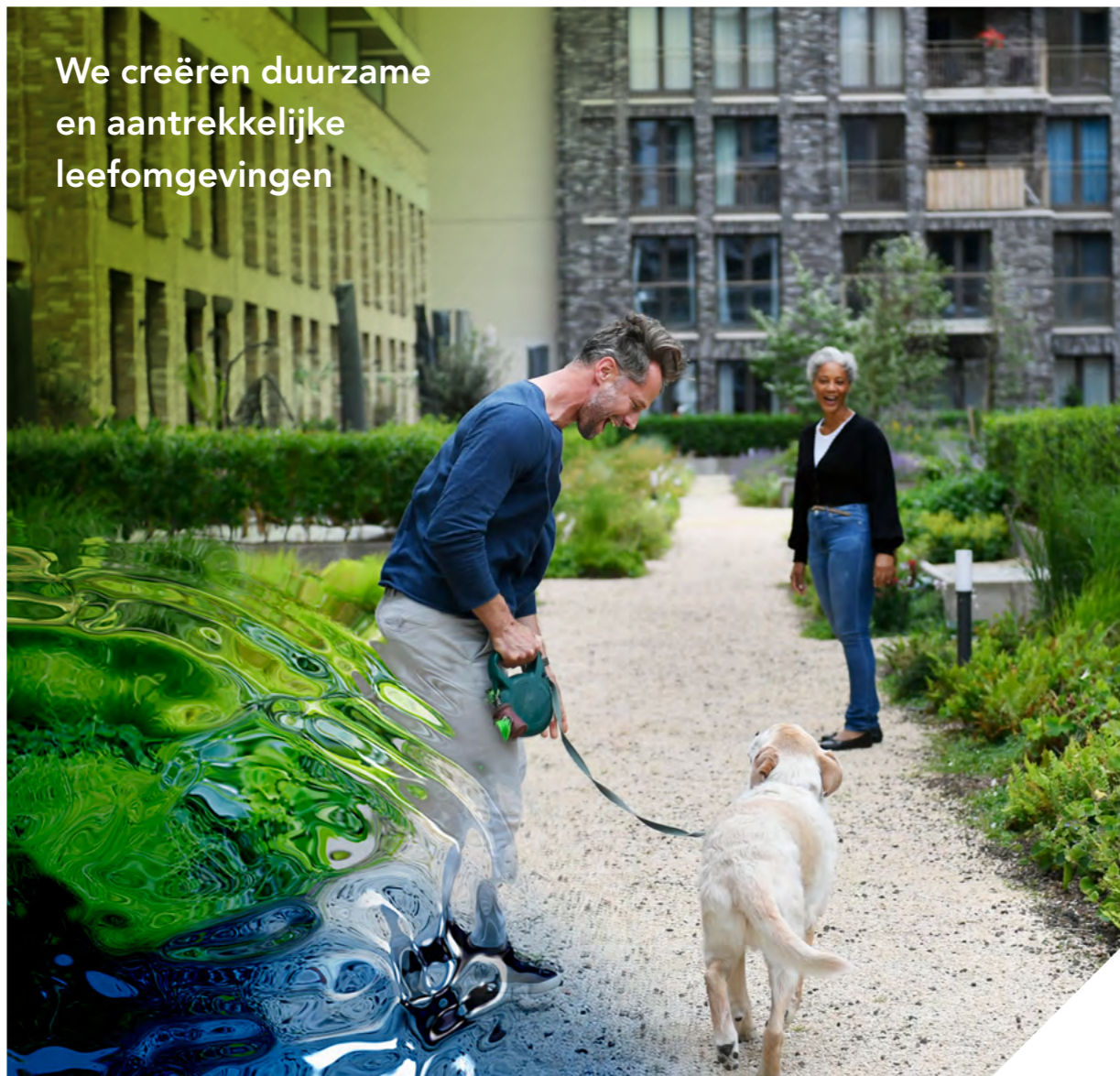
Alexander Heinzmann
Algemeen directeur



Simone Büber-Monath
Financieel directeur
(per 1 januari 2026)

We ontwikkelen duurzame leefomgevingen die een positieve impact op de gemeenschap hebben. Hierbij houden we rekening met klimaatverandering, voorzien we in duurzame mobiliteitsoplossingen en ontwikkelen we gebieden altijd met respect voor natuur en milieu. Dat zijn gebieden die aantrekkelijk zijn om in te wonen en anderen te ontmoeten.

Op gebiedsniveau willen we impact maken en voortgang boeken op vier thema's: klimaatverandering, biodiversiteit & ecosystemen, duurzame mobiliteit en positieve impact op de lokale gemeenschap.



We creëren duurzame en aantrekkelijke leefomgevingen

KLIMAATVERANDERING



Met de toenemende impact van klimaatverandering vinden wij het belangrijk dat we onze leefomgevingen zo inrichten dat ze weerbaar zijn tegen wateroverlast, hittestress en langdurige droogte. Onze ambitie is om onze gebiedsontwikkelingen voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering.

ONZE DOELSTELLING

In 100% van onze ontwikkelingsplannen is vastgelegd welke maatregelen we hebben genomen om te zorgen dat al onze gebieden klimaatadaptief zijn, dat wil zeggen bestand tegen wateroverlast, droogte en hitte.

RESULTAAT 2025



Resultaat 2024: BPD Europe 73%, BPD NL 79%, BPD DE 18%

Uitleg berekening: Het percentage is gebaseerd op de vastlegging van een of meerdere maatregelen per project, gedeeld door het totaal aantal projecten. Gemeten op het moment dat de plannen volledig zijn uitgewerkt en het project in verkoop gaat.

TOELICHTING

Uit onze projectendatabase blijkt dat we in zowel Nederland als Duitsland meer maatregelen nemen om onze gebiedsontwikkelingen voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering. In Nederland heeft 84 procent van de projecten een klimaatstresstest ondergaan. Gemiddeld worden per project meer dan vier maatregelen genomen tegen bijvoorbeeld wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast zetten we nadrukkelijker in op het terugdringen van drinkwaterverbruik, bijvoorbeeld door waterberging in de wijk en het hergebruik van regenwater voor de bewatering van beplanting. Deze aanpak sluit aan bij de landelijke ambitie om het drinkwaterverbruik terug te brengen van 128 naar 100 liter per persoon per dag.

In Duitsland werken we vaak op basis van het Schwammstadt-principe: de openbare ruimte wordt ingericht als een spons die regenwater opvangt, vasthoudt en geleidelijk weer afgeeft. Afhankelijk van de locatie worden gerichte keuzes gemaakt, zoals het benutten van hoogteverschillen voor natuurlijke waterafvoer of het vroegtijdig planten van grotere bomen voor directe schaduwwerking. Deze aanpak vergroot de klimaatbestendigheid van onze gebieden én verbetert de leefbaarheid in de omgeving.

BIODIVERSITEIT EN ECOSYSTEMEN



Wij verbinden onze woningbouwopgave met groen en water tot natuurinclusieve, klimaatadaptieve leefomgevingen. Natuurinclusieve leefomgevingen zorgen voor behoud en ontwikkeling van de natuur en de biodiversiteit, en voor aantrekkelijke en gezonde leefomgevingen. We maken daarom veel werk van de versterking van biodiversiteit. Onze ambitie is dat we groene, duurzame gebieden ontwikkelen met extra aandacht voor biodiversiteit.

ONZE DOELSTELLING

In 100% van onze ontwikkelingsplannen is vastgelegd welke maatregelen we hebben genomen om biodiversiteit en gezonde ecosystemen te bevorderen.

RESULTAAT 2025



Resultaat 2024: BPD Europe 86%, BPD NL 89%, BPD DE 55%

Uitleg berekening: Het percentage is gebaseerd op de vastlegging van een of meerdere maatregelen per project, gedeeld door het totaal aantal projecten. Gemeten op het moment dat de plannen volledig zijn uitgewerkt en het project in verkoop gaat.

TOELICHTING

In zowel Nederland als Duitsland hebben we meer maatregelen genomen voor versterking van de biodiversiteit en deze vastgelegd in onze projectendatabase. In onze Nederlandse projecten passen we gemiddeld zes maatregelen toe, variërend van nestvoorzieningen en de keuze voor inheemse beplanting tot het versterken van groen-blauwe structuren. Waar mogelijk behouden we bestaande bomen of verplanten deze. Welke maatregelen worden ingezet en hoe ze worden gecombineerd, verschilt per project en is gebaseerd op lokale omstandigheden en eventuele ecologische kansen. In Duitsland nemen we soortgelijke maatregelen in de gebieden die we ontwikkelen.

Voor onze Nederlandse organisatie hebben we in het afgelopen jaar een duurzaam pachtbeleid opgesteld, voor aangekochte gronden waarop woningbouw nog niet mogelijk is. Vanaf 2026 maken we op basis van dit beleid concrete afspraken met pachters over bijvoorbeeld duurzame bestrijdingsmiddelen en het verbouwen van duurzame vezelgewassen. Zo kunnen we de biodiversiteit al versterken voordat een gebiedsontwikkeling daadwerkelijk begint.

DUURZAME EN SLIMME MOBILITEIT



De manier waarop we ons verplaatsen verandert. Dat heeft gevolgen voor de wijken en steden waarin we wonen. En omgekeerd: de manier waarop we onze woonwijken inrichten, beïnvloedt de mobiliteit. Door slimme en duurzame mobiliteitsoplossingen in gebiedsontwikkelingen toe te passen, maken we gebieden gezonder, groener en leefbaarder voor de mensen die er wonen, werken en recreëren. Onze ambitie is daarom om duurzame mobiliteit te stimuleren in onze gebiedsontwikkelingen.

ONZE DOELSTELLING

In 100% van onze ontwikkelingsplannen is vastgelegd welke maatregelen we hebben genomen om duurzame mobiliteit in het gebied te faciliteren en te stimuleren.

RESULTAAT 2025



Resultaat 2024: BPD Europe 57%, BPD NL 56%, BPD DE 64%

Uitleg berekening: Het percentage is gebaseerd op de vastlegging van een of meerdere maatregelen per project, gedeeld door het totaal aantal projecten. Gemeten op het moment dat de plannen volledig zijn uitgewerkt en het project in verkoop gaat.

TOELICHTING

In Nederland hebben we significant meer maatregelen genomen om duurzame mobiliteit te faciliteren en te stimuleren. De vastgelegde maatregelen zijn gebaseerd op het STOMP-principe, waarbij **Stappen**, **Trappen**, **OV** en **Mobility-as-a-Service** de voorkeur krijgen boven **Privéauto**gebruik. Het lukt steeds beter dit principe toe te passen bij het ontwerp van nieuwe woongebieden, waar de auto te gast is en meer ruimte ontstaat voor voetgangers en fietsers. In nieuwe stedelijke gebieden lijkt STOMP zelfs het nieuwe normaal te worden. In Duitsland is het aantal vastgelegde maatregelen voor duurzame mobiliteit iets gedaald. Daar blijven we werken aan elektrische laadvoorzieningen, aantrekkelijke fietsenstallingen en deelmobiliteitsoplossingen.

Duurzame mobiliteit vraagt vaak om infrastructurele oplossingen die de regio overstijgen. BPD en andere grondeigenaren van de toekomstige woningbouwlocatie Rijnburg nabij Utrecht hebben in 2025 daarom aangekondigd gezamenlijk 200 miljoen euro te willen investeren in de Merwedelijn. Deze nieuwe hoogwaardige OV-verbinding moet duurzame mobiliteit stimuleren en een van de grootste woningbouwlocaties van Nederland letterlijk en figuurlijk bereikbaar maken.

POSITIEVE IMPACT OP LOKALE GEMEENSCHAP



Alledaagse, spontane en geplande ontmoetingen zijn essentieel voor sociale netwerken in de buurt. Mensen komen elkaar tegen en helpen elkaar. In een samenleving waarin we steeds meer langs elkaar heen leven, is dat belangrijker dan ooit. Daarom willen we ervoor zorgen dat in al onze gebiedsontwikkelingen ruimte wordt gemaakt voor ontmoeting. Het is onze ambitie om een gevoel van verbondenheid te cultiveren in de buurten die we creëren.

ONZE DOELSTELLING

In 100% van onze ontwikkelingsplannen is vastgelegd welke maatregelen we hebben genomen om ontmoetingen in het gebied te faciliteren.

RESULTAAT 2025



Resultaat 2024: BPD Europe 63%, BPD NL 64%, BPD DE 55%

Uitleg berekening: Het percentage is gebaseerd op de vastlegging van een of meerdere maatregelen per project, gedeeld door het totaal aantal projecten. Gemeten op het moment dat de plannen volledig zijn uitgewerkt en het project in verkoop gaat.

TOELICHTING

In onze Nederlandse en Duitse gebiedsontwikkelingen nemen we steeds meer maatregelen om ontmoeting te faciliteren. In onze projecten gaat het gemiddeld om twee maatregelen per project, gericht op zowel toevallige als meer structurele ontmoetingen in de buurt. Voor toevallige ontmoetingen zetten we in op levendige overgangszones tussen de voordeur en de openbare ruimte, bijvoorbeeld door ruimte te reserveren voor het plaatsen van bankjes of bloembakken. Meer structurele ontmoetingen stimuleren we met voorzieningen als gemeenschappelijke woonkamers in appartementen-gebouwen, speelplekken en sportfaciliteiten.

Waar mogelijk investeren we al voor de start van de woningbouw in sociale cohesie, door tijdelijke ontmoetingsplekken te realiseren, waar omwonenden, tijdelijke gebruikers en toekomstige bewoners elkaar kunnen leren kennen. We blijven ons inzetten om, samen met gemeenten, woningcorporaties en lokale maatschappelijke organisaties, de leefbaarheid in onze buurten verder te vergroten.





De Wielewaal, Rotterdam
675 woningen



DE WIELEWAAL, ROTTERDAM, NEDERLAND

De vroeg-naoorlogse wijk Wielewaal in Charlois, Rotterdam-Zuid, krijgt een tweede leven. Oude en nieuwe bewoners vormen samen de nieuwe buurt, gekenmerkt voor duurzaamheid en sociale cohesie.

Het woningaanbod (in totaal 675 woningen) varieert van eengezinswoningen, tweekappers en vrijstaande woningen tot appartementen. Er zijn 100 middenhuurwoningen voor Achmea Real Estate, waaronder een biobased appartementengebouw met 20 woningen, en een maatschappelijke voorziening, het Wielewaal-huis. Woningcorporatie Woonstad Rotterdam verhuurt hier 148 sociale huurwoningen.

Daarnaast zijn er 40 betaalbare koopwoningen en 13 betaalbare koopappartementen. Rode draad: eenzijdigheid maakt plaats voor diversiteit. Daardoor wordt de nieuwe Wielewaal een vitale stadswijk, naadloos aansluitend bij de Woonvisie en de strategie van de gemeente Rotterdam.

Voor de herstructureringsopgave nam BPD de integrale gebiedsontwikkeling over van woningcorporatie Woonstad. De van oudsher sterke sociale cohesie blijft behouden en komt zelfs sterk terug. Als je hier woont, heb je niet alleen een huis, maar ook een aandeel in de wijk. Er is een nieuwe Vereniging Wielewaal, een gezamenlijke deeltuin, en een activiteitencommissie die onder meer een tuinclub, koffieochtenden, kindermiddagen en yogasessies verzorgt.

Een kwartiermaker is al jaren actief met het opbouwen van de gemeenschap van oude én nieuwe bewoners. Bovendien wordt de wijk beter aangesloten op de omliggende wijken en het Zuiderpark. Mooi detail: de klinkers van de straten van de oude wijk worden hergebruikt als voetpad van de erfrens naar de voordeur. Zo ligt de geschiedenis letterlijk aan je voeten.

De Wielewaal is straks bestand tegen wateroverlast, droogte en hittestress. Regenwateropvang en een groen-blauwe dooradering zorgen voor de opvang en vertraagde afvoer van overtollig regenwater. Er komen honderden nieuwe bomen en planten bij, wat

voor verkoeling zorgt. Een verbindend groen raamwerk bevordert verder de biodiversiteit en een gezond ecosysteem. Alle straten komen uit op deze groene zones, waar je veel bloemen ziet. Ook worden er vleermuiskasten geplaatst. Bewoners worden gestimuleerd om hun tuin klimaatbestendig in te richten. Ze krijgen op dat gebied niet alleen advies, maar ook een klimplant en/of een struik in de voortuin.

De Wielewaal krijgt een betere ontsluiting voor langzaam verkeer. De drempel om te lopen of fietsen is daardoor lager. Elke woning heeft de optie voor een laadpaal voor de elektrische auto. Een combinatie van stadsverwarming en zonnepanelen zorgt voor de energie. De woningen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning.

Alle grondgebonden woningen zijn energieneutraal; de gebouwen met appartementen zijn bijna-energie-neutraal. De woningen zijn ontworpen met een open entree (geen traditionele hal) en/of grote raampartijen die tot aan de vloer doorlopen. Dat versterkt de relatie tussen binnen en buiten en nodigt bewoners uit om actief contact te maken met de wijk. En dat is een kernwaarde in de Wielewaal.



Peter Immers
Gebiedsontwikkelaar

'Ons idee is: als je elkaar kent, heb je meer voor elkaar over. We hebben daarom flink op sociale cohesie ingezet. In de Wielewaal huur of koop je niet alleen een huis, maar krijg je ook echt een aandeel in de wijk'

BAHNHOFSTRASSE, FELDAFING, DUITSLAND

Vlakbij de Starnberger See verrijzen in Feldafing twee appartementengebouwen met twee commerciële units en een ondergrondse parkeergarage. Kenmerkend aan de locatie is de bestaande bomenstructuur en de centrale ligging in het dorps hart. De ambitie van BPD voor ontwikkeling van de Bahnhofstrasse? Dat is binnenstedelijke verdichting combineren met energie-efficiëntie, zorgvuldig gebruik van hulpbronnen en langdurige woonkwaliteit.

Aan de Bahnhofstraße in Feldafing ontwikkelt BPD 25 appartementen met een mix van een tot vijfkamerwoningen. Zo ontstaat een gebalanceerd aanbod voor alleenwonenden, stellen en gezinnen. Meerdere woon-eenheden zijn zo ontworpen dat ze samengevoegd kunnen worden. Hierdoor blijft de woonruimte flexibel inzetbaar voor meerdere generaties. Twee commerciële ruimtes op de begane grond bieden ruimte voor lokale voorzieningen. Toegankelijke ingangen, twee hobbyruimten en speelplekken dragen bij aan een inclusieve en generatieoverstijgende leefomgeving.

De woongebouwen worden gerealiseerd volgens de energieprestatie standaard Effizienzhaus 40 en gecertificeerd met het kwaliteitslabel *Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude* (QNG-Plus). Daardoor voldoen ze aan hoge eisen op het gebied van energieverbruik, CO₂-reductie en duurzaamheid. Met een zonnepaneelensysteem en batterijen wordt duurzame stroom opgewekt en opgeslagen. Om het energieverbruik verder te verlagen en extra technische installaties te vermijden, is voor de parkeergarage bewust gekozen voor natuurlijke ventilatie. Dankzij de subsidiemogelijkheden van het programma *Klimafreundlicher Neubau* (KFN) wordt duurzaam bouwen bovendien economisch aantrekkelijk.

Bij de planvorming is rekening gehouden met de bestaande bomenstructuur. Zo blijven de bomen langs een aangrenzende beek grotendeels behouden. Ze bieden natuurlijke schaduw, verminderen hittestress en verbeteren het microklimaat. De natuurlijke inrichting van de oeverzones, extra beplanting en groene gevels bevorderen de biodiversiteit en ondersteunen

klimaatadaptatie. Ook komt er een talud in de richting van de beek. Dat vergroot de weerbaarheid bij wateroverlast en draagt bij aan de ecologische kwaliteit van de locatie.

Een bushalte direct voor de deur maakt het mogelijk het nabijgelegen treinstation van Feldafing snel te bereiken. Zo hebben de bewoners ook zonder eigen auto een goede verbinding met München. Fietsenstallingen voor bezoekers en moderne laadinfrastructuur voor elektrische auto's stimuleren duurzame en slimme mobiliteit. De 32 ondergrondse parkeerplaatsen maken de wijk autoluw en verhogen de verblijfskwaliteit in de omgeving.



Marcel Jimenez
Projectontwikkelaar

'De centrale ligging en de gevoelige landschappelijke omgeving maken dit woningbouwproject bijzonder. Ons streven is om beide aspecten volledig te respecteren. Waarbij de architectuur en de openbare ruimte passen bij de bestaande omgeving en we zorgvuldig omgaan met natuurlijke hulpbronnen'





Crailo Kwartier, Gooise Meren
188 woningen



CRAILO KWARTIER, GOOISE MEREN, NEDERLAND

De voormalige Kolonel Palmkazerne aan de rand van de Bussumerheide krijgt een tweede leven. Historische gebouwen gaan de toekomst in als duurzame woningen en bedrijfsruimten. En er komt nieuwbouw bij, zorgvuldig ingepast in de natuur. Zo ontstaat een autoluw, duurzaam en toekomstbestendig buurtschap. Het voorheen gesloten Kazernekwartier Crailo wordt voor iedereen toegankelijk.

De karakteristieke gebouwen van de Kolonel Palmkazerne zijn cultureel erfgoed. Op basis van het oorspronkelijk ontwerp worden ze zorgvuldig getransformeerd tot duurzame woningen en voorzieningen, met behoud van monumentale elementen. Aanwezige materialen worden zoveel mogelijk hergebruikt. Omgekeerd worden elders afgedankte dakpannen hergebruikt in dit project.

De ontwikkeling gaat hand in hand met versterking van natuurwaarden en meer biodiversiteit. De omliggende natuur van de Bussumerheide dringt straks dieper door in het gebied en is toegankelijk voor bewoners. De openbare ruimte en de private tuinen worden natuurinclusief ingericht, met onder meer takkenrillen, inheemse planten, insectenhotels en nestplekken voor vogels en vleermuizen. Harde erfafscheidingen zijn er niet. Daardoor kunnen verschillende diertjes vrij heen en weer lopen.

Oude bomen blijven staan en er komt nieuw groen bij. Omdat er zuinig wordt omgesprongen met verharding, komt hittestress minder voor en wordt de natuur zo min mogelijk verstoord. Regenwater komt niet in het riool, maar in de zandbodem terecht. Dat is goed voor de grondwaterstand, planten en beschermde dieren.

Ruim 60% van de in totaal 188 woningen komt in de sociale huur (via woningcorporatie Dudok Wonen) en in de middenhuur (via BPD Woningfonds). Een nieuw appartementengebouw voor sociale huur wordt opgetrokken uit biobased materialen en modulair gebouwd. Deze woningen liggen op een prominente plek, zodat de nieuwe bewoners het hart van het buurtschap vormen.

Alle gebouwen (zowel de nieuwe als de getransformeerde) zijn erop gericht om zo veel mogelijk duurzame

energie op te wekken. In die duurzaam opgezette woonomgeving is de mobiliteit ook duurzaam van karakter. Er is een goed fietsnetwerk met voldoende ruimte voor fietsparkeren. Een wandelnetwerk in het gebied geeft direct toegang tot het Goois natuurreservaat. Bewoners kunnen gebruik maken van deelauto's en -fietsen en de hele buurt is autoluw ingericht. Parkeren van je eigen auto doe je op je eigen kavel of in hubs aan de rand van de buurt.

De kleinschalige opzet en de uitnodigende openbare ruimte maken ontmoetingen makkelijk en mogelijk, of het nu is op het grasveld voor het voormalige keukengebouw, of op een van de vele looppaden. Dat is de essentie het Crailo Kwartier: dit wordt een echt buurtschap. Een gebied waarin mensen elkaar leren kennen en kunnen ontmoeten.



Melanie Petit dit de la Roche
Ontwikkelingsmanager

'Wonen in een groene en boomrijke omgeving, met de Bussumerheide binnen handbereik. Crailo Kwartier wordt een plek waar natuur en wonen naadloos in elkaar overlopen'

ELLINGER HÖHE, KOBLENZ, DUITSLAND

Op het terrein van de voormalige Fritsch-kazerne in Koblenz ontstaat in samenwerking met de gemeente een nieuwe stadswijk, gericht op klimaatbescherming, sociale balans en langdurige kwaliteit. Door de woonwijk te voorzien van energie uit hernieuwbare bronnen geeft Ellinger Höhe daarnaast een belangrijk signaal af voor de lokale warmtetransitie.

Het hart van het concept is een duurzame, veerkrachtige en decentraal geplande warmtevoorziening voor de wijk, gevoed door hernieuwbare energie in de vorm van warmtepompen of geothermie, aangevuld met zonne-energie. De gebouwen worden minimaal volgens de efficiëntienorm *Effizienzhaus 40* (EH40) gerealiseerd en voor de gehele wijk wordt gestreefd naar een Gold-certificering van de Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

In Ellinger Höhe zullen ongeveer 680 woningen een thuis bieden aan zo'n 2.000 mensen. Het aanbod varieert van appartementencomplexen tot rij- en twee-onder-een-kapwoningen en concepten zoals 'wonen en werken onder één dak'. Zo ontstaat een levendige wijk met woonruimte voor iedereen. De variatie draagt bij aan sociale balans, doordat verschillende doelgroepen en inkomensklassen in een buurt kunnen wonen. Twintig procent van de woningen wordt gerealiseerd als sociale huur, wat voorziet in een grote behoefte aan betaalbaar wonen in Koblenz.

Een wijkvereniging zal in de toekomst sociale en culturele activiteiten organiseren om de sociale cohesie tussen de bestaande buurt en nieuwe bewoners te bevorderen. De wijk wordt aangevuld met horeca, een kinderopvang, een jongerenruimte en ongeveer 4.000 vierkante meter voor speel- en recreatieruimte. Een centraal plein moet het levendige middelpunt van de wijk worden.

Ook op het gebied van klimaat en hulpbronnen wil Ellinger Höhe een norm neerzetten. Groene daken, veel groen en minder verharding helpt het voorkomen van wateroverlast en hittestress. Maatregelen ter bescherming van de lokale diersoorten en ook nestvoorzieningen zijn vroegtijdig in het plan opgenomen. Gesloopt materiaal krijgt een tweede leven in de wijk en bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. Zelfs oude bomen die niet behouden kunnen blijven, worden als dood hout gebruikt om de ecologie in het gebied te versterken.

Het mobiliteitsconcept richt zich op korte afstanden en goede verbindingen. Bijvoorbeeld met extra bushaltes op loopafstand en deelauto's. In samenwerking met de gemeente wordt het mobiliteitsconcept continu aangepast aan de behoeften. Zo kan de wijk ook in de toekomst optimaal aansluiten bij de mobiliteitsbehoefte van de bewoners.



Adrian Jukic
Projectontwikkelaar

'Ellinger Höhe is een heel bijzonder woonproject: we transformeren een voormalig kazerneterrein tot een toekomstbestendige, goed verzorgde en veerkrachtig geplande wijk die natuur, stedelijk leven en buurtschap langdurig met elkaar verbindt'



Ellinger Höhe, Koblenz
680 woningen





We bouwen duurzame en betaalbare woningen en hechten grote waarde aan de tevredenheid van onze klanten

Bij BPD is de zorg voor een betaalbaar thuis in onze missie verankerd. We zien het als onze maatschappelijke taak om het aandeel betaalbare huur- en koopwoningen structureel te vergroten en leefomgevingen verder te verduurzamen. We bereiken dit onder meer door bewust gebruik te maken van (bouw)materialen en het minimaliseren van verspilling en streven we ernaar om gestandaardiseerde woningen te ontwikkelen die betaalbaar, circulair en energiezuinig zijn en voldoen aan de behoeften van onze klanten.

Op gebouwniveau willen we impact maken en voortgang boeken op vier thema's: betaalbare woningen, energiegebruik, circulariteit en klanttevredenheid.

BETAALBARE WONINGEN

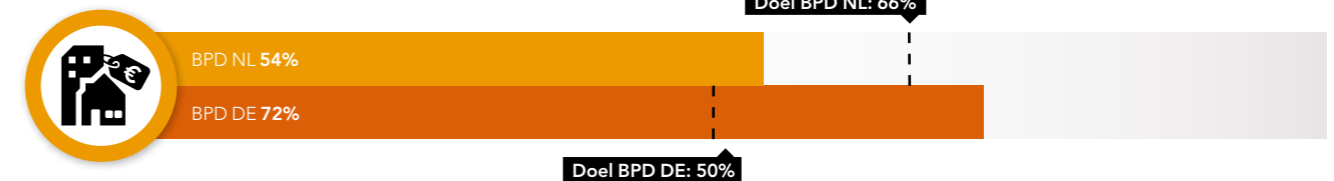


Wonen wordt steeds duurder en voor steeds minder mensen is een passende, betaalbare woning beschikbaar. BPD wil wonen bereikbaar en betaalbaar houden. Het is onze ambitie om meer betaalbare woningen in Nederland en Duitsland te realiseren. In Nederland doen we dat ook door woningen te realiseren voor BPD Woningfonds, een fonds dat bestaat uit duurzame, betaalbare nieuwbouwhuurwoningen voor huishoudens met een middeninkomen.

ONZE DOELSTELLING

Eind 2026 is 66% van de verkochte woningen in Nederland betaalbaar. In Duitsland is 50% van de in 2026 verkochte woningen betaalbaar.

RESULTAAT 2025



Resultaat 2024: BPD NL 47%, BPD DE 73%

Uitleg berekening: Het percentage is gebaseerd op het aantal transacties in het betaalbare segment, gedeeld door het totaal aantal transacties. Gemeten op het moment dat de plannen volledig zijn uitgewerkt en het project in verkoop gaat. In Nederland tellen we in 2025 koopwoningen tot € 420.000, middenhuurwoningen en sociale huurwoningen als betaalbaar. In Duitsland is de definitie gebaseerd op het aantal kamers, het aantal bewoners en de prijs van de koopwoning.

VERDIEPING RESULTAAT

Land	15% Sociale huur	19% Middenhuur	20% Koopwoningen ≤ € 420.000	46% Overige
NL				
DE	9% 1 pers. ≤ € 199.000	22% 2 pers. ≤ € 378.000	25% 3 pers. ≤ € 471.000	10% 4 pers. ≤ € 539.000 6% 5 pers. ≤ € 596.000 28% Overige

TOELICHTING

In Nederland is een sterke groei gerealiseerd en komen we met 54 procent betaalbare woningen steeds dichterbij de doelstelling twee derde betaalbaar. We blijven ons hard maken voor betaalbaar wonen en zetten daarom in op grootschalige gebiedsontwikkeling en intensieve samenwerking met gemeenten, woningcorporaties en beleggers. Met flexibele en modulaire middenhuurwoningen op tijdelijke locaties van SmartBuilds, hebben we sinds vorig jaar voor de Nederlandse markt een extra oplossing hiervoor in huis. Verder kunnen we met de extra investering van een miljard euro door ons moederbedrijf Rabobank, onze inzet voor de middenhuursector in de Brainportregio Eindhoven met BPD Woningfonds verder uitbreiden. In Duitsland is het percentage betaalbare woningen met 72 procent nagenoeg gelijk gebleven.

Dat is grotendeels te verklaren door de nagenoeg stilgevallen woningmarkt, waardoor consumenten vooral behoefte hebben aan betaalbare woningen. De marktomstandigheden in Duitsland blijven onzeker. We blijven daarom werken aan plannen voor betaalbare woningbouw, onder meer met de opbouw van een interne huurportefeuille, mogelijk gemaakt door een toezegging van 500 miljoen euro van Rabobank. Het doel is om woningbouwprojecten op het best mogelijke moment aan investeerders te verkopen, eventueel bij een sneller aantrekkende markt al tijdens de bouwfase. Dit is nadrukkelijk geen koerswijziging naar het aanhouden van bezit, maar een kans om woonruimte te creëren waar deze het hardst nodig is en om onze Duitse projecten verder te brengen.

ENERGIEGEBRUIK



In 2050 wil de Europese Unie klimaatneutraal zijn. Er worden dan geen broeikasgassen meer uitgestoten. In lijn hiermee zet BPD in op terugdringing van het energiegebruik. Dat doen we door de energievraag te beperken, energiegebruik te voorkomen en te verduurzamen, en door de vraag en het aanbod van energie goed op elkaar af te stemmen. Onze ambitie is dat we de energielasten van bewoners en kopers van onze woningen minimaliseren en de CO₂-uitstoot reduceren door energieneutrale woningen te leveren.

ONZE DOELSTELLING

In 2030 zijn al onze woningen en appartementengebouwen energieneutraal.

RESULTAAT 2025



Resultaat 2024: BPD NL 47%, BPD DE 44%

Uitleg berekening: Het percentage is gebaseerd op het aantal energieneutrale woningen (NL: ≤ BENG2=0, DE = energie-efficiëntiestandaard EH40), gedeeld door het totaal aantal woningen. Gemeten op het moment dat de plannen volledig zijn uitgewerkt en het project in verkoop gaat.

TOELICHTING

Het afgelopen jaar lieten de gemiddelde energieprestaties van onze woningen een lichte terugval zien. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan een groter aandeel appartementengebouwen, waardoor er bijvoorbeeld minder ruimte is voor de plaatsing van zonnepanelen. In Nederland is 84 procent van de grondgebonden woningen energieneutraal (BENG2=0). Daarmee liggen we op koers om ons doel voor 2030 te behalen. Bij appartementen ligt dit percentage met 3 procent aanzienlijk lager. Het toont aan dat het belangrijk is om als sector inventieve oplossingen sneller te identificeren en op grote schaal in appartementengebouwen te implementeren. In Duitsland wordt het energiegebruik beoordeeld volgens het *Gebäudeenergiegesetz*. Met de hoge standaard Effizienzhaus 40 (EH40) kunnen de woonlasten dalen en kan de maximale leencapaciteit via stimuleringsprogramma's en aanvullende certificeringen stijgen.

Zowel in Nederland als in Duitsland speelt netcongestie een steeds grotere rol: de vraag naar het transport van elektriciteit overtreft wat het huidige net aankan. Dit vraagt om een andere benadering. Daarom onderzoeken we gebiedsgerichte en netbewuste energieoplossingen en verschuiven we onze focus van gebouwgebonden energieopwekking naar energieoplossingen op gebiedsniveau.

CIRCULARITEIT



BPD wil de transitie naar een circulaire economie een stap verder brengen. We doen dat door milieuvriendelijke gebouwen te realiseren. In dit soort gebouwen zijn zo veel mogelijk biobased en hergebruikte materialen toegepast en wordt materiaalgebruik teruggedrongen. Ook reduceren we de afvalstroom. Onze ambitie is dat al onze woongebouwen in 2050 circulair zijn ontwikkeld.

ONZE DOELSTELLING

In Nederland hebben 100% van de gebouwen die we ontwikkelen een MPG-score van maximaal 0,6. In Duitsland is eind 2025 voor 70% van de gebouwen een *life cycle-assessment* vastgelegd.

RESULTAAT 2025



Resultaat 2024: BPD NL 41%, BPD DE 15%

Uitleg berekening: Het percentage voor Nederland is gebaseerd op het aantal woningen dat een MPG van 0,6 of lager heeft, gedeeld door het totaal aantal woningen. Het percentage voor Duitsland is gebaseerd op het aantal woningen waarvoor een levenscyclusanalyse is uitgevoerd, gedeeld door het totaal aantal woningen. Gemeten op het moment dat de plannen volledig zijn uitgewerkt en het project in verkoop gaat.

TOELICHTING

In Nederland lieten de materiaalprestaties van onze woningen een lichte terugval zien ten opzichte van het jaar ervoor. Dit is te verklaren door een groter aandeel appartementengebouwen, waarbij het werken met circulaire en biobased materialen meer uitdagingen met zich meebrengt. Desondanks daalde de gemiddelde MPG-score van onze gebouwen naar 0,62 (2024: 0,65) – ruim onder de wettelijke norm van 0,8 – wat aantoont dat we op het gebied van de milieuprestaties van onze woningen goed presteren.

We blijven ons actief inzetten om de materiaalgebonden CO₂-uitstoot van onze woningen verder te verlagen en sluiten daarbij aan bij de landelijke ambitie om in 2030 minimaal 30% van de woningen met 30% biobased materialen te bouwen. Wat daar goed bij past is de investering van 100 miljoen euro door Rabobank, om samen met BPD meer nieuwbouwwoningen te

ontwikkelen met natuurlijke materialen en drinkwaterbesparende maatregelen. Het initiatief heeft als ambitie een transitie in de bouwketen te bewerkstelligen en daarmee bij te dragen aan het verminderen van de CO₂-uitstoot.

In Duitsland zijn het afgelopen jaar aanzienlijk meer *life cycle-assessments* uitgevoerd. De materiaalgebonden milieu-impact is per soort vastgelegd in een centraal registratiesysteem. Op basis van deze data kunnen beter onderbouwde ontwerpkeuzes worden gemaakt en kan gericht worden gestuurd op CO₂-reductie.

KLANTTEVREDENHEID

Bij BPD hechten we grote waarde aan de tevredenheid van onze klanten: onze woningkopers. Die klanttevredenheid willen we continu verbeteren. Daarom doen we gericht onderzoek naar de waardering van onze dienstverlening door onze klanten en onze partners. Het is onze ambitie om klanttevredenheid meer prioriteit te geven en te verbeteren.

ONZE DOELSTELLING

We willen altijd boven de benchmark in onze sector scoren.

RESULTAAT 2024



Resultaat 2024: BPD NL 7,7 – benchmark 7,7

Uitleg berekening: De Nederlandse klanttevredenheidsscore is de score 'Verkoopperiode' van Stichting Klantgericht Bouwen op bouwnu.nl.

TOELICHTING

In Nederland is de klanttevredenheid gemeten met de methodiek van Stichting Klantgericht Bouwen (SKB). De klanttevredenheidsscore is licht gestegen naar 7,8. De benchmark liet over dezelfde periode een vergelijkbare stijging zien, waardoor onze relatieve positie ten opzichte van de benchmark gelijk is gebleven. Naast de methodiek van SKB is ook onderzocht hoe tevreden klanten zijn over het contact met ons klantcontactcentrum. Uit de score van 8,0 blijkt dat klanten zeer tevreden zijn over het klantcontact.

In Duitsland vond nog geen structureel klanttevredenheidsonderzoek plaats. We zijn mede daarom aan de slag gegaan om een klanttevredenheidsonderzoek voor beide landen te ontwikkelen. De nieuwe meetmethodiek wordt vanaf begin 2026 in Nederland en Duitsland uitgevoerd. De klanttevredenheid wordt van eerste contact tot en met de oplevering van de woning gemeten, zodat we een beter integraal beeld krijgen van hoe de klantreis wordt ervaren en waar verbeteringen doorgevoerd kunnen worden.





DE WAALHOVEN, NIJMEGEN, NEDERLAND

Een (natuur)inclusieve woonwijk in het prachtige rivierenlandschap van de Waal. Dat is De Waalhoven, een ontwikkeling van BPD en VanWonen. Het gebied is onderdeel van het nieuwe Nijmeegse stadsdeel Waalsprong en ligt aan weerszijden van de stadsbrug De Oversteek. De ambitie voor De Waalhoven? Een duurzaam collectief landschap.

In De Waalhoven komen in totaal ongeveer 625 woningen, waaronder 187 middenhuurwoningen en 32 betaalbare koopwoningen. De appartementen en grondgebonden woningen zijn verdeeld over vier hoven waarvoor het dijk- en rivierenlandschap het uitgangspunt vormt. Natuur en biodiversiteit zijn logische elementen van de woonomgeving.

De woonkwaliteit wordt gedefinieerd door 'binnen' (de hof) en 'buiten' (het landschap). Het collectieve nodigt uit tot spontane uitwisselingen tussen bewoners, zonder dat het ten koste gaat van het individuele comfort. Door de gevarieerde programmering is het mogelijk om verschillende doelgroepen en collectieve voorzieningen te combineren. Het idee is dat De Waalhoven zo toekomstbestendiger is dan een wijk met veel individuele voorzieningen.

In het ontwerp is veel aandacht voor landschap, natuur en duurzaamheid. Natuurinclusief bouwen versterkt de biodiversiteit en ecologie. Nestkasten, schuilplekken, poelen en insectenhôtels heten lokale diersoorten welkom. Het bloemrijke grasland tussen de hoven is een ideale leefomgeving voor insecten, vogels en zoogdieren.

Ook aan circulariteit is gedacht. Grondgebonden woningen hebben bijvoorbeeld daken, constructies, buitengevels en kozijnen van duurzaam geproduceerd hout. Alle woningen worden aangesloten op stadsverwarming. Daarnaast worden zo veel mogelijk zonnepanelen geplaatst, waardoor de woningen energieneutraal kunnen worden.

Bij zo'n duurzame wijk past uiteraard milieuvriendelijke mobiliteit. Hoe dieper je in de wijk komt, hoe minder

dominant de auto wordt. Wandelaars en fietsers krijgen alle ruimte. Niet elke woning heeft automatisch een eigen parkeerplaats. Er is gekozen voor een mix van vaste parkeerplekken, gedeelde parkeerplaatsen, deelauto's en extra fietsvoorzieningen.

Het uitgangspunt is dat zoveel mogelijk mensen van de natuur op deze plek kunnen genieten. Daarmee wordt een veelgehoorde woonwens voor het publiek bereikbaar. Maar er is meer. Het vele groen doet dienst als waterafvoer bij overvloedige regen. Hoogteverschillen in het dijklichaam worden gebruikt om regenwater vertraagd af te voeren naar het landschap en overlast bij hoog water te voorkomen. Lichte verharding gaat hittestress tegen, terwijl ook de beplanting hitte- en droogtebestendig is. Bomen, struikgewas en heesters zorgen voor schaduw op wandelroutes en speelzones.

Door gebruik te maken van de landschappelijke kwaliteiten van deze plek – op het snijvlak van stad en land, tussen de uiterwaarden en de Nijmeegse binnenstad – is De Waalhoven straks een verzameling bijzondere woonomgeving. Een route slingert door alle woonblokken waar spelen, ontmoeten en wandelen bij elkaar komen. Er is zicht op speelplekjes, er zijn lage erfafscheidingen, kortom: je bent te gast in het landschap. Wonen draagt hier bij aan een gezonde manier van leven, waarbij mensen betrokken kunnen raken bij hun omgeving.



Arjen Kleijer
Gebiedsontwikkelaar

'Wonen met de natuur, is een veelgevraagde woonwens die we met

De Waalhoven bereikbaar maken voor een breed publiek'

DUETT AM RHING, KEULEN, DUITSLAND

Op slechts vijftien minuten lopen van de Rijn verrijst in Keulen een nieuw wooncomplex dat stedelijk leven, ecologische verantwoordelijkheid en economische haalbaarheid combineert. Bij deze verdichtingsontwikkeling realiseert BPD 45 koopwoningen. Betaalbare koopappartementen, groene buitenruimtes, klimaatbewuste bouw en goede bereikbaarheid grijpen hier op een vanzelfsprekende manier in elkaar. Duett am Rhing laat zien hoe een levendige en sociaal evenwichtige woonomgeving eruit kan zien.

De twee-, drie- en vierkamerappartementen zijn efficiënt ingedeeld. Dit maakt een marktconforme prijspositionering in het middensegment mogelijk en spreekt verschillende levensstijlen aan: van het eerste eigen appartement voor alleenwonenden of stellen, tot een woning voor kleine gezinnen. Royale balkons, loggia's of terrassen vergroten bovendien de leefruimte naar buiten. Ook op het gebied van klimaatbescherming wordt ingezet op kwaliteit. Een groen retentiedak slaat regenwater op en geeft dit vertraagd weer af. Dat ontlast de riolering bij hevige regenval en ondersteunt tegelijkertijd de beplanting in droge perioden.

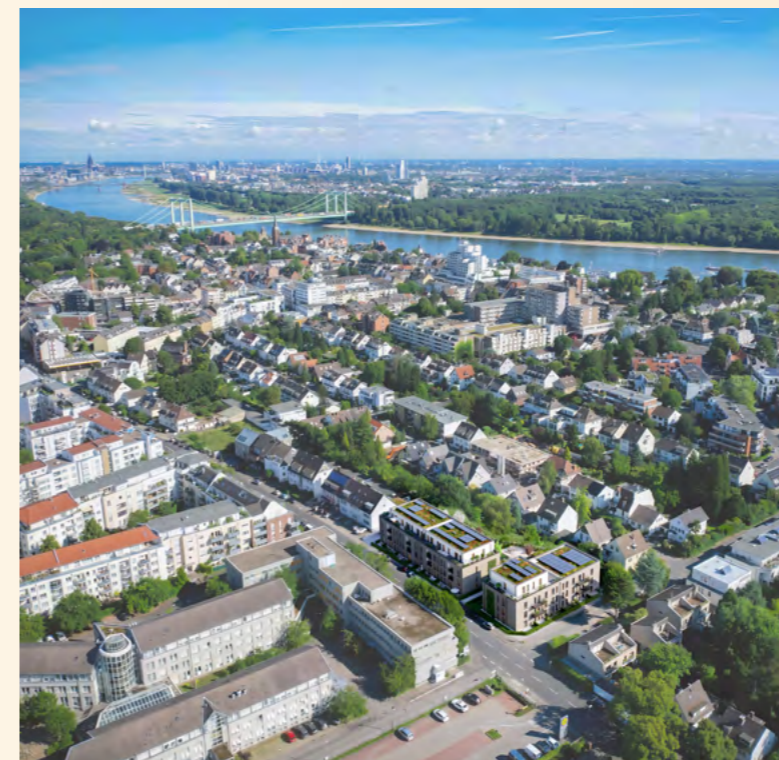
De gebouwen worden gerealiseerd als klimaatvriendelijke nieuwbouw (KFN) met een kwaliteitslabel 'Duurzaam Woongebouw' (QNG Plus). Warmtepompen verzorgen de warmtevoorziening en zonnepanelen wekken ter plekke stroom op. Het resultaat is een lagere CO₂-uitstoot en vermindering van energiekosten. Subsidieprogramma's en fiscale voordelen vergroten daarnaast de economische aantrekkelijkheid voor kopers. In het hart van het complex ligt een groene en autovrije binnentuin, die een meerwaarde biedt voor de buurt. De groen- en verblijfsruimtes vormen een beschutte plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, en waar sociale cohesie kan groeien.

Tegelijkertijd profiteert Duett am Rhing van de ligging in een volwassen stadswijk: winkels, scholen, recreatiemogelijkheden en de Rijn zijn goed bereikbaar. In plaats van nieuwe gebieden aan de stadsrand te ontwikkelen, wordt gebruikgemaakt van bestaande infrastructuur. Wie afhankelijk is van de auto vindt parkeerplaatsen in de parkeerkelder, die al is voorbereid op laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen. Tegelijkertijd zijn de verbindingen uitstekend voor wie geen eigen auto heeft: op ongeveer 450 meter bevindt zich een tramhalte. Diverse busverbindingen en ruime fietsstallingen maken daarnaast duurzame en slimme mobiliteit aantrekkelijk.



Maximilian Zur
Projectontwikkelaar

'Met Duett am Rhing realiseren we een verdichtingsproject dat zich op een vanzelfsprekende manier in de wijk voegt en tegelijk aan hoge eisen voldoet met betrekking tot klimaatadaptieve maatregelen, energie-efficiëntie en woonkwaliteit'





Park Langendijk, Breda
291 woningen



PARK LANGENDIJK, BREDA, NEDERLAND

Op het terrein van het voormalige Amphia-ziekenhuis in Breda verrijst een inclusieve woonbuurt, op fiets- en wandelafstand van het historische centrum. Het gebied ligt naast een stadspark en een beek, de dragers van een groenblauwe zone die vanaf het stadscentrum naar het buitengebied loopt. Park Langendijk sluit hier nauw op aan.

Met Park Langendijk krijgt Breda er een gevarieerde woonwijk bij. De voormalige ziekenhuislocatie wordt omgetoverd tot een woongebied met veel aandacht voor gezond en betaalbaar wonen. Er komen 291 woningen voor verschillende doelgroepen en prijs-categorieën: koopwoningen, middenhuurwoningen en sociale huurwoningen. In het gebied komt ook een nieuw zorgcomplex met ongeveer 135 woningen voor zorgorganisatie Thebe. Hier gaan mensen wonen met dementie of een lichamelijke beperking. Zo wordt Park Langendijk een leefomgeving voor iedereen.

De wijk met grondgebonden woningen en appartementen ligt op fietsafstand van het centrum van Breda, dichtbij belangrijke voorzieningen. Daardoor kunnen bewoners de auto vaker laten staan. Auto's worden zoveel mogelijk uit het zicht geparkeerd of onder de appartementengebouwen.

Er is veel aandacht voor groen, circulariteit en duurzaamheid. Oude gebouwen zijn grotendeels circulair gesloopt. Sloopmateriaal wordt 'geogst': de materialen worden ontmanteld, gesorteerd en vervolgens hergebruikt, in Park Langendijk zelf of in andere nieuwbouwprojecten.

Een bijzonder voorbeeld van circulariteit is ook een actie in samenwerking met Stichting Struikroven. Omwonenden konden groen van het terrein mee naar huis nemen. Struiken en planten die normaal gesproken verloren gaan bij sloop, kregen zo een tweede leven in de omliggende tuinen.

Uiteenlopende maatregelen vergroten de biodiversiteit en de leefbaarheid. Gevels worden voorzien van nestkastjes voor vogels en vleermuizen. Groene daken

houden regenwater langer vast en heten allerlei vogels en insecten van harte welkom.

Bestaande bomen en planten blijven zoveel mogelijk behouden, terwijl verschillende nieuwe fruitbomen en kruidenplanten worden geplant.

Het groen van het naastgelegen Zaartpark wordt in het gebied getrokken, als onderdeel van een bredere groenblauwe zone. Dit groen helpt tegen hittestress. Wadi's zorgen voor vertraagd afvoeren van overvloedig regenwater. De wijk krijgt een parkachtige inrichting met veel groen, groene daken en waterbergingskratten op de daken.

Alle woningen krijgen een mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Warmtepompen zorgen voor warm tapwater en vloerverwarming. De grondgebonden woningen hebben zonnepanelen en zijn mede daardoor energieneutraal.

Bij een voormalige ziekenhuislocatie past het thema gezondheid. Straten worden zo gepositioneerd dat er doorzichten ontstaan naar het Zaartpark. Ook is een hardlooptroute opgenomen in het ontwerp. Een centraal plein bevordert ontmoetingen in de nieuwe wijk en de mix van woonvormen zorgt ervoor dat jong en oud elkaar kunnen ontmoeten.



Bianca Prevo
Gebiedsontwikkelaar

'Het traditionele beeld van de sloopbal is hier nadrukkelijk niet aan de orde. Het is geen kwestie van slopen en afvoeren, maar van oogsten'

B.HEPPY, REUTLINGEN, DUITSLAND

Waar ooit een textielmachinefabriek stond, ontstaat een veelzijdige stedelijke woonomgeving. Met b.Heppy ontwikkelt BPD op een van de laatste grotere binnenstedelijke locaties in Reutlingen een toekomstbestendig woongebied dat betaalbaar wonen en sociale diversiteit samenbrengt, terwijl de industriële geschiedenis van de plek behouden blijft.

Het nieuwe woongebied telt acht gebouwen, waaronder zeven nieuwbouwwoningen en een getransformeerd gebouw. Een uitgebalanceerde mix van woningtypen houdt rekening met verschillende levensstijlen. Zo worden er 39 gesubsidieerde huurwoningen gerealiseerd. De huren liggen hier ongeveer een derde onder het lokale huurniveau. Door de verkoop van een woongebouw aan de woningcorporatie van de stad Reutlingen is betaalbare woonruimte ook voor de lange termijn gegarandeerd. Het aanbod wordt aangevuld met ongeveer 45 koopwoningen, waarvan meer dan de helft in het betaalbare segment valt. Daarmee ontstaat een woongebied dat verschillende inkomensgroepen samenbrengt. Het ontstaan van gemengde leefgemeenschappen wordt niet aan het toeval worden overgelaten, maar bewust vormgegeven.

b.Heppy is meer dan een woonproject. Het nieuw vormgegeven buurtplein, met de historische schoorsteen als identiteitsbepalend element, is het centrum van het gebied. Een openbare doorgang opent de wijk naar de omgeving en de stad. Ruimte voor een school brengt extra leven in de buurt. Voor de voormalige fabriekshal is een commerciële invulling met horeca voorzien, die het gemeenschapsgevoel verder versterkt.

Ook op het gebied van duurzaamheid zet b.Heppy een nieuwe toon. Een combinatie van stadsverwarming, zonnepanelen en warmtepompen koppelt energie-efficiëntie aan lage energielasten. Een centraal element van de ecologische versterking van het gebied is het herstel van het Mühlkanaal. Het vroegere kanaal is verlegd en – met aandacht voor soortenbescherming – opnieuw op een natuurgetrouwe manier ingericht. Nieuwe oeverzones en nestkasten voor vogels en

vleermuizen creëren leefruimtes voor flora en fauna en dragen bij aan de bevordering van biodiversiteit.

De wijk wordt ook voorbereid op de gevolgen van klimaatverandering. Op basis van analyses van hevige regenval en afgeleide berekeningen van oppervlakteafvoer zijn passende klimaatadaptatieve maatregelen genomen. Het ruim aangelegde beekdal biedt extra retentievolumen voor extreme weersomstandigheden. Groene dak- en gevelvoorzieningen en het behoud van de bestaande boomstructuur draagt bij aan de verbetering van het microklimaat en vermindert hittestress.

Een doordacht mobiliteitsconcept maakt het plaatje compleet. Het gebied blijft grotendeels autovrij; twee ondergrondse parkeergarages bieden voldoende parkeerruimte voor auto's. BPD ondersteunt drie jaar lang het gebruik van deelauto's met laadinfrastructuur, als stimulans voor duurzame en slimme mobiliteit. Ruime fietsstallingen, de nabijheid van OV, werkplekken, winkels en scholen vermindert bovendien de behoefte aan mobiliteit.



Henning Rudert
Projectleider

'Met b.Heppy laten we zien hoe een industrieterrein kan uitgroeien tot een levendige, sociaal evenwichtige en ecologisch doordachte wijk: sociaal en veerkrachtig'



B.Heppy, Reutlingen
84 woningen



Bij BPD streven we ernaar aantrekkelijke en plezierige werkomgevingen te creëren voor ervaren professionals. Als vertrouwde partner geven wij prioriteit aan de naleving van onze ethische richtlijnen, op elk niveau van onze organisatie in beide landen. Wij zijn verankerd in de lokale gemeenschap en hebben sterke samenwerkingsverbanden met veel gemeenten om aangename woningen te creëren.

Op organisatieniveau willen we op drie thema's impact maken en voortgang boeken: training & ontwikkeling, medewerkers-tevredenheid en bedrijfsethiek & ondernemingsbestuur.



Onze mensen zijn ons belangrijkste kapitaal. We willen een aantrekkelijke werkgever zijn voor onze medewerkers en een uitdagende, plezierige werkomgeving bieden

TRAINING EN ONTWIKKELING



BPD wil in een snel veranderende wereld tot de beste prestaties komen. Zo willen we een bijdrage leveren aan de uitdagingen van deze tijd. Onze ambitie is om continu te leren, onszelf te verbeteren en samen te werken. We investeren in de kennis en kunde van collega's en motiveren ze om actief deel te nemen aan onze workshops en kennis- en ontwikkelingsprogramma's.

ONZE DOELSTELLING

Meer dan 75% van onze medewerkers volgt elk jaar een opleiding of training.

RESULTAAT 2025



Resultaat 2024: BPD Europe 70%, BPD NL 83%, BPD DE 50%

Uitleg berekening: Het percentage is gebaseerd op het aantal medewerkers dat een opleiding of training heeft gevolgd ten opzichte van het totaal aantal medewerkers.

TOELICHTING

Het gemiddeld percentage medewerkers dat een opleiding of training heeft gevolgd is gestegen naar 74 procent. In Nederland is het percentage ongeveer gelijk gebleven. Medewerkers namen deel aan thematische of functiegerichte kennisbijeenkomsten of maakten gebruik van een persoonlijk ontwikkel- en inzetbaarheidsbudget. Nieuw in 2025 was de start van een traïneprogramma in Nederland. Met dit programma wil BPD jong en hoogopgeleid talent aantrekken, maar ook zorgen voor extra frisse blikken in de organisatie. De trainees doorlopen een tweejarig ontwikkeltraject en zijn werkzaam op verschillende afdelingen. Maandelijks zijn er ontwikkeldagen met een focus op leren, reflectie en verbinding.

In Duitsland zagen we een lichte toename van het aantal medewerkers dat deelnam aan een opleiding of opleiding. De aanhoudend uitdagende marktomstandigheden zijn de oorzaak van de achterblijvende groei. Door de introductie van een platform met e-learning kunnen medewerkers op een laagdrempelige manier toch investeren in hun kennis en kunde.

MEDEWERKERSTEVREDENHEID



Onze mensen zijn ons belangrijkste kapitaal. We willen een aantrekkelijke werkgever zijn voor onze medewerkers en een uitdagende, plezierige werkomgeving bieden. Onze ambitie is om een aantrekkelijke werkgever te blijven. We meten daarom de medewerkerstevredenheid in Nederland en Duitsland. Zo krijgen we goed zicht op de tevredenheid en kunnen we blijven werken aan verbeterpunten.

ONZE DOELSTELLING

We willen altijd boven de benchmark in onze sector scoren.

RESULTAAT 2025



Uitleg berekening: De scores zijn gebaseerd op een (gewogen) gemiddelde score van de indicator 'engaged', gedeeld door het aantal medewerkers.

TOELICHTING

Eind 2024 voerden we in Nederland en Duitsland ons tweejaarlijkse medewerkerstevredenheidsonderzoek uit. Met een score van 7,7 scoorden we in Nederland boven de landelijke benchmark. In Duitsland kwamen we met een 7,4 net iets onder de benchmark uit. Op basis van de resultaten ontvingen we in Nederland het predicaat *World-class Workplace 2024-2025*.

In Duitsland werden we in 2025 bekroond met de *Top Company Award 2025* van werkgeversplatform Kununu. Beide onderscheidingen bevestigen dat onze medewerkers een hoge mate van tevredenheid ervaren bij het werken bij BPD. In 2026 voeren we weer een medewerkerstevredenheidsonderzoek uit. De uitkomsten gebruiken we om gericht te werken aan de verbeterpunten die daaruit naar voren komen.



BEDRIJFSETHIEK EN ONDERNEMINGSBESTUUR

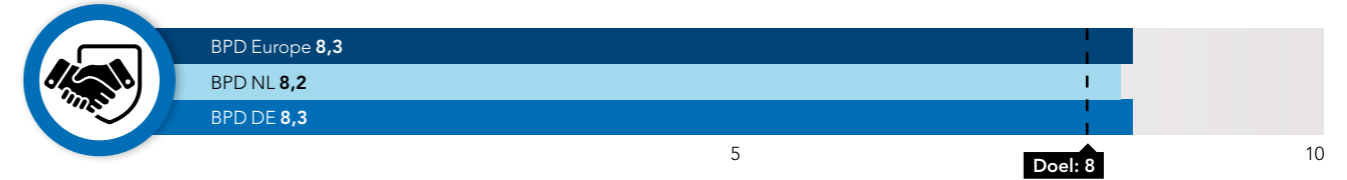


BPD streeft naar een open en integere bedrijfscultuur waarin medewerkers elkaar op gedrag durven aan te spreken en eventuele incidenten durven te melden. Onze ambitie is het juiste te doen, iedere dag. Om dit te realiseren krijgen medewerkers trainingen op het gebied van cultuur, compliance, risicomanagement, privacy en business partner due diligence.

ONZE DOELSTELLING

De score van onze jaarlijkse integriteitsmeting is een 8 of hoger.

RESULTAAT 2025



Uitleg berekening: Het cijfer is berekend op een gemiddelde score van de drie deelgebieden 'motivatie en welzijn', 'tools en structuur' en 'inspiratie en leiding' in onze jaarlijkse integriteitsmeting.

TOELICHTING

In het afgelopen jaar hebben we een vernieuwde integriteitsmeting geïntroduceerd waarmee we onze integriteitscultuur op kwartaalbasis monitoren. Medewerkers in zowel Nederland als Duitsland beoordeelden ons integriteitsklimaat op de dimensies: *motivatie en welzijn*, *tools en structuur* en *inspiratie en leiding*. BPD heeft zichzelf tot doel gesteld minimaal een 8 of hoger te willen scoren. In beide landen hebben we deze doelstelling weten te behalen. Om deze hoge score vast te houden of te verbeteren, organiseren we onder andere verplichte trainingen, dilemmasessies en is er structureel aandacht voor het thema cultuur en gedrag binnen de organisatie.

In 2025 werkten we verder aan het versterken van onze bedrijfscultuur door middel van een cultuuragenda. Dit heeft onder meer geresulteerd in een aangepaste gedragscode en het vaststellen van onze nieuwe kernwaarden: *inventief*, *open* en *verbindend*. In 2026 gaan we aan de slag om deze kernwaarden verder te verankeren in onze organisatie.

Sybrand Buma

Maak de cirkel rond

Het staat misschien niet bij iedereen even goed op het netvlies, maar Friesland is de meest circulaire regio van Europa. Wereldwijd geldt de provincie bij kenners zelfs als koploper in de circulaire (bouw)transitie. Niet voor niets is circulariteit een sleutelbegrip in het essay *Fries geluk (Frysk gelok)* dat burgemeester Sybrand Buma van Leeuwarden in 2025 het licht liet zien. 'We moeten kiezen. Als we geen keuzes maken, is er geen toekomst.'

'Circulair denken en doen, dat raakt de kern van wat Friesland in de toekomst wil zijn. We zullen zuinig moeten omgaan met water, met grondstoffen en bouwmaterialen, maar ook met de bodem. Eeuwenlang heeft die Friesland veel goeds gebracht, maar door de huidige intensieve landbouw wordt hij te zwaar belast. De oplossing ligt in circulariteit. Hergebruiken wat kan. Duurzaamheid. De kringloop sluiten.'

'Dat kan ook op het gebied van ontwikkelen en bouwen. Leeuwarden heeft een grote **woningbouwopgave**. In de komende jaren moeten tussen de 10.000 en 15.000 woningen worden gebouwd. De meeste daarvan binnenstedelijk, bijvoorbeeld in het Spoordok dat bij het station ligt. In die nieuwe gebiedsontwikkeling, met een horizon tot 2040, is de aandacht helemaal gericht op zuinig omgaan met water, bouwmaterialen en energie.'

'De **gemeente** speelt daarbij een belangrijke rol. Wij hebben het plan gemaakt. Maar we kunnen het niet alleen. We bezitten ook niet alle grond. Over de business case praten we dus ook met het Rijk en andere partijen. Een aantal duurzame ontwikkelaars, waaronder BPD, komt aan boord. Ik zeg duurzame ontwikkelaars, want ook in dit project staat circulariteit voorop.'

'Trouwens: ook in de bestaande stad maken we **werk van duurzaamheid**. Als je nu door Leeuwarden loopt, zie je klimaatbeleid in uitvoering. Stenen gaan eruit, groen komt erin. De binnenstad is een plek waar je in de eerste plaats verblijft. Mobiliteit komt op de tweede plaats. Er komt steeds meer ruimte voor de voetganger,

de fiets en de fietsenstalling. Daarvoor is helder beleid geformuleerd.'

'Mijn indruk is dat veel ondernemingen hierin heel ver zijn. Soms zelfs verder dan de overheid. Het maakt ook veel **positieve energie** los. Een typisch Fries bedrijf als Bouwgroep Dijkstra Draisma richt zich op innovatie, circulariteit, industrieel bouwen. Veel bouwbedrijven willen zelf stappen zetten op dit gebied. Duurzaamheid is de toekomst, klimaatverandering dwingt ons daartoe. Daar zal één Amerikaanse president niets aan veranderen. Je zag hetzelfde gebeuren in 2018, toen Leeuwarden culturele hoofdstad werd. Aanvankelijk was er scepsis, later werd iedereen enthousiast.'

'Aan ons als overheid de taak om ervoor te zorgen dat dit mogelijk wordt. Dat gemeentelijke en andere regels behulpzaam zijn, en niet hinderlijk. Zeker nu dit gedachtengoed breed wordt gedragen, moeten we **durven kiezen**. Duidelijkheid scheppen, allereerst, over stikstofregels. Als we op dat gebied geen keuzes maken, is er geen toekomst. Ondernemers, of het nu boeren of bouwbedrijven zijn, hebben grote behoefte aan duidelijkheid. Daarom heb ik ook mijn essay geschreven, om Friesland én de politiek met de neus op de feiten te drukken.'

'We zien dat het anders kan, ontwikkelaars zien dat, boeren ook. Als ik met jonge boeren spreek, stel ik vast dat ze echt wel meewillen in een nieuwe, circulaire richting. **Maar duidelijkheid is dringend gewenst**. We krijgen vragen als: hoe moet dat dan, met het verbouwen van vlas of andere biomassa als circulair bouw materiaal? Wordt dat de toekomst? Er is richting nodig.'

'We hebben te maken met vergrijzing en ontgroening. Onze **toekomst** staat op het spel. Vanouds trekken mensen uit Friesland weg. Maar ik vind dat jongeren hier een toekomst moeten kunnen vinden. Deze provincie heeft veel te bieden: rust en ruimte. Brede welvaart. Het worden bepalende decennia, en daarvoor moeten we nu de basis leggen.'

Sybrand van Haersma Buma is sinds 26 augustus 2019 burgemeester van Leeuwarden. Daarvoor was hij namens het CDA lid van de Tweede Kamer, met als portefeuille onder meer justitie en binnenlandse zaken. In november 2025 begeleidde hij de kabinetsformatie als informateur. BPD is in Leeuwarden onder meer actief in De Zuidlanden, een nieuw woongebied in Leeuwarden, aan de zuidkant van dorp Goutum.



GELUK

Voor de toekomst van de stad



Woningcorporaties zijn er niet alleen voor de stenen. Ze zijn er ook voor leefbaarheid in buurten en wijken, de ontmoeting tussen buurtbewoners en verduurzaming. Alles met het oog op een houdbare toekomst. Mohamed Baba, bestuursvoorzitter van Haag Wonen, benadrukt het graag. 'We voelen ons verantwoordelijk voor de toekomst van de stad.'

'Eigenlijk zijn wij altijd bezig met **ESG**, ook al gebruiken we die afkorting misschien niet dagelijks. Het zit in de genen van Haag Wonen. En eigenlijk in het DNA van alle woningcorporaties. De E heeft te maken met de duurzame toekomst van onze samenleving en met klimaatverandering. De S is de sociale samenhang: we versterken buurten en wijken. We werken aan een leefomgeving waar je perspectief hebt op werk, op goed onderwijs. De G heeft te maken met een goede organisatie van ons werk, met betrouwbare informatie, transparantie, openheid en vertrouwen.'

'Je kunt die dingen eigenlijk niet los van elkaar zien. Wij kijken bewust naar de **volkshuisvesting in de brede zin van het woord**. Dus niet alleen naar onze portefeuillestrategie voor het vastgoed, maar ook naar onze sociale en duurzaamheidsstrategie. Dat staat niet los van elkaar. Als we maatregelen nemen om hittestress tegen te gaan, door de omgeving te vergroenen en wateroverlast bestrijden, zoals nu in Den Haag Zuidwest, dan heeft dat ook een

sociale kant. **Het is goed voor het milieu, voor de buurt én de bewoners.'**

'We doen veel op het gebied van duurzaamheid. Zo gaan we **energiekwetsbaarheid** tegen door onze huurders in contact te brengen met energiecoaches. Met zogenoemde Haagse Fiksteams hebben we 1.700 woningen in de Schilderswijk bezocht om ze van een beter energielabel te voorzien. De renovatie van de Witte Anna (een ronde woontoren uit 1987 vlakbij Den Haag Centraal, red.) hebben we zelfs helemaal CO₂-neutraal uitgevoerd. Verder gaan we meer en meer circulair bouw materiaal gebruiken. Zo "oogsten" we afgedankt glas bij renovaties, investeren we in houtbouw en passen we biobased materialen toe. We maken ons nu ook sterk voor een publiek warmtenetwerk, onder regie van de gemeente Den Haag, omdat we geloven dat dit een belangrijke en betaalbare stap is in de energietransitie. Mits de betaalbaarheid en leveringszekerheid voor onze huurders gegarandeerd zijn.'

'In onze wijkvisies hebben we aandacht voor de verbinding met en tussen bewoners. **We voelen ons daarvoor verantwoordelijk**. We kunnen ons werk ook alleen maar doen als we het samen met die bewoners doen. En, uiteraard, met andere partijen. Met de gemeente, maatschappelijke organisatie en marktpartijen. Op dit moment werken we met BPD langdurig samen in Den Haag Zuidwest, waar veel vroeg-naoorlogse sociale woningbouw staat. Dat wordt een levendige, groene en inclusieve leefomgeving, met honderden nieuwe woningen, in combinatie met verduurzaming van bestaande woningen.'

'Bij de start van die **samenwerking** hebben we samen met BPD aangegeven dat we het eerst eens een half jaar wilden aankijken of er voldoende basis is om hier samen werk van te maken. Maar het ging zo goed, dat we zijn doorgegaan. De nieuwe mogelijkheden voor houtbouw, de milieusubsidies, parkeerhubs, de langdurige samenwerking met een betrouwbare en creatieve ontwikkelaar: het heeft veel positieve energie in onze organisatie gebracht.'

'Ik ben een groot voorstander van **publiek-private samenwerking**. Toen ik hier zes jaar geleden als bestuursvoorzitter begon, vroeg de raad van commissarissen om meer ondernemersgeest. Ik houd daar ook van. We moeten een stap vooruit durven zetten. En we moeten elkaar als corporaties en marktpartijen meer durven opzoeken, zeker omdat het contact en samenwerkingsverbanden na de crisis enige tijd verloren zijn gegaan. Ik investeer bewust in die ontmoetingen.'

'In de tien jaar dat ik nu werk in de corporatiesector heb ik een grote verandering gezien bij ontwikkelaars en beleggers. Het is een **vak van geduld** geworden, van de lange termijn. Ik zoek de samenwerking met partijen die kwaliteit leveren voor onze huurders en oprecht denken aan die lange termijn. Dagkoersen werken niet in dit vak. Zo werken wijzelf ook niet. Wij hebben behoefte aan partijen die onze langetermijnvisie delen. Als we samen ons verhaal vertellen en naar raakvlakken zoeken, dan staan we samen sterker en krijgen we zaken voor elkaar voor onze huidige en toekomstige bewoners.'

Mohamed Baba is sinds 2020 bestuursvoorzitter van woningcorporatie Haag Wonen. Daarnaast is hij Alliantietrekker Wonen en Leefomgeving voor Den Haag Zuidwest en actief in De Vernieuwde Stad, een landelijk platform voor grootstedelijke woningcorporaties. Sinds half december 2025 is Baba ook voorzitter van de Raad van Toezicht van Platform31.

Voor de volgende generatie

Voor De Nijs bouw en ontwikkeling heeft de zakelijke afkorting ESG een bijzondere, ja persoonlijke betekenis. Directeur Daniëlle de Nijs is de vierde generatie die aan het roer staat van dit maatschappelijk bewogen familiebedrijf. 'Wij werken vanuit een sterke intrinsieke motivatie: we willen ons bedrijf én de wereld goed overdragen aan volgende generaties.'

'Iets **goed achterlaten voor de toekomst** gaat niet alleen om de continuïteit van onze onderneming. Het gaat ook om onze werknemers, hun gezinnen, onze toeleveranciers, eigenlijk om alle bedrijven om ons heen, om onze planeet. Ook voordat de afkorting ESG bestond, dachten wij al zo. De Nijs is al geruime tijd geleden gecertificeerd volgens de prestatieladder voor maatschappelijk verantwoord ondernemen. Ik ben ervan overtuigd: als we geen aandacht aan duurzaamheid besteden, gaat het met ons bedrijf op den duur ook niet goed.'

'Hetzelfde geldt voor de G van governance. Die heeft voor mij te maken met **integriteit**, met eerlijk en transparant zaken doen. Ook daaraan besteden we veel aandacht. We vragen ons af: hoe gaan we hierover in gesprek? Met onze medewerkers én onze opdrachtgevers? Welke dilemma's komen we tegen? Ook op dit punt willen we ons onderscheiden.'

'Strikt genomen is er nu niemand die ons dat oplegt. We zijn niet verplicht om te rapporteren over duurzaamheid aan de hand van de **CSRD** (de Europese Corporate Sustainability Reporting Directive, red.) Maar we melden in ons jaarverslag wel degelijk onze prestaties op het gebied van E, S en G.'

'Op het gebied van de E, duurzaamheid, doen we veel. Met BPD bijvoorbeeld zijn we actief op het Slachthuis-terrein in Haarlem, waar we oude koelceldeuren een tweede leven geven in Afrika en dakpannen **hergebruiken in de nieuwbouw**. Er is daar veel aandacht voor biodiversiteit en groen, voor een goede mix van koop- en huurwoningen in een gemengde wijk. Ik noem verder onze acties op het gebied van houtbouw. We zijn daarmee begonnen vanuit de overtuiging dat het kortzichtig is om gewoon maar door te gaan met beton. De grondstoffen daarvoor zijn milieuvriendelijk én

eindig, dus vroeg of laat heel duur. Ook hier zie je dat **aandacht voor milieu en klimaat** samengaat met de pure noodzaak voor lijfsbehoud.'

'Al doende hebben we op het gebied van houtbouw intussen veel geleerd. We hebben een van onze medewerkers hiervoor vrijgemaakt. Zo zitten we nu in de **voorhoede in Nederland** op dit gebied. En we willen verder. Wat kunnen we doen met aluminium? Met glas? Met isolatiemateriaal? Kan dat duurzamer?'

'Het is niet zo eenvoudig om je duurzaamheidsprestaties langs een **meetlat** te leggen. Soms schieten normen ook hun doel voorbij. Op het gebied van de energienormen wordt de politieke lijn bijvoorbeeld regelmatig bijgesteld. De sector heeft grote behoefte aan heldere regels op dit gebied. Of kijk naar zonnepanelen. Die wekken duurzame energie op, prima, maar milieutechnisch kun je vraagtekens zetten bij de productie en de mogelijkheden om ze te recyclen. Dat leidt soms tot moeilijke gesprekken met opdrachtgevers. Voor houtbouw idem dito. Het komt nog steeds voor dat wij een aanbesteding verliezen omdat de variant in beton – op korte termijn – goedkoper is dan hout. Dat kan toch echt niet meer?'

'Natuurlijk, in de bouw gaat het vanouds vaak over **de laagste prijs**. Maar dat is niet altijd de meest duurzame oplossing. Wij proberen daar intelligent mee om te gaan. Om te beginnen zetten we altijd de meest duurzame oplossing in als deze niet duurder is. Vervolgens vragen we aan de opdrachtgever: wat zouden we wél kunnen doen? We reiken een menukaart aan met mogelijke duurzame oplossingen, zodat opdrachtgevers ermee kunnen kennismaken. In Heerhugowaard hebben we houten proefwoningen gebouwd en vervolgens al onze relaties uitgenodigd. Dat werkt.'

'Er is geen andere weg. In een wereld die politiek naar rechts trekt, Amerika voorop, is er steeds minder aandacht voor de gevolgen van klimaatverandering, terwijl we die elke dag in het nieuws zien. Als bouwers en ontwikkelaars moeten we onze maatschappelijke verantwoordelijkheid blijven nemen. Of we nu groot of klein zijn, we delen allemaal hetzelfde doel.'

Daniëlle de Nijs is sinds 2025 algemeen directeur van De Nijs bouw en ontwikkeling. Bij haar benoeming was zij de eerste vrouwelijke directievoorzitter ooit binnen de vijftig grootste bouwbedrijven van Nederland. Sinds maart 2023 is ze ook bestuurslid bij de brancheorganisatie Bouwend Nederland. In 2025 werd ze Bouwvrouw van het Jaar. Met BPD werkt De Nijs samen aan onder meer de projecten MO*town, Slachthuishof en Galgeriet.



Betaalbaar en toekomstbestendig



Koblenz staat, net als veel andere steden in Duitsland, voor de uitdaging om betaalbare woonruimte te realiseren en tegelijkertijd te voldoen aan de eisen van duurzame stadsontwikkeling. Volgens Sebastian Althoff, hoofd van de afdeling Stadsontwikkeling en Bouwtoezicht bij de gemeente Koblenz, kan dat slagen als alle partners de handen ineenslaan en dezelfde doelen nastreven.

'Het sociale en het ecologische – dat zijn de twee vraagstukken van onze tijd. En om maar meteen duidelijk te zijn: ik ben ervan overtuigd dat **duurzaam en betaalbaar** wonen elkaar niet tegenspreken. Duurzaam bouwen en sociale verantwoordelijkheid nemen, moeten in de woningbouw samengaan en sluiten elkaar op de lange termijn ook economisch niet uit.

De situatie in Koblenz is vergelijkbaar met de situatie in veel andere Duitse steden: er is een zeer grote behoefte aan betaalbare woonruimte en met name sociale huurwoningen. De bestaande voorraad van deze woningen is al relatief gering en zal, als de ontwikkeling zich zo voortzet, de komende jaren verder afnemen. Dat maakt voor mij duidelijk dat sociale woningbouw **geen bijzaak** is, maar een van de kernopgaven bij stedelijke ontwikkeling. In principe beschikken we in Koblenz over voldoende ruimte, met name binnenstedelijk en op herontwikkelingslocaties. De uitdaging ligt echter in het daadwerkelijk realiseren van woningbouw, passend bij de standaarden van deze tijd.

In het kader van de actualisering van ons bestemmingsplan zijn locaties in Koblenz intensief beoordeeld, met name op hun ecologische waarde en klimaatrisico's. Locaties die niet goed scoren op deze thema's zijn bewust buiten beschouwing gelaten en geen onderdeel van de planning geworden. Het thema **klimaatbestendigheid** wordt voor ons hierbij steeds belangrijker. Bijvoorbeeld door vergroening, groene daken, waterdoorlatende oppervlakken en multifunctionele openbare ruimten, die zowel in het dagelijks gebruik als tijdens extreme weersomstandigheden een functie hebben. Net zo belangrijk is een zo autoluw mogelijke wijk, waarin de nadruk ligt op wandelen, fietsen en het openbaar vervoer.

Voor mij is het essentieel dat het bouwen van woningen altijd wordt bekeken in samenhang met een goed functionerende wijk. Het gaat niet alleen om afzonderlijke gebouwen, maar om **leefbare ruimtes**. Een toekomstbestendige wijk moet daarom aan verschillende eisen voldoen: een hoge stedenbouwkundige kwaliteit, voldoende ruimte voor sociale ontmoeting, consequente aandacht voor klimaatadaptatie, voldoende openbare ruimte en maatschappelijke voorzieningen zoals kinderdagverblijven.

Vaak wordt gezegd ESG de kosten zó sterk verhoogt dat betaalbare woningbouw nauwelijks nog mogelijk is. Die gedachte vind ik te kortzichtig. Mijn stelling is dat we de volledige levenscyclus van een gebouw moeten bekijken. Duurzame bouwmethoden, energie-efficiënte technologieën en innovatieve concepten kunnen in de beginfase weliswaar hogere kosten met zich meebrengen, maar leiden op de **lange termijn tot economische voordelen**. Bijvoorbeeld door lagere energiekosten, lagere onderhoudskosten, maar ook het voldoen aan toekomstige eisen. ESG moet daarom niet worden gezien als kostendrijver, maar als innovatiemotor. Wie aan de lange termijn denkt, ziet dat duurzaamheid en economische haalbaarheid elkaar niet uitsluiten, maar elkaar juist kunnen versterken.

Als gemeente hebben wij de taak om de **juiste randvoorwaarden** te scheppen. Dat betekent onder meer dat we het voor investeerders aantrekkelijk maken om betaalbare woonruimte te realiseren, bijvoorbeeld

bij de vaststelling van infrastructuurkosten of via ondersteunende planprocessen. Het is voor ons belangrijk samen te werken met partners die duurzaamheid niet alleen als modewoord gebruiken, maar als een vast onderdeel van hun aanpak en bedrijfscultuur zien. Wij verwachten betrouwbaarheid in de uitvoering, samenhangende oplossingen voor sociale en ecologische vraagstukken, en een **langetermijnvisie** in plaats van een focus op kortetermijnrendement. Als ik daarom één wens mag uitspreken richting projectontwikkelaars: 'Laat de economische haalbaarheid niet alles overheersen, althans niet vanuit een kortetermijnperspectief. Goede stadsontwikkeling betekent denken aan de lange termijn.'

Sebastian Althoff werkt sinds 2015 bij gemeente Koblenz en is sinds 2024 hoofd van de afdeling Stadsontwikkeling en Bouwtoezicht.

Maatschappelijke partnerships

Onze maatschappelijke betrokkenheid komt ook tot uiting in de partnerships die we aangaan. We zijn de trotse partner van stichting Homeplan en de Krajicek Foundation. Stichting HomePlan zorgt voor huisvesting voor kwetsbare gezinnen in Latijns-Amerika en zuidelijk Afrika. De Krajicek Foundation wil ieder kind de kans geven om veilig buiten te sporten in Nederlandse wijken waar dat niet vanzelfsprekend is.

Iedereen verdient een veilig thuis om aan een betere toekomst te bouwen. Stichting HomePlan zet zich daarom in voor de bouw van huizen voor extreem arme en kwetsbare mensen in afgelegen gebieden. Daarnaast ondersteunt de stichting mensen op het gebied van welzijn, educatie en werk. Dit alles met het motto: huis, thuis, toekomst.

Samen met HomePlan hebben we de afgelopen jaren meer dan honderd gezinnen een huis met toilet en watertank kunnen geven. Ook maakten donaties een computerschool, moestuinen en een bakkerij mogelijk.

Als onderdeel van ons partnership gingen in 2025 tien collega's op bouwreis naar een project van HomePlan. De deelnemers hielpen een week met de bouw van een aantal huizen. Dankzij een inzamelingsactie van de deelnemers is een moestuin en een kippenboerderij in het Zuid-Afrikaanse Pomeroy gerealiseerd.

homeplan.nl



In 2025 gingen BPD en de Krajicek Foundation een meerjarig partnership aan voor het realiseren van sportieve ontmoetingsplekken in aandachtswijken. Met deze samenwerking zetten beide organisaties zich in voor meer gelijke kansen voor kinderen en jongeren en de leefbaarheid in deze wijken. De samenwerking richt zich op het ondersteunen van multifunctionele sportvelden, de Krajicek Playgrounds, waar kinderen onder professionele begeleiding van een buurtsportcoach of jongerenwerker kunnen sporten. Jongeren uit de buurt organise-

ren activiteiten en ontvangen in ruil daarvoor financiële ondersteuning voor hun studie. Aan de Krajicek Academy krijgen deze Krajicek Scholarchippers een aanvullende opleiding voor hun rol op de sportvelden.

krajicek.nl

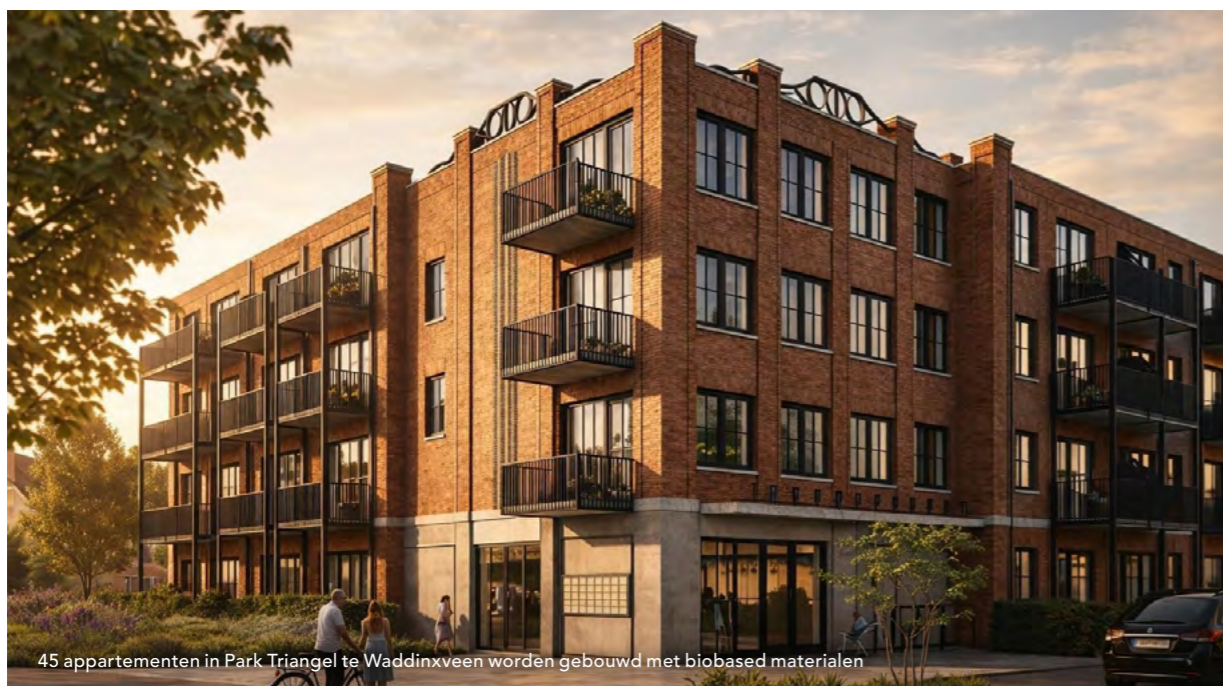


Doorbraakinitiatief duurzaam bouwen

Rabobank en BPD sloegen in 2025 de handen ineen om meer nieuwbouwwoningen te bouwen met biobased materialen en drinkwaterbesparende systemen. Rabobank stelt hiervoor de komende vier jaar in totaal ruim € 100 miljoen beschikbaar. Met dit coöperatief initiatief willen Rabobank en BPD het gebruik van natuurlijke bouwmaterialen en drinkwaterbesparende technieken in de gebouwde omgeving stimuleren en zo bijdragen aan het verminderen van CO₂-uitstoot en lager drinkwaterverbruik.

Door de komende jaren de meerkosten van deze duurzamere toepassingen in duizenden nieuwbouwwoningen van BPD in Nederland te vergoeden, kan de vraag naar deze materialen en technieken aangewakkerd worden en krijgt de keten de kans zich verder te ontwikkelen. Een groeiende vraag naar biobased bouwmaterialen kan het voor boeren bijvoorbeeld aantrekkelijker maken om de grondstoffen, zoals vlas of hennep, hiervoor te verbouwen. Zo willen Rabobank en BPD een vliegwiel-effect creëren dat biobased en drinkwaterbesparend bouwen aantrekkelijker maakt voor veel meer nieuwbouwprojecten in Nederland.

De eerste nieuwbouwprojecten waar het initiatief in de praktijk wordt gebracht zijn De Wielewaal in Rotterdam, Kiem van Skagen in Schagen en Park Triangel in Waddinxveen. Bij de in totaal 97 woningen worden verschillende biobased materialen gebruikt. In Kiem van Skagen worden 25 woningen voorzien van een regenwateropvangsysteem, waardoor water kan worden gebruikt voor toiletspoeling of het besproeien van de tuin. De woningen in de drie projecten zijn zo niet alleen duurzaam maar ook grotendeel betaalbaar: ongeveer driekwart van de woningen valt in het betaalbare segment. Naast de drie projecten in Rotterdam, Schagen en Waddinxveen zijn op ongeveer 30 locaties in Nederland projecten in voorbereiding.



Kunst en cultuur als meerwaarde bij gebiedsontwikkeling

Al sinds de oprichting in 1946 zijn kunst en cultuur op uiteenlopende manieren onderdeel van het werk van BPD. Vandaag de dag krijgt dat een extra dimensie: de verbinding tussen kunst, cultuur en maatschappelijke opgaven wordt steeds belangrijker.

Kunst en cultuur kan een belangrijke rol spelen in het verbeelden, tastbaar en bespreekbaar maken van veelal abstracte maatschappelijke opgaven zoals klimaatverandering en watermanagement. Het kan mensen een gevoel van thuishomen geven in hun nieuwe leefomgeving en biedt mogelijkheden om toekomstige bewoners en omwonenden te betrekken bij een gebiedsontwikkeling. En ook kan het kwalitatief bijdragen aan de opgaven

in een wijk; zoals het versterken van de biodiversiteit of het bevorderen van de sociale cohesie door het stimuleren van ontmoetingen. Voor BPD is kunst en cultuur daarom meer dan een kers op de taart bij gebiedsontwikkeling. Op verschillende manieren brengen we dat in de praktijk. Vier voorbeelden laten zien hoe kunst en cultuur maatschappelijke waarde creëert.

HERBESTEMMEN CULTUREEL ERFGOED

BPD is mede-initiatiefnemer en aandeelhouder van BOEi, een maatschappelijke onderneming zonder winstoogmerk, gericht op herbestemming van cultureel erfgoed. Sinds de oprichting in 1995 werkt BOEi aan het restaureren en herbestemmen van gebouwen en gebieden, en het ontsluiten en doorgeven van bijzondere verhalen aan volgende generaties. Op talloze plekken in

Nederland werken BPD en BOEi samen aan vraagstukken rond restauratie en herbestemming, bijvoorbeeld bij Domein aan de Dommel in Sint-Michiëlsgestel. Hier krijgt het voormalig hoofdgebouw van doveninstituut Kentalis en de omliggende terreinen een nieuwe bestemming: een fijne buurt met zo'n 500 woningen en voorzieningen.



BEEMSTERWAARDEN VERBEELD

Voor de Beemster Beelden in nieuwbouwwijk De Keyser richtte kunstenaar Rob Cerneus zich op het erfgoed en de (cultuur)historische waarde van De Beemster. Na de opdracht door BPD en de gemeente Purmerend, sprak hij met bewoners en lokale maatschappelijke organisaties over wat de Beemster zo bijzonder maakt. De vormen van

de twee kunstwerken staan symbool voor het architectonische landschap met de typerende rechthoekige verkavelingsstructuur. Elementen van de kunstwerken verwijzen naar de vruchtbare grond van het laagliggende gebied en symboliseren ook de gemeenschap die zorg draagt voor elkaar.



OUDE BURCHT WEER ZICHTBAAR

Het Stinspark in Zwolle onderging een bijzondere transformatie op initiatief van buurtbewoners. De bodem van het park bewaart de resten van een middeleeuws kasteel. Bij de herinrichting is deze geschiedenis op beeldende wijze zichtbaar gemaakt: de grachten, voorburcht en hoofdburcht van het kasteel zijn teruggebracht in het landschap, waarbij de plek van de voormalige voorburcht een natuurlijk amfitheater vormt.

Op de locatie van de hoofdburcht staat een kunstwerk dat het vroegere kasteel symboliseert. Strootman Landschapsarchitecten en kunstenaar Paul de Kort maakten het ontwerp voor het nieuwe park. BPD Cultuurfonds ondersteunde de herinrichting van het Stinspark.

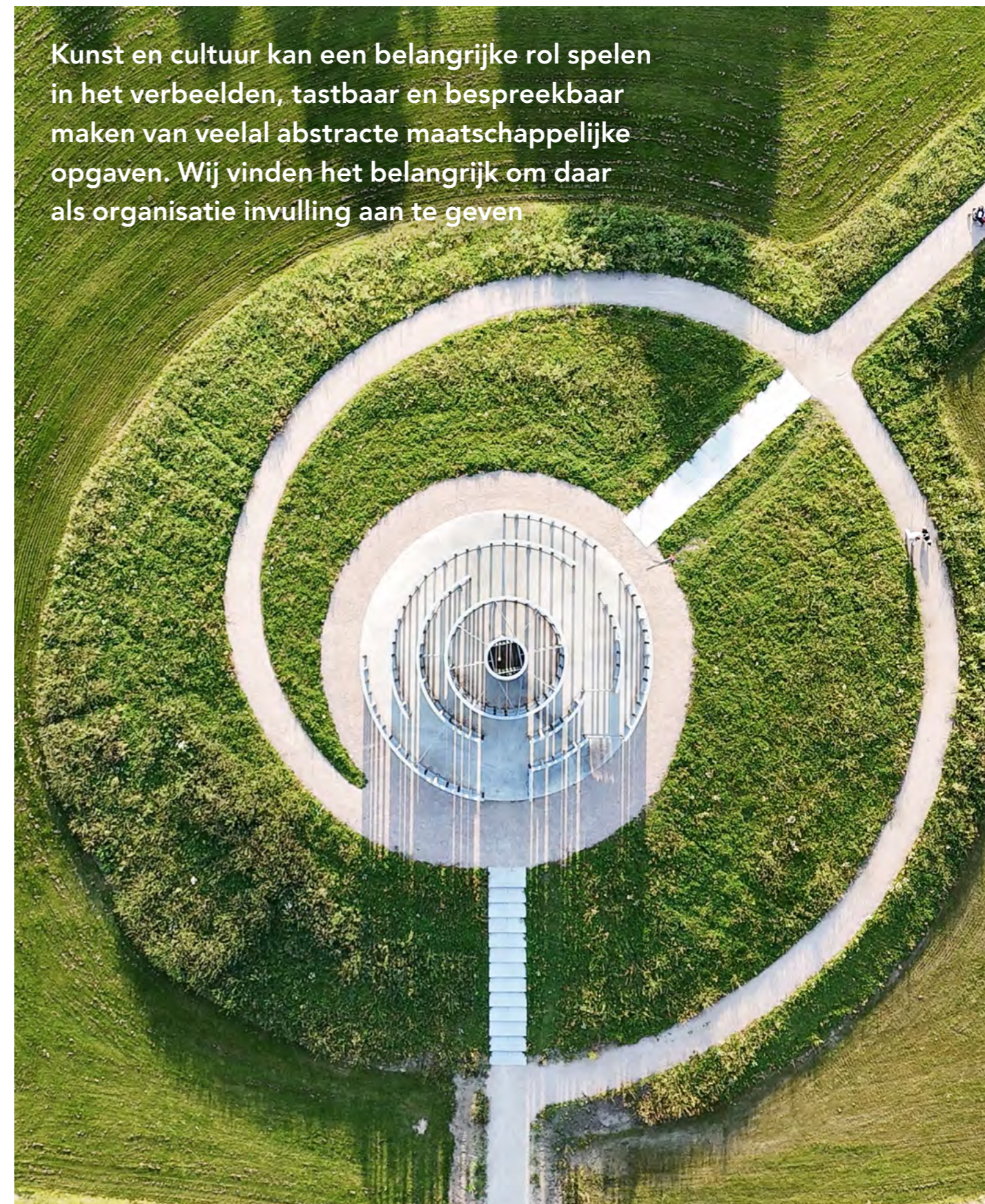


De afdeling Kunst & Cultuur begeleidt de realisatie van kunstprojecten in de gebiedsontwikkelingen van BPD, draagt zorg voor de BPD Kunstcollectie en helpt Nederlandse kunst- en cultuurinitiatieven

op het gebied van beeldende kunst, vormgeving en architectuur verder via BPD Cultuurfonds.

bpd.nl/kunst-en-cultuur

Kunst en cultuur kan een belangrijke rol spelen in het verbeelden, tastbaar en bespreekbaar maken van veelal abstracte maatschappelijke opgaven. Wij vinden het belangrijk om daar als organisatie invulling aan te geven



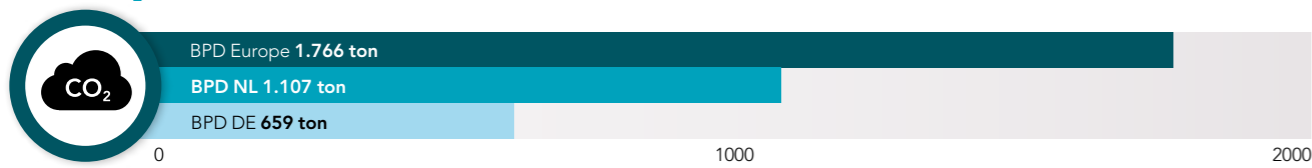
Verduurzaming bedrijfsvoering

Duurzame gebiedsontwikkeling kan een bijdrage leveren aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot. Dat geldt net zo goed voor onze eigen bedrijfsvoering. In 2025 hebben we daarom stappen gezet om onze CO₂-footprint verder te verlagen. Ook hebben we onze medewerkers uitgedaagd om meer bewust duurzame keuzes te maken in hun dagelijkse denken en doen.

In zowel Nederland als Duitsland hebben we in de afgelopen jaren verschillende maatregelen genomen om onze CO₂-voetafdruk verder te verlagen. We hanteren bijvoorbeeld sinds 2025 een elektrisch leasebeleid in beide landen, waardoor ons hele wagenpark in 2029 volledig elektrisch moet zijn. Bij afstanden korter dan 600 kilometer wordt alleen met de auto of trein gereisd. Daarnaast werken we aan de verduurzaming van onze kantoren, bijvoorbeeld door de inkoop van groene stroom of een gasloze norm bij een verhuizing of grootschalige renovatie. In Nederland is het ons zo gelukt om de CO₂-uitstoot van de bedrijfsvoering in vijf jaar tijd met 46% te verminderen.

In 2025 heeft de Nederlandse organisatie het programma *Duurzaam Denken & Doen* gelanceerd. Dit programma richt zich op het verder verduurzamen van de bedrijfsvoering aan de hand van vijf speerpunten: duurzame mobiliteit, gezonde en duurzame voeding, energie- en waterreductie, maatschappelijk verantwoord inkopen en het bevorderen van fysieke én mentale gezondheid. Als onderdeel van dit programma is begin 2025 een *Footprint Challenge* georganiseerd. Medewerkers konden op een laagdrempelige manier inzicht krijgen in hun persoonlijke voetafdruk en leren welke stappen zij kunnen zetten om deze te verkleinen. Er werden wekelijkse challenges georganiseerd waarbij collega's zowel op het werk als thuis aan de slag gingen om hun milieu-impact te verkleinen. Met 225 deelnemers werden in totaal 8.011 acties uitgevoerd, wat zorgde voor een CO₂-reductie van 7%.

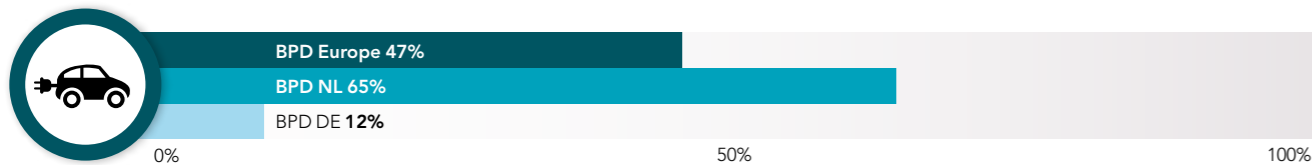
CO₂-UITSTOOT, RESULTAAT 2025



Resultaat 2024: BPD Europe 1.979 ton, BPD NL 1.246 ton, BPD DE 734 ton CO₂

Uitleg berekening: De uitstoot is het totaal van de emissies door gasverbruik kantoren en brandstofverbruik leaseauto's (scope 1), elektriciteitsverbruik gebouwen en deelmobiliteit (scope 2) en vliegverkeer, zakelijke reizen en woon-werkverkeer (scope 3).

LEASEWAGENPARK ELEKTRISCH, RESULTAAT 2025



Resultaat 2024: BPD Europe 32%, BPD NL 48%, BPD DE 4%

Uitleg berekening: Het percentage volledig elektrische leaseauto's wordt berekend door het aantal volledig elektrische leaseauto's te delen door het totale aantal leaseauto's.



BPD Woningfonds is een uniek fonds met duurzame en betaalbare nieuwbouwhuurwoningen, bestemd voor huishoudens met een middeninkomen. Het fonds werd in 2019 opgericht door Rabobank en BPD en heeft inmiddels ongeveer 6.300 appartementen en eengezinswoningen in portefeuille, zowel binnen als buiten de Randstad. De komende jaren groeit het door naar 16.500 woningen. Daarmee wordt BPD Woningfonds qua volume het vierde fonds van Nederland.

De betaalbaarheid van wonen is een van de grootste uitdagingen van deze tijd. Zo'n 3 miljoen Nederlandse huishoudens – met een inkomen tussen modaal en twee keer modaal – hebben geen toegang tot de woningmarkt als ze zich daar vandaag de dag op zouden begeven. BPD Woningfonds draagt daarom actief bij aan de ambities van gemeenten en woningcorporaties om meer mensen toegang tot een betaalbare woning te geven.

Betaalbaar wonen voor starters, gezinnen en ouderen. Duurzaam gebouwd in een aantrekkelijke omgeving, met woonlasten die passen bij de draagkracht van (her) starters, gezinnen en ouderen: dat kenmerkt de huurwoningen van BPD Woningfonds. De focus ligt hierbij op huurprijzen tussen de 850 en 1.350 euro per maand. Daarmee bedient het fonds mensen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en voor wie een duurdere huurwoning of koopwoning buiten bereik ligt. Bijzondere aandacht is er voor de ouder wordende Nederlandse bevolking. Van de beoogde 16.500 woningen zal ongeveer 35 procent gericht zijn op senioren, waaronder senioren met een lichte tot zware zorgbehoefte. In lijn hiermee versterkte het fonds in 2025 de portefeuille met de aankoop van 442 van het innovatieve woonzorgconcept Living-Inn in Nijmegen.

Duurzaam investeren

BPD Woningfonds voldoet als woningbelegger aan andere regels rondom het afleggen van verantwoording over de bedrijfsactiviteiten. Daarom hanteert het fonds een eigen ESG-aanpak en dat zie je op allerlei manieren terug in het werk van BPD Woningfonds. Zo zijn de middenhuurwoningen die het fonds van BPD afneemt energiezuinig. Dat zorgt voor lagere woonlasten voor de huurders. In en rond de woongebouwen worden fysieke

maatregelen genomen om de sociale cohesie te versterken, zoals ontmoetingsruimtes of speelvoorzieningen voor kinderen. Ook startte BPD Woningfonds in 2025 een samenwerking met twee ziekenhuizen in Amsterdam gericht op het huisvesten van zorgpersoneel. En uit de laatste huurderstevredenheidsonderzoeken blijkt dat het fonds de hoogste scores behaalde op het gebied van de woning en de woonomgeving. Het fondsmanagement beschikt over een AIFMD-vergunning en met partnerships met onder meer GRESB, INREV, IVBN en MSCI onderstreept BPD Woningfonds dat het voldoet aan de hoogste normen binnen de vastgoedbeleggingswereld.

Langjarige betrokkenheid

BPD Woningfonds blijft langdurig betrokken bij de ontwikkeling en doorontwikkeling van nieuwe leefomgevingen. Dat is voor huidige én toekomstige huurders een pluspunt, maar ook voor gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelende bouwers en zorgaanbieders. Dat geeft zekerheid. En het is een uitnodiging om samen te blijven zorgen voor betaalbare en duurzame woningen die generaties lang meegaan.

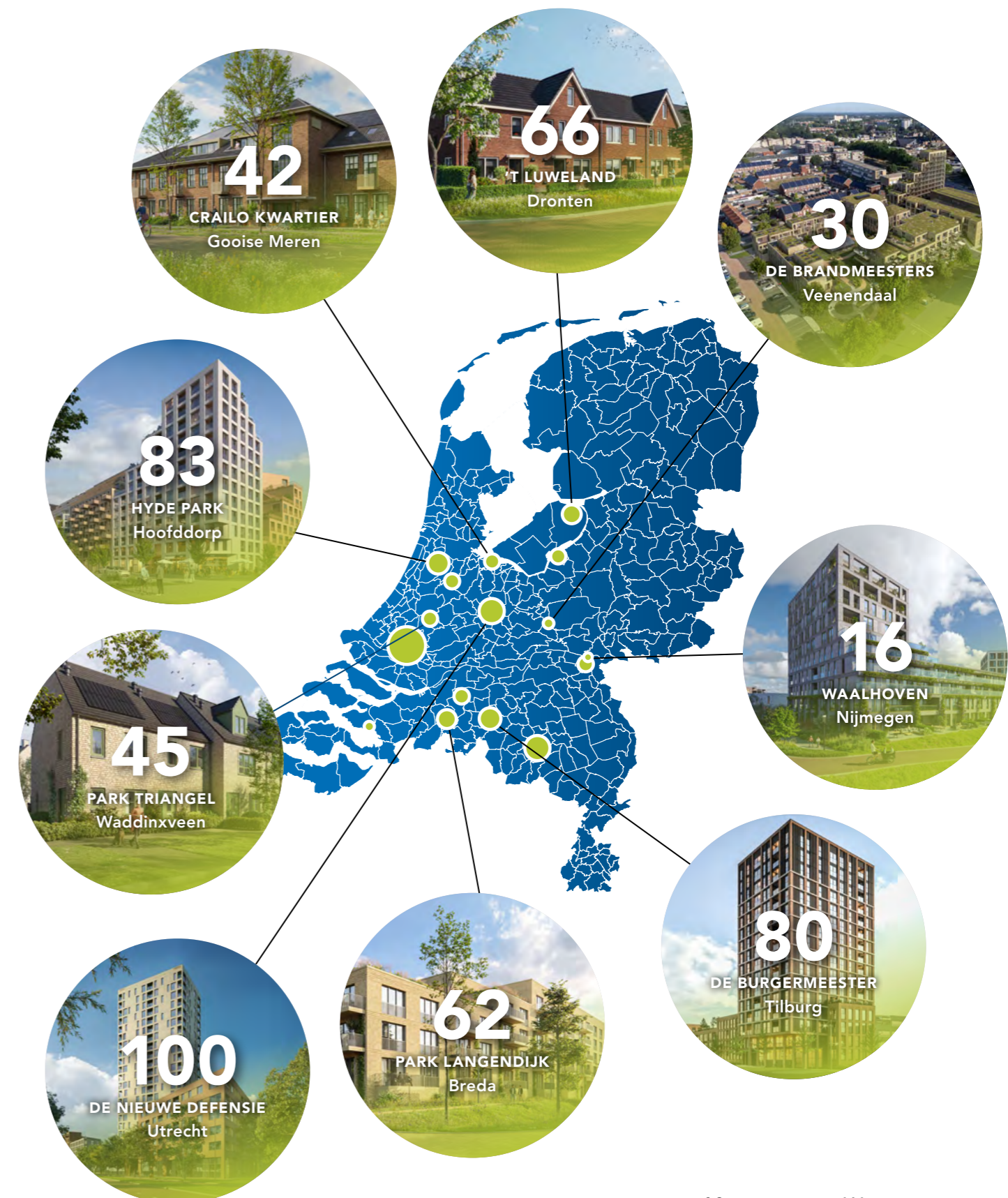
bpdwoningfonds.nl



BPD Woningfonds in getallen

- 16.500** middenhuurwoningen in portefeuille in 2034
- 2.194** middenhuurwoningen opgeleverd tot met 2025
- 4.146** middenhuurwoningen in voorbereiding of aanbouw tot en met 2025
- > 50** gemeenten waarin BPD Woningfonds actief is
- 15** medewerkers
- 1.074** woningen afgenomen van gebiedsontwikkelaar BPD in 2025

Een selectie van de transacties in 2025



Toekomstbestendig geheel

Soms stel ik me wel eens voor dat ik in 2040 door De Gnephoek wandel. Het is een lentedag. Het woon- en natuurgebied aan de oevers van de Oude Rijn bij Alphen aan den Rijn heeft dan echt vorm gekregen. Alles staat in bloei. Naast duizenden nieuwe woningen in allerlei soorten en maten vind je hier nieuwe natuur, met veel water en groen. Woningbouw is op grote schaal verbonden met het landschap. Dankzij de waterrobuuste en groene omgeving vallen de gevolgen van klimaatverandering hier mee.

Kan dat wel, trots zijn op een gebiedsontwikkeling waarvan de eerste woning nog moet worden gebouwd? Ja. De afgelopen jaren heeft BPD samen met andere partijen en de overheid hard gewerkt aan het masterplan voor de Gnephoek. In 2025 is het definitief vastgesteld. Dat was een mijlpaal. We leggen een bijzondere ambitie op tafel, en alleen dat al is een belangrijke stap. Het plan stelt een norm: niet alleen qua einddoel, maar ook qua proces. We verbinden ons samen aan iets wat er voor lange tijd zal zijn.

Vooraf in deze tijd is dat belangrijk. De uitdagingen en opgaven voor gebiedsontwikkelaars worden namelijk steeds ingewikkelder. Klimaat, natuur, energie en betaalbaarheid raken meer en meer verbonden. Onze leefomgeving is een systeem: een geheel van bodem en water, mensen en gemeenschappen, materialen en economische waarde. In dat systeem willen we als BPD richting geven, met **realisme, vakmanschap en optimisme**. We nemen voor dat richting geven ook nadrukkelijk de verantwoordelijkheid, bijvoorbeeld via standaarden, samenwerkingsverbanden en voorbeeldprojecten.

Dit ESG Impact Report laat zien hoe we dat doen. Niet alleen in het masterplan Gnephoek, maar bijvoorbeeld ook in het ontwerp gebiedsprogramma van Oostflank Purmerend. Het zijn gebiedsontwikkelingen die we opzetten vanuit de **logica van het landschap**. We wegen waterveiligheid, natuur, mobiliteit en leefkwaliteit vanaf het begin in samenhang af. Zo laten we zien dat gebiedsontwikkeling sterker wordt als we ecologie, sociaal fundament en duurzame waardecreatie niet achteraf toevoegen,

maar als uitgangspunt nemen. Ook de projecten die we in ons ESG Impact Report laten zien – Crailo, De Wielewaal, Park Langendijk, De Waalhoven – getuigen daarvan. Tegelijk komen er uitdagingen op ons af. Stikstof blijft een remmende factor. De langdurige onzekerheid in beleid en vergunningverlening vertraagt onze projecten. Ook netcongestie blijft ons dwarszitten. Dat laatste vraagt om afstemming, slimme gebiedsconcepten en realistische keuzes in energie-infrastructuur. Bij beide uitdagingen gaat het niet om losse projectrisico's, maar om structurele systeemknelpunten. Die vragen om consistente langetermijnkeuzes en samenwerking. Gebiedsontwikkelaars kunnen hiervoor niet alleen verantwoordelijk zijn.

Het is allemaal geen reden om af te wachten. We versnellen waar het kan. Zo heeft BPD in 2025 samen met Rabobank het coöperatief initiatief Biobased bouwen en Drinkwaterbesparing verder vormgegeven. Door meerkosten voor biobased bouwen tijdelijk te vergoeden, ook in het betaalbare segment, komt er **ruimte voor leren, verbeteren en schaalgroote**. Die aanpak past bij onze ambitie om betaalbare woonlasten te combineren met duurzame keuzes. De volgende stap is het verlagen van de kosten en het vergroten van de voorspelbaarheid. Dat vereist scherpere selectie van partners die dezelfde koers willen varen. Het vraagt om ketens die samen willen innoveren, en om inkoop van concepten die herhaalbaar, schaalbaar en betaalbaar zijn. Standardisatie en duidelijkheid zijn cruciaal om biobased bouwen van pionieren naar de mainstream te brengen.

Drinkwaterbesparing is het tweede spoor in hetzelfde initiatief. Het heeft zeker potentie, maar ook hier is duidelijkheid in regelgeving en gezondheidsbeleid nodig. Pilots en gezamenlijke leerprocessen zijn noodzakelijk, zodat we kunnen opschalen als dat mogelijk is. Maar ook hier gaat het om een bewuste systeeminterventie. Die is nodig om vastgelopen markten los te trekken en een betaalbare opschaling mogelijk te maken, niet alleen voor BPD, maar voor de hele sector.

Hetzelfde geldt voor CO₂-sturing. De sector heeft vooral grote behoefte aan uniforme methodieken, duidelijke



'De aanpak voor biobased bouwen en drinkwaterbesparing past bij onze ambitie om betaalbare woonlasten te combineren met duurzame keuzes'

definities en realistische implementatietrajecten. BPD draagt hieraan bij door beter meten, transparant rapporteren en ruimte voor pilots, juist om de **versnelling en voorspelbaarheid** mogelijk te maken.

In dit ESG Impact Report laten we ook onze partners aan het woord. Uit het interview met Mohamed Baba spreekt de verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid van buurten: het inzicht dat energiearmoede, vergroening en sociale samenhang elkaar beïnvloeden. Daniëlle de Nijs laat zien hoe vakmanschap, materiaalkeuze en intergenerationeel denken hand in hand gaan, en dat duurzame waarde ook een morele dimensie heeft. En Sybrand Buma benadrukt dat richting en consistentie nodig zijn om het landschap te versterken in plaats van uit te putten. Deze perspectieven laten samen zien waarop onze strategie is gericht: een systeembenadering waarin ecologie, sociaal fundament en waardecreatie verbonden zijn.

Eigenlijk blijken we allemaal hetzelfde te willen: **toekomstbestendige leefomgevingen** met maat-

schappelijke waarde. Die kunnen we alleen samen realiseren: met gemeenten, woningcorporaties, bouwpartners, financiers, bewoners en kennisinstellingen. Het vergt durf. Durf om keuzes te maken, om transparant te zijn, om te leren door te doen. Maar wat vooral nodig is, is het geloof in de waarde van gebieden die niet alleen vandaag functioneren, maar mét de tijd sterker worden.

Dit ESG Impact Report past bij een fase waarin BPD bewust kiest, prioriteert en verantwoordelijkheid neemt, ook als dat spanning oplevert. Het is daarom niet alleen een terugblik, maar ook een **uitnodiging**. Als we de kracht van het landschap, de logica van het systeem en de wensen van toekomstige bewoners blijven verbinden, kunnen we leefomgevingen creëren die generaties lang waarde toevoegen. Laten we dat samen doen.

Sladjana Mijatovic
Manager Duurzaamheid BPD Nederland

Let's
continue
to make
impact!

Dit is een uitgave van BPD Europe B.V.
Kijk voor meer informatie over BPD
op bpd.nl of bpd.de.

Meer weten over deze publicatie?
Neem dan contact op met **Jan Nab**
(j.nab@bpd.nl), ESG-manager
BPD Europe.

De inhoud van dit impact report is met grote zorgvuldigheid samengesteld en op verschillende manieren gecontroleerd, maar niet door een externe auditor. De getoonde resultaten komen veelal voort uit gebiedsontwikkelingen die al in voorbereiding waren voordat de ESG-strategie werd ingevoerd.



bpd

bouwfonds property development