DMFCO ESG Jaarverslag 2025

Bijdragen aan een duurzame en leefbare wereld

dmfco.nl

In dit jaarverslag

Voorwoord
Rogier van der Hijden, Algemeen Directeur 3

ESG-ambities
Onze richtinggevende ambities 4

ESG in de tijd
Onze reis van 2017 naar 2050 5

Resultaten 2025
Wat hebben we per ambitie bereikt? 6

Doelen 2026
Wat staat ons te doen? 16

Methodologie
Toelichting op CO_2-berekeningen 18

Over dit rapport
Kaders en verantwoording 19

Voorwoord

Positief bijdragen aan de wereld om ons heen

ESG is bij DMFCO geen bijzaak, maar een integraal onderdeel van hoe wij werken – een keuze die wij bij oprichting hebben gemaakt en sindsdien jaar na jaar verder invullen. In dit verslag blikken we terug op onze resultaten in 2025 en kijken we vooruit naar onze doelstellingen voor 2026.

Uitdagend jaar voor verduurzaming

De markt voor woningverduurzaming stond in 2025 onder druk. Hogere rentes, onzekerheid over energieprijzen en de afbouw van de salderingsregeling maken de rekensom voor veel huishoudens minder aantrekkelijk (NHG, 2025). Dit zien wij ook terug in de portefeuille: het aandeel nieuwe klanten dat verduurzaming financiert met hun MUNT hypotheek daalde van 20% in de periode van 2022 – 2024 naar circa 15% in 2025.

Wij beëindigden ook twee samenwerkingen: De Energiebespaarders stopte haar gratis verduurzamingsadvies en HomeWizard bereikte te weinig klanten. In hun plaats zijn wij een samenwerking aangegaan met Coolblue Energie, waarmee klanten exclusieve kortingen krijgen op warmtepompen, zonnepanelen en isolatie inclusief installatie.

Tegelijkertijd valt er nog veel terrein te winnen. Uit de AFM-Consumentenmonitor Q4 2025 blijkt dat slechts één op de tien hypotheekbezitters ooit door zijn adviseur is benaderd over verduurzaming, en ruim 85% van wie wél verduurzaamt doet dat uit eigen spaargeld.

Wat wij in 2025 bereikten

Hypotheekportefeuille

De CO_2-intensiteit van onze hypotheekportefeuille daalde verder, in lijn met onze langetermijnambitie. Naast overstromingsrisico is funderingsrisico nu ook een vast onderdeel van onze maandelijkse ESG-rapportage en leidt tot waardevolle gesprekken met beleggers.

Organisatie

Ons kantoor in Den Haag is grondig verduurzaamd met CO_2-neutraal klimaatsysteem, sedumdak en LED-verlichting: een belangrijke stap richting een CO_2-neutrale organisatie in 2030. Daarnaast hebben wij ons aangesloten bij de CFA Institute Inclusion Code, waarmee wij ons publiekelijk committeren aan het structureel verankeren van diversiteit, gelijkheid en inclusie in onze bedrijfsbeslissingen.

Vooruitkijken

De EU Taxonomy-alignment stelden wij in 2025 bewust uit in afwachting van de definitieve Europese regelgeving. Nu de kaders duidelijk zijn, pakken wij dit in 2026 verder op.

Onze langetermijnambities blijven ongewijzigd: een CO_2-neutrale organisatie in 2030 en een CO_2-neutrale hypotheekportefeuille in 2050. Wij weten dat wij die alleen halen in samenwerking met adviseurs, klanten, ketenpartners en overheid. Die samenwerkingen blijven wij actief opzoeken.

Rogier van der Hijden
Algemeen Directeur
Den Haag, mei 2026

"CO_2-neutraal in 2030 en een hypotheekportefeuille zonder uitstoot in 2050"

Zeven richtinggevende ambities

Wij voelen een grote verantwoordelijkheid voor het milieu en onze maatschappij. Daarom hanteren wij parallel aan onze vijf DMFCO-bedrijfsambities **een zevental ESG-ambities.**

E Environmental

1 Verduurzaming portefeuille

Wij stimuleren en financieren de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad, met als doelstelling een CO_2-neutrale portefeuille in 2050.

2 CO_2-neutrale organisatie 2030

Wij streven naar een volledig CO_2-neutrale bedrijfsvoering in 2030, met een verduurzaamd kantoor en duurzame mobiliteit voor alle medewerkers.

S Social

3 Tevreden hypotheekklanten

Wij bieden eerlijke en begrijpelijke hypotheken en streven naar meer dan tevreden klanten, met heldere voorwaarden en klantgerichte dienstverlening.

4 Voorkomen langdurige betalingsachterstanden

Wij voorkomen langdurige betalingsachterstanden en gedwongen woningverkoop door een persoonlijke aanpak en maatwerk bij betalingsproblemen.

5 Stimulerende werkomgeving

Wij bieden een diverse en stimulerende werkomgeving waarin iedere medewerker zich kan ontwikkelen en met plezier bijdraagt aan onze doelstellingen.

G Governance

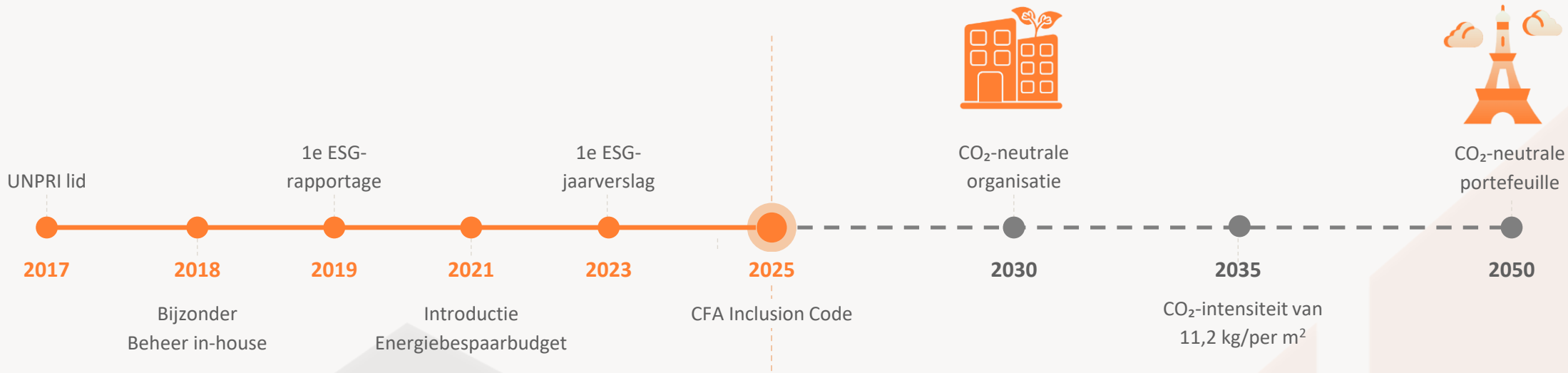
6 Transparante communicatie en bestuur

Wij onderhouden een open en transparante relatie met beleggers en bieden uitgebreide ESG-rapportages en flexibiliteit in het portefeuillebeheer.

7 Uitbestedingspartners stimuleren

Wij stimuleren onze uitbestedingspartners tot zichtbare actie op het gebied van ESG, met duurzaamheid als belangrijkste aandachtspunt.

Onze reis: van 2017 naar 2050



Doel 2030: CO_2-neutrale DMFCO-organisatie

Voortgang richting einddoel

Met een volledig elektrisch wagenpark (2024) en een verduurzaamd kantoor (eind 2025) verwachten we dat de CO_2-voetafdruk in 2026 significant afneemt. We liggen op koers richting 2030, met de verdere verduurzaming van woon-werkverkeer als belangrijkste resterende stap.

26%

De voortgang wordt gemeten aan de hand van de CO_2-uitstoot van het kantoor en woon-werkverkeer vanaf de baseline van 2020.

Doel 2050: CO_2-neutrale hypotheekportefeuille

Voortgang richting einddoel

Sinds de baseline van 22,4 kg CO_2/m^2 in 2020 is de gemiddelde uitstoot gedaald tot 18,6 kg CO_2/m^2 in 2025. We liggen hiermee op koers, waarbij we er rekening mee houden dat verdere reducties meer inspanning vragen naarmate we dichter bij het einddoel komen.

17%

De voortgang wordt gemeten aan de hand van de CO_2-intensiteit (kg CO_2/m^2) van de hypotheekportefeuille vanaf de baseline van 2020.

2025 in cijfers

Verduurzaming hypotheekportefeuille

Aantal woningen verduurzaamd met MUNT hypotheek

18.011

↑ 15.924 klanten in 2024

% van de portefeuille verduurzaamd met MUNT hypotheek

15,1%

↑ 14,1% in 2024

Bedrag aan energiebesparende maatregelen gefinancierd

€295 miljoen

↑ € 252 miljoen in 2024

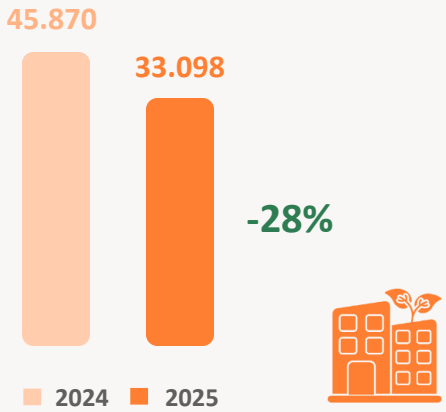
CO_2-reductie portefeuille (sinds 2020)

17%

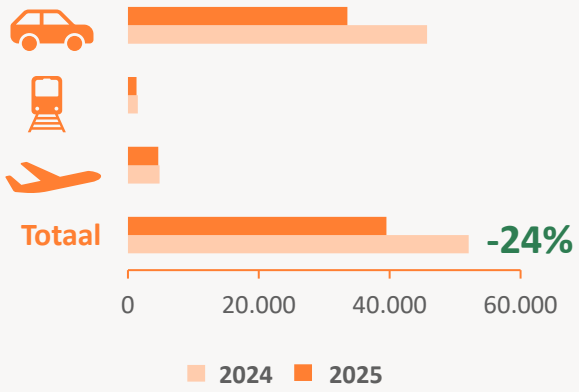
↑ 12,5 % in 2024

Verduurzaming organisatie

CO_2-uitstoot kantoor (in kg)



CO_2-uitstoot woon-werk verkeer (in kg)



Klant- en medewerkerstevredenheid

Langdurige betalingsachterstanden (meer dan 3 maanden)

< 0,03%

< 0,03% in 2024

Net Promotor Scores (NPS)

+45 Aanvraagproces

+50 Beheerprocessen

Herstelpercentage achterstanden

92%

92% in 2024

Medewerkerstevredenheid DMFCO/MUNT

8,3/10

8,3 in 2024

Belangrijkste mijlpalen in 2025

Ambitie 1: Het verschil maken op het gebied van verduurzamen

Nieuwe partner verduurzamingsmaatregelen

In 2025 samenwerking gestart met Coolblue Energie voor installatie energiebesparende maatregelen

Implementatie biodiversiteitsbeleid

Biodiversiteit is geïntegreerd in bredere ESG-beleid en toegevoegd aan de MUNT website

Ambitie 2: In 2030 een CO_2-neutrale DMFCO-organisatie

Verduurzaming kantoor in Den Haag

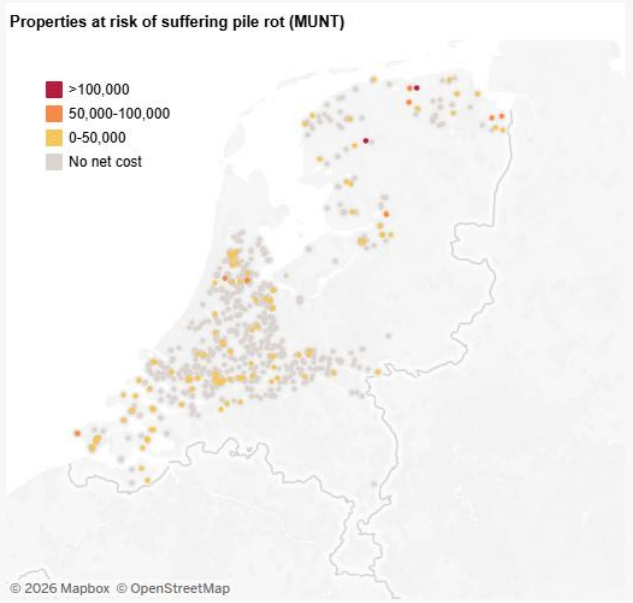
Het kantoorgebouw in Den Haag is in 2025 volledig gerenoveerd en verduurzaamd met onder andere:

- ✓ Sedum dak
- ✓ Volledig CO_2-neutraal klimaatsysteem
- ✓ LED verlichting

Ambitie 6: Transparante communicatie en behoorlijk bestuur

Funderingsrisico in ESG-rapportage

Funderingsrisico is als standaard onderdeel van de maandelijkse ESG-rapportage voor beleggers toegevoegd



Ambitie 1: Het verschil maken op het gebied van verduurzaming

E S G

Context

Verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad is een van de grootste opgaven binnen het klimaatbeleid. Als hypotheekverstrekker raken wij via onze financiering direct de manier waarop huishoudens hun woning verduurzamen. Onze langetermijnambitie blijft een volledig CO_2 neutrale hypotheekportefeuille in 2050.

Sinds 2023 is verduurzaming financieel minder aantrekkelijk geworden door lagere energieprijzen en afnemende overheidsstimulans, zoals te zien in onderstaande grafiek. Onze koers blijft desondanks onverminderd staan: wij informeren, stimuleren en financieren onze klanten en zoeken actief de juiste partners om de woningmarkt stap voor stap te verduurzamen.

Wat we hebben gedaan

Wij beëindigden twee samenwerkingen: HomeWizard bereikte te weinig klanten en De Energiebespaarders stopte haar gratis duurzaamheidsadvies, waardoor de toegevoegde waarde voor onze klanten verdween. In hun plaats sloten wij aan bij twee partners met groter bereik:

Via Coolblue Energie krijgen MUNT-klanten exclusieve kortingen op warmtepompen, zonnepanelen en isolatie.

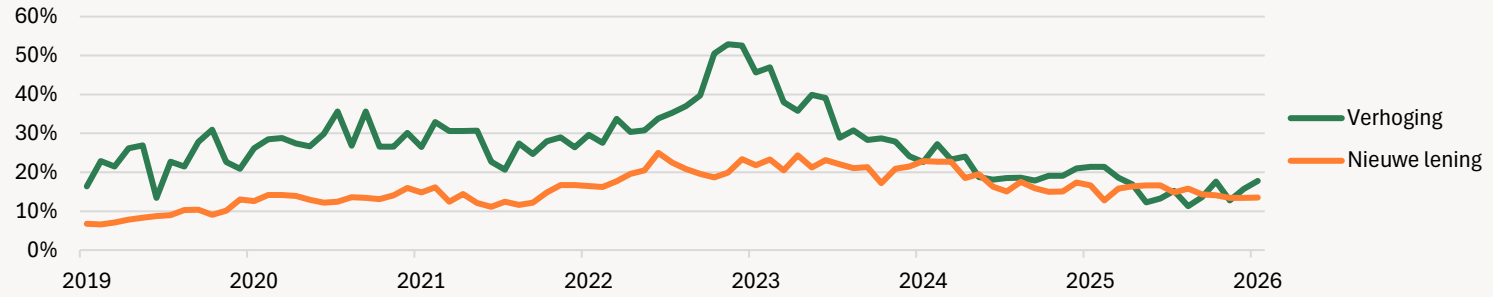
Via de Verbetercheck van Milieu Centraal krijgen zij een persoonlijk maatregelenplan op hun eigen woning.

Alle 120.000 bestaande en nieuwe MUNT-klanten zijn via de eindejaarsmailing over beide initiatieven geïnformeerd.

Naast informeren en stimuleren, zetten we in op het verlagen van de financiële drempel voor verduurzaming. In 15% van alle nieuwe hypotheken in 2025 werd een leningdeel voor verduurzaming opgenomen, een lichte daling ten opzichte van voorgaande jaren. Tegelijkertijd zien wij dat de meerderheid (> 85%) van de huiseigenaren verduurzaming nog steeds bekostigt uit eigen middelen.

Biodiversiteit is een nieuw thema dat wij structureel hebben verankerd in ons ESG-beleid, met samenwerkingen met het Deltaplan Biodiversiteitsherstel en Yuverta. Zo blijven wij aangesloten op de bredere duurzaamheidsagenda voorbij de CO_2-opgave alleen. Onze hypotheekklanten ontvangen via ons praktische tips over hoe zij hun buitenruimte biodiverser kunnen maken.

Percentage hypotheken met leningdeel voor energiebesparende maatregelen



Resultaat 2025

17% CO_2-reductie

Vergeleken met baseline jaar 2020

Daling van 5,1% t.o.v. 2024

Ambitie 1: Het verschil maken op het gebied van verduurzaming

E S G

Langetermijndoelen

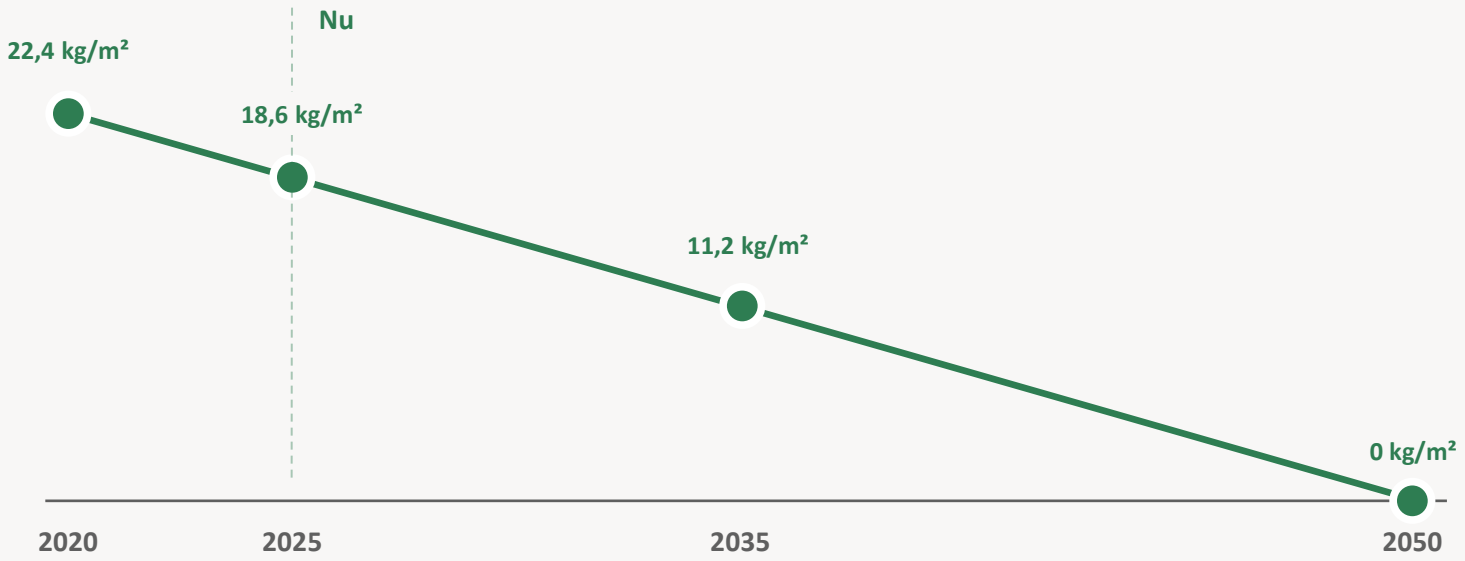
De CO_2-intensiteit[1] drukt uit hoeveel kilogram CO_2 de gefinancierde woningen per vierkante meter uitstoten. Het is de kerngrootheid waarop wij onze verduurzamingsopgave afmeten: één getal dat de gemiddelde prestatie van de hele portefeuille vangt en vergelijkbaar blijft tussen jaren en tussen fondsen.

Europa bakent de koers af met de Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Deze richtlijn vraagt van de Nederlandse woningvoorraad een reductie van 22 procent in primair energiegebruik tussen 2020 en 2035, en volledige zero-emissie in 2050.

Onze ambitie gaat verder: wij streven naar 50 procent CO_2-reductie, met 11,2 kg/m² als tussendoel in 2035 en een volledig CO_2-neutrale portefeuille in 2050. Wij zijn ons ervan bewust dat overheidssteun en technologische ontwikkeling daarvoor onmisbaar zijn.

Eind 2025 lag de gemiddelde CO_2-intensiteit van de hypotheekportefeuille op **18,6 kg/m²,** een reductie van 17 procent ten opzichte van 2020 en een bevestiging dat wij goed op koers liggen met het tussendoel van 2035.

CO_2 -intensiteit · van 2020 naar 2050



Tussendoel · 2035

11,2 kg CO_2/m²

Onze ambitie ligt hoger dan de EPBD: 50 procent reductie ten opzichte van 2020, tegenover de 22 procent die Europa voorschrijft.

Einddoel · 2050

CO_2-neutraal

Een volledig CO_2-neutrale hypotheekportefeuille, in lijn met de Europese Green Deal en het Parijsakkoord.

1) DMFCO's CO_2-model is gebaseerd op de methodologie van de Partnership for Carbon Accounting Financials (PCAF), gedifferentieerd naar energielabel en woningtype. Het model valideren we jaarlijks aan de hand van het daadwerkelijke energieverbruik van de netbeheerders. Zie *'Toelichting CO_2-berekeningen'* op pagina 18 voor meer informatie.

Ambitie 2: In 2030 een CO_2-neutrale DMFCO-organisatie

E S G

Context

Naast onze ambitie voor de hypotheekportefeuille hebben wij onszelf als organisatie een kortere horizon gesteld: in 2030 opereren wij volledig CO_2-neutraal. Dat is niet het grootste deel van onze totale voetafdruk, maar wel het stuk waar wij zelf invloed op hebben.

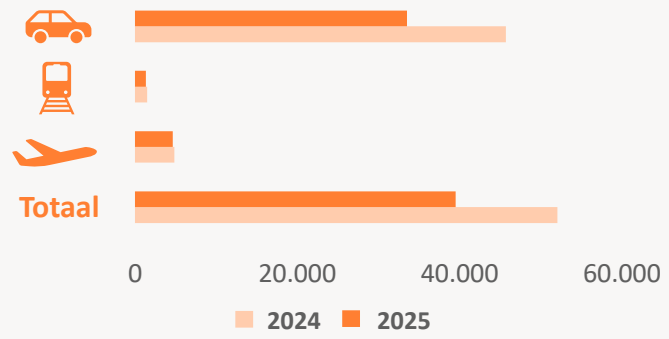
In 2025 hebben wij daar een grote stap in gezet door ons kantoor in Den Haag te renoveren en grondig te verduurzamen. Daarnaast stimuleren wij duurzame mobiliteit via een 1e klas OV-abonnement en een fietsplan voor alle medewerkers. Medewerkers met een leaseauto hebben verplicht een elektrische auto.

Wat we hebben gedaan

In de tweede helft van 2025 is ons kantoor in Den Haag volledig gerenoveerd en verduurzaamd. Het pand is van het gas af, draait op contractueel groene elektriciteit van Hollandse wind en beschikt over een CO_2-neutraal klimaatsysteem, sedumdak en LED-verlichting. In 2025 zagen we al resultaat: een daling van de CO_2-uitstoot van het kantoor met 28% ten opzichte van 2024. In 2026 verwachten we de kantooremissies terug te brengen naar nul.

Ook de uitstoot van woon-werkverkeer daalde fors, met 24%, door de volledige elektrificatie van ons wagenpark in 2024. Aanvullend is afvalscheiding ingevoerd voor GFT, papier, plastic en drankverpakkingen.

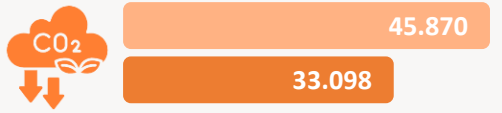
CO_2-uitstoot woon-werk verkeer (in kg)



Gasverbruik kantoor (Nm3)

Elektriciteitsverbruik kantoor (kWh)

CO_2-uitstoot kantoor (kg CO_2)



2024 2025

Resultaat 2025

CO_2-uitstoot kantoor

-28%

Vergeleken met 2024

Uitstoot woon-werkverkeer

-24%

Vergeleken met 2024

Ambitie 3: Meer dan tevreden hypotheekklanten

E S G

Context

Wij streven naar een dienstverlening die toegankelijk, eerlijk en persoonlijk is voor elke hypotheekklant.

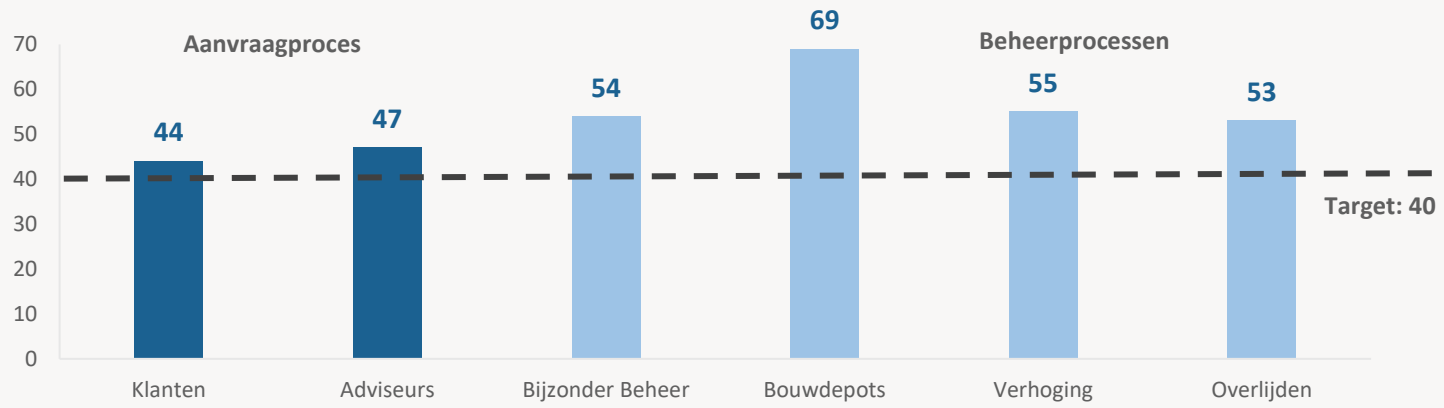
Via de Net Promoter Score (NPS) meten we op twee momenten hoe klanten ons ervaren: bij de aanvraag en tijdens de beheerfase. De uitkomsten vertalen we actief naar verbeteringen.

Wat we hebben gedaan

In 2025 behaalden we een NPS van minimaal 44 op het aanvraagproces en ruim 50 op alle beheerprocessen: beide ruimschoots boven ons target van minimaal 40. Ook op de meest delicate processen, zoals bijzonder beheer en overlijden, werden opnieuw hoge scores gerealiseerd.

De klantfeedback wordt zorgvuldig bekeken en vormt de basis voor verdere verbeteringen van onze processen. In 2025 voerden we op deze manier verbeteringen door zoals verbeterde voorwaarden voor het bouw- en duurzaamheidsdepot en ruimere mogelijkheden via Calcasa Desktop Taxatie.

Net Promoter Score (NPS) 2025



Uitdagingen

De NPS-scores voor het aanvraagproces liggen met 45 en 47 boven ons target van 40, wat een solide basis vormt. Toch liet 2025 zien dat de kwaliteit van ons aanvraagproces onder druk kan komen te staan. Wijzigingen in het mid-office landschap en hoge pieken in hypotheekaanvragen vroegen veel van onze processen en partners. Het bewaken van proceskwaliteit en het managen van verwachtingen richting klant en adviseur bleef daarmee een structureel aandachtspunt.

In 2026 leggen we de focus nadrukkelijk op het aanvraagproces. We scherpen de samenwerking met onze mid-office partners aan en kijken naar productverbeteringen die het aanvraagproces simpeler en voorspelbaarder maken. Hiermee streven we naar een structureel hogere NPS.

Hoe werkt een Net Promoter Score (NPS)?

Klanten beoordelen op een schaal van 0-10: "Hoe waarschijnlijk is het dat u ons aanbeveelt aan vrienden, familie of collega's?"

Promoters (9-10): zeer tevreden klanten die actief aanbevelen
Neutralen (7-8): tevreden maar niet enthousiast, tellen niet mee
Detractors (0-6): ontevreden klanten die eerder afraden

NPS berekening = % Promoters – % Detractors

Ambitie 4: Het voorkomen van langdurige betalingsachterstanden

E S G

Context

Een hypotheek is voor de meeste mensen de grootste financiële verplichting van hun leven. Wij vinden het onze verantwoordelijkheid om klanten te ondersteunen, ook als de omstandigheden tegenvallen. Onze aanpak begint ver voor een betalingsprobleem zichtbaar wordt: via Actief Klantbeheer identificeren wij structurele risico's in de hypotheek en nodigen wij klanten proactief uit om de betaalbaarheid van hun hypotheek te toetsen. Wanneer klanten ondanks die preventieve stap toch met betalingsproblemen te maken krijgen, benaderen we hen persoonlijk en met begrip voor hun situatie. Woningbehoud staat daarin altijd centraal: wij zoeken samen naar een oplossing die past.

Wat we hebben gedaan

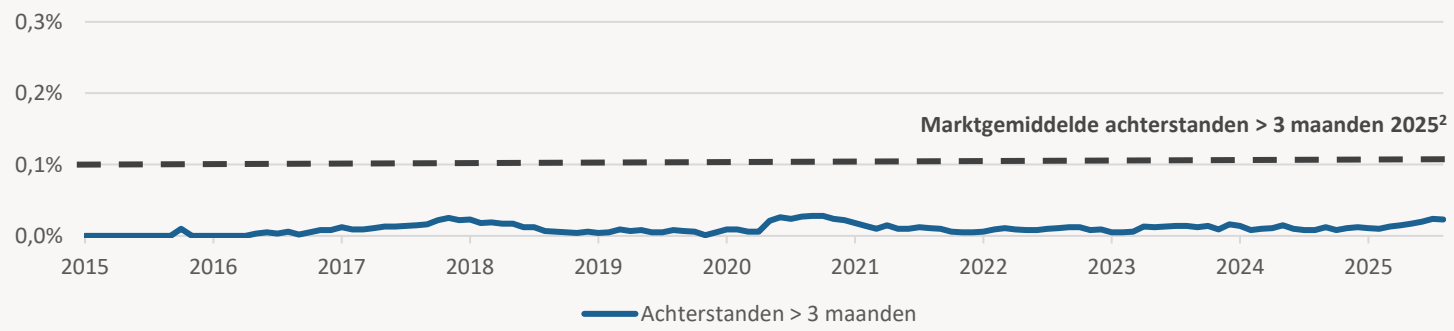
Jaarlijks wijzen wij al onze hypotheekklanten op onze Hypotheekcheck, waarmee zij zelf de betaalbaarheid van hun hypotheek kunnen testen. In 2025 werd de check 2039 keer ingevuld; in 715 gevallen was de uitkomst negatief. Deze klanten zijn vervolgens individueel benaderd om hen te wijzen op mogelijke betalingsrisico's en te verzoeken contact op te nemen met een financieel adviseur. Zo geven wij klanten concrete handvatten om proactief met de betaalbaarheid van hun hypotheek aan de slag te gaan.

In 2026 zullen wij opnieuw alle hypotheekklanten benaderen over de Hypotheekcheck.

In 2025 steeg het aantal leningen met een langdurige achterstand (drie maanden of meer) naar 30. Het aandeel in de totale portefeuille blijft met minder dan 0,03% zeer klein, ruim onder het marktgemiddelde van 0,10%. De belangrijkste oorzaken waren werkloosheid, relatiebeëindiging of overlijden. Onze aanpak blijft gefocust op woningbehoud: waar herstel mogelijk was, boden wij betalingsregelingen, woonlastenfaciliteiten of begeleiding door een budgetcoach. Alleen waar herstel niet haalbaar bleek kwam verkoop in beeld, in alle gevallen zonder restschuld.

Het jaar sloot af zonder afboekingen op de portefeuille.

Percentage langdurige achterstanden in MUNT portefeuille



Resultaten 2025

< 0,03%

Langdurige betalingsachterstanden in portefeuille

Ruim onder het marktgemiddelde van 0,10% in 2025

2) Gebaseerd op achterstanden van meer dan drie maanden, afkomstig uit jaarverslagen geldverstrekkers en Fitch RMBS data 2025.

Ambitie 5: Een stimulerende werkomgeving voor elke medewerker

E S G

Context

Eén van onze vijf kernwaarden is dat DMFCO plezierig is om bij en mee te werken. Dat is geen wens, maar een verantwoordelijkheid. Wij geloven dat medewerkers het beste werk leveren in een omgeving waar zij zich veilig, gewaardeerd en gezien voelen en waar zij kunnen groeien. Diversiteit, gelijkwaardigheid en inclusie zijn daarin geen afzonderlijke doelen, maar de bouwstenen van een gezonde organisatiecultuur. Onze doelstelling is een jaarlijkse medewerkerstevredenheidscore van minimaal 8,0 en een werkomgeving waarvan elke medewerker kan zeggen dat hij of zij er volledig tot zijn of haar recht komt.

De in 2024 uitgevoerde, onafhankelijk geverifieerde pay-gapanalyse toonde aan dat er binnen DMFCO geen verschillen in beloning bestaan tussen mannen en vrouwen voor gelijkwaardig werk. In 2026 wordt deze analyse herhaald.

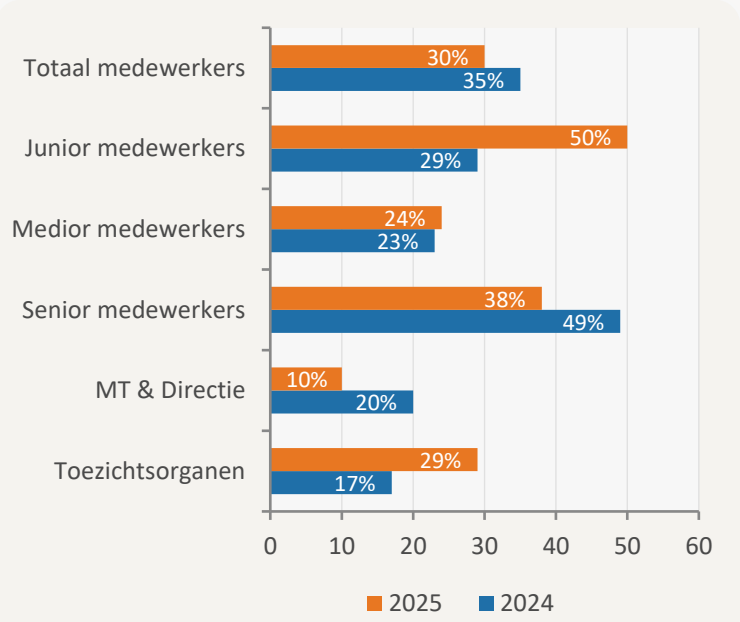
Wat we hebben gedaan

In 2025 hebben wij ons DEI-beleid vastgesteld en ons aangesloten bij de CFA Institute Inclusion Code, waarmee wij ons publiekelijk committeren aan het structureel verankeren van DEI in onze bedrijfsbeslissingen. Via dit lidmaatschap ontvangen wij steeds meer inzicht in goede praktijken en concrete suggesties voor de verdere invulling van onze DEI-ambities.

Het totale aandeel vrouwen daalde van 35% in 2024 naar 30% in 2025. Twee bewegingen verklaren dit. Op seniorniveau namen wij meerdere nieuwe collega's aan, allen mannen, waardoor de verhouding in die groep verschoof. Daarnaast verliet één vrouw ons Management Team, waardoor het MT nu nog één vrouw telt. Dat zien wij als een knelpunt: ons streven is minimaal drie vrouwen in het MT. Hier gaan wij de komende jaren actief op sturen.

In 2025 voerden wij opnieuw een Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) uit. Onze medewerkers gaven DMFCO wederom een score van **8,3,** gelijk aan 2024. Dit bevestigt de betrokkenheid en tevredenheid van medewerkers.

Aandeel vrouwen per functieniveau



Resultaat 2025

8,3

MTO-score medewerkerstevredenheid

2024: 8,3 · doelstelling: ≥ 8,0

Ambitie 6: Transparante communicatie en behoorlijk bestuur

E S G

Context

Goede governance betekent voor ons dat investeerders weten welke hypotheken zij bezitten, welke risico's daarin zitten en welke keuzes wij namens hen maken. Daarom delen wij informatie actief en volledig, en niet pas wanneer regelgeving daarom vraagt. Wij voeren het hypotheekbeleid en bewaken de kwaliteit van de portefeuille; investeerders houden de regie over hun eigen investering, met de informatie die zij daarvoor nodig hebben. Het Europese regelgevingslandschap volgen wij nauwgezet en vertalen wij tijdig naar onze processen en rapportage.

ESG is binnen DMFCO geborgd via een ESG commissie die maandelijks bijeenkomt. De werkgroep brengt portefeuillebeheer, productmanagement, risk en compliance, investor relations en marketing samen, met directe vertegenwoordiging van het MT. De werkgroep rapporteert aan het MT, waar de eindverantwoordelijkheid en besluitvorming ligt.

Wat we hebben gedaan

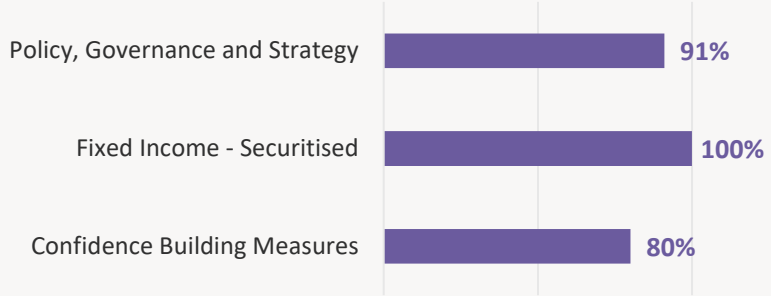
Wij hebben in 2025 dagelijkse waardering ingevoerd. Investeerders zien nu elke dag de actuele waarde van hun portefeuille, in plaats van eens per maand of kwartaal. Onder het nieuwe pensioenstelsel is dat actuele inzicht onmisbaar voor pensioenfondsen, en wij leveren het standaard aan al onze beleggers.

Onze maandelijkse ESG-rapportage is uitgebreid met funderingsrisico's, toegelicht in een whitepaper. Funderingsproblematiek speelt in een deel van de Nederlandse woningvoorraad en raakt direct de waarde en het risicoprofiel van de betrokken woningen. Investeerders zien zo waar dit risico in onze fondsen zit en kunnen het meewegen in hun allocatie- en risicobeleid.

Wij rapporteren onder de Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) en publiceren de bijbehorende Principal Adverse Impact (PAI) indicatoren. Rapportage onder de EU Taxonomy stelden wij in 2025 bewust uit, in afwachting van de herziening door de Europese Commissie, zodat wij in één keer onder de definitieve regelgeving kunnen rapporteren.

Daarnaast rapporteren wij sinds 2017 vrijwillig aan de UN Principles for Responsible Investment (UNPRI). Over 2025 behaalden wij hoge scores op alle modules, ruim boven de PRI-mediaan.

UNPRI scores 2025



Resultaat 2025

90%

Score UNPRI assessment op alle modules

2023: 97% · doelstelling: ≥ 80 (mediaan)

Ambitie 7: Uitbestedingspartners stimuleren tot actie op ESG

E S G

Context

Stater en CSC voeren de operatie achter onze hypotheekverstrekking en vermogensbeheer uit en zijn daarmee in belangrijke mate bepalend voor de wijze waarop ons ESG-beleid in de praktijk tot uitvoering komt. Als langjarige opdrachtgever benutten wij die positie om duurzaamheid structureel op de agenda te plaatsen en hierover concrete afspraken te maken, zowel op directieniveau als in de operationele samenwerking.

Bij onze overige leveranciers wegen wij ESG-criteria mee waar dat relevant en proportioneel is, met bijzondere aandacht voor milieuprestaties en duurzaamheidsbeleid. Wij hanteren geen harde targets, maar verwachten van onze partners aantoonbare voortgang over de tijd. Indien een partner structureel achterblijft bij die verwachtingen, treden wij daarover formeel in gesprek; in het uiterste geval kan dat aanleiding zijn om de samenwerking te heroverwegen.

Wat we hebben gedaan

Onze ESG-verwachtingen richting Stater hebben wij in 2025 verder aangescherpt. Kernboodschap is dat duurzaamheid integraal onderdeel zou moeten zijn van de bedrijfsvoering van Stater en dat wij hierover proactief willen worden geïnformeerd. In dat verband zijn wij dit jaar toegetreden tot de Duurzaamheidscommunity van Stater, waarin wij gezamenlijk met andere opdrachtgevers kennis en ervaringen op het gebied van duurzaamheid uitwisselen.

Samen met Stater hebben wij verkend hoe klanten bij het afsluiten van hun hypotheek meer ruimte kan worden geboden om later te verduurzamen. Hierdoor kunnen we in 2026 verschillende productverbeteringen introduceren.

Met CSC is ESG een vast onderwerp gebleven op de reguliere overlegagenda, gericht op zichtbare voortgang in hun eigen duurzaamheidsprestaties en rapportages. Bij beide partners zien wij een groeiend inzicht in CO_2-voetafdruk, energieverbruik en bredere duurzaamheidsprestaties. Stater rapporteert binnen het ons bekend Europese kader; CSC volgt vanwege haar Amerikaanse moeder de daar geldende regelgeving.

Wij constateren dat ESG bij onze partners regelmatig concurreert met andere prioriteiten, hetgeen leidt tot een wisselend tempo. Wij vinden het daarom belangrijk om hier zowel op directieniveau als operationeel op te blijven sturen, en richten ons in 2026 op het structureel bespreken van de plannen en voortgang op het gebied van ESG.

STATER
MORTGAGE SERVICES | AN INFOSYS COMPANY

CSC

Resultaat 2025

✓

Gesprekken met Stater en CSC over ESG

2024: deels behaald, geen vast agendapunt

Onze doelen voor 2026

Zeven ambities met concrete plannen voor komend jaar

1 Verduurzaming portefeuille

17,92 kg/m² in 2026

Gemiddelde CO_2-intensiteit van de portefeuille eind 2026

2 CO_2-neutrale organisatie 2030

-50% CO_2-uitstoot

Halvering van de uitstoot t.o.v. 2025

3 Tevreden hypotheekklanten

≥ 40

NPS op alle afzonderlijke processen

4 Voorkomen betalingsachterstanden

< 0,05%

Achterstanden ≥ 3 maanden

5 Stimulerende werkomgeving

≥ 8,0

MTO cijfer

≥ 35%

Vrouwen in de organisatie

6 Transparantie en bestuur

Rapportage EU Taxonomy

Data beschikbaar voor investeerders

CO_2-reductiepad

In maandelijks ESG-rapport

7 Uitbestedingspartners stimuleren

Minstens één ESG-gesprek per jaar

Met elke belangrijke uitbestedingspartner

Onze plannen voor 2026

Verduurzaming portefeuille

Verduurzaming blijft een kernprioriteit voor DMFCO. In 2026 werken wij aan meerdere productverbeteringen om de stap naar een duurzamere woning voor klanten te vereenvoudigen. Via partnerschappen verlagen wij de drempel voor klanten om de volgende stap te zetten. De lopende samenwerkingen continueren wij in 2026 en evalueren wij aan het einde van het jaar.

CO_2-neutrale organisatie

We werken stapsgewijs toe naar een CO_2-neutrale bedrijfsvoering in 2030. Na de grootschalige verbouwing van ons kantoor in 2025 richten we ons in 2026 op de verdere verduurzaming van ons woon-werkverkeer.

Tevreden hypotheekklanten

De NPS is onze graadmeter voor klanttevredenheid. In 2026 leggen we de focus nadrukkelijk op ons aanvraagproces. Wij scherpen de samenwerking met onze mid-office partners aan en werken aan productverbeteringen om het proces te optimaliseren. Hiermee streven we naar een structureel hogere NPS.

Voorkomen betalingsachterstanden

We werken er continu aan om het percentage achterstanden laag te houden. Vroege signalering en een persoonlijke benadering door ons Bijzonder Beheer team blijven essentieel om klanten in financiële problemen te begeleiden en samen te zoeken naar een duurzame oplossing.

Stimulerende werkomgeving - MTO

Het medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) weerspiegelt of medewerkers zich gehoord, tevreden en betrokken voelen. We koppelen concrete acties aan thema's die collega's zelf aandragen en houden de uitkomsten als spiegel voor onze cultuur.

Stimulerende werkomgeving - diversiteit

Onze doel voor 2026 is een gendersamenstelling in ons bedrijf van minimaal 35% vrouw, feitelijk een terugkeer naar het niveau van 2024. Vanaf daar bouwen we verder. Als ondertekenaar van de CFA Inclusion Code maken we onze DEI-acties concreter en meetbaarder.

Transparantie en bestuur – EU Taxonomy

In 2026 pakken we EU Taxonomy-alignment op. Dit resulteert in rapportages onder de Taxonomy op totaalniveau, op fondsniveau en op portefeuilleniveau per investeerder. Op deze manier geven we meer inzicht in het duurzaamheidsprofiel van onze hypotheekportefeuilles.

Transparantie en bestuur - MI

We verbeteren onze management informatie om beter zicht te bieden op het pad naar een CO_2-neutrale portefeuille in 2050, conform het Parijsakkoord. Heldere data ondersteunt onderbouwde keuzes en transparantie richting investeerders.

Uitbestedingspartners stimuleren

Ons doel is om ESG minstens één keer per jaar onderwerp van gesprek te laten zijn met onze belangrijkste uitbestedingspartners. Door onze verwachtingen uit te spreken en hen uit te dagen hun bedrijfsvoering ook te verduurzamen, brengen we de hele keten een stap verder.

Toelichting CO_2-berekeningen

Hypotheekportefeuille

De CO_2-uitstoot van alle woningen met een MUNT-hypotheek wordt berekend op basis van de methodologie van de Partnership for Carbon Accounting Financials (PCAF), gedifferentieerd naar energielabel en woningtype. Per woning wordt de gemiddelde CO_2-uitstoot per energielabel vermenigvuldigd met de oppervlakte, wat resulteert in een geschatte jaarlijkse uitstoot per individuele woning. Het CO_2-uitstootmodel wordt jaarlijks gevalideerd aan de hand van het daadwerkelijke energieverbruik van de netbeheerders. In 2025 lag de modeluitkomst 5,4% boven het werkelijke verbruik, wat de betrouwbaarheid van het model bevestigt.

Kantoor en mobiliteit

Voor de berekening van de CO_2-uitstoot van ons kantoor en woon-werkverkeer maken wij gebruik van de CO_2-emissiefactoren opgesteld door Milieu Centraal, Stimular, SKAO, Connekt en de Rijksoverheid. Deze factoren worden jaarlijks geactualiseerd door een panel van experts. De omrekenfactoren houden rekening met zowel tank-to-wheel als well-to-tank emissies.

Categorie	Omrekenfactor
Elektriciteit	0,000 kg CO_2/kWh
Gas	2,134 kg CO_2/Nm^3
Benzine (middel)	0,195 kg CO_2/km
Benzine (hybride)	0,183 kg CO_2/km
Elektrisch (gem. stroommix)	0,062 kg CO_2/km
Brandstof onbekend	0,191 kg CO_2/km
Trein (gemiddelde)	0,003 kg CO_2/km
Internationale trein	0,014 kg CO_2/km
Vliegtuig (<700 km)	0,234 kg CO_2/km

Disclaimer

De ter beschikking gestelde informatie en analyses zijn verkregen of afgeleid van bronnen waarvan DMFCO Asset Management (DMFCO) meent dat deze betrouwbaar zijn ten tijde van verspreiding van onderhavige informatie. Geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid wordt door DMFCO aanvaard ten aanzien van de juistheid of compleetheid van de informatie, die onderhevig is aan aanpassing zonder aankondiging. DMFCO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade als gevolg van het gebruik van gepresenteerde cijfers en informatie.

DMFCO Asset Management

MUNT HYPOTHEKEN

ESG Jaarverslag 2025

E S G

dmfco.nl

Over dit rapport

Rapportageperiode

1 januari – 31 december 2025

Reikwijdte

DMFCO Asset Management

Rapportagekaders

SFDR, EU Taxonomy, PCAF, UNPRI, UN Sustainability Goals en CFA Inclusion Code

Contact

Investor Relations, investorrelations@dmfco.nl

Publicatiedatum

Mei 2026