



Gebouwde omgeving platform voor lokale SDG-agenda

De Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties bepalen meer en meer de investeringsagenda van pensioenfondsen en institutionele beleggers. Daarbij vormt de gebouwde omgeving als het ware hét platform waarop de VN-doelen moeten landen om een plek te krijgen in onze maatschappij. Alleen ontbreekt het vooralsnog aan een lokale SDG-agenda voor de gebouwde omgeving.

Vastgesteld in 2015, ondertekend door alle 193 leden van de Verenigde Naties, vormen de Sustainable Development Goals (SDG's) een ambitieus pakket van zeventien doelstellingen voor een wereldwijde duurzame ontwikkeling. In mei 2018 wijdde dit tijdschrift er een themanummer aan.

Nieuwe taal

Door het bedrijfsleven worden de SDG's meer en meer gezien als een kans om hun businessmodellen te versterken, vooral waar het gaat om maatschappelijke waardecreatie. De SDG's bieden daartoe een prima kader, waarbij financiële en maatschappelijke

doelstellingen en rendement tegen elkaar kunnen worden afgewogen. Ze vormen als het ware een nieuwe taal; niet alleen voor de formele verslaglegging van bedrijven, maar met name ook voor de rol die ondernemingen spelen bij het oplossen van maatschappelijke problemen. Pensioenfondsen en hun

uitvoeringsorganisaties spelen daarbij een belangrijke rol. APG en PPGM bijvoorbeeld, de uitvoeringsorganisaties van respectievelijk ABP Pensioenfonds voor overheid en onderwijs en Pensioenfonds Zorg en Welzijn PFZW. Zij hebben concrete criteria ontwikkeld waarmee kan worden bepaald of producten en diensten van een bedrijf waarin zij beleggen bijdragen aan de SDG's.

Duurzaam vastgoed

De fondsen rapporteren jaarlijks in welke SDG's zij hebben geïnvesteerd. Eind 2017 was dat voor APG meer dan € 55 miljard en voor PPGM € 44 miljard ofwel 12% en 15% van het totaal door hen beheerd vermogen. En voor beide geldt dat meer dan driekwart daarvan is belegd in slechts drie SDG's, namelijk SDG 11 'Duurzame steden en gemeenschappen', SDG 3 'Goede gezondheid en welzijn' en SDG 7 'Betaalbare en duurzame energie'. Het grootste deel daarvan betreft duurzaam vastgoed. Dat een steeds groter deel belegd wordt in de SDG's is een ontwikkeling die je ook ziet bij in vastgoed gespecialiseerde institutionele beleggers. Bouwinvest bijvoorbeeld, belegger in vastgoed voor het pensioenfonds van de bouw (bpfBOUW), geeft aan dat in 2020 minimaal 70% van het geïnvesteerde kapitaal een positieve bijdrage moet leveren aan de SDG's. Soortgelijk beleid kondigde Syntrus Achmea Real Estate & Finance onlangs af.

Indicatoren en doelen

Daarmee groeit de SDG awareness onder pensioenfondsen en institutionele (vastgoed)beleggers. Om te investeren met impact, hebben ze er ook indicatoren aan gekoppeld (KPI's) en daarbij concrete doelen gesteld (targets). De voortgang ervan wordt gemonitord en hierover wordt periodiek gerapporteerd.

Onbekend bij vastgoedwereld

Kijken we naar vastgoedprofessionals, waaronder projectontwikkelaars en bouwers, dan ontstaat helaas een heel ander beeld. Weliswaar zijn sommigen al druk met duurzaamheid, maar deze wereld is nog nauwelijks bekend met de SDG's, zo blijkt uit een

recente enquête onder vastgoedprofessionals. Nog geen vier van de tien respondenten (39%) geeft aan de SDG's te kennen. Dat is net iets meer dan onder 'gewone burgers' in ons land, maar veel minder dan bijvoorbeeld bedrijvenonderzoeken van PwC en Sustainalize doen vermoeden. Volgens hen zijn de SDG's met circa 90% breed bekend onder bedrijven. Belangrijk verschil echter is dat voor dit onderzoek professionals zijn geënquêteerd en niet bestuurders of duurzaamheidsmanagers zijn bevraagd en evenmin zijn MVO- en jaarverslagen geraadpleegd.

Top 5 gebouwde omgeving

Ondanks die onbekendheid zijn vastgoedprofessionals zeer uitgesproken over welke SDG's in hun ogen prioriteit hebben. Met stip op 1 staat bij hen nummer 11 over duurzame steden en gemeenschappen, wat in wezen hun core business is. Maar het heeft ook alles te maken met de bouwopgave waarvoor we staan in ons land, waaronder de Nationale Woonagenda. Volgens die agenda zijn de komende 10 tot 20 jaar namelijk maar liefst één miljoen woningen nodig. Niet alleen moeten deze woningen straks energieneutraal en circulair worden gebouwd, maar ook nog eens passen op een vaak beperkt beschikbaar bouwoppervlak in de stad. Dat betekent een zeer hoge stedelijke dichtheid, wat hoge eisen stelt aan het milieu en aan de leefbaarheid van deze nieuwe woongebieden. Vandaar ook dat betaalbare en duurzame energie (SDG7), goede gezondheid en welzijn

(SDG3), verantwoorde consumptie en productie (SDG12) en klimaatactie (SDG13) eveneens hoog scoren. Samen met duurzame steden en gemeenschappen (SDG11) vormen ze de top vijf voor de gebouwde omgeving. En, toeval of niet, dat zijn dezelfde vijf SDG's waaraan pensioenfondsen en institutionele beleggers prioriteit geven. Bovendien gaat de meeste aandacht van gemeenten uit naar deze SDG's.

Grote stedelijke dimensie

Belangrijke kanttekening die je daarbij moet maken is dat SDG11 - duurzame steden en gemeenschappen - voor gemeenten behalve een 'harde' fysieke kant eveneens een 'zachte' sociale kant heeft. Dit betekent dat duurzaamheid voor hen ook gaat over zaken als de beschikbaarheid van voldoende en betaalbare woningen, werkgelegenheid en toegang tot de arbeidsmarkt, voor iedereen toegankelijke faciliteiten en voorzieningen, goede sanitatie, gezonde voedsel- en drinkwatervoorziening, leefbaarheid en veiligheid. Daarmee houdt SDG11 direct en indirect verband met heel veel andere SDG's en is de stedelijke dimensie veel omvangrijker dan op het eerste gezicht misschien lijkt.

Lokale bouwagenda

Voor de vastgoedsector en de bouw biedt dat kansen. Het gaat er immers om dat zowel de investeringen van onder meer pensioenfondsen en beleggers als het beleid van gemeenten niet alleen financieel maar ook maatschappelijke renderen en impact hebben. Dit vraagt om een lokale invulling van de SDG's. En juist deze insteek is bij uitstek het domein van vastgoed- en gebiedsontwikkeling en daarmee van projectontwikkelaars en bouwers. Zij zouden er daarom goed aan doen niet alleen kennis te nemen van de SDG's, maar ook het voortouw te nemen in het opstellen van een lokale SDG-agenda voor de gebouwde omgeving. Compleet met bijbehorende set van indicatoren (KPI's) en doelen die zijn afgestemd op het beleid van lokale en regionale overheden en in lijn zijn met de investeringsagenda van pensioenfondsen en institutionele beleggers.

Bas van de Griendt

White paper

Op 1 september 2019 verscheen de white paper 'Sustainable Development Goals en de vastgoedsector'. Het brengt de SDG's voor de vastgoedsector in kaart en laat onder meer zien wat ze voor projectontwikkelaars en bouwers kunnen betekenen in het kader van vastgoed- en gebiedsontwikkeling. Aan het document ligt een enquête-onderzoek ten grondslag onder bijna 100 vastgoedprofessionals. Aanvullend heeft bovendien een uitgebreid literatuuronderzoek plaatsgevonden. De paper is gratis te bestellen via de website van Stratego Advies: <http://www.stratego-advies.nu/sdgs-en-de-vastgoedsector/>