

Maatschappelijke meerwaarde

DOOR **BAS VAN DE GRIENDT**

In de wereld van vastgoed en gebiedsontwikkeling geldt al lang één wet: winst is de maat der dingen. De grootste opbrengst, de scherpste prijs per vierkante meter, het hoogste rendement. Maar wat als we het spel anders gaan spelen? Wat als we niet alleen financiële cashflows, maar ook de maatschappelijke impact en milieukundige winsten en verliezen meenemen in onze berekeningen? Dan blijkt dat je soms uitkomt op een veel hogere waarde.

Dat valt op te maken uit het onderzoek 'Futureproofing Companies & Valuation Ratios' van Wander Marijnissen (Ftrprf) en hoogleraren Dirk Schoenmaker (RSM Erasmus Universiteit) en Willem Schramade (Nyenrode Business Universiteit). Zij keken niet alleen naar de financiële resultaten van alle AEX-bedrijven, maar ook naar hun baten en lasten voor milieu, mens en maatschappij.

Hun conclusie is even helder als ontregelend: klassieke ratio's als winst en verlies doen geen recht aan transitie, risico's en kansen op het gebied van environment, social & governance (ESG). Wat nodig is, is een future-proof index, een integraal getal dat financiële prestaties én maatschappelijke en ecologische waarde samenbrengt.

Toegepast op de AEX blijken 15 van de 23 bedrijven maatschappelijk méér waard dan hun boekhouding laat zien. Koploper Philips blijkt bijna vijf keer zoveel waard wanneer maatschappelijke waarde wordt meegerekend. Andere bedrijven, zoals Heineken en Shell, dalen juist in waarde; bij ArcelorMittal zelfs met een factor min twaalf, aldus de onderzoekers.

Ook niet-beursgenoteerde organisaties namen ze de maat, bijvoorbeeld de Nederlandse Spoorwegen. Die realiseerde over 2024 een maatschappelijk rendement van € 1,33 mrd, tegenover een financieel verlies



Wie maatschappelijk rendement meeneemt, komt uit op een veel hogere waarde

van € 141 mln. Hun totale maatschappelijke waarde? € 72,8 mrd, aldus de onderzoekers. Ruim elf keer de financiële waarde van € 6,4 mrd.

Deze paradox bevat een krachtige boodschap voor iedereen die bouwt, ontwikkelt of investeert in vastgoed. Klassieke financiële ratio's vertellen maar een deel van het verhaal. Wie duurzaamheid, leefbaarheid en sociale cohesie meeneemt in de waardering, ziet pas de volle balans.

Een project dat in traditionele termen 'slechts' break-even draait, kan maatschappelijk juist een enorme meerwaarde hebben. Denk aan meer groen en biodiversiteit, minder hittestress, energie-efficiëntere gebouwen of sterkere gemeenschappen. En omgekeerd: een project dat financieel schittert maar schade toebrengt aan milieu of leefomgeving, kan op termijn juist waarde vernietigen; door reputatieschade, maatschappelijke weerstand of stranded assets.

In de praktijk loont het dus om breder te kijken. Wie bij gebiedsontwikkeling rekent wat vergroening oplevert aan gezondheid, wat energiebesparing scheelt in kosten, wat minder autoverkeer doet voor luchtkwaliteit én wat duurzame kwaliteit betekent voor verhuurbaarheid, ziet het rendement spectaculair stijgen. Die extra waarde komt niet uit de lucht vallen. Ze zat er altijd al, we rekenden haar alleen niet mee.

De oproep is helder: denk meervoudig. Ontwikkelaars, beleggers en stedelijke regisseurs moeten maatschappelijke waardecreatie zien als kern van hun strategie, niet als bijlage van hun duurzaamheidsrapport. Neem ESG serieus; niet als vinkjeslijst, maar als basis voor besluitvorming. Maak maatschappelijke baten zichtbaar in businesscases, kwantificeer ze waar mogelijk en verwerk ze in waarderingsmodellen.

Dat vraagt meer werk, betere data en soms lef, want maatschappelijke baten keren vaak pas later terug. Maar de beloning is groot: projecten met echt draagvlak, minder risico op tegenvallers, sterkere relaties met stakeholders én – zoals de NS laat zien – een totale waarde die vele malen hoger ligt dan de financiële kasstromen doen vermoeden.

Kortom: wie in vastgoed alleen naar omzet en winst kijkt, mist het echte rendement. Wie maatschappelijke waarde meeneemt, komt uit op een veel hogere waarde – en bouwt aan een toekomst die wérkelijk telt.

Bas van de Griendt (Stratego-Advies.nu) is auteur van 'Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals' (2024). Samen met collega's van De Zwerm verzorgt hij onder andere cursussen en trainingen op het gebied van meervoudige waardecreatie bij vastgoed- en gebiedsontwikkeling.