Impact is wat overblijft als PowerPoint uit staat

DOOR **BAS VAN DE GRIENDT**

Impact. Het is het favoriete woord van bestuurders, consultants, politici en LinkedIn-profeten. Wie geen impact maakt, telt kennelijk niet meer mee. Vergaderen zonder impact is tijdverspilling. Investeren zonder impact is achterhaald. Bouwen zonder impact is bijna verdacht. Impact is het nieuwe duurzaam, het nieuwe innovatief, het nieuwe toekomstbestendig. Kortom, een woord dat alles lijkt te zeggen en daardoor gevaar loopt niets meer te betekenen.

Dat zag De Correspondent jaren geleden al scherp. In een veelgelezen artikel werd fijntjes ontleed hoe impact een 'toverwoord' werd. Altijd positief geladen, zelden gedefinieerd en vooral handig inzetbaar in subsidieaanvragen, jaarverslagen en verkiezingsprogramma's. Want wie kan tegen impact zijn? Niemand natuurlijk. Dat is precies het probleem.

Ook in vastgoedland waait deze taalwind. Projectontwikkelaars spreken over impactvolle gebiedsontwikkeling. Beleggers over impact investing. Corporaties over maatschappelijke impact. Gemeenten over brede welvaart. En ondertussen worden businesscases nog vaak teruggebracht tot twee kolommen: kosten links, opbrengsten rechts. Wat niet in euro's past, verdwijnt onder de streep.

Daar wringt het. Wie werkelijk over impact wil praten, moet verder kijken dan zijn of haar financiële neus lang is. Het zes kapitalen model voor meervoudige en langetermijnwaardecreatie biedt daarvoor een nuttig en broodnodig denkkader. Niet alleen financieel kapitaal telt, maar ook geproduceerd kapitaal (gebouwen en infrastructuur), intellectueel kapitaal (kennis en innovatie), menselijk kapitaal (competenties en vaardigheden), sociaal kapitaal (netwerken, vertrouwen en cohesie) en natuurlijk kapitaal (grondstoffen, biodiversiteit, klimaat). Waardecreatie ontstaat juist in de samenhang tussen die zes.



Binnen enkele jaren zal een businesscase zonder maatschappelijke baten ondenkbaar zijn

Neem een woningproject. Op papier kan het financieel renderen. Maar als bewoners vereenzamen, hitteproblemen toenemen, mobiliteit vastloopt en de biodiversiteit verdwijnt, dan is de échte balans negatief. Omgekeerd kan een project met een bescheidener financieel rendement enorme maatschappelijke winst opleveren: lagere zorgkosten, betere leerprestaties, minder energie-armoede, sterkere buurten en hogere arbeidsproductiviteit. Dat is geen soft gedoe. Dat is economische realiteit.

Juist daarom is de motie van Tweede Kamerlid Hanneke Steen van een halfjaar geleden interessant. Op 26 maart verzocht zij namelijk de regering een methodiek en bijpassend instrumentarium te ontwikkelen om maatschappelijke baten structureel mee te nemen in businesscases van bouwwerken (Kamerstukken 32847-1412). De Kamer nam de motie aan met 149 stemmen voor en slechts één tegen. Dat lijkt technisch bestuursproza, maar het is potentieel revolutionair.

Want stel u voor dat voortaan bij aanbestedingen en investeringsbesluiten niet alleen stichtingskosten, IRR en exploitatielasten worden beoordeeld, maar ook gezondheidswinst, CO_2-reductie, sociale cohesie, klimaatadaptatie en toekomstwaarde. Dan verschuift het speelveld fundamenteel. Dan wint niet automatisch de goedkoopste aanbieder, maar de partij die de meeste integrale waarde levert.

Dat vraagt wel moed. Want meten van maatschappelijke impact is ingewikkelder dan het optellen van facturen. Niet alles laat zich exact monetariseren. Sommige effecten ontstaan pas jaren later. En ja, er zal discussie zijn over indicatoren, aannames en rekenmodellen. Maar laten we eerlijk zijn: alsof traditionele vastgoedrekenmodellen wél waardevrij en feilloos zijn. Ook daar schuilen aannames, belangen en wensdenken achter decimalen. De echte keuze is dus niet tussen meten en niet meten. De echte keuze is tussen smal rekenen en breed rekenen.

Mijn voorspelling? Binnen enkele jaren is een businesscase zonder maatschappelijke baten net zo gedateerd als een kantoorgebouw zonder energielabel. Banken zullen erop sturen. Overheden zullen het eisen. Bewoners zullen het verwachten. En beleggers zullen ontdekken dat langetermijnrendement zelden losstaat van maatschappelijke kwaliteit. Misschien moeten we daarom zuiniger worden op het woord impact. Minder gebruiken, meer bewijzen. Minder roepen, meer rekenen. Minder marketing, meer maatschappelijk rendement.

Want impact is geen buzzword. Impact is wat overblijft als de PowerPoint uit staat.

Bas van de Griendt (Stratego-Advies.nu) adviseert organisaties over duurzaamheid en ESG bij gebiedsontwikkeling, bij bouw- en vastgoedactiviteiten