

Verbind duurzaamheid aan vastgoedontwikkeling

In de vastgoedsector zijn de zogeheten VN-duurzaamheidsdoelen (SDG's) bezig aan een voorzichtige opmars. Goed nieuws, want duurzaam vastgoed in de gebouwde omgeving kan flink bijdragen aan het realiseren van een drastische CO₂-reductie. Bovendien opent dit de deur om de kostbare energietransitie met pensioengelden te financieren.

RENÉ DIDDE

Er bestaat een instrument dat het in zich heeft om de verschillende 'talen' rond buzz-begrippen als duurzaamheid, energieneutraal, circulair, klimaatneutraal en cradle to cradle te verbinden. Het gaat om de duurzaamheidsdoelstellingen van de Verenigde Naties, de Sustainable Development Goals (SDG's). Het VN-instrument kan worden ingezet om vooral in de gebouwde omgeving de duurzaamheid een slag verder te helpen, aldus Bas van de Griendt van Stratego Advies. "En dan niet alleen de harde, technische verduurzaming zoals isolatie van gebouwen, warmtenetten, warmtepompen en zonnepanelen, maar ook de zachte, sociale kant van duurzaamheid, zoals betaalbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en zorg voor elkaar."

Van de Griendt hield vorig jaar een enquête onder bijna honderd vastgoedprofessionals. Zij kruisten vijf van de zeventien VN-duurzaamheidsdoelen aan als kansrijke parameters voor de bevordering van een duurzaam gebouwde omgeving. De top drie bestond uit SDG 11 over duurzame steden en gemeenschappen, SDG 7 over betaalbare duurzame energie en SDG 3 over goede gezondheid en welzijn.

Zelfde taal spreken

In de ogen van de duurzaamheidsadviseur is het de hoogste tijd dat projectontwikkelaars, samen met bouwende bedrijven en gemeenten, dergelijke doelen in hun lokale beleid opnemen. "Dat is niet zomaar een zoveelste dimensie aan een beleid bomvol fraaie begrippen", zegt hij. "SDG's kunnen echt helpen om businessplannen voor de

bebouwde omgeving en verstedelijking mogelijk te maken." Organisaties met het grote geld gaan zich namelijk steeds meer rekenschap geven van de duurzame prestatie van hun kapitaal. "Vooral institutionele beleggers zoals BPD en AM, pensioenfondsen en hun uitvoeringsorganisaties willen dat hun geïnvesteerd vermogen bovengemiddeld duurzaam presteert." Volgens de enquête begint het bewustzijn vooral toe te nemen bij beleggers die ook zelf vastgoed ontwikkelen. "Geen dag te vroeg", benadrukt Van de Griendt. "Ze krijgen er spoedig meer mee te maken." Hij raadt gemeenten aan een SDG-agenda voor de gebouwde omgeving op te stellen. "Een duurzame stedelijke ontwikkelaar vindt dan vermoedelijk gemakkelijker zijn weg. Wat nog ontbreekt, is een eenduidige set van indicatoren met

bijbehorende doelen voor de gebouwde omgeving. Daarin kan de taal van beleggers en pensioenfondsen de ambities van bouwers en gemeenten ontmoeten."

Continue geldstroom

Uit de enquête blijkt dat de SDG's in de vastgoedsector bezig zijn aan een voorzichtige opmars: steeds meer bedrijven geven in hun jaarverslag aan hoe ze bijdragen aan het realiseren van de VN-doelstellingen. Ook Syntrus Achmea Real Estate & Finance werkt al met de SDG-doelstellingen. "De doelen bieden houvast om onze taken op het gebied van maatschappelijk beleggen concreet te maken", zegt manager Strategy & Research Jos Sentel. Syntrus Achmea beheert € 24 miljard namens zeventig klanten, meest pensioenfondsen. Dit geld wordt





FOTO: MICHEL WIJNBERGH

niet alleen belegd in obligaties, aandelen en staatsleningen, maar in toenemende mate ook in vastgoed zoals woningen, winkels, scholen en zorggebouwen voor gezondheidsinstellingen. “Het gaat om maatschappelijk geld dat uiteraard moet renderen en voor onze klanten een continue stroom van inkomsten zoals huur moet opleveren. Daarnaast willen vooral de pensioenfondsen steeds meer dat hun beleggingen ook maatschappelijk rendement opleveren”, constateert Sentel. “Van de wapenindustrie, kinderarbeid en de tabaksindustrie willen ze verre blijven.”

Opwaartse beweging

De SDG-doelen zijn bij Syntrus Achmea sinds 2018 een inspiratiebron voor verduurzaming van het vastgoed. Niet alleen om de CO₂-winst te bereiken, maar ook om leefbare steden te bewerkstelligen. “Een wijk die zich in een opwaartse richting beweegt, levert namelijk niet alleen meer welzijn voor de bewoners op en CO₂-reductie door verbeterde woningen, maar verbetert ook het financieel rendement door meer stabiele huurinkomsten en een waardestijging van het vastgoed.”

Deze opwaartse beweging opent de mogelijkheid om een belangrijk deel van de kostbare energietransitie met pensioengelden te financieren. Grofweg zit er meer dan het duizelingwekkend bedrag van 1500 miljard euro in de Nederlandse pensioenfond-

‘SDG’s helpen businessplannen mogelijk te maken’

sen. Ongeveer tien procent wordt in vastgoed geïnvesteerd, dus 150 miljard euro. “Als je bedenkt dat tot 2040 de bouwopgave in Nederland alleen al één miljoen nieuwbouwwoningen bedraagt, liggen dáár kansen”, stelt Sentel.

Waarom gebeurt dat dan niet en mopperen partijen op de immense kosten van de energietransitie, terwijl de pensioenfondsen zitten te springen om duurzame beleggingen? “Hier komt de wispelturigheid van met name de lokale politiek om de hoek kijken”, denkt Sentel. “De nationale overheid wil dat het zoveel mogelijk lokaal en regionaal wordt geregeld en daar spelen de verkiezingen om de vier jaar het langetermijnbeleid meer parten dan op nationaal niveau.”

Lokale partnerschappen

Volgens Sentel zouden er lokale partnerschappen moeten ontstaan tussen gemeenten, woningcorporaties, projectontwikkelaars en bouwbedrijven. In Utrecht, één van de snelst groeiende steden van Nederland,

blijkt de gemeente de SDG’s te omarmen om daarmee hun duurzaamheidsdoelen vorm te geven, zegt verantwoordelijk wethouder Klaas Verschuure (D66). “Onze gemeentelijke ambitie voor ‘Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen’ ligt in het verlengde van SDG’s. Ze vormen een herkenbare taal die door bedrijven, kennisinstellingen en organisaties steeds meer wordt gebruikt.” Het helpt inderdaad om het gesprek met beleggers, ontwikkelaars en andere marktpartijen te voeren, beaamt de wethouder. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals de Cartesiusdriehoek, de Merwedekanaalzone en het Stationsgebied leidt dit tot autoluwe buurten en wijken waar fietsen, wandelen en OV-gebruik wordt gestimuleerd. “Ook besteden we veel aandacht aan groen en stimuleren we een goede mix van woningcategoriën, zoals sociaal woningen en particuliere markt.”

Op het recente Jaarcongres Stedelijke Transformatie in Amersfoort constateerde Bas van de Griendt dat het nog vaak ontbreekt aan een langetermijnontwikkeling van duurzame leefomgeving. “SDG’s moeten daarom veel meer op een lokaal en praktisch niveau worden uitgewerkt. En dan niet alleen voor bekende thema’s van fysieke, technische duurzaamheid, maar vooral voor de zachtere sociaaleconomische onderwerpen. Het gaat immers niet alleen om duurzame gebouwen, maar ook om duurzame gemeenschappen.” ●●●