



white paper



1 september 2019

Auteur dr. J.S. (Bas) van de Griendt
Organisatie Stratego Advies





AUTEURSINFORMATIE

Auteur [Bas van de Griendt](#) is oprichter en eigenaar van [Stratego Advies](#), een adviesbureau op het gebied van duurzaamheid in de gebouwde omgeving.

Voor dat Bas in 2017 zijn eigen bureau begon werkte hij van 2005 tot 2017 bij Bouwfonds Property Development (BPD, voorheen Bouwfonds Ontwikkeling). Als manager MVO en Duurzaam Ontwikkelen was hij er verantwoordelijk voor de duurzaamheidsagenda. Daarvoor werkte Bas van 1990 tot 2005 als milieuadviseur, waarvan de laatste 10 jaar uitsluitend voor de vastgoedmarkt.

Milieu en duurzaamheid zijn onderwerpen waarover Bas regelmatig publiceert. Bovendien is het een onderwerp waarover hij ook frequent lezingen geeft en doceert. Niet alleen bij de Leergang Projectontwikkeling van de NEPROM, maar bijvoorbeeld ook aan de ASRE. Bovendien geeft hij regelmatig gastcolleges op hogescholen en universiteiten.

ENQUÊTES

Sinds dat Bas van de Griendt docent is bij de [Leergang Projectontwikkeling](#) van de NEPROM voert hij periodiek enquête-onderzoek uit onder cursisten. Dat gebeurt steeds vóór aanvang van het onderdeel Milieu & Duurzaamheid. De enquête over de Sustainable Development Goals (SDG's) die Bas hield onder de leergangen 115 t.m. 120 in 2018 en 2019 ligt ten grondslag aan onderhavige *white paper*.

Voorbeelden van eerder gehouden enquête-onderzoek zijn de manier waarop vastgoedprofessionals in het verleden dachten invulling te geven aan de aanscherping van de EPC naar [0,6 in 2011](#) en [0,4 in 2015](#) (zie www.lente-akkoord.nl) en de mate waarop zij in hun dagelijks werk te maken hebben met verschillende milieudossiers (zie [Handboek Projectontwikkeling](#), 2018 p. 228).



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
2. Sustainable Development Goals	6
2.1 Rol bedrijfsleven	6
2.2 Maatschappelijke impact	6
2.3 Gebouwde omgeving	8
3. Doelstellingen en uitvoering onderzoek	10
3.1 Enquêteonderzoek	10
3.2 Literatuuronderzoek	11
4. Resultaten en discussie	12
4.1 Bekendheid met de SDG's	12
4.2 Voorkeuren van vastgoedprofessionals	13
- SDG11: Duurzame steden en gemeenschappen	14
- SDG 7: Betaalbare en duurzame energie	16
- SDG 3: Goede gezondheid en welzijn	16
- SDG12: Verantwoorde consumptie en productie	17
- SDG13: Klimaatactie	18
4.3 Voorkeuren van MVO-experts	19
4.4 Top 5 voor bedrijven in Nederland	19
4.5 Top 5 voor bedrijven wereldwijd	20
4.6 Conclusies	21
5. De SDG's komen steeds dichterbij	22
5.1 Dichterbij via pensioenfondsen	22
5.2 Dichterbij via institutionele beleggers	25
5.3 Dichterbij via gemeenten	26
6. Hoe verder? The next step!	28
 Geraadpleegde bronnen	 30
 Bijlagen	 32



1. INLEIDING

Duurzaamheid is een onderwerp wat bij vastgoed- en gebiedsontwikkeling al lang niet meer is weg te denken. Door velen echter wordt het vooral geassocieerd met de energie- en wateropgave waarvoor we staan in de gebouwde omgeving in verband met klimaatverandering. Voor anderen gaat het met name om het gebruik van grondstoffen en materialen bij de bouw en de gevolgen die dat heeft voor het milieu.

Concrete voorbeelden hiervan zijn de energie- en milieuprestaties van gebouwen, waaraan in bouwregelgeving steeds strengere eisen worden gesteld.¹ En dat heeft dan alles te maken met onder meer de klimaatdoelstellingen van Parijs en de transitie naar een circulaire (bouw)economie waarvoor in Nederland recent een [Klimaatakkoord](#) respectievelijk [transitie-agenda](#) zijn opgesteld. Daarbij lijkt duurzaamheid vooral te gaan over fysieke aspecten, techniek en innovatie en veel minder over sociaal-economische en sociaal-maatschappelijke aspecten.

Dat is heel anders wanneer je kijkt naar de zogeheten [Sustainable Development Goals](#) (SDG's) van de Verenigde Naties (VN). Dat is een ambitieus pakket van zeventien doelstellingen voor een wereldwijde duurzame ontwikkeling. Deze doelstellingen zijn vastgesteld in 2015 en ondertekend door alle 193 leden van de VN, waaronder Nederland. Daarmee verklaren alle leden zich in te spannen om onder meer een einde te maken aan armoede en honger, de aarde te beschermen, de mensenrechten te bewaken en gelijkheid tussen mannen en vrouwen te bevorderen. Doelen die op grond van de duurzaamheidsagenda van de VN in 2030 zouden moeten zijn gerealiseerd.



Figuur 1: SDG-doelstellingen van de Verenigde Naties voor duurzame ontwikkeling

Bron: [SDG Nederland.NL](#)

¹ Dat betreft de EPG en de MPG, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit, hoofdstuk 5.2: technische voorschriften uit het oogpunt van energiezuinigheid (afdeling 5.1) en milieu (afdeling 5.2) voor nieuwbouw.



WAAROM DEZE WHITE PAPER?

Deze *white paper* is geschreven ter gelegenheid van het tweejarig bestaan van Stratego Advies en gaat over *i.* wat de Sustainable Development Goals zijn, *ii.* wat de SDG's ze voor projectontwikkelaars en bouwers kunnen betekenen en *iii.* wat vastgoed- en gebiedsontwikkeling voor de SDG's kunnen betekenen.

Wereldwijd en in Nederland worden de SDG's door steeds meer bedrijven 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 formele verslaglegging van bedrijven, maar vooral ook voor de rol die ondernemingen (kunnen) spelen bij het oplossen van maatschappelijke problemen.

Het Nederlandse multinationale bedrijfsleven gaat daarin voorop. Direct daar achteraan komen nu de *pensioenfondsen*. ABP bijvoorbeeld, het grootste pensioenfonds van Nederland en met bijna € 500 miljard het vijfde fonds in de wereld, heeft zich ten doel gesteld om in 2020 € 58 miljard aan beleggingen te hebben die niet alleen een goed rendement bieden, maar ook bijdragen aan de SDG's. Afgaande op wat het ABP nu al belegt in de SDG's maakt duurzaam vastgoed daarvan het leeuwendeel uit. Dat is een beeld wat je sinds kort ook ziet bij in vastgoed gespecialiseerde *institutionele beleggers*. Bouwinvest bijvoorbeeld geeft aan dat in 2020 minimaal 70% van het geïnvesteerde kapitaal niet alleen boven gemiddeld duurzaam moet presteren, maar bovendien ook een positieve bijdrage moet leveren aan de SDG's.

Wanneer je je bovendien bedenkt dat ook regionale en vooral lokale *overheden (gemeenten)* thans druk bezig zijn beleid te formuleren voor de SDG's, waarbij een belangrijke rol is weggelegd voor de gebouwde omgeving, dan is het onvermijdelijk dat ook projectontwikkelaars en bouwers (en alle overige partijen die betrokken zijn bij vastgoed- en gebiedsontwikkeling, publiek en privaat) vroeg of laat te maken krijgen met de SDG's en hieraan letterlijk en figuurlijk moeten zien vorm te geven. Maar tot nog toe, zo blijkt ook uit dit onderzoek, zijn vastgoedprofessionals nauwelijks bekend met de SDG's.

Deze *white paper* is daarom bedoeld om hen op de eerste plaats kennis te laten maken met de SDG's, opdat ze ze begrijpen en zich een beeld kunnen vormen van welke kansen de SDG's bieden voor niet alleen individuele bedrijven, maar ook voor de vastgoedsector en de bouw als geheel. Daarbij gaat het niet alleen om ze te *implementeren in organisaties*, maar ook om ze te *operationaliseren in projecten*.



2. SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

De Sustainable Development Goals (SDG's) zijn de opvolgers van de zogeheten millenniumdoelen. Die waren vooral gericht op het uitbannen van honger en kindersterfte, goed basisonderwijs voor iedereen, het bestrijden van ernstige ziekten en de zorg voor een schoon en veilig milieu.²

In vergelijking met de millenniumdoelen zijn de SDG's veel breder gedefinieerd. Ze omvatten niet alleen milieu- en gezondheidsdoelstellingen, maar kennen ook sociaal-economische doelen. Ze kennen aldus verschillende dimensies (zie **INTERMEZZO 1**). En waren bij de millenniumdoelen vooral nog nationale overheden aan zet, bij de realisatie van de SDG's is ook een belangrijke rol weggelegd voor het bedrijfsleven.

2.1 Rol bedrijfsleven

Door het Nederlands bedrijfsleven worden de SDG's dan ook meer en meer gebruikt bij het formuleren en operationaliseren van hun MVO- en duurzaamheidsstrategie. Aanvankelijk gebeurde dat vooral door multinationals zoals AkzoNobel, DSM, Philips en Unilever. Daarna volgden pensioenfondsen en hun uitvoeringsorganisaties, waaronder APG en PGGM, waarna de SDG's via in vastgoed gespecialiseerde institutionele beleggers nu ook hun intrede doen in de vastgoedsector en de bouw.

Partijen als Bouwinvest, Syntrus Achmea Real Estate & Finance en a.s.r. real estate lopen daarin voorop. Zij hebben op basis van de SDG's beleid vastgesteld en zogeheten Sustainable Development Investment doelstellingen (SDI's) geformuleerd (zie hoofdstuk 5). Ze rapporteren sedert dien niet alleen over het financieel rendement van hun investeringen, maar ook over de gevolgen ervan voor de samenleving en het milieu.

2.2 Maatschappelijke impact

We spreken in dat verband over maatschappelijk rendement of *impact* en van *impact investing*. Kort samengevat kun je dat omschrijven als 'investeren in een betere wereld'.³ Iets wat nu misschien nog in de kinderschoenen staat wat betreft het beleggingsvolume, maar wat volgens hoogleraar vastgoedeconomie Peter van Gool (2019) een grote toekomst heeft in een wereld waarin "meer en meer verantwoording wordt gevraagd over de gevolgen van beleggen voor de samenleving en het milieu".

² De millenniumdoelstellingen waren de voorgangers van de SDG's. Ze waren gericht op het wereldwijd uitbannen van o.a. armoede en ziekten en vertaald in acht concrete doelen: 1. uitbannen van extreme armoede en honger, 2. bereiken van een universele basiseducatie, 3. bevorderen van gelijkwaardigheid van mannen en vrouwen, 4. verminderen van kindersterfte, 5. verbeteren van gezondheid van moeders, 6. bestrijden van hiv/aids, malaria en andere ziekten, 7. bescherming van een duurzaam leefmilieu en 8. ontwikkelen van een wereldwijde samenwerking voor ontwikkeling. Vanaf 2016 zijn deze doelstellingen vervangen door de SDGs.

³ De meest gebruikte omschrijving van *impact investing* is die van het Global Impact Investment Network (GIIN): "investments made with the intention to generate positive, measurable social and environmental impact alongside a financial return" (www.theginn.org).



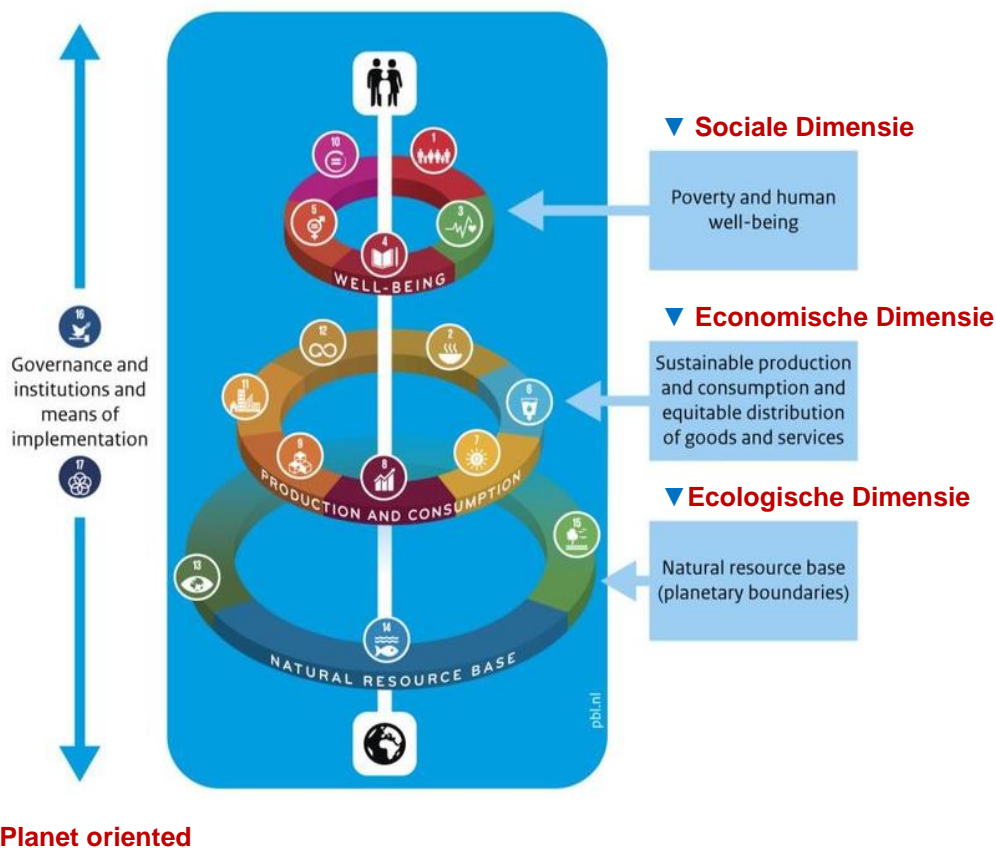
INTERMEZZO 1

SDG's integreren verschillende dimensies van duurzaamheid

De SDG's vormen een **brede set van duurzaamheidsdoelen**. Naast het uitbannen van bijvoorbeeld armoede en honger en het streven naar een goede gezondheid en het welzijn van mensen, bevatten ze ook doelen voor het bevorderen van duurzame productie en consumptie, en bescherming en beheer van duurzame hulpbronnen. Bovendien integreren de SDG's de **economische, ecologische en sociale dimensie** van duurzame ontwikkeling. Ze zijn daardoor veel meer dan een opvolger van de millenniumdoelen.

En anders dan bij de millenniumdoelen zijn bij de vertaling van de SDG's naar nationale doelstellingen niet alleen de nationale overheden bepalend, maar is ook een grote rol weggelegd voor andere partijen, waaronder bedrijven en steden en daarmee lokale overheden. Dat geldt o.a. voor SDG 11 ('duurzame steden en gemeenschappen'), waarbij juist gemeenten, de vastgoedsector en de bouw het voortouw zouden moeten nemen, en SDG 12 ('verantwoorde consumptie en productie'), waarbij het bedrijfsleven als belangrijkste initiatiefnemer wordt gezien (Maas et al, 2016).

People oriented



Figuur 2: Dimensies van duurzaamheid

Bron: PBL (2017) + **toevoegingen** Stratego Advies



2.3 Gebouwde omgeving

Investeren met maatschappelijke impact is zeker van belang voor de gebouwde omgeving wanneer meer en meer mensen in een stedelijke omgeving wonen (zie **INTERMEZZO 2**). De gebouwde omgeving immers vormt als het ware het platform waarop deze duurzaamheidsdoelstellingen moeten landen en ze aldus een plek moeten krijgen in onze maatschappij. De gebouwde omgeving schept daarvoor in belangrijke mate de randvoorwaarden. Daarmee dragen de vastgoedsector en de bouw in belangrijke mate bij aan het letterlijk en figuurlijk vormgeven van de SDG's. Dat geldt niet alleen voor de ecologische SDG's, die betrekking hebben op bijvoorbeeld energie en klimaat, maar ook voor de economische en de sociale SDG's (zie **INTERMEZZO 1**).

Bij vastgoed en gebiedsontwikkeling gaat het er eerst en vooral om gebouwen en gebieden te maken waarin mensen willen wonen, werken en recreëren. Daarnaast gaat het er ook om een plek te creëren waar mensen zich veilig en mee verbonden voelen, waarmee ze zich kunnen identificeren. Het zijn ook **sociale arena's**, plekken waar sociale processen en interacties tussen mensen zich afspelen (Van de Griendt, 2018). En dat is meer dan slechts een stapel stenen. Het gaat ook om de nabijheid en toegang tot voorzieningen en een zodanige inrichting van de openbare en semi-openbare ruimte, dat de mensen die er wonen, werken of recreëren zich er aan kunnen hechten en bij betrokken voelen, en wel zodanig dat er sprake is van eigenaarschap; niet alleen materieel, maar vooral ook moreel.

Tegen deze achtergrond is het onderhavige onderzoek uitgevoerd en is onderzocht wat in de ogen van vastgoedprofessionals de meest relevante SDG's zijn voor de gebouwde omgeving, vooral waar het vastgoed en gebiedsontwikkeling betreft. Bovendien is gekeken naar hoe zich dat verhoudt tot SDG's waaraan het overige bedrijfsleven prioriteit geeft, in Nederland en in het buitenland. En er is gekeken naar de wijze waarop de SDG's meer en meer hun intrede lijken te doen in de vastgoedsector en de bouw.



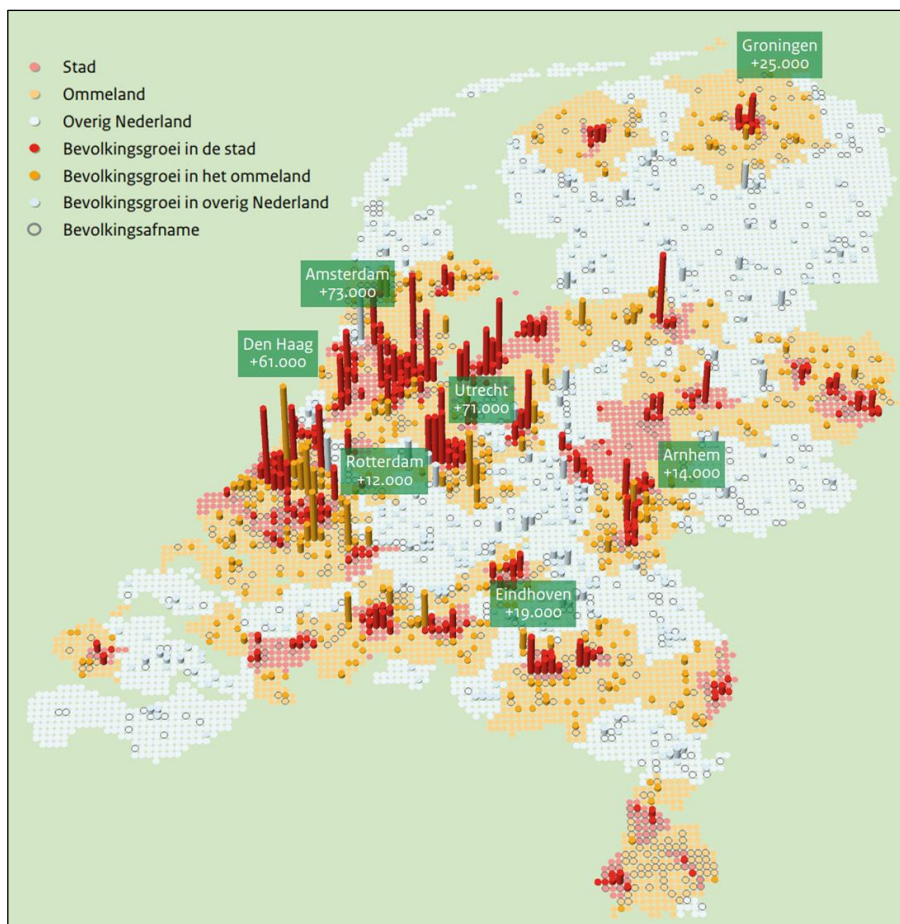
INTERMEZZO 2

Verwachte groei in en rond de grote steden

Bijna driekwart van de Nederlandse bevolking woont in stedelijke regio's, d.w.z. in de stad of in sub-urbane kernen in het ommeland. Daarmee is Nederland sterker verstedelijkt dan de meeste andere landen in Europa. En net als in de rest van de wereld trekken ook in Nederland mensen meer en meer naar de stad.

Na een periode van terugloop tweede helft vorige eeuw is er nu sprake van een bevolkingstoename in de steden. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) voorzien daarbij ook voor de toekomst een steeds sterkere concentratie van de bevolkingsgroei in de stad.

En ofschoon in steden de milieuvervuiling afgelopen decennia sterk is verminderd en de leefbaarheid en aantrekkelijkheid duidelijk is verbeterd, wordt de druk op de stad daardoor steeds groter. Dat vraagt om een veel bredere benadering van duurzaamheid; niet alleen milieukundig, maar ook sociaal-economisch.



Figuur 3: Verwachte bevolkingsgroei en -afname in Nederland

Bron: PBL (2015), [De stad verbeeld](#)