

Maatschappelijke meerwaarde in de gebouwde omgeving

Een aanzet tot het benoemen en (non-financieel) waarderen van maatschappelijke meerwaarde in de gebouwde omgeving

De SDG's als concrete maatschappelijke waarden ter invulling van de abstractere People, Planet, Profit (Peace & Partnership) en governance



Non-financiële multi-criteriamodellen voor weging van maatschappelijke waarde in de gebouwde omgeving voor besluitvorming en verantwoording



Masterscriptie ASRE/MRE

Jaargang 2018-2020

Auteur: mr Daan Olie

Eerste begeleider: drs Wim van der Post

Tweede begeleider: dr Arnold Wilts

9 maart 2021

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Managementsamenvatting	5
1. Onderzoeksopzet.....	7
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Probleemstelling	7
1.3 Doelstelling	9
1.4 Centrale vraag en deelvragen	10
1.5 Onderzoeksmethode en onderzoeksopzet.....	10
1.6 Onderzoeksopzet	11
1.7 Relevantie.....	11
1.8 Leeswijzer.....	13
2. Theoretische aspecten van maatschappelijke waarden	14
Inleiding.....	14
2.1 Maatschappelijke waarde op conceptueel niveau	15
2.1.1 Enkelvoudige economische waarde.....	15
2.1.2 Meervoudige waarden: economisch, ecologisch en sociaal	16
2.1.3 Governance	17
2.2 Kenmerken maatschappelijke waarde en bedrijfsmodellen	19
2.2.1 Maatschappelijke waarden en organisatiemodellen	19
2.2.2 Impact investment	20
2.2.3 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen	21
2.2.4 Samenvatting maatschappelijke waarden op conceptueel niveau.....	23
2.3 Concrete maatschappelijke waarden.....	24
2.3.1 Universele maatschappelijke waarden.....	24
2.3.2 Maatschappelijke waarden in de gebouwde omgeving	26
2.3.3 Maatschappelijke waarden van het RVB	27
2.4 Samenvatting concrete maatschappelijke waarden voor de gebouwde omgeving ..	29
3. Methodologische aspecten om maatschappelijke effecten in kaart te brengen.....	30
3.1 Financiële waarderingsmodellen voor maatschappelijke waarden	30
3.2 Non-financiële waarderingsmodellen voor maatschappelijke waarden	30
3.3 Methoden voor integrale afwegingen van maatschappelijke effecten.....	31
3.4 Samenvatting theoretische criteria voor een afwegingskader	35
4. Praktijkvragen en verantwoording methodologisch onderzoek	36
Inleiding.....	36
4.1 Praktijkvragen op basis van het theoretisch kader.....	36
4.2 Methodologie en verantwoording onderzoek	36

5.	Analyse.....	42
	Inleiding.....	42
	5.1 Welke SDG's reflecteren maatschappelijke waarde voor de gebouwde omgeving?	43
	Samenvatting 5.1 Relevante SDG's voor de gebouwde omgeving	48
	5.2 Hoe zijn de SDG's voor de gebouwde omgeving opgebouwd?	49
	Samenvatting 5.2 opbouw SDG's.....	50
	5.3 Rapporteren met SDG's	51
	Samenvatting 5.3 rapporteren met SDG's.....	51
	5.4 In hoeverre is de RVB-portefeuillestrategie in lijn met de SDG's?	54
	Samenvatting 5.4 Verschillenanalyse Portefeuillestrategie RVB-SDG's	56
	5.5 Welke non-financiële multi-criteria modellen zijn er om maatschappelijke waarde in de gebouwde omgeving te beoordelen?.....	57
	5.6 Kenmerken van duurzaamheidsmodellen en relatie met SDG's.....	59
	Samenvatting 5.6 Kenmerken afwegingsmodellen en relatie SDG's.....	62
	5.7 Benchmark: Rijksvastgoeddiensten en institutionele vastgoedpartijen	63
	Samenvatting 5.7 Benchmark Rijksvastgoeddiensten en institutionele vastgoedpartijen	65
6.	Conclusie	67
7.	Reflectie.....	68
8.	Aanbevelingen	70
	Literatuur	71
	Bijlagen.....	77
	Bijlage 1 Tabel Denhardt	77
	Bijlage 2 Selectie SDG's voor de gebouwde omgeving (SDG 3, 7, 8, 11, 12, 13)	78
	Bijlage 3 Vergelijking duurzaamheidsmodellen voor gebouwde omgeving door W-E Installateurs, april 2020.	84
	Bijlage 4 Interviewvragen.....	86
	Bijlage 5 Powerpointpresentatie voorlopige bevindingen tbv vragenlijst interview	87
	Bijlage 6. Waardecreatiemodel Bouwinvest	89
	Bijlage 7 Materialiteitsmatrix NSI.....	91
	Bijlage 8 Gespreksverslagen interviews	92
	8.1 Verslag interview Rijksvastgoeddienst België	92
	8.2 Verslag interview Rijksvastgoeddienst Finland	93
	8.3 Verslag interview Rijksvastgoeddienst Zweden	94
	8.4 Verslag interview Rijksvastgoeddienst Denemarken	95

Voorwoord

Medio maart 2020 veranderde mijn wereld. De scriptiefase voor de MRE-opleiding was gestart, de WHO benoemde COVID-19 als een pandemie en het Nederlandse kabinet besluit tot een 'intelligente' lock down.

Nu is een scriptie schrijven voor veel mensen sowieso een solitair proces, maar dat werd voor mij nog eens versterkt vanwege een 'intellectuele' lock down; de doorlopende worsteling op mijn zolderkamer met een ogenschijnlijk ongrijpbaar kwalitatief onderwerp zonder kop of staart en de zoektocht die daaruit voortvloeide om de materie te structureren. Voor u ligt het resultaat van deze zoektocht. De groei naar verdere volwassenheid van het onderwerp gaat ook na deze scriptie verder.

Dank ben ik verschuldigd aan Wim van der Post met zijn dubbelrol als scriptiebegeleider en *mental coach* voor zijn geduld, de inhoudelijke support en immer opbeurende woorden. Tevens veel dank aan familie, collega's, vrienden, de tweede beoordelaar en bovenal mijn lieve Anna. Ze heeft me moeten missen als ik er niet was, of als ik er fysiek wel was...maar mentaal afwezig.

Managementsamenvatting

Deze scriptie gaat over het benoemen en wegen van maatschappelijke meerwaarde in de gebouwde omgeving. Welke maatschappelijke waarden in de gebouwde omgeving kunnen we allereerst onderscheiden? En welke non-financiële multi-criteria modellen zijn er om die maatschappelijke waarde te wegen voor sturing, besluitvorming en verantwoording?

Maatschappelijke waarden omvatten op *inhoudelijke* abstractie economische, ecologische en sociale waarden oftewel People, Planet & Profit (3P's). Indien deze waarden met elkaar in harmonie zijn zonder kritieke ondergrenzen te doorbreken (Triple Bottom Line) spreken we ook wel van duurzaamheid. Duurzaamheid gaat dus verder dan uitsluitend energetische of zelfs ecologische waarden. Daarnaast is er op de *vorm* een verschuiving waarneembaar op governance: van een maatschappij met hiërarchische instanties naar een maatschappij die via dialoof fase zich meest recent richt op co-creatie en waarbij instanties dienen en moeten verantwoorden. Van stakeholder, naar shareholder, naar steward ownership.

Waar de inhoudelijke waarden van People, Planet & Profit nog enigszins *abstract* zijn, geven de 17 Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties met 196 subdoelen en 232 KPI's *concrete* duiding aan de 3 P's van maatschappelijke waarden én Peace en Partnership (dus 5 P's).

Op basis van praktijkonderzoek kan worden vastgesteld dat met name SDG 3, 7, 8, 11, 12 en 13 relevant worden gevonden voor de gebouwde omgeving. Daarmee kan een mondiaal en langjarig gedeeld kompas worden geboden voor het stellen van beleidswaarden voor maatschappelijke waardencreatie. Anders dan de *waarden*, kunnen *doelen* -afhankelijk van de specifieke context- hoger of lager gesteld worden. De RVB-portefeuillestrategie 2019 is voor wat betreft maatschappelijke *waarden* in grote lijnen overeenkomstig aan de waarden van de SDG's en verschilt op onderdelen in de hoogte van *doelen* en *tijdslijnen*.

Met betrekking tot afwegingskaders kan er onderscheid gemaakt worden naar financiële en non-financiële afwegingskaders. Dit onderzoek focust op non-financiële afwegingskaders en maakt daarbinnen verder onderscheid tussen verschillende kennisdomeinen, zoals intellectueel, sociaal en overkoepelend. Wij focussen in deze studie op modellen voor de 'gebouwde omgeving'. Bij gebrek aan een 'integraal afwegingskader' (voor altijd, alles en iedereen), kan verder onderscheid gemaakt worden naar modellen voor single-criteria (zoals Energie-Index) en multi-criteria (waar de 3 P's en relevante SDG's dus samen worden gewogen). Een gemene deler voor alle waarderingsmodellen van maatschappelijke waarden is dat deze volgens Universiteit Wageningen (Groot Ruiz et al, 2018) moet kunnen *identificeren*, *kwalficeren*, *kwantificeren* en *waarderen* om te kunnen *sturen*.

Voor de gebouwde omgeving zijn enkele bestaande erkende en veel gebruikte non-financiële multi-criteria modellen geanalyseerd. Er wordt geconcludeerd dat er reeds goede afwegingskaders zijn voor de gebouwde omgeving, die voldoen aan de criteria van Universiteit Wageningen én ook nog eens expliciet de relevante SDG's identificeren met waarden voor de gebouwde omgeving. Voorbeelden van deze duurzaamheidsmodellen voor de gebouwde omgeving zijn BREEAM, GPR, LEED en WELL. Het gebruik van deze afwegingskaders bieden daarmee een holistische multi-criteria analyse voor afweging,

besluitvorming en verantwoording van maatschappelijke waarden in de gebouwde omgeving.

Door een interview met 4 institutionele vastgoedpartijen en 4 Rijksvastgoeddiensten in omliggende landen wordt vergeleken in hoeverre andere partijen maatschappelijke waarden als beleidsdoel stellen, welke doelen dat zijn en hoe er wordt gemeten voor besluitvorming en verantwoording. Opvallende uitkomst is dat de vier geïnterviewde Rijksvastgoedorganisaties niet allemaal een expliciete ESG-rapportage hebben en zowel de SDG's alsook de bestaande afwegingsmodellen niet of slechts gedeeltelijk omarmt hebben in beleid en communicatie. De geïnterviewde institutionele vastgoedpartijen hebben wél allemaal een ESG-rapportage, communiceren expliciet over de relevante SDG's én hanteren de bestaande afwegingskaders (BREEAM voor kantoren, soms aangevuld met WELL op *objectniveau* en GRESB op *portefeuilleniveau*).

Gebruik van uiteenlopende thema's voor veelal overlappende maatschappelijke kernwaarden en/of zelf nieuwe afwegingskaders ontwikkelen, kan leiden tot een onoverzichtelijk terrein waarin gemakkelijk de kracht en herkenbaarheid verloren gaat. Communicatie die daarentegen refereert aan de SDG's en erkende afwegingskaders (zoals BREEAM, GPR en WELL), zijn op *inhoud* en *vorm* een herkenbare taal en wegingsmethode voor besluitvorming en verantwoording.

De SDG's op de *inhoud* hanteren als beleidsdoel past ook bij de oproep van de Verenigde Naties en Ministerie van Buitenlandse Zaken om de SDG's te implementeren, net als VNO-NCW dat oproept voor het bedrijfsleven en institutionele vastgoedpartijen zoals BAM, SAREF, Bouwinvest, NSI dat doen. Op de *vorm* afwegingskaders hanteren zoals (BREEAM, GPR, WELL, LEED en/of GRESB) sluit ook aan bij de praktijk van voornoemde institutionele vastgoedpartijen en maakt daarmee een (Europees) gedeelde en herkenbare taal en meting mogelijk.

1. Onderzoeksopzet

*'Not everything that can be counted counts,
and not everything that counts can be counted',*
[Albert Einstein, onbekend]

1.1 Aanleiding

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is de huisvestingsorganisatie voor rijksoverheidsdiensten en heeft circa 12 miljoen m² gebouwen en 90 hectare grond in beheer. De missie van het RVB was lange tijd gericht op de inzet van vastgoed voor de realisatie van Rijksoverheidsdoelen *in samenwerking met, en oog voor de omgeving*. In februari 2020 is deze missie aangepast en wil het RVB –naast realisatie en beheer van de vastgoedportefeuille voor zijn gebruikers en economische doelen- ook *maatschappelijke meerwaarde* realiseren¹.

De expliciete toevoeging van het component *maatschappelijke meerwaarde* doet recht aan het groeiende belang voor de bredere waardebenadering. Een trend die ook zichtbaar is in gehele maatschappij en in lijn is met nationale en strategische opgaven uit het regeerakkoord. Meer concreet betreft dit het doel om het Rijksvastgoed zo in te zetten dat het bijdraagt aan de klimaatadaptatie, energietransitie, circulaire economie, mobiliteit en bereikbaarheid, maar ook aan doelstellingen op het gebied van woningbouw, de leefbare stad, stikstof en PFAS.

Voor het RVB geldt dat de totstandkoming van maatschappelijke waarde primair een ruimtelijke context heeft voor de gebouwde omgeving². Hiertoe wordt onder andere organisatorisch ingezet op 'gebiedsgericht werken (GGW) in samenwerking met de regio's en waar mogelijk ook met marktpartijen. Om haar maatschappelijke impact te visualiseren en stimuleren heeft het RVB in 2018 een afdeling Regionaal Ontwikkelprogramma (ROP) opgericht, waarin uiteenlopende projecten zijn opgenomen (2018). De gedachten dat het RVB extra maatschappelijke meerwaarde kan realiseren voor de gebouwde omgeving, berust op 5 pijlers: *de grote portefeuilleomvang, brede kennis & expertise, themagericht opdrachtgeverschap, de gebiedsgerichte opgaven en allianties & netwerken*.

1.2 Probleemstelling

Voor de formele toevoeging in de visie van het element 'maatschappelijke meerwaarde' zijn door het RVB stappen gezet over de te volgen aanpak om het bredere waardebegrip te realiseren. In dat kader heeft het Economische Instituut voor de Bouw (EIB) op verzoek van het RVB in mei 2019 acht ROP-projecten geanalyseerd middels een maatschappelijke kostenbatenanalyse (MKBA). Centraal doel was om kansrijke routes te inventariseren voor de invoering van een breder waarde begrip bij investeringsafwegingen van het RVB. In dit licht ging het er in eerste aanleg niet om vast te stellen of bij de programma's overal de juiste keuzes zijn gemaakt, maar om aanknopingspunten te vinden die behulpzaam zijn

¹ De huidige missie van het RVB luidt nu "Het Rijksvastgoedbedrijf realiseert en beheert zijn vastgoedportefeuille voor zijn gebruikers en zet gebouwen en terreinen in voor de realisatie van economische en maatschappelijke meerwaarde op basis van beleidsdoelen." (2020)

² Dat betreft de fysische aspecten van de gebouwde ruimte en van bouwconstructies en installaties.

om in de toekomst zo effectief en doelmatig mogelijke keuzes te maken. Alles overziend concludeert het EIB in haar rapport (2019) dat *'er verschillende kansrijke routes zijn om méér maatschappelijk rendement te gaan realiseren met Rijksvastgoed'*. Daarbij is in het bijzonder de methodologie om dit rendement te meten van belang. Het EIB stelt dat een klassieke MKBA vaak niet volledig mogelijk is. Onder andere omdat niet alle informatie beschikbaar is, niet alle onderdelen eenduidig monetair te maken zijn en de MKBA als een ex ante-toets niet goed als een selectiecriteria c.q. integraal afwegingskader toepasbaar is. Het openingscitaat van dit hoofdstuk vertaalt deze uitdagingen vanuit een breder perspectief.

Het EIB roept in haar rapport het RVB op om een 'integraal afwegingskader' te maken voor haar toekomstige projecten. *"Een transparant en richtinggevend afwegingskader is belangrijk om naast de goed te bepalen bedrijfseconomische criteria ook de niet-geprijsde maatschappelijke effecten in een integrale afweging op te kunnen nemen bij concrete projecten"* en *"Een afwegingskader zal voldoende handvatten moeten bieden om keuzes te ondersteunen, en te verantwoorden, maar ook voldoende flexibiliteit moeten bieden om maatwerk te realiseren in een veranderende omgeving"*.

Staatssecretaris Raymond Knops van Binnenlandse Zaken heeft de aanbeveling van het EIB overgenomen en in een brief aan de Tweede Kamer (2019) toegezegd om samen met de beleidsdepartementen (BZK, I&W, LNV, EZK) tot een afwegingskader te zullen komen *"voor het maken van slimme combinaties en keuzes in het benutten van Rijksvastgoed voor de maatschappelijke opgave en prioriteiten. Bij de ontwikkeling van een afwegingskader is een belangrijk onderdeel een businesscase per project, dat inzicht geeft in de bijdrage aan een optimaal financieel en maatschappelijk rendement. Bij het afwegingskader maken we gebruik van de relevante beleidsdocumenten zoals de NOVI (Nieuwe Omgevingsvisie), en het definitieve Klimaatakkoord de Visie LNV 'Waardevol en verbonden' alsmede de doelen op het gebied van biodiversiteit"*. Terwijl de beleidsmatige ambities en stakeholders verder in omvang stapelen, heeft het RVB eind 2020 een dergelijk integraal non-financieel afwegingskader nog altijd niet vastgesteld (Tweede Kamerbrief, december 2020).

De noodzaak om tot een afwegingskader te komen is nogmaals benadrukt door het College van Rijksadviseurs (CRA). In een adviesrapport over de maatschappelijke waarde van het Rijksvastgoedbedrijf (2020) benoemt het CRA concrete maatschappelijke waarden en wordt een non-financiële 'waardetafel' als methode aangedragen om deze waarden te wegen bij investeringsvoorstellen. Het CRA benoemt daarbij in het bijzonder het spanningsveld tussen enerzijds de opgave van maatschappelijke meerwaarde – die ook nog eens lastig in geld is uit te drukken- en het adagium 'sober en doelmatige overheidsuitgaven' anderzijds. Daarbij duidt ze ook op de beperkingen van het huisvestingsstelsel waarbij het RVB een beleidsarme uitvoeringsorganisatie is, kaders opgelegd krijgt en geen budget heeft voor andere doelen dan rijkshuisvesting. Het CRA maakt onderscheid tussen adviezen voor beleidsdepartementen en voor het Rijksvastgoedbedrijf. Ondanks haar waardetafel beveelt ook het CRA expliciet een non-financieel afwegingskader aan voor het RVB.

Het RVB staat in haar zoektocht naar het willen benoemen en realiseren van maatschappelijke waarde niet alleen. In de literatuur en media is in toenemende mate aandacht voor *public value, purpose, maatschappelijke waardecreatie, brede welvaart* (o.a. Nijeboer, 2020; Hofman et al., 2019; Porter en Kramer, 2016). In het verlengde

hiervan is er ook toenemende aandacht voor non-financiële afwegingsmodellen en het meten en rapporteren van maatschappelijke waarden (o.a. Brunger, 2020; Pols, 2020; De Zinger, 2019; Groot Ruiz, 2018).

De afgelopen jaren is helder geworden dat de Sustainable Development Goals (SDG's) - die in 2015 door 196 landen uit de Verenigde Naties zijn opgesteld- daarbij steeds vaker worden genoemd. Rijksoverheid (2020), RVO (2019), SDG Nederland (2020) en de SER (2019) maar ook NCW/VNO (2019) roepen medeoverheden en bedrijfsleven op om zich meer in te zetten voor de realisatie van deze duurzame ontwikkelingsdoelen van de VN. Balkenende (2020) en Kaag (2020) stellen 5 jaar na de vaststelling dat de periode van bekend worden met de SDG's voorbij is en dat het echt hoog tijd is voor actie.

De vraag is dus bijzonder relevant in hoeverre de SDG's een concreet kompas kunnen bieden voor het bepalen van maatschappelijke waarde voor beleidsdoelen van het RVB en input geven voor een non-financieel afwegingskader voor maatschappelijke waarden in de gebouwde omgeving.

Het RVB refereert nu voor de maatschappelijke waarde aan beleidsdoelen op basis van het kabinet. Die kunnen afhankelijk van het politieke sentiment elk kabinetstermijn wijzigen of een ander accent leggen. In de portefeuillestrategie van het RVB 2019 worden enkele maatschappelijke waarden en doelen genoemd. De vraag is hoe die RVB-doelen zich verhouden met de SDG's en in hoeverre we met de SDG's een universeel holistisch herkenbaar kompas hebben voor het stellen van lange termijn beleidsdoelen.

Overheden en marktpartijen hebben behoefte aan integrale non-financiële informatie om te kunnen bijsturen op negatieve maatschappelijke effecten (The social enterprise monitor, 2018; Boschma et al., 2018). Voor het RVB ligt er –naast het vaststellen van specifieke maatschappelijke waarden- dus ook een uitdaging om de afwegingen transparant te maken en effectief te organiseren. Vooral omdat het RVB een beleidsarme uitvoeringsorganisatie is kan dat uitdagend zijn. Het RVB is beleidsarm omdat dat zij de beleidskaders strikt genomen niet zelf bepaald maar krijgt opgelegd. Het RVB is een uitvoeringsorganisatie omdat zij handelt in opdracht en voor rekening van de beleidsdepartementen en de rekening doorlegt aan de departementen als eindgebruiker van de huisvesting.

1.3 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is tweeledig:

1. Welke waarden kwalificeren als maatschappelijke waarde, in het bijzonder voor de gebouwde omgeving?
2. Hoe kunnen we deze (non-financiële) 'meerwaarde' meten voor besluitvorming en verantwoording?

We kunnen daarbij spreken van 'meerwaarde' omdat het veelal gaat om een extra waarde in de gebouwde omgeving die zich uit middels externaliteiten, naast de meer intrinsieke beleidsmatige en organisatorische waarde en expliciete financiële waarde van het vastgoed.

1.4 Centrale vraag en deelvragen

Nu is vastgesteld dat het RVB bij haar kerntaken ook maatschappelijke meerwaarde wil realiseren op basis van beleidsdoelen, doet de vraag zich voor welke waarden als kompas kunnen dienen. En hoe die waarden in een non-financieel afwegingskader voor de gebouwde omgeving kunnen worden gevat, om richting te geven in projecten en ondersteuning te bieden bij besluitvorming en verantwoording.

De centrale vraag in deze scriptie luidt daarom als volgt:

Welke waarden kwalificeren als maatschappelijke meerwaarde in de gebouwde omgeving en hoe kunnen we deze 'meerwaarde' meten voor besluitvorming en verantwoording?

Om de centrale vraag te kunnen beantwoorden zullen we de navolgende deelvragen behandelen:

Theoretische deelvragen

1. Wat stelt de literatuur over maatschappelijke waarden op conceptueel niveau?
2. Welke maatschappelijke waarden zijn er voor de gebouwde omgeving?
3. Welke criteria gelden er om maatschappelijke effecten non-financieel te kunnen wegen?

Praktijk deelvragen

1. Welke SDG's reflecteren de maatschappelijke waarde voor de gebouwde omgeving?
2. Hoe zijn die relevante SDG's voor gebouwde omgeving opgebouwd?
3. Hoe wordt er over de SDG's gerapporteerd?
4. In hoeverre is de RVB-portefeuillestrategie in lijn met de relevante SDG's?
5. Welke non-financiële multi-criteriamodellen zijn er voor het meten van maatschappelijke waarde in de gebouwde omgeving?
6. Wat zijn de kenmerken van de non-financiële multi-criteriamodellen én de relatie met SDG's?
7. Benchmark: analyse Rijksvastgoeddiensten en institutionele vastgoedpartijen

1.5 Onderzoeksmethode en onderzoeksopzet

Maatschappelijke waarden kennen verschillende aspecten, onder andere inhoudelijk, organisatorisch, beleidsmatig en financieel. Hoewel deze aspecten in samenhang moeten worden gezien, ligt de focus in dit onderzoek op het inhoudelijke aspect.

Allereerst is er de theoretische kant van het inhoudelijke aspect. Via de conceptualisering van het begrip maatschappelijke meerwaarde, komen we tot de vraag welke waarden het maatschappelijk belang representeren, welke kenmerken ze hebben en vervolgens welke parameters van belang zijn. Hieronder valt ook de methodologische vraag hoe je verschillende (non-financiële) waarden omgezet kunnen worden in meetbare eenheden voor besluitvorming en verantwoording.

In het praktijkgedeelte wordt vervolgens door een verkennend en ontwerpnd onderzoek geanalyseerd welke SDG's het meest relevant zijn voor de gebouwde omgeving, hoe die SDG's zijn opgebouwd en in hoeverre die zijn ingebed in de strategische

portefeuillestrategie van het RVB. Daarna volgt een analyse van bestaande non-financiële wegingsmodellen voor maatschappelijke waarden in de gebouwde omgeving én hoe deze zich verhouden tot de theoretische criteria en relevante SDG's voor de gebouwde omgeving. Daarbij worden door interviews bij huisvestingsorganisaties van rijksdiensten in omliggende landen en institutionele vastgoedpartijen beschouwd hoe deze organisaties omgaan met de gecombineerde opgave om zowel de *core business* van huisvesting te organiseren alsook maatschappelijke beleidsdoelstellingen daarbij te betrekken.

Deze componenten hebben in dit onderzoek een expliciet kader: deze scriptie beoogt te duiden hoe beleid voor maatschappelijke meerwaarde kan worden bepaald en hoe een afwegingskader eruit kan zien voor besluitvorming en verantwoording. Dit onderzoek gaat dus *niet* om de maatschappelijke waarde die het vastgoed zelf heeft als publieke functie of sec om vastgoed met een maatschappelijke bestemming (zoals scholen, kerken, ziekenhuizen en bijeenkomstruimten).

1.6 Onderzoeksoopzet

In tabel 1 wordt de onderzoeksoopzet voor dit onderzoek naar maatschappelijke waarde voor de gebouwde omgeving schematisch weergegeven.

	Theoretisch kader	Praktijkonderzoek	Analyse	Conclusie
Inleiding	Maatschappelijke waarde conceptueel (paradigma en kenmerken)	Verantwoording praktijkvragen & methodologisch onderzoek	Relevante SDG's voor maatschappelijke waarde in gebouwde omgeving	Antwoord centrale vraag
	Maatschappelijke meerwaarde concreet		Bestaande (non-financiële, multicriteria) afwegingskaders voor gebouwde omgeving	Reflectie
	Criteria non-financiële waarderingsmodellen		Benchmark (inter)nationale interviews ter validering	Aanbeveling

Tabel 1: onderzoeksoopzet scriptie maatschappelijke waarde gebouwde omgeving.

1.7 Relevantie

De gebouwde omgeving is grofweg verantwoordelijk voor bijna 30% van de jaarlijkse CO₂-uitstoot, 40% van het energieverbruik en 40% van primaire grondstoffengebruik (PBL 2020). Het RVB heeft met circa 12 miljoen m² aan gebouwen en negentigduizend hectare grond een groot aandeel in de gebouwde omgeving. De impact van de Rijksvastgoedportefeuille is uiteenlopend: het vertegenwoordigt niet alleen een aanmerkelijke financiële waarde en gebruikerswaarde, maar ook een omgevingswaarde vanwege de functie die de gebouwen en gronden bieden aan hun omgeving. De portefeuille vertegenwoordigd ook een beleidswaarde, doordat de voorraad kan worden ingezet voor het realiseren van politieke doelen, zowel vanuit de gebruiksfunctie als vanuit de kwaliteiten van de objecten zelf. Daarin ligt een grote legitimatie voor een maatschappelijke koers. Het RVB heeft met haar omvangrijke portefeuille de massa om naast haar eigen opgave ook gelijktijdig maatschappelijke meerwaarde te creëren. Er is

evenwel een spanningsveld met het adagium dat rijksoverheid haar algemene middelen op een efficiënte en effectieve wijze dient te besteden, 'sober en doelmatig'. Zonder maatschappelijke meerwaarde goed te kunnen meten voor besluitvorming, is het immers ook lastig verantwoorden. De interpretaties van dit onderzoek zijn echter niet alleen voorbehouden aan publieke vastgoedorganisaties, maar biedt ook handvatten voor andere organisaties die maatschappelijke meerwaarde willen creëren in de gebouwde omgeving en om dat te kunnen verantwoorden naar de omgeving.

- **(Rijks)overheid**

Het bepalen van maatschappelijke meerwaarde en toepassen van een uniform afwegingskader is in eerste instantie relevant voor de directbetrokkenen bij de ontwikkeling en het beheer van rijkshuisvesting, rijksgronden en rijksinfra, zoals: Uitvoeringsorganisaties (Rijksvastgoedbedrijf/Rijkswaterstaat/Staatsbosbeheer), Behoeftestellers (ministeries), financiers (Ministerie van Financiën), Kaderstellers (DG O&O/I&W/OCW), Kwaliteitsborgers (College van Rijksadviseurs, Atelier Rijksbouwmeester) en toezichthouders (Algemene Rekenkamer). Maar ook de provincies en gemeenten die met de nieuwe omgevingswet op zoek zijn naar integrale gebiedsoplossingen zijn gebaat met een integraal non-financieel afwegingskader.

- **Maatschappelijk**

Gelet op de eerder aangehaalde literatuuronderzoek is er niet alleen voor Rijksoverheid, maar ook voor andere (vastgoedgerelateerde) stakeholders en shareholders uit de samenleving een behoefte aan maatschappelijk en verantwoord ondernemen. Denk aan ontwikkelaars, beleggers en betrokken omwonenden. Een exacte uitwerking van maatschappelijke waardencreatie is veelal sector en organisatie- specifiek. Maatschappelijke waarden zijn noodzakelijk en hieraan bijdragen vergroten de legitimiteit en *license to operate*.

- **Wetenschappelijk**

Gelet op de stand van de literatuur (o.a. Brunger, 2020; Pols, 2020; De Zinger, 2019; Groot Ruiz, 2018) is er nog geen eenduidig gehanteerd kompas voor het benoemen van maatschappelijke waarden en/of heilige graal voor een integraal afwegingskader daartoe. Met dit onderzoek wordt beoogd bij te dragen aan de kennis om maatschappelijke waarden voor de gebouwde omgeving te kunnen afbakenen en (bij gebrek aan een integraal afwegingskader) een non-financieel multi-criteria afwegingskader te kunnen vaststellen voor de gebouwde omgeving.

- **Persoonlijke relevantie**

Werken in de publieke sector bij het Rijksvastgoedbedrijf heeft een 'eigen' dynamiek. Het Rijksvastgoedbedrijf draagt wel de naam Vastgoed, maar ook die van het Rijk en is veelal politiek gestuurd. Dat maakt dat er bij transacties meer dan eens een krachtenveld is tussen enerzijds financiële doelmatigheid ('sober en doelmatig' rendementsdenken met belastinggeld) en anderzijds de moeilijk prijsbare en alsmaar stapelende behoefte aan beleidsmatige en maatschappelijke meerwaarde. Met deze scriptie wil ik voor mezelf en andere geïnteresseerden meer inzicht geven in de maatschappelijke meerwaarde van publiek vastgoed. Hierin zit mijn persoonlijke motivatie en gedrevenheid.

1.8 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 omvat de inleiding met aanleiding, probleemstelling, centrale vraagstelling, onderzoeksopzet en relevantie.

Hoofdstuk 2 beschrijft de maatschappelijke waarde op conceptueel niveau met een paradigmaverschuiving op inhoud en vorm. Daarnaast worden kenmerken en organisatiemodellen beschreven. Tot slot wordt ingegaan op concrete maatschappelijke waarden met een focus op de gebouwde omgeving.

Hoofdstuk 3 omvat de theoretische aspecten en criteria die volgens de literatuur noodzakelijk zijn voor het wege van (non-financiële maatschappelijke) waarden.

Hoofdstuk 4 benoemt de deelvragen voor de praktijk die volgen op het theoretisch kader en een beschrijft van het methodologisch onderzoek.

Hoofdstuk 5 presenteert de uitkomsten van een zevental praktijkanalyses op maatschappelijke waarden voor de gebouwde omgeving én modellen voor de waardering van die relevante waarden.

Hoofdstuk 6 rond af met een conclusie. Hoofdstuk 7 geeft een reflectie op de onderzoeksmethoden en vooral de uitkomsten. Tot slot worden in hoofdstuk 8 aanbevelingen gegeven voor implementatie van onderzoeksuitkomsten en eventueel vervolgonderzoek.

2. Theoretische aspecten van maatschappelijke waarden

Inleiding

In paragraaf 2.1 wordt stilgestaan bij de bredere conceptuele trend en reikwijdte van maatschappelijke waarden. Er wordt een verschuiving beschreven van enkelvoudig economische waarde naar meervoudige gemeenschappelijke waardencreatie, die naast economische waarden ook ecologische en sociale waarden omvatten. Daarbij is ook een verschuiving op governance waarneembaar.

In paragraaf 2.2. worden kenmerken van de maatschappelijke waarden beschreven alsook de opkomst van enkele maatschappelijke organisatiemodellen.

In paragraaf 2.3 worden economische, ecologische en sociale waarden verder geconcretiseerd op basis van nationale en internationale literatuur. Daarbij een focus op de waarden die relevant zijn voor de gebouwde omgeving.

2.1 Maatschappelijke waarde op conceptueel niveau

In de academische literatuur zijn meerdere begrippen in gebruik die veelal duiden op een breder, in de kern non-financieel waardenbegrip. Bozeman, Moore, Bryson et al (2014) en Hofman et al (2019) gebruiken bijvoorbeeld de term *public value*. In de beleggingswereld wordt gerefereerd aan *Impact Investing* (Van Gool, 2019; Op 't Veld, 2019). In het Nederlands worden begrippen als '*maatschappelijke waarde*', '*meervoudige waardencreatie*' en/of '*gemeenschappelijke waarde*' gehanteerd. Ook *brede welvaart* wordt veel toegepast (cf. Raspe, 2019; Heurkens 2020, CBS 2020, Porter en Kramer, 2016). In onderhavig onderzoek kiezen we voor de term maatschappelijke waarde. De conceptuele invulling zal echter grotendeels uitwisselbaar zijn met bovenstaande begrippen uit de literatuur en de praktijk. Talbot's definitie (2006) van publieke waarde luidt: '*public value is what the public values*'. Wat het publiek waardeert is hiermee *juist* niet gegeven, evenals het feit dat de ontwikkeling van wat het publiek waardeert over de tijd kan veranderen. Deze betekenis wordt in de volgende paragraaf nader beschreven.

2.1.1 Enkelvoudige economische waarde

'Greed, for the lack of a better word, is good.'
[Gordon Gekko, Wallstreet, 1987]

Lange tijd was economische winst en financiële welvaart hét streven voor organisaties en daarmee de hoogste maatschappelijke waarde. Kostenreductie, winstmaximalisatie, efficiëntie en het vermeerderen van aandeelhouderswaarde waren geen 'al dan niet leidend taboe tot hebzucht', maar een bijna tot norm verheven kerncompetentie. Met het citaat waarmee deze paragraaf opent, vertaalde Gordon Gekko deze norm treffend in de film Wallstreet (1987). Letterlijk stellend dat hebzucht voor geld, liefde, kennis de essentie is achter de evolutionaire drijfkracht. Ook de traditionele economische en organisatorische literatuur is veelal gericht op het creëren van financiële (meer)waarde die leidt tot een maximale welvaart. De neoklassieke theorie zet dit uitgangspunt in het eerste theorema van de economie centraal. Hoezeer dit principe als uitgangspunt geldt wordt duidelijk als de assumpties van deze theorie worden geanalyseerd: er is sprake van een volledig geïnformeerde, rationale economische actor, de *homo economicus*, die het streven naar individueel financieel gewin als maatstaf heeft (cf. Smith, 1776). Daarmee is niet gezegd dat er geen andere welvaartsparameters als overweging kunnen dienen, maar het uitgangspunt is dat zonder maximale opbrengst uiteindelijk iedereen minder goed af is.

Juist door de strikte focus van de neoklassieke theorie zijn in een vroeg stadium hierop kritieken ontstaan (cf. Van der Post, 2005). Misschien is Marx hiervan de meest bekende exponent in de vroege economische leer door aandacht te vragen voor verdelingsaspecten van de economie³. Vanuit de neo institutionele leer is de *homo economicus* krachtig bestreden (o.a. Coase, 1937). Vanuit deze alternatieve theoretische inzichten is ook de aandacht voor niet sec-financiële waarden gefundeerd. Het belang dat de neo institutionele theorie toekent aan negatieve externe effecten (de negatieve gevolgen van transacties op niet rechtstreeks bij de transactie betrokken actoren) heeft hierbij een belangrijke rol gespeeld. Het beprijzen van CO₂-uitstoot om tot meer optimale transacties te komen is

³ Op deze theorie zijn overigens een veelvoud aan fundamentele methodologische kritieken gekomen. Het gaat hier vooral om het denkkader breder dan sec financieel economisch.

hiervan een praktisch voorbeeld. De kritiek op de beperkte neoklassieke focus is steeds meer op de ecologische en sociale kant komen te liggen. Of zoals Mulder (2020) recent stelde: *"Today's markets are not efficient in our 'age of consequences' and are blind to our 'desired state of society': the 'invisible hand' of Adam Smith needs brains and a heart"*. Dit biedt een inhoudelijk theoretisch startpunt voor de conceptualisering van maatschappelijke waarden náást de financiële component. Onderstaand belichten we kort de *inhoudelijke* ecologische en sociale componenten, maar ook de *vorm* met opkomende aandacht voor effectieve en democratische governance als maatschappelijke waarde.

2.1.2 Meervoudige waarden: economisch, ecologisch en sociaal

Met de publicatie van het Brundtland-rapport (1987) is er wereldwijd meer aandacht gekomen voor de negatieve effecten van een focus op sec-financiële waarden. De mondiale milieuproblematiek, de relatie tussen armoede in het ene deel van de wereld en een niet-duurzame consumptie en productie op het andere deel van de wereld werden expliciet geduid als fundamentele beperkingen van een op financiële waarden gestuurde economie. Het besef werd concreet dat deze focus ook grote risico's met zich mee brengt op het gebied van milieu, sociale gelijkheid en zelfs ook toekomstige economische groei.

Alleen een meer duurzame ontwikkeling en waardencreatie waarbij de balans tussen deze drie elementen centraal staat, kan deze systeemrisico's beperken. Duurzaamheid wordt in het rapport gedefinieerd als *'een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de node van het heden, zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien in het gedrang te brengen, zowel hier als in andere delen van de wereld'*.

John Elkington (1994) heeft de zoektocht naar de balans tussen deze drie voornoemde maatschappelijke waarden (de 3P's) samengevat in de theorie van Triple Bottom Line (TBL). Hierin wordt naar harmonie gezocht tussen People (mens/sociaal), Planet (milieu) & Profit (economische groei). Indien twee waarden elkaar raken vindt integratie plaats tussen een aantal deelgebieden van duurzame ontwikkeling. Indien drie waarden elkaar in harmonie raken is sprake van duurzame ontwikkeling, zie figuur 1. Indien de drie-eenheid niet in balans is, zullen de andere elementen hieronder lijden met voor elke waarde een ondergrens (vandaar de 'bottom line'). De theorie biedt geen concrete maatstaven voor een afwegingskader, maar wel een holistische denkrichting voor het stellen van doelen en rapporteren. De TBL-theorie met de drie P's is in de literatuur breed opgepakt en onder



andere toegepast in de Global Reporting Initiative (GRI, 2016). Er is een bepaalde onduidelijkheid zichtbaar rondom de concepten duurzaamheid en de TBL-theorie in zowel de literatuur als de praktijk. Alhaddi (2015) heeft hiernaar een literair onderzoek gedaan en concludeert dat de begrippen veelal abusievelijk inwisselbaar worden gebruikt.

Figuur 1. Maatschappelijke waarden zijn duurzame waarden en bestaan uit ecologische, economische en sociale pijlers (3P's). Bron VNG 2020.

2.1.3 Governance

Naast de benoeming van economische, sociale en ecologische waarden, benoemen Bryson et al (2014) ook een verschuiving binnen het publieke domein van economische waarden met focus op efficiëntie (*traditional Public Administration*) naar een combinatie van efficiëntie én effectiviteit (*New public Management*) en voorts naar de nieuwe vigerende beweging van publieke waarde die v r voorbij gaat aan efficiëntie en effectiviteit en het volle democratische en constitutionele terrein omvat (*Emerging approach to Public Administration*). Waarbij de overheid van reactief *sturend* naar actief *roeiend* gaat en nu ook als katalysator werkt. Van hiërarchisch opgelegde opdrachten aan de burger naar markt-gedreven dialoog en dienend aan de burger. Waarbij de burger aanvankelijk gezien werd als een stemgerechtigde, toen een cliënt en nu als een partner in co-creatie waaraan verantwoording verschuldigd is.

Bryson et al (2014) verwijzen met een tabel (**bijlage 1**) naar de treffende samenvatting van Denhardt, over de ontwikkeling en kenmerken van Governance van 1. *Traditional Public Administration*, naar 2, *New public Management* en naar 3. *Emerging approach to Public Administration*. De schrijvers noemen de *Emerging approach to Public Administration* een beweging omdat die nog niet vast omlijnd is en er slechts contouren van publieke waarden worden geschetst. Definiëren van *public value* is daarmee lastig. Het gaat om een bredere publieke gemeenschappelijke waardencreatie waarbij burgers actief via dialoog en democratische inmenging betrokken worden en de overheid niet langer het alleenrecht heeft op de macht en de burger als klant of een kiesstem ziet, zoals meer bij traditional Public Administration het geval was. De overheid wordt wel als bewaker van die publieke waarden geduid.

De definitie van maatschappelijke of publieke waarde wordt in het artikel besproken als een filosofisch dilemma met vrij vertaald achterliggende vragen als: is het objectief of subjectief, materieel of immaterieel, intrinsiek of relationeel, op zichzelf of algemeen, in welke mate er prioritering in aan te brengen is, wie waardeert, hoe er wordt gewaardeerd en op welke criteria publieke waarde worden afgezet. Pogingen worden gedaan met *wat het publiek waardeert, wat goed is voor het publiek, wat toevoegt aan de publieke gemeenschap*. Maar er is geen eenduidige definitie gegeven. Onderstaand enkele andere pogingen in de literatuur om maatschappelijke waarde te definiëren.

Bozeman (2002) wordt door Bryson et al. genoemd als een belangrijke stem in de literatuur die stelt: "*A society's public values are those providing normative consensus about: (1) the rights, benefits, and prerogatives to which citizens should (and should not) be entitled; (2) the obligations of citizens to society, the state, and one another; and (3) the principles on which governments and policies should be based*".

Moore (1995) gelooft dat de maatschappij van haar overheid een combinatie wilt van het navolgende, dat samen publieke waarde omvat: "*(1) high-performing, service-oriented public bureaucracies, (2) public organizations that are efficient and effective in achieving desired social outcomes, and (3) public organizations that operate justly and fairly and lead to just and fair conditions in the society at large*". Hoewel de definitie van Moore vager is dan die van Bozeman, zijn het wel redelijke specifieke waarden: *efficiency, effectiveness, socially and politically sanctioned desired outcomes, procedural justice, and substantive justice*.

Meynhardt (2009) stelt dat waarde 'maatschappelijk' is indien "*evaluations about how basic needs of the individuals, groups, and the society as a whole are influenced in relationships involving the public*". Maatschappelijke waarde is ook 'waarde' indien het kan worden onttrokken aan "*the experience of the public.*"

Er worden in het artikel van Bryson et al. ook kritieken genoemd op de ontwikkelingen rondom maatschappelijke waarden. Zo zou de ontwikkeling als een retorische strategie ingezet worden om de bureaucratische belangen te beschermen en te dienen (Roberts 1995). Afsluitend concludeert Bryson et al. dat er verschillende pogingen worden gedaan om publieke waarden te definiëren, maar dat er vooralsnog geen consensus is over één definitie. Denhardt's versie wordt volgens Bryson et al. het meest geciteerd.

Hoewel de Bryson et al. in dit artikel de ontwikkeling bij de overheid beschrijft, is deze verschuiving ook in het bedrijfsleven te zien: van shareholders value naar stakeholders value en meest recent ook het model van 'steward ownership'. Hierbij worden de aandelen ondergebracht in een stichting die eigenaar wordt van de onderneming. Voor de 'aandeelhouders' geldt gemaximeerd rendement en afstand van zeggenschap, zodat de ondernemer als 'rentmeester' (steward) kan sturen op maatschappelijke impact in plaats van uitsluitend winstmaximalisatie (Snoek, 2020). Volgens Couwenbergh (2020) is het niet meer voldoende 'om banen te scheppen, belasting te betalen, zich aan de wetten te houden en welvaart te scheppen'. CEO's worden 'volgehangen' met sociale, politieke, milieudoelen en andere 'goede' eisen: er moet maatschappelijke meerwaarde gecreëerd worden.

Kortom: in deze paragraaf is een paradigmaverschuiving beschreven op conceptueel niveau van uitsluitend enkelvoudige economische waarde naar meervoudige meerwaarde: economisch, ecologisch en sociaal én met de governance daaromtrent. Die kennis draagt bij aan het beantwoorden van de vraag welke waarden kwalificeren als maatschappelijke waarden.

2.2 Kenmerken maatschappelijke waarde en bedrijfsmodellen

In deze paragraaf benoemen we enkele kenmerken van maatschappelijke waarden en bedrijfsmodellen die hieruit ontstaan zijn.

In het artikel '*Gemeenschappelijke waarde creëren*' van Porter en Kramer (2016) duiden de schrijvers op het spanningsveld tussen verbetering van economisch succes en maatschappelijke waarden. In dat licht worden *externaliteiten* benoemd. Dit zijn kosten die organisaties al dan niet moedwillig overhevelen op de maatschappij (zoals milieuvervuiling) die de belastingbetaler dan betaald, waarmee bedrijven hun winst verder kunnen maximeren. Sommige bedrijven zijn in deze wisselwerking steeds meer maatschappelijke- en milieuoverwegingen uit het economisch denken gaan schrappen, juist toen overheid en non-gouvernementele organisaties deze *externaliteiten* structureel gingen ondervangen (met sociale vangnetten en milieuorganisaties), waarmee er een teruglopende prikkel ontstond om maatschappelijk integraal te ondernemen. De effecten van *externaliteiten* kunnen echter ook positief zijn; dan kunnen we spreken van maatschappelijke *meerwaarde* (Tordoir 2012). Het zijn juist de positieve externaliteiten van maatschappelijke meerwaarde die centraal staat in dit onderzoek: hoe die te benoemen en te waarderen.

Schoemaker & Schramade (2018) sluiten zich aan bij Porter et al. in de gedachte dat bij de transitie naar een duurzame economie het financiële systeem instrumenteel is en dat beleggers focus moeten verleggen van korte termijn financiën naar lange termijn waardencreatie. Schoemaker stelt dat een gedragsverandering nodig is voor het alternatieve beleggingsparadigma dat gericht is op beleggen voor waardencreatie op lange termijn. Ook Maas et al (2018) stellen dat bedrijven steeds meer beseffen dat ze een rol moeten spelen in het helpen oplossen van maatschappelijke en duurzaamheidsvraagstukken en dat overheden niet zonder hen kunnen. Hij duidt hier zelfs op de *hybridiseringsbeweging* waarbij enerzijds financiële organisaties lijken te vermaatschappelijken en anderzijds non-profit organisaties professionaliseren en verzakelijken. Samen groeien deze belangen naar elkaar toe om naar 'integrale maatschappelijke waardeproposities' te komen.

Dat bedrijven hierbij mogelijk niet uitsluitend vanuit een intrinsieke verbeterambitie handelen maar hierbij ook welgedegen eigenbelang kunnen hebben, mag duidelijk zijn. Motivatie voor een maatschappelijke meerwaardekoers kan ook ingegeven zijn door bijvoorbeeld externe druk van stake- en shareholders, reputatierisico's (*naming & shaming*), financieel gewin of toekomstig bestaansrecht (*licence to operate*).

2.2.1 Maatschappelijke waarden en organisatiemodellen

Met de introductie van enerzijds de Brundlandt rapport voor meervoudige waarde én anderzijds de verschuivende governance, zijn zowel nationaal als internationaal een veelvoud aan bedrijfsmodellen ontwikkeld waarmee duurzame activiteiten en governance binnen organisaties worden bevorderd en geborgd.

Denk hierbij internationaal ook aan begrippen als Environmental and Social Governance (ESG) zie figuur 2, Corporate Social Responsibility (CSR), Social Responsible Investment

(SRI) en meest recent Impact Investment (II). Nationaal zijn er voorbeelden van Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO). We lichten er hier willekeurig twee uit: het internationale Impact Investment en het nationale Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen. Hiermee worden maatschappelijke waarden én de governance geïllustreerd.



Figuur 2. De groeiende governance (vorm) rondom de (inhoudelijke) sociale, ecologisch en economische thema's. Bron De Francesco & Levy, 2008.

2.2.2 Impact investment

De ambitie om niet alleen *negatieve impact* op de wereld te reduceren, maar ook *positief* te willen bijdragen, wordt in de literatuur voor organisaties ook wel *'impact investment'* genoemd (Van Gool 2019, Op 't Veld 2019, Van der Griendt 2019). De meest gebruikte definitie is die van het Global Impact Investing Network (GIIN). Die luidt: *"investments made with the intention to generate positive, measurable social and environmental impact alongside a financial return"* (website GIIN). Vrij vertaald kan impact Investment dus worden omschreven als het investeren in een betere wereld. Impact investment wordt ook wel *'doelinvesteren'* genoemd (DNB, 2016), *'beleggen in oplossingen'* (PGGM, 2018) of *'beleggen met betekenis'* (Syntrus Achmea). Impact investment is mogelijk in alle beleggingscategorieën, zoals in aandelen, obligaties en vastgoed. Van Gool, Op 't Veld en Van der Griendt concluderen afzonderlijk van elkaar dat Impact Investing weliswaar nog in de kinderschoenen staat, maar dat het steeds groter wordt en het een grote toekomst heeft in een wereld waarin steeds meer verantwoording moet worden afgelegd aan stakeholders en shareholders over de effecten van beleggen voor samenleving en milieu. Impact Investment wordt door Van Gool gezien als de hoogste stap om bij te dragen aan maatschappelijk verantwoord ondernemen. Hierbij kunnen vijf oplopende stappen worden onderscheiden:

1. Uitsluiten van investeringen met een negatieve impact op de samenleving (drank, drugs, tabak, sexhandel enz), oftewel *'do no harm'*.
2. Integreren van maatschappelijke inclusie (Environmental and social governance of ESG)
3. Nastreven van verbinding met de onderneming waarin wordt belegd (o.a. door actief te gaan stemmen op aandeelhoudersvergaderingen en *'stewardship'* of *'quiet diplomacy'*, waarmee wordt bedoeld dat het bestuur van de onderneming waarin

wordt belegd door de belegger wordt geadviseerd en samen wordt gestuurd op maatschappelijke impact)

4. Kiezen van de best-in-class onderneming. Hierbij worden geen bedrijven of sectoren op voorhand uitgesloten, maar de best presterende belegging gekozen binnen de sector op basis van bijvoorbeeld duurzaamheid, transparantie enz.
5. Impact Investing, de hoogste stap waarbij met de belegging ook actief aansluiting gezocht wordt bij maatschappelijke waarden, dus 'do good'.

Dit is dus een oplopende schaal van reactief negatieve impact verminderen (*do no harm*) naar actief positieve bijdragen najagen (*do good*) en onderscheidt *directe en indirecte effecten*. Om te kunnen spreken van Impact Investing stelt Van Gool dat vooraf een *bewuste intentie nodig* is met duidelijk geformuleerde en meetbare doelstellingen of rendementen.

2.2.3 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

De Sociaal Economische Raad (SER) definieert Internationaal Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (IMVO) als het verantwoordelijk omgaan met People, Planet & Profit in de gehele productieketen (2019). Daarbij wordt doorlopend dialoog aangegaan met stakeholders en *due dilligence* naar de potentiële *negatieve* effecten om die in kaart te brengen en de impact daarvan te verminderen. Door deze formulering van negatieve effecten lijkt IMVO dus mogelijk beperkt tot een *passiever* wijze van maatschappelijke waardecreatie (immers *do no harm*) maar omvat uiteraard ook de positieve bijdrage (*do good*) als doelstelling. De drijfveer achter IMVO –voor zover die niet intrinsiek volgt in het DNA van een organisatie en license to operate- volgt uit de OESO-richtlijnen die gelden voor (multinationale) ondernemingen en de Guiding Principles on Business and Human Rights van de Verenigde Naties (UNGP's).

Intermezzo

Vastgoedmanagement en professionele ontwikkelstadia

Op deze plaats een korte uiteenzetting over de relatie tussen vastgoedmanagement enerzijds en anderzijds het realiseren van beleidsdoelen (zoals maatschappelijke waarde).

We kunnen volgens de literatuur (De Jonge, 2009; Klerk, 2011; Den Heijer, 2011; Kaganova en Nayyar-Stone, 2000; De Bis en Verkerk, 2003; Mac Gillavry, 2006; Bakker, 2011; Van Driel & Van Zuijlen, 2016) onderscheid maken naar drie a vier typen van vastgoedmanagement: Ten eerste is er Real Estate Management (REM) waarbij vastgoed met operationele en strategische sturing primair is gericht op financieel rendement. Ten tweede is er Corporate Real Estate Management (CREM), waarbij vastgoed meer dan financieel rendement wordt aangehouden voor organisatiedoelen. Dat vereist dus ook een andere focus op strategisch en operationeel management en kan ten koste gaan van het financiële rendement op vastgoed. Tot slot is er het Public Real Estate Management (PREM) en Manicupal Real Estate Management (MREM) waarbij vastgoed niet alleen wordt aangehouden voor financieel rendement (zoals REM) en/of optimalisatie

organisatiedoelen (zoals CREM), maar wordt met het vastgoedmanagement ook beoogd bij te dragen aan maatschappelijke waarden, zoals herkenbare en kwalitatieve stedenbouw, vergoten sociale veiligheid, herkenbaarheid (Beemt & Veuger 2016).

Binnen de voornoemde type van vastgoedmanagement onderscheidt de literatuur vijf ontwikkelstadia van professionaliteit waarbij de rol van REM, CREM of PREM doorlopend evolueert (Joroff, e.a. 1993, Arkesteijn, e.a., 2010). Van 'de beheerder' enerzijds die reactief handelt, via 'de controller', 'de onderhandelaar' en 'de ondernemer' naar 'de strateeg' anderzijds die zijn data op orde heeft en anticipeert op toekomstige ontwikkelingen. Vanwege de vereiste evolutie of 'ontwikkelstadia' kan de laatste fase niet zonder de eerste. Inzicht in de waarde en mogelijkheden van het vastgoed zijn onontbeerlijk om professioneel te kunnen groeien en keuzes te maken. Om zo uiteindelijk vastgoed strategisch te kunnen inzetten voor beleidsdoelen, dienen de overige fases doorlopend en op een goede wijze naast elkaar te functioneren.

Met andere woorden: vastgoed inzetten voor beleidsdoelen (zoals maatschappelijke waarde) vereist niet alleen het bewust stellen van heldere relevante en actieve doelen met bijbehorend vastgoedmanagement, maar ook zekere mate van professionaliteit met een administratieve 'basis op orde' en bijbehorende capaciteit en kunde om proactief de benodigde informatie juist, tijdig en volledig te kunnen ontsluiten voor weging, besluitvorming, sturing en verantwoording. Een verdere uitwerking van de theorie van vastgoedmanagement en de professionele ontwikkelstadia valt buiten de beschouwing van de centrale vraagstelling en is daarom hier slechts beknopt opgenomen.

Kortom: deze paragraaf benoemt enkele kenmerken van maatschappelijke waarden (direct/indirect, positief/negatief en externaliteiten) alsmede verschillende bedrijfsmodellen (ESG, CSR, MVO, II). Deze theoretische kennis draagt bij aan de beantwoording van de centrale vraag welke waarden kwalificeren als maatschappelijke waarden. Door het benoemen van de kenmerken van die waarden kunnen beleidsdoelen geformuleerd worden en de verschillende bedrijfsmodellen in context geplaatst worden.

2.2.4 Samenvatting maatschappelijke waarden op conceptueel niveau

We concluderen in deze paragraaf dat er verschillende benamingen én invullingen zijn voor 'maatschappelijke waarde' en er een verschuiving is op inhoud en vorm. Maatschappelijke waarden blijken inhoudelijk aan verandering onderhevig van enkelvoudig economische waarde naar meervoudige gemeenschappelijke waardencreatie waarbij (naast economische) ook ecologische en sociale waarden aandacht krijgen. Indien deze waarden in harmonie integreren, kunnen we spreken van duurzame waarden. Ten aanzien van de vorm is er een verschuiving op governance: van shareholder naar stakeholder naar steward ownership. Van hiërarchische en autoritaire instanties naar co-creatie en verantwoording. Kenmerkend voor maatschappelijke waarden is dat ze *passief* geformuleerd kunnen worden waarmee negatieve impact wordt beperkt (do no harm) en *actief* waarmee positieve impact wordt nagestreefd (do good). Er kunnen positieve externaliteiten (meerwaarde) en negatieve externaliteiten zijn, met *directe* of *indirecte* impact. Dit is samengevat in tabel 2 en biedt context voor de beantwoording voor het eerste deel van de centrale vraag.

Maatschappelijke waarde op conceptueel niveau met kenmerken	
paradigma	Verschuiving op vorm van enkelvoudige waarde naar meervoudige gemeenschappelijke waardecreatie
	Verschuiving inhoudelijk van sec economisch naar ecologische, sociale én economische waarden (Brundlandt)
	Indien People, Planet, Profit in balans zijn is sprake van duurzaamheid; niet ten koste van hier en nu, later en elders (Elkington, Triple Bottom line, 3P's)
	Verschuiving vorm/governance: - van autoritaire instanties-> dialoofase-> nu co-creatie en verantwoording (Denhardt) - van stakeholder value-> shareholder value -> steward ownership (Rentmeesterschap)
	Waar People, Planet, Profit abstracte waarden zijn, zijn de 17 SDG's concrete maatschappelijke waarden
	Opkomst governance bedrijfsmodellen zoals CSR, ESG, MVO, Impact Investment
	Belasting betalen, banen/welvaart creëren en aan de wet houden is niet meer genoeg: CEO's moeten maatschappelijke meerwaarde creëren (Couwenbergh)
kenmerken	Directe impact: Bijv concreet effect renovatie op gebruik van gebouw
	Indirecte impact: Effecten in aanpalende markten of betrokkenen leiden tot baten/lasten
	Externe effecten: Effecten die niet via geprijsde transacties tot uiting komen, zoals CO2
	Externaliteiten: moedwillig overhevelen van interne kosten (of baten=meerwaarde) naar derden/maatschappij
	Negatief geformuleerd (do no harm): Niet meer beleggen in wapens of actief CO2 uitstoot verminderen
	Positief geformuleerd (do good): Actief goede bijdrage willen leveren aan doelen zoals biodiversiteit
	Hoewel holistisch gerelateerd, vaak besloten in lokale context (Lokale klimaatrampen. Nederland van gas af, Duitsland juist aan het gas. Dak inzetten voor sociaal terras of biodiversiteit of zonnepanelen?)

Tabel 2. Overzicht kenmerken maatschappelijke waarden.

2.3 Concrete maatschappelijke waarden

In de vorige paragraaf hebben we de recente ontwikkeling beschreven van maatschappelijke waarde als begrip. Omdat de 3P's van economische, ecologische en sociale waarden nog steeds relatief abstract zijn, beschouwen we in deze paragraaf welke waarden we kunnen concretiseren om beleidsdoelen te kunnen stellen. Hiertoe kijken we eerst naar de invulling van maatschappelijke waarden door de Verenigde Naties. Daarnaast kijken we ook naar andere (inter)nationale bronnen, waarbij de focus ligt op maatschappelijke waarde met een ruimtelijke context voor de gebouwde omgeving⁴. Tot slot bekijken we welke maatschappelijke waarden het RVB benoemd in haar portefeuillestrategie.

2.3.1 Universele maatschappelijke waarden

De Verenigde Naties hebben in 2015 samen met 196 landen de 17 duurzame ontwikkelingsdoelen (Sustainable Development Goals, verder SDG's) vastgesteld. Dit zijn de opvolgers van de Millenniumdoelen. Deze SDG's brengen met 17 universeel gedeelde doelen, 169 subdoelen en 225 Key Performance Indicators (KPI's) en een planning voor 2030, een uniforme taal met waardenstelling en rapportagemogelijkheid voor non-financiële doelen en daarmee internationaal concreet gedragen kader voor maatschappelijke waarden. De SDG's zijn niet alleen voorbehouden aan overheden. Er is nadrukkelijk ook een rol voor het bedrijfsleven. Er is geen onderlinge prioritering van importantie. Ze hanteren als uitgangspunt 'leave no one behind' (inclusie) en omvatten naast de voornoemde People, Planet, Profit, ook Prosperity en Partnership (dus 5 P's) die relevant zijn voor onze levenskwaliteit. De 17 doelen hebben onder meer als voordeel dat ze (i) uniforme waarde vaststellen, (ii) mondiaal worden gehanteerd en (iii) voortgang beogen door subdoelstellingen.

De 17 duurzame ontwikkeldoelstellingen zijn in onderstaand figuur 3 weergegeven en noemen de navolgende maatschappelijke waarden: 1. Geen armoede, 2. Geen honger, 3. Goede gezondheid en welzijn, 4. Kwaliteit onderwijs, 5. Gendergelijkheid, 6. Schoon water en sanitair, 7. Betaalbare duurzame energie, 8. Eerlijk werk en economische groei, 9. Industrie, innovatie en infrastructuur, 10. Ongelijkheid verminderen, 11. Duurzame steden en gemeenschappen, 12. Verantwoorde consumptie en productie, 13. Klimaatactie, 14. Leven in het water, 15. Leven op het land, 16. Vrede, justitie en sterke publieke diensten, en 17. Partnerschap om doelen te bereiken.

⁴ Dat betreft de fysische aspecten van de gebouwde ruimte en van gebouwconstructies en installaties



Figuur 3. De 17 duurzame ontwikkeldoelstellingen. Bron www.sdg nederland.nl

Intermezzo

Relatie MVO en SDG's

De Sociaal Economische Raad (SER) heeft op verzoek van het kabinet een onderzoek gedaan naar de samenhang tussen Internationaal Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (IMVO) en de duurzame ontwikkelingsdoelen (SDG's). In haar adviesrapport '*Kansen pakken en risico's beheersen: Over de samenhang tussen SDG's en IMVO*' (2019) geeft de SER aan op welke manier de kaders van IMVO en SDG's kunnen worden verbonden en hoe ze elkaar kunnen versterken. IMVO wordt daarbij getypeerd als een voortdurend proces om het ondernemen te verduurzamen in de gehele productieketen. De SDG's bieden daarbij een breed, holistisch en internationaal kader met een gemeenschappelijke taal en focus, gekoppeld aan de tijdshorizon van 2030. De SDG's geven daarmee een wereldwijde context en richting aan IMVO-beleid. IMVO helpt op zijn beurt om de inzet voor de brede en enigszins abstracte SDG's te vertalen naar de concrete bedrijfsvoering.

Kort samengevat stelt de SER dat de SDG's richting geven aan het IMVO-beleid en het IMVO-beleid op haar beurt de SDG's handen en voeten geeft. Integratie van IMVO en de SDG's is daarmee een wederkerig belang. De SER stelt in haar rapport dat organisaties tegelijkertijd kansen kunnen pakken en risico's kunnen beheersen met een expliciet integrale benadering van IMVO en de SDG's en geeft daarvoor een aantal overwegingen. De SER rond het adviesrapport af door te stellen dat het IMVO en SDG-beleid met de daaraan gekoppelde instrumenten elkaar direct raken, maar nog weinig met elkaar expliciet in lijn worden gebracht. Daarmee liggen er kansen voor synergie en samenhang, die aansluiten bij de bredere kabinetsdoelstellingen.

2.3.2 Maatschappelijke waarden in de gebouwde omgeving

Door het College van Rijksadviseurs (CRa, 2020) wordt gesteld dat maatschappelijke meerwaarde voor de gebouwde omgeving voorbij gaat aan de financiële- of de gebruikerswaarde van een gebouw, een dijk, een brug, of stuk land en ook juist de ruimtelijke en sociale waarde voor de omgeving omvatten. Het gaat dus om een holistische omgevingsbenadering van meerwaarde (vrij vertaald alles tussen hemel en aarde), waarbij een gefragmenteerde benadering moet worden tegengegaan omdat dit verdere fragmentatie verstrekt en afbreuk doet aan ruimtelijke integrale samenhang. De Brink heeft in hetzelfde CRa-adviesrapport een literatuuronderzoek gedaan naar de meest voorkomende ruimtelijke maatschappelijke waarden en geeft in onderstaande figuur 4 acht categorieën die veelal terugkerend worden genoemd.

-  Bereikbaarheid en connectiviteit
-  Palet aan publieke & sociaal maatschappelijke voorzieningen
-  Gezondheid, duurzaamheid en klimaatadaptiviteit van de leefomgeving
-  Kwaliteit openbare ruimte & leefomgeving
-  Toegankelijkheid van natuur ('groen' en 'blauw')
-  Balans en differentiatie in ruimtelijke structuur
-  Leefbaarheid, (sociale) veiligheid en cohesie
-  Economisch potentieel

Figuur 4. Acht categorieën met maatschappelijke waarden. Bron CRa 2020






Heurkens et al (2020) schrijven in hun essay over de financiering van gebiedstransformatie dat diverse maatschappelijke waarden (financieel én non-financieel) onderdeel zijn van een bredere collectieve afweging. De schrijvers geven een korte uiteenzetting van enkele functies en waarden die potentieel onderdeel kunnen zijn van een bredere collectieve afweging: *Leefbaarheid & gezondheid, Werkgelegenheid, Betaalbaarheid & economische groei, Bereikbaarheid & nabijheid, Culturele waarde en tot slot Vergroening & verduurzaming.*

De Zeeuw en Verdaas (2020) benoemen de *woningbouwopgave, energietransitie, bereikbaarheid, transitie van het landelijk gebied, duurzame economische groei en klimaatadaptatie* als de zes grote (ruimtelijke) opgaven waar Nederland voor staat en zien dat bevestigt met de inhoudelijke totstandkoming van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Met hun publicatie willen de schrijvers een handelingsperspectief bieden hoe die grote maatschappelijke opgaven kunnen worden omgezet in concrete projecten.

Kortom: we zien uiteenlopende thema's voor maatschappelijke waarde met een focus op de gebouwde omgeving. Veelal zijn de bewoordingen van de waarde verschillend, maar lijken de thema's op inhoud herleidbaar naar dezelfde abstracte ecologische, sociale en economische kernwaarden. Deze kennis draagt bij aan de beantwoording van de centrale vraag welke waarde concreet kunnen kwalificeren als maatschappelijke waarde voor de gebouwde omgeving.

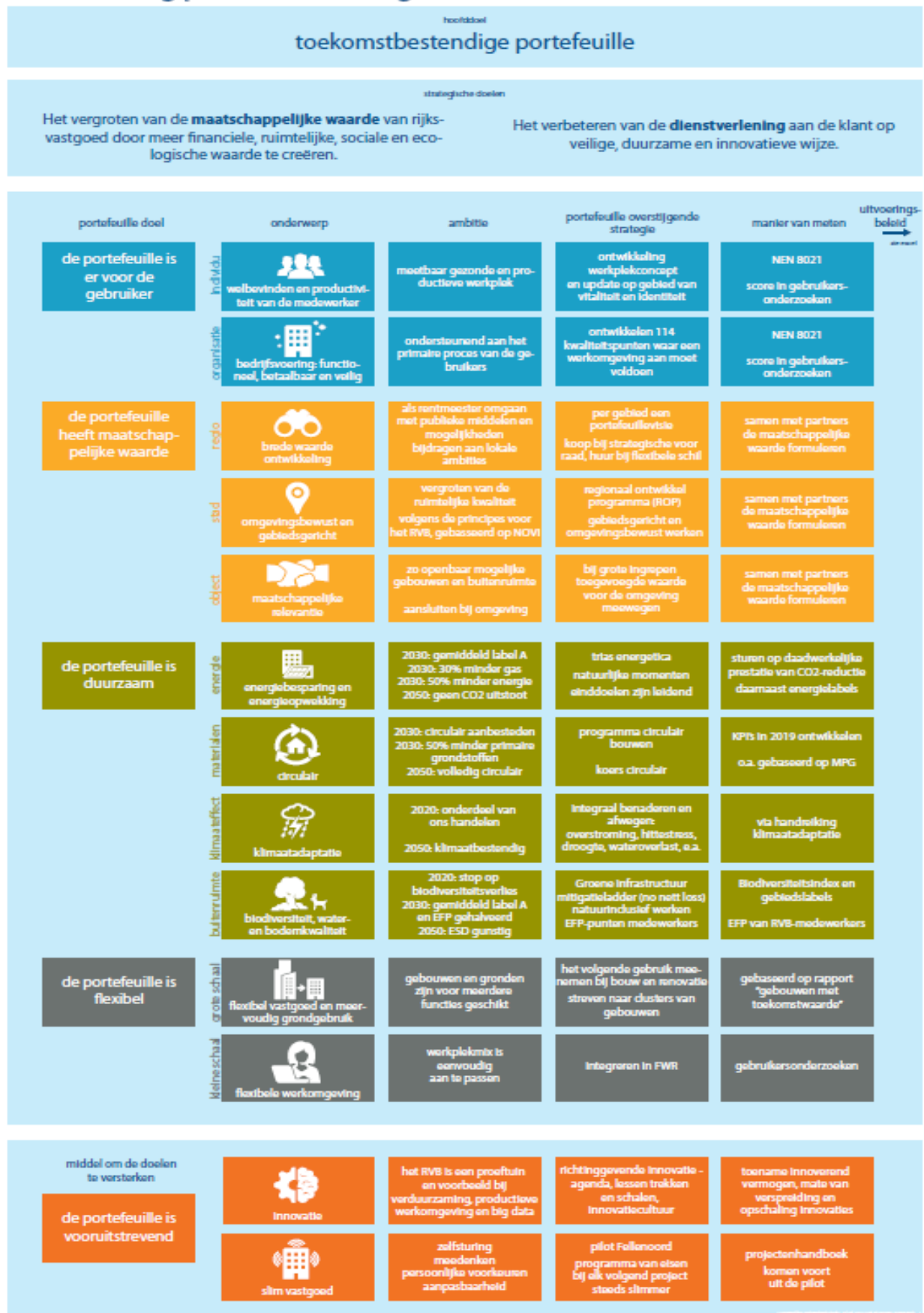
2.3.3 Maatschappelijke waarden van het RVB

Het RVB streeft in haar missie naar 'maatschappelijke meerwaarde op basis van beleidsdoelen' (2020). De beleidsdoelen die worden nagestreefd bij het Rijksvastgoedbedrijf zijn op haar beurt primair gestoeld op het kabinetsbeleid. Voor het kabinetsbeleid kan onder andere worden verwezen naar het regeerakkoord (2017) waarin wordt genoemd: *de energietransitie, klimaatadaptiviteit, mobiliteit, woningbouw, leefbare stad, circulariteit en biodiversiteit*. Het RVB heeft de relevante opgave uit het kabinetsbeleid voor haar beleidsdoelen gebundeld in vijf thema's: Verbinden, Vergroenen, Verdichten, Verduurzamen, Verplaatsen (5 V's). Zie tabel 3.

		Energietransitie	Duurzaamheid	Woningbouw	Werkgelegenheid	Natuurbeleid	Stedelijke Ontwikkeling Ruimtelijke kwaliteit
	Verbinden (fysiek en sociaal) gedeelde ruimte, fysiek domein, inclusieve stad, aansluiting op publieke domein waar dat kan			X	X		X
	Vergroenen gebouwen met groene gevels en daken, buitenruimte meer groen		X			X	X
	Verdichten programmatische mix, interactie, dubbel ruimte gebruik, adaptief gebouw		X	X	X		X
	Verduurzamen Energietransitie, wateropgaven, tegen gaan hittestress en circulair bouwen.	X	X			X	X
	Verplaatsen OV, Fietsen en Voetgangers voorop, sterke mobiliteits-concepten gedragen door gebruikers.		X				X

Tabel 3, De 5 V's afgeleid van regeerdoelen. Bron RVB 2020.

Ter invulling van de vijf V's noemt het RVB in haar portefeuillestrategie 2019 meer concreet uiteenlopende maatschappelijke waarden en doelen, zoals onderstaand in figuur 5 sterk vereenvoudigd geïllustreerd. We zien hierbij in de matrix (in het gele deel) dat de maatschappelijke waarden op verschillende schaalniveaus worden toebedeeld (object, stad, regio) en dat de invulling ervan situationeel is, omdat de meetmethode en invulling van maatschappelijke waarde steeds opnieuw, met de betrokken partners moeten worden vastgesteld. Opvallend is dat duurzame waarden hierbij apart worden benoemd van maatschappelijke waarden, terwijl de literatuur duurzame waarde als onderdeel van maatschappelijke waarde benoemd.



Figuur 5. Maatschappelijke waarden als beleidsdoel van het RVB. Bron RVB-portefeuillestrategie 2019

2.4 Samenvatting concrete maatschappelijke waarden voor de gebouwde omgeving

Als samenvatting van deze paragraaf is in onderstaande tabel concrete invulling gegeven van de abstractere begrippen People, Planet, Profit door verschillende waarden en thema's naast elkaar te zetten. De 17 SDG's en andere waarden geven ogenschijnlijk uniforme spreekwoordelijke handen en voeten aan de abstractere People, Planet, Profit én Peace en Partnership. Omdat verschillende maatschappelijke waarden kunnen overlappen (en dan volgens de TBL-theorie in harmonie duurzaam kunnen zijn) en holistisch moeten worden beschouwd, is een strikte toedeling aan People, Planet, Profit in deze tabel niet mogelijk. Met een verdere focus op de maatschappelijke waarden voor de gebouwde omgeving zijn tevens voor de Nederlandse context enkele waarden of thema's concreet benoemd. We constateren daarbij verschillende benamingen voor veelal dezelfde inhoudelijke strekking. Kortom: hiermee kunnen we vanuit de theorie het eerste deel van de centrale vraag beantwoorden welke waarden concreet kwalificeren als maatschappelijke waarde in de gebouwde omgeving.

Waarden	SDG's Verenigde Naties	CRa obv literatuur	Heurkens et al obv literatuur	De Zeeuw en Verdaas	RVB beleidsdoelen obv regeerakkoord
People	SDG 1: geen armoede	Bereikbaarheid & connectiviteit	Leefbaarheid & gezondheid	Woningbouwopgave bereikbaarheid, transitie van het landelijk gebied,	Mobiliteit Woningbouw
	SDG 2: Geen honger	Palet publieke & sociaal maatschappelijke waarden	Bereikbaarheid & nabijheid (infrastructurele kwaliteit)	duurzame en klimaatadaptatie, energietransitie	Leefbare stad
	SDG 3: Goede gezondheid	Kwaliteit openbare ruimte & leefomgeving			Verbinden/verdichten/ Verplaatsen/Vergroenen/ Verduurzamen
	SDG 4: kwaliteit onderwijs	Gezondheid, duurzaamheid & klimaat adaptiviteit van leefomgeving			Energietransitie Klimaat
	SDG 5: Gendergelijkheid	Toegankelijkheid van natuur			adaptiviteit Circulariteit Biodiversiteit
Planet	SDG 6: schoon water en sanitair				
	SDG 7: betaalbare en duurzame energie				
	SDG 8: eerlijk werk & economische groei		Vergroening en verduurzaming		
	SDG 9: industrie, innovatie & infrastructuur				
	SDG 10: ongelijkheid verminderen				
Profit	SDG 11: duurzame steden & gemeenschappen		Werkgelegenheid		
	SDG 12: verantwoorde consumptie	Balans & differentiatie ruimtelijke structuur	Betaalbaarheid en economische groei	economische groei	Sociaaleconomische effecten Coronacrisis Inkopen met Impact
	SDG 13: klimaatactie	Economisch potentieel			
	SDG 14: leven in het water				
Prosperity	SDG 15: leven op het land				
Peace	SDG 16: Vrede, justitie & sterke publieke diensten				
Partnership	SDG 17: Partnerschap om doelstellingen te bereiken	Leefbaarheid, sociale veiligheid & cohesie	Culturele waarde (kwaliteit en aanbod voorzieningen)		Marktvisie

Tabel 4. Overzicht verschillende benamingen of thema's voor veelal inhoudelijk overeenkomstige maatschappelijke waarden, met focus voor gebouwde omgeving.

3. Methodologische aspecten om maatschappelijke effecten in kaart te brengen

Deze paragraaf gaat over wat er in de literatuur is geschreven over methoden en criteria om maatschappelijke waarden in kaart te brengen en te waarderen. Er kan onderscheid gemaakt worden naar financiële en non-financiële waarderingsmodellen. Met enerzijds partiële indexen gericht binnen een enkelvoudig specifiek kennisdomein of anderzijds met multi-criteria analyses in overkoepelende kennisdomeinen, meer integraal en holistisch.

Met betrekking tot de verschillende kennisdomeinen waarbinnen afweging kan plaatsvinden onderscheidt het IIRC (2013) natuurlijk-, sociaal-, menselijk-, financieel-, geproduceerd-, intellectueel kapitaal. GRI (2016) noemt de drie eerder aangehaalde sociale, ecologische en economische domeinen. Met betrekking tot partiële deelindexen binnen een specifiek domein is er bijvoorbeeld de OECD Happy Life Index (2011), de Brede Welvaartsindicator (BWI) en de Brede Welvaart Monitor van het CBS (2020), de Energie-Index, Losmaakbaarheidsindex voor circulariteit. Onderzoek uit 2012 (Murty, Singh, Gupta, & Dikshit) toont voor het domein duurzaamheid alleen al 41 deelindexen, waarbij weinig methodieken uitgaan van een integrale aanpak die rekening houdt met ecologische, economische én sociale aspecten. In de meeste gevallen ligt de focus daarbij op één van de drie aspecten (Murty et al., 2012).

3.1 Financiële waarderingsmodellen voor maatschappelijke waarden

Enkele bekende voorbeelden van financiële waarderingsmodellen voor maatschappelijke waarden zijn de Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA), True Price en Schaduwrijzen. Omdat in dit onderzoek expliciet wordt gezocht naar non-financiële modellen (zie toelichting bij Inleiding), wordt voor een verdere beschrijving van de verschillende financiële modellen om maatschappelijke waarden te waarderen verwezen naar relevante literatuur, bijvoorbeeld de website van rijksoverheid (2020)⁵.

Belangrijk om te vermelden is dat deze financiële modellen ook beperkingen en kritiek kennen. De modellen kunnen niet alle maatschappelijke waarden even goed uitdrukken in een financiële waarde en werkt ook deels op aannames. Daarnaast beschouwen de modellen meer achteraf (ex ante) waardoor deze niet goed hanteerbaar zijn als beslissingsmodel, eerder voor verantwoording achteraf (EIB 2019, Heurkes 2020).

3.2 Non-financiële waarderingsmodellen voor maatschappelijke waarden

Er lijkt geen alomvattend 'integraal' waarderingsmodel dat alle kennisdomeinen voor alle belangen verbindt als een heilige graal en voor iedereen, altijd en overall toepasbaar is (o.a. Brunger, 2020; Pols, 2020; De Zinger, 2019; Wageningen 2018). Voor non-financiële 'multi-criteria' waarderingsmodellen (bij gebrek aan integraal) noemen verschillende schrijvers uiteenlopende suggesties. Onderstaand een korte uiteenzetting.

⁵ <https://www.metenvanduurzaamheid.nl/overzicht-tools/milieu-en-maatschappelijke-kosten-uitdrukken-geld/milieu-effecten-uitdrukken-geld>

Gerwin Nijeboer (2020) noemt de 'Public Assessment Value Instrument' van Meynhardt, 2015; Lindgreen et al, 2019) waarbij sociale, morale, esthetische en utilitaristisch (nut en financieel-economisch) dimensies worden gehanteerd voor het meetbaar maken van *public value* van ieder project, beslissing of transactie. Moore (2013) noemt een 'Public Value Scorecard'. Het CRa (2020) noemt een 'waardetafel' met acht verschillende waarden waarbij naar inzicht van de gebruiker in een projectgroep de verwachte waarde, effecten en impact van het voorgenomen project tekstueel worden benoemd en 'gewogen'. Heurkens et al (2020) stellen in hun essay over gebiedstransformatie enkele vragen die beantwoord moeten worden om te bepalen hoe je om kan gaan met meervoudige maatschappelijke waarde bij het maken en beoordelen van plannen, alsook bij het besluiten over middelen die je in een gebiedstransformatie steekt. Vragen als: In hoeverre moet meervoudige waarde een rol spelen in de ontwikkeling van de stad? Hoe kwantificeer je die waarden, zodat ze een mogelijke benchmark vormen in besluitvorming en monitoring? In hoeverre hangen uitgaven en opbrengsten in andere gebieden, beleidsterreinen en begrotingssystematiek hiermee samen? Janssen (2020) geeft aan dat het lastig -of haast onmogelijk is- om een eenduidige waarderingmethode te vinden voor maatschappelijke waarden. Zij wijst voor gebiedstransformatie naar de 'capability-benadering' waarbij niet de kwantitatieve fysieke functies centraal staan, maar de kwalitatieve mate waarin mensen in staat zijn deze te gebruiken. Hiertoe zijn vier indicatoren belangrijk, zoals '*functies, conversiefactoren, capabilities en voorzieningen*'. Franzen (2020) duidt juist weer op het gebruik van de 'Happy Planet Index' voor gebiedsontwikkeling om maatregelen te meten voor duurzaam menselijk welzijn en milieu impact.

3.3 Methoden voor integrale afwegingen van maatschappelijke effecten

Over de relatie tussen maatschappelijke effecten en sturingsmechanisme heeft de Universiteit van Wageningen recent een rapport gepubliceerd (Groot Ruiz et al, 2018). Dit was geschreven in opdracht van EZK over de 'echte prijs en waarde' van voedsel. De schrijvers concluderen dat de voedsel- en landbouwsectoren mondiaal vooroplopen in het meten en rapporteren van maatschappelijke impact. Ook stellen zij dat integrale sturing op maatschappelijke effecten door de markt de overheid kan helpen bij het realiseren van beleidsdoelen door de markt beter te laten werken op basis van betere informatie in plaats van regulering. Door de grotendeels algemene opzet van het onderzoeksrapport over voedsel biedt het rapport mogelijk een goede kans om naar analogie lessen te trekken over de meet- en waarderingmethode voor de maatschappelijke inzet van vastgoed.

Om maar meteen duidelijk te zijn, ook deze schrijvers concluderen dat er nog geen heilige graal is voor het integraal afwegen van alle maatschappelijke waarden. Het rapport schetst evenwel een routekaart om van het huidige kennisniveau over alle relevante effecten te komen tot een standaard voor het opstellen van sturingsinformatie. Daarnaast geeft het ook een doorkijk hoe met implementatie van deze sturingsinformatie kan worden gestart.

Groot Ruiz et al onderkennen allereerst dat er behoefte is aan (bij)sturingsmogelijkheden op externe negatieve directe en indirecte maatschappelijke effecten. Dat gebeurt nu door diverse initiatieven omdat er ook diverse effecten zijn; zoals op klimaatverandering, bodemvervuiling, mensenrechten, armoede, landschappen en gezondheid. Voor een

holistische afweging tussen enerzijds de maatschappelijke effecten en anderzijds de publieke/private doeleinden is behoefte aan integrale sturingsinformatie. De gestapelde belangen (met soms een wisselwerking of *trade off*), alsook een veelvoud aan moeilijk te vergelijken informatie maakt dit echter zeer complex en vragen informatie uit verschillende kennisdomeinen (zoals milieu, economie, gezondheid en mensenrechten).

Effectieve sturingsinformatie kan volgens Groot Ruiz et al bestaan uit integrale sturingsvariabelen die al de maatschappelijke effecten integreert, zoals de echte waarde, echte prijs en echte winst. Uitdagingen bij het opstellen van concrete sturingsinformatie zijn enerzijds normatieve en beleidsmatige vraagstukken. Welke informatie kan je samennemen? Zijn er effecten inwisselbaar? Hoe weeg je de toekomst mee? Anderzijds is er de uitdaging van complexiteit en tijdsbesteding die het opstellen van sturingsvariabelen vraagt. Dat is een kostbaar proces en vraagt ook keuzes.

Er worden vijf succescriteria geïdentificeerd waaraan een raamwerk voor maatschappelijke effecten moet voldoen om integrale sturingsvariabelen te produceren:

1. *Transparantie: het raamwerk moet publiekelijk beschikbaar zijn*
2. *Volledigheid: het raamwerk moet alle relevante maatschappelijke effecten van (voedsel)productie en consumptie afdekken*
3. *Objectiviteit: keuzes en aannames moeten waar mogelijk wetenschappelijk onderbouwd zijn*
4. *Multi-stakeholder: er moet onder stakeholders draagvlak zijn voor de onderbouwing en toepassing van het raamwerk en*
5. *Haalbaarheid: de benodigde data moet beschikbaar zijn en met beperkte inspanning kunnen worden opgeleverd.*

Ze noemen daarbij drie stappen voor een groeimodel om deze sturingsvariabelen te ontwikkelen:

1. *Identificeren en kwalificeren van maatschappelijke effecten: wat zijn de maatschappelijke thema's, welke indicatoren geven daar een goed beeld van en hoe kan een inschatting worden gegeven van het maatschappelijke belang van de verscheidene effecten?*
2. *Kwantificeren en waarderen van maatschappelijke effecten: hoe kunnen de maatschappelijke effecten door middel van indicatoren op betrouwbare wijze gekwantificeerd en gewaardeerd worden?*
3. *Sturen op basis van sturingsvariabelen die (markt)partijen in staat stellen maatschappelijke effecten te betrekken in hun keuzes: kunnen we komen tot een eenduidig begrip van de echte prijs, de echte waarde en de echte winst?*

Sturingsinformatie is extra waardevol indien er een *kritische massa* is van marktpartijen en overheden die deze informatie gebruikt. Sturing is het meest effectief als er een overzichtelijk aantal sturingsvariabelen is waar alle marktpartijen op sturen.

Het opstellen van sturingsinformatie (positief/negatief, direct en indirect) vereist het samenvoegen van verschillende kennisdomeinen die nu veelal gefragmenteerd aanwezig is. Kennisdomeinen die in de studie worden genoemd zijn natuurlijk kapitaal, menselijk kapitaal, sociaal kapitaal, economisch kapitaal, intellectueel kapitaal en overkoepelend. Deze domeinen zijn veelal autonoom van elkaar ontwikkeld en hebben niet de primaire intentie gehad om te sturen op integrale maatschappelijke waarde.

Er zijn wel enkele overkoepelende raamwerken die maatschappelijke waarden (en effecten daarop) **identificeren**. Hier worden allereerst de SDG's genoemd (VN, 2015), maar ook CES-methode van Europese statistische bureaus, het sustainability raamwerk van GRI en het Integrated Reporting-raamwerk van de International Integrated Reporting Council (IIRC, 2013). De SDG's doen dit met de zeventien doelen, het IIRC met de zes benoemde kapitalen en de GRI met de drie P's People (social), Planet (environmental) en Profit (economic). Zoals eerder gesteld zijn de meeste raamwerken waarmee maatschappelijke effecten worden geïdentificeerd ontwikkeld binnen het eigen kennisdomein. Tabel 5 toont van boven naar beneden de verschillende kennisdomeinen (kapitalen) en van links naar rechts de drie verschillende stappen om sturingsvariabelen te ontwikkelen.

Kwalificeren voorziet erop dat de relevantie van maatschappelijke effecten worden bepaald op (deels) kwalitatieve wijze. Het SDG-raamwerk (UN, 2015) geeft bijvoorbeeld op zichzelf wel een prioritering van de belangrijkste 17 maatschappelijke doelen (en 169 targets) voor duurzame ontwikkeling op mondiaal niveau, maar binnen deze doelstellingen of targets biedt het raamwerk geen verdere prioritering. Ook biedt het geen manier om de relevantie te onderscheiden tussen sectoren, bedrijven of producten.

Ook voor **kwantificeren** van (maatschappelijke) effecten zijn veel raamwerken domein-specifiek ontwikkeld. De meer algemene raamwerken voor het kwantificeren van (maatschappelijke) effecten op overkoepelend niveau zijn minder specifiek omdat ze een grotere hoeveelheid domeinen omvat. Als voorbeelden worden genoemd GRI (2016), SDGs (UN, 2015) en CES (UNECE, 2013). DE MKBA wordt hierbij genoemd als een methode om ex ante inzicht te krijgen in de effecten van overheidsbeleid t.o.v. een nulvariant.

Het rapport noemt het **waarderen** van maatschappelijke effecten op specifieke kapitaalsvormen c.q. kennisdomeinen een 'zeer actief en rijk onderzoeksveld', waarbij onderzoekers uiteenlopende methoden gebruiken die zeer beperkt worden geharmoniseerd. Ook hier geldt dat binnen de eigen domeinen specifieke waarden gelden. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden naar financieel en non-financieel. Binnen het financiële domein worden waarden veelal vergelijkbaar geacht. Overkoepeld en non-financieel worden andere methodes genoemd, zoals TIMM-methode van PwC (2013), de True Valuemethode van KPMG (2014) en de Integrated Profit & Loss-methode van True Price (2016). Opvallende afwezige zijn hier de SDG's.

Kortom: deze paragraaf geeft vanuit de literatuur theoretische duiding waaraan een afwegingskader moet voldoen. Dat helpt concreet bij het beantwoorden van het tweede deel van de centrale vraag, naar hoe we de (non-financiële) meerwaarde kunnen waarderen voor besluitvorming en verantwoording.

Tabel 1 Overzicht van meest toonaangevende raamwerken voor het in kaart brengen van maatschappelijke effecten, per kapitaal.

Routekaart	Stap 1			Stap 2		Stap 3	
	Identificeren	Kwalificeren	Kwantificeren	Waarderen	Sturen		
Kapitalen	SDG (UN), CES (UNECE), Brede welvaart (CBS, PBL, SCP, CPB), Non-financial reporting (EU), GRI Standards (GRI), IIRF (IIRC)	SDG (UN), CES (UNECE) Brede welvaart (CBS, PBL, SCP, CPB), GRI Standards (GRI), IIRF (IIRC)	SDG (UN), CES (UNECE), Brede welvaart (CBS, PBL, SCP, CPB), GRI Standards (GRI)	Inclusive Wealth (UNEP), MKBA (CBS, PBL), TIMM (PWC), True Value (KPMG), IMV Principles (True Price), True Cost Accounting (SFT, 2016, EOSTA et al., 2017)	Human Development Index (UN), Better Life Index (OECD), Gross National Happiness (Ura et al., 2012), Monitor brede welvaart (CBS, PBL, SCP, CPB), de persoonlijke welzijnsindex (CBS), Wellbeing index (Rabobank en Universiteit Utrecht), True price (True Price), Integrated Profit & Loss (True Price), 1-10 (Questionmark)		
Overkoepelend	SDG (UN), CICES (EEA), NCP (NCC), ISO 14040- ISO 14044, ReCiPe (RiVM), Environmental Footprint Guide (EC), SAB8000 (SAI), Corporate ESR (WRI), Dairy Sustainability Framework	NCP (NCC), The Sustainability Consortium (TSC), Natural Capital workbook (NCC), SAFA (FAO), Planetary Boundaries Initiative (UN), Corporate ESR (WRI), RLE (IUCN)	SEEA (Wereldbank), WAVES (Ibidem), Carbon Footprint calculator (EPA), ReCiPe (RiVM), EC Environmental Footprint Guide (EC), ISO 14040-14044 (ISO), GHG Protocol (WRI & WBCSD), The Sustainability Consortium (TSC), Natural Capital Protocol (NCC), 1-10 (Questionmark), Ecological footprint, Water footprint (ISO), Carbon Footprint (ISO) Fieldprint (Field to Market), Cool Farm Tool, etc., etc.	TEEB (UNEP), DuboCALC (RWS), Ecolosten (TU Delft), Schaduwprijzen (CE Delft), Natural Capital Protocol (NCC), EPD (EPD)	REDD+ (UN), Environmental Profit & Loss (Kering), CO2 Ladder (SKAL), Getting the Price Right (IMF), OPAL (NCP)		
Natuurlijk kapitaal	UN Guiding Principles (UN), ILO Rights at work (ILO), Social LCA (UNEP), GRSB	Social Capital Protocol (WBCSD), The Sustainability Consortium (TSC), Social LCA (UNEP), SAFA (FAO)	The Sustainability Consortium (TSC), Social Capital Protocol (WBCSD), 1-10 (Questionmark), Handbook for product social impact assessment (RPSM), MKBA (CBS, PBL)	Inclusive Wealth (UNEP), SROI (SROI Network), Social Capital Protocol (WBCSD)			
Sociaal kapitaal	Access To Nutrition Index (ATNI), GRSB	Access To Nutrition Index (ATNI), Social LCA (UNEP), SAFA (FAO)	DALY (WHO), Guide Human Capital (UNECE) 1-10 (Questionmark)	DALY (WHO), Guide Human Capital (UNECE), Inclusive Wealth (UNEP)			
Menselijk kapitaal	SNA (UN), IFRS Standards (IFRS)		SNA (UN), MKBA (CBS, PBL), IFRS Standards (IFRS)	MKBA (CBS, PBL)	SNA (UN), IFRS Standards (IFRS)		
Financieel kapitaal	SNA (UN), IFRS Standards (IFRS)		SNA (UN), MKBA (CBS, PBL), IFRS Standards (IFRS), Fieldprint (Field to Market)	MKBA (CBS, PBL), Inclusive Wealth (UNEP)	SNA (UN), IFRS Standards (IFRS)		
Geproduceerd kapitaal	WIPO, ISO 9001 (ISO), ISO/DIS 30401 (ISO), ATSI		WIRF (WICT), ISO 9001 (ISO)				
Intellectueel kapitaal							

Legenda: Private raamwerken, publieke raamwerken, of publieke raamwerken die de private sector ook kan gebruiken; verwijzingen staan volledig benoemd in de referentielijst.

Tabel 5. Overzicht van meest toonaangevende raamwerken voor het in kaart brengen van maatschappelijke effecten (per kapitaal) en de 3 stappen om sturingsvariabelen te ontwikkelen. De SDG's worden als overkoepelende maatschappelijke waarde genoemd in stap 1 en 2 met identificeren, kwalificeren en kwantificeren, maar niet waarderend en sturend! Bron Groot Ruiz et al. Wageningen 2018.

3.4 Samenvatting theoretische criteria voor een afwegingskader

We concluderen op basis van de literatuur dat men nog steeds zoekend is naar de heilige graal voor een integraal afwegingskader van maatschappelijke waarden. Wel zijn er succesfactoren en criteria genoemd waaraan een multi-criteria afwegingskader zou moeten voldoen.

Voor een afwegingskader maken we onderscheid tussen financieel en non-financieel en verschillende kennisdomeinen met partiële of juist meer overkoepelende beoordelingsmogelijkheden. Universiteit Wageningen (Groot Ruiz et al. 2018) benoemd voor verschillende kennisdomeinen uiteenlopende raamwerken die relevante waarden moeten kunnen *identificeren, kwalificeren, kwantificeren, waarden* om te kunnen *sturen*.

Voor afwegingskaders van overkoepelende waarden worden SDG's herhaaldelijk genoemd. De SDG's kunnen volgens Groot Ruiz et al. wel *identificeren, kwalificeren* en *kwantificeren* (net als CES, GRI en het IIRC), maar leent zich niet of minder voor *waarden* en *sturen*.

4. Praktijkvragen en verantwoording methodologisch onderzoek

Inleiding

Op basis van het theoretisch kader worden in dit hoofdstuk enkele relevante deelvragen geformuleerd voor nader praktijkonderzoek. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk ook het onderzoeksproces beschreven met daarbij de motivering van de onderzoeksmethodologie, dataselectie en reflectie op robuustheid, betrouwbaarheid en beperkingen. De beantwoording van de deelvragen worden in het volgende hoofdstuk voor analyse gepresenteerd en toegelicht.

4.1 Praktijkvragen op basis van het theoretisch kader

In het theoretisch kader hebben we ten eerste de ontwikkeling en kenmerken van maatschappelijke waarden geïdentificeerd en benoemd welke concrete maatschappelijke waarden er concreet in de literatuur worden genoemd. Daarnaast hebben we benoemd aan welke criteria een (non-financieel) afwegingskader volgens de literatuur moet voldoen. Uit dat theoretisch kader volgen enkele deelvragen wat praktijkonderzoek vergt om de centrale vraag te kunnen beantwoorden. Onderstaand de deelvragen:

1. Welke SDG's reflecteren het best de maatschappelijke waarde voor de gebouwde omgeving?
2. Hoe zijn die relevante SDG's voor gebouwde omgeving opgebouwd?
3. Hoe wordt er over de SDG's gerapporteerd?
4. In hoeverre is de RVB-portefeuillestrategie in lijn met die SDG's?
5. Welke bestaande non-financiële multi-criteriamodellen zijn er voor het meten van maatschappelijke waarde in de gebouwde omgeving?
6. Wat zijn de kenmerken van de non-financiële multi-criteriamodellen én de relatie met SDG's?
7. Benchmark: hoe verhoudt de analyse en aanpak zich ten opzichte van omliggende landen en Nederlandse partijen?

4.2 Methodologie en verantwoording onderzoek

Gelet op de centrale vraagstelling zoals besproken bij de inleiding (welke maatschappelijk waarden zijn relevant voor de gebouwde omgeving én waaraan moet een non-financieel afwegingskader voldoen) betreft dit een verkennend, beschrijvend én toetsend onderzoek van kwalitatieve aard. Het is immers gericht op het bij elkaar brengen, inzichtelijk maken én vergelijken van bestaande praktijkkennis over maatschappelijke waarden en non-financiële afwegingskaders, die handvatten kunnen bieden in de zoektocht naar een 'integraal afwegingskader voor maatschappelijke meerwaarde'. Het gaat er in deze fase (nog) niet om inhoudelijke kwantitatieve doelen te stellen en daadwerkelijk te meten.

Onderstaand per deelvraag een korte beschrijving van de onderzoeksmethode.

Methodologie en verantwoording praktijkvraag 1: *Welke SDG's reflecteren het best de maatschappelijke waarde voor de gebouwde omgeving?*

Dit onderzoek beoogt een verkennend en ontwerpend overzicht te maken tussen de SDG's en relevantie voor de gebouwde omgeving. Bij bestudering van literatuuronderzoek in de bibliotheek van de ASRE (EBSCO) en andere openbare bronnen is gebleken dat uiteenlopend praktijkonderzoek voorhanden is. Er is derhalve voor gekozen deze bestaande onderzoeken te verzamelen, te combineren en in context te presenteren. Gekozen is om geen aanvullend onderzoek te doen, omdat voldoende betrouwbare bronnen beschikbaar zijn. Gelet op de herkomst van data (veelal EBSCO en google scholar) wordt voldoende wetenschappelijke kwaliteit verondersteld.

Methodologie en verantwoording praktijkvraag 2: *Hoe zijn die relevante SDG's voor gebouwde omgeving opgebouwd?*

Om deze subvraag te beantwoorden zijn de VN-rapportages grondig geanalyseerd. In de VN-resolutie wordt de aanleiding, opbouw, doelen en subdoelen met KPI's beschreven. De meest relevante subdoelen en indicatoren voor maatschappelijke waarde in de gebouwde omgeving zijn verzameld en in een figuur weergegeven. Alleen een gedeelte van de relevante subdoelen en indicatoren wordt getoond omdat het anders te omvangrijk zou worden. Voor een uitwerking van alle relevante SDG's voor de gebouwde omgeving wordt verwezen naar **bijlage 2**.

Methodologie en verantwoording praktijkvraag 3: *Hoe wordt er over de SDG's gerapporteerd?*

Deze analyse visualiseert indicatief de mogelijkheden hoe in enkele praktijkrapportages de SDG's worden gebruikt voor weging en communicatie. De analyse beoogt geenszins volledig te zijn maar is een collage van onderzoeksmateriaal dat zich in deze onderzoeksfase heeft aangediend.

Methodologie en verantwoording praktijkvraag 4: *In hoeverre is de RVB-portefeuillestrategie in lijn met de SDG's?*

Er is gekozen om een kruistabel te maken met daarin criteria (waarden/thema's, KPI's en tijdslijnen) van de SDG's en de portefeuillestrategie RVB 2019. Door een gevoelsmatige score te geven (Ja, Redelijk of Nee) wordt op basis van een subjectieve inschatting gewaardeerd in hoeverre de genoemde criteria overeenkomen. Het model geeft de subjectieve mate van overeenkomst/verschil weer, maar geen weging tussen goed of fout, beter of slechter. Gelet op de gehanteerde verschillende definities/benoemde thema's is een scherpe analyse lastig gebleken, de uitkomst gevoelsmatig en dus niet zuiver wetenschappelijk onderbouwd.

Methodologie en verantwoording praktijkvraag 5: Welke non-financiële multi-criteriamodellen zijn er voor het meten van maatschappelijke waarde in de gebouwde omgeving?

Dit onderzoek is verkennend en beschrijvend van aard. We gaan op zoek naar non-financiële multi-criteria (bij gebrek aan integrale) modellen voor de gebouwde omgeving die duurzaamheid waarderen in een combinatie met ecologische, sociale en economische waarden. We gaan dus voorbij aan de circa 41 waarderingsmodellen die slechts partieel een deel van duurzaamheid meten zoals energetische waarde (EPC), een materialenberekening (MPG), Levens Cyclus Analyse (LCA), Milieukostenindicator (MKI), een Losmaakbaarheidsindex voor circulariteit, de Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) of de ESG 'best practices ratings & indices' van Thomas Reuters. We gaan in dit onderzoek ook voorbij aan beoordelingsmodellen en keurmerken voor organisaties die maatschappelijke verantwoord ondernemen of duurzame 'governance' zoals genoemd in hoofdstuk 2. Het doel van dit onderzoek is gericht op een non-financieel multi-criteria afwegingskader voor de maatschappelijke meerwaarde in de gebouwde omgeving en niet -in eerste aanleg- voor de exploitatie door de organisatie daarvan. Voor keurmerken van organisaties kan onder andere verwezen worden naar de MVO-prestatieladder, Milieubarometer, ISO 9001, ISO14001, CO²-prestatieladder, zie figuur 6.



Figuur 6 toont onderscheid tussen duurzaamheidskeurmerken voor gebouw en organisatie. Bron Platform duurzame huisvesting 2012.

Van den Dobbelsteen (2008) heeft namens de TU Delft in opdracht van Dutch Green Building Council (DGBC) onderzoek gedaan naar duurzaamheidsmodellen en duidt in zijn studie naar 'integrale' modellen op verder onderscheid naar verschillende rekenmodellen voor energiemodelleringssoftware, LCA-instrumenten voor gebouwen of bouwproducten, milieubeoordelingskaders/scoresystemen, milieurichtlijnen of checklists voor gebouwwontwerp en -beheer, milieutechnische productverklaringen, catalogi, referentie-informatie, certificering of labels. Op basis van de opdrachtcriteria van de DGBC beoordeeld Van den Dobbelsteen de mate waarin de geselecteerde 'integrale' duurzaamheidsmodellen prestatiegericht, objectief en robuust, eenvoudig, transparant, kwalificerend, internationaal, harmoniserend, betaalbaar en compleet zijn.

Voor de selectie van bestaande 'integrale' duurzaamheidsmodellen (of bij gebrek aan integraal dus multi-criteria) waarop in dit onderzoek een nadere analyse wordt gemaakt, is aansluiting gezocht bij die modellen die erkend zijn door de RVO in de Milieulijst 2020 om in aanmerking te komen voor de Milieu Investeringsaftrek (MIA, 2020). Daarnaast worden deze modellen ook bij herhaling genoemd als toonaangevende praktijkmodellen voor integrale duurzaamheid van gebouwen, o.a. door het onafhankelijk Platform Duurzame Huisvesting (2020) en de in de taxatierichtlijnen van de RICS (2009).

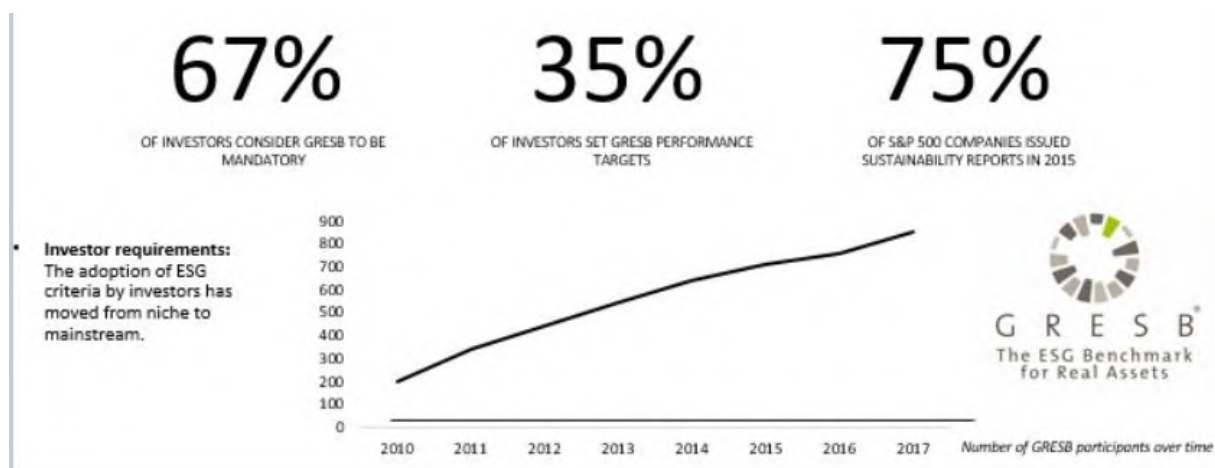
Hieruit blijkt dat BREEAM, GPR en LEED verreweg het meest genoemd worden als praktijkmodel om de brede duurzaamheid (ecologisch, sociaal én economisch) te meten en rapporteren. WELL wordt hierbij veelal in één adem genoemd als een complementaire tool dat met een focus op gezondheid & welzijn (SDG3) voorziet op People, maar minder op de Profit/Planet kant.

Afwegingsmodellen op de organisatie én portefeuilleniveau: GRESB en UN PRI

Voorname modellen van BREEAM, GPR, LEED en WELL meten de maatschappelijke waarde in de gebouwde omgeving binnen de verschillende fases van de vastgoedcyclus op objectniveau of *assetniveau*.

De Green Real Estate Sustainable Benchmark (GRESB) is een benchmarkorganisatie voor vastgoed en infrastructuur die jaarlijks maatschappelijke meerwaarde vergelijkt van de organisatie (ca 30% van de punten) en haar vastgoed (ca 70% van de punten) op *portefeulleniveau*. Dit is dus ook relevant voor de praktijkdeelvraag 6: hoe zich de analyse zich verhoudt met omliggende landen en institutionele vastgoedpartijen.

In 2020 hebben er circa 1.200 internationale beleggers en ontwikkelaars meegedaan aan de benchmark van de GRESB. Deelnemers worden gevraagd zelf data aan te leveren die wordt gerapporteerd om met peers in de beroepsgroep te vergelijken. De zelf aangeleverde data wordt dus niet door de GRESB gevalideerd. Conform figuur 7 wordt GRESB in de vastgoedsector ook breed erkend en gebruikt.



Figuur 7; relevantie GRESB voor benchmark op portefeuilleniveau. Bron: Bouwinvest E-learning Sustainability 2020.

Om te beoordelen hoe de GRESB tot vaststelling komt maatschappelijke waarde in de gebouwde omgeving én een non-financiële afweging ervan op portefeuilleniveau, heeft voor dit onderzoek een interview plaatsgevonden met GRESB (Josien Piek, directeur EMEA). Hierin is het doel en de werkwijze van de GRESB toegelicht en zijn voorbeelden

gegeven dat de GRESB -naast primair investeerders- ook vastgoed van Amerikaanse overheid (staatsniveau) benchmarkt en is een handreiking gedaan naar het RVB voor nadere gesprekken over een mogelijke samenwerking voor rijksvastgoed.

Naast GRESB voor de vastgoedcategorie, is er ook de UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) die naast vastgoed- ook op andere assetclasses met 6 principes stuurt op ESG en benchmarken.

Omdat de aanleiding tot de centrale vraagstelling primair voorschrijft om een non-financieel afwegingskader te hebben voor besluitvorming en verantwoording op *objectniveau*, is ervoor gekozen om een analyse van modellen voor maatschappelijke meerwaarde op *portefeuilleniveau* buiten de scope van dit onderzoek te laten.

Methodologie praktijkvraag 6: *Wat zijn de kenmerken van de non-financiële multi-criteriamodellen en relatie met SDG's?*

In de zoektocht naar non-financiële multi-criteria afwegingskaders heeft een exploratief interview plaatsgevonden met W/E Adviseurs (John Mak, Directeur) naar de ontstaansgeschiedenis, kenmerken en alternatieven van bestaande en erkende duurzaamheidsmodellen. Erkend omdat ze veelvuldig genoemd en gehanteerd worden in 'de vastgoedsector', maar bovenal ook erkend omdat enkele door de RVO voor de Milieu Investerings Aftrek (MIA) als valide model worden genoemd. W/E Adviseurs heeft ook een analyse van de verschillende duurzaamheidsmodellen gemaakt die voor dit onderzoek ook als basis is gebruikt voor nadere analyse, zie bijlage 3.

In de zoektocht naar het model BREEAM heeft ook een exploratief interview plaatsgevonden met de Dutch Green Building Council (DGBC, dhr. Edwin van Noort, Manager Ontwikkeling en Beheer) als beheerder van BREEAM in Nederland. Daarbij is gewezen op het (afstudeer)onderzoek van Neimann (2012) naar het 'Waarderen van duurzaamheid' en de overeenkomsten en verschillen in het gebruik tussen de duurzaamheidsinstrumenten, o.a. BREEAM-NL Nieuwbouw, GPR-Gebouw (en Green Calc). Hierbij zijn acht projecten door verschillende keurmerken beoordeeld. Behoudens wegingsfactoren concludeert Neimann dat er geen relaties kunnen worden getrokken tussen de waarderingen van de modellen. Hoge scores in het ene model leiden niet automatisch tot hoge scores in het andere model. Belangrijke constatering is dat BREEAM een omvangrijkere dekking heeft dan GPR, zie figuur 8.



Figuur 8. Overlap onderwerpen BREEAM en GPR (en Greencalc) én omvang criteria. Bron Neimann 2012.

Methodologie praktijkvraag 7: *Benchmark, hoe verhoudt de analyse en aanpak zich ten opzichte van omliggende landen en Nederlandse institutionele vastgoedpartijen?*

Doel van deze vergelijking is inzage waar verschillende partijen staan in het benoemen en meten van maatschappelijke waarden. Ten eerste kan bij een confrontatie gevalideerd worden in hoeverre het theoretisch kader en voorliggende praktijkanalyse ook

daadwerkelijk toegepaste praktijk is. Bij een bevestigende uitkomst kan gesteld worden dat de SDG's relevante waarden zijn én dat de praktijk de bestaande afwegingsmodellen hanteert. Of lessen geleerd worden voor bijsturing van het onderzoek. Bij een bevestigende uitkomst kunnen mogelijk ook aanknopingspunten gevonden worden om niet alleen de eigen maatschappelijke meerwaarde voor de gebouwde omgeving te benoemen en meten, maar ook de maatschappelijke meerwaarde te benchmarken ten opzichte van andere objecten in de gebouwde omgeving, of zelfs later op portefeuilleniveau. Dat geeft niet alleen een relatief inzicht waar het RVB staat, maar zou ook een positieve competitieve bijdrage kunnen leveren aan het behalen van doelen.

Selectie van respondenten

Er is voor gekozen om interviews af te nemen met 4 Rijksvastgoeddiensten in omliggende Europese landen en 4 institutionele vastgoedpartijen. De Rijksvastgoeddiensten in omliggende Europese landen zijn geselecteerd op basis van het *PuRe-Net Annual Survey Report* (2020, niet openbaar), waarin deze diensten kenmerken van de organisatie, portefeuille en ambities schematisch delen. Uit deze rapportage blijkt dat Finland, Zweden, Denemarken en België aan maatschappelijke waardencreatie te doen of hiertoe ambities te hebben. Deze Noord-Europese landen hebben naar verwachting ook een soortgelijke cultuur en economie als Nederland en daarmee mogelijk goed representatief.

Er is om twee redenen gekozen om ook institutionele vastgoedpartijen te interviewen en te onderzoeken. Enerzijds om conform het theoretisch kader te toetsen in hoeverre die groep een beweging maakt in de governance van shareholder naar stakeholder en/of steward ownership door zich actief te committeren aan maatschappelijke waardencreatie. Anderzijds omdat institutionele vastgoedpartijen openbare jaarverslagen hebben die zich goed en transparant lenen voor analyse. De specifieke keuze voor de respondenten is gelegen in het gegeven dat de genoemde partijen tot de grotere verhuurders behoren waarmee het RVB zakelijke contacten. AM als ontwikkelaar is geen verhuurder aan het RVB en daarmee een bewuste toets voor eventuele afwijkingen in de antwoorden.

Interviewmethode en deskresearch door analyse van jaarverslagen

De methode van interviews is geschikt voor kwalitatief onderzoek (Baarda et al. 2013). Door open en gesloten vragen te stellen kan een goed beeld gevormd worden van de onderwerpen, doorgevraagd worden bij onverwachte antwoorden en is ruimte om bij onduidelijkheid door te vragen. In lijn met de centrale vraagstelling en deze deelvraag is gekozen voor kwalitatieve vragen (wat en hoe) en niet voor kwantitatief (zoals bijvoorbeeld 'welke doelen? Hoeveel reductie) omdat die per organisatie en tijdsgeest kunnen veranderen. De respondenten hebben vooruitlopend op de vragen een korte PowerPoint ontvangen (opgenomen als bijlage 4) met highlights van het voorlopige onderzoek om eenzelfde basiskennisniveau en bewustwording bij de respondenten te borgen. De interviews zijn gehouden via een videocall, waarbij geluid is opgenomen en waarvan de samenvatting op de vragen na terugluisteren beknopt in een gespreksverslag is vastgelegd en per mail ter bevestiging is gedeeld met de respondent (als bijlage 8 opgenomen). Naast de interviewmethode voor Rijksvastgoeddiensten zijn voor de institutionele vastgoedpartijen ook de openbare ESG-rapportages c.q. geïntegreerde jaarverslagen nagelezen op dit onderwerp en herleidbaar in de literatuurlijst opgenomen. De antwoorden van de respondenten alsmede relevante input van de ESG-rapportages zijn in een kruistabel naast elkaar gezet voor een kwalitatieve analyse waarop wordt gereflecteerd voor eventuele conclusies.

5. Analyse

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de praktijk nader geanalyseerd en beschreven door allereerst onderzoek te presenteren naar welke van de 17 SDG's het meest relevant zijn voor de gebouwde omgeving, voorts in 5.2 hoe deze SDG's zijn opgebouwd en in 5.3 hoe daarover wordt gerapporteerd.

Vervolgens wordt bij 5.4 geanalyseerd in hoeverre de relevante SDG's voor gebouwde omgeving in lijn zijn met de gekozen maatschappelijke waarden van het RVB, zoals die zijn beschreven in de RVB-portefeuillestrategie 2019.

Daarna beschrijven we in 5.5 welke non-financiële multi-criteriamodellen er zijn voor de gebouwde omgeving. In 5.6 welke kenmerken de modellen hebben (identificatie, kwantificatie, kwalificatie enz) en in hoeverre is er impliciet of expliciet een koppeling te maken met relevante SDG's voor de gebouwde omgeving.

Tot slot volgt er in 5.7 een overzicht van interviews met Rijksvastgoeddiensten in omliggende landen en enkele institutionele vastgoedpartijen. Hiermee wordt enerzijds beoogd de zienswijze van dit onderzoek te valideren en anderzijds te benchmarken hoe andere partijen in de vastgoedsector omgaan met maatschappelijke waarde en non-financiële afwegingskaders voor besluitvorming en verantwoording.

5.1 Welke SDG's reflecteren maatschappelijke waarde voor de gebouwde omgeving?

In het theoretisch kader van hoofdstuk 2 hebben we vastgesteld dat de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties een concreet universeel gedragen holistisch kompas bieden voor de meer abstracte economische, ecologische en sociale aspecten van maatschappelijke waarde. De SDG's geven 17 concrete doelen, 169 subdoelen en 225 KPI's om te kunnen identificeren, kwantificeren en kwalificeren.

In dit praktijkhoofdstuk wordt onderzocht welke SDG's voor de gebouwde omgeving het meest de maatschappelijke waarde reflecteren, hetgeen voor de portefeuille van het RVB relevant is voor kantoren, bedrijfsruimten en bijzondere gebouwen zoals musea en rechtbanken. Ondanks de holistische verbondenheid van alle SDG's, lijkt het immers buiten de (directe) kerntaak en invloedssfeer te liggen om direct bij te dragen aan de overige SDG's zoals onderwijs, armoedebestrijding en corruptie.

Voor de analyse van relevante SDG's voor de gebouwde omgeving richt dit onderzoek zich primair op het fysieke bebouwde domein in de vastgoedcyclus van gebiedsontwikkeling, (ver)nieuwbouw, beheer bestaande bouw en sloop/demontage. Onderstaand een beknopt overzicht van de SDG's die door verschillend praktijkonderzoek relevant wordt beschouwd voor de gebouwde omgeving.

Van Gool (2019) stelt in zijn discussienota over 'Impact Investing met Vastgoed' door een eigen analyse op de SDG's dat voor vastgoedbeleggers voornamelijk de navolgende SDG's relevant zijn: SDG 3 'Goede gezondheid en welzijn', SDG 7 'Betaalbare en duurzame energie', SDG 8 'Eerlijk werk en economische groei', SDG 11 'Duurzame steden en gemeenschappen' en SDG 13 'Klimaatactie'. Van Gool geeft ook een tabel met indicatieve voorbeelden voor de relatie tussen vastgoed en de relevante SDG's.

Van der Griendt (2019) beschrijft de uitkomsten van een enquêteonderzoek naar de bekendheid en voorkeuren van de SDG's onder vastgoedprofessionals zoals ontwikkelaars, bouwers, beleggers en corporaties bij vastgoed en gebiedsontwikkeling. Hij concludeert dat de SDG's slechts bij 39% van de professionals bekendheid genieten. Met betrekking tot de voorkeuren concludeert Van der Griendt de navolgende top 5: SDG11 'duurzame steden en gemeenschappen', gevolgd door SDG7 'betaalbare en duurzame energie', SDG3 'goede gezondheid en welzijn' en SDG12 'verantwoorde consumptie en productie'. Afhankelijk van of je kijkt naar de frequentie waarmee het wordt genoemd of het gewicht wat eraan wordt gegeven, completeert 'innovatie' (SDG9 o.b.v. frequentie) of 'klimaatactie' (SDG13 o.b.v. gewicht) de top 5. Van der Griendt zet argumenten uiteen waarom juist deze SDG's logischerwijs aansluiten bij de gebouwde omgeving.

- SDG 11 (Duurzame steden en gemeenschappen) raakt retorisch veelal de core business van vastgoedprofessionals die ontwerpen, bouwen, beleggen, beheren, verhandelen of exploiteren.
- SDG 7 (Betaalbare en duurzame energie) heeft uiteraard veel overeenkomsten met de trend om van fossiele energie af te gaan en Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) te ontwikkelen.
- SDG 3 (Goede gezondheid en welzijn) heeft op kantoorniveau allicht een relatie met de opkomende aandacht met de certificeringen als WELL Building Standard. Op

gebiedsniveau zie je –zeker na intrede van Corona- toenemende aandacht voor blue zones zoals Cartesius driehoek Utrecht waarbij woningen met integrale kwalitatieve voorzieningen worden ontworpen.

- SDG 9 (Innovatie) wordt genoemd als middel voor duurzaamheid om te komen tot energieneutrale en circulaire gebouwen, maar niet als een op zichzelf staand doel.
- SDG 12 (Verantwoorde consumptie) refereert aan het grondstoffenakkoord, de discussie over stikstof, maar vooral ook de zoektocht naar circulair bouwen.
- SDG 13 (Klimaatactie) voorziet in thema's als hittestress, overstromingen, droogte en biodiversiteit.

Op 't Veld (2019) heeft onderzoek gedaan in jaarverslaglegging van 108 Europese institutionele beursgenoteerde beleggers naar de mate waarop zij maatschappelijk rendement van hun beleggingen meten, sturen en rapporteren door het gebruik van de 17 SDG's. Op 't Veld concludeert dat SDG 11 'Duurzame steden en gemeenschappen', SDG 7 'Betaalbare en duurzame energie' en SDG 13 'Klimaatactie' veel worden genoemd in de jaarverslagen van 2018, maar ook SDG 8 'Eerlijk werk en economische groei' en SDG12 'verantwoorde consumptie en productie'. Op 't Veld stelt nog wel vraagtekens bij de wijze van meten en rapporteren, omdat er in de jaarverslagen niet gesproken wordt over de KPI's, waarvoor volgens de schrijver nog een consistente methode moet worden ontwikkeld.

De **Global Real Estate Sustainability Benchmark** (GRESB) onderzoekt wereldwijd de duurzaamheidsprestaties van vastgoedbeleggingen op fondsniveau en beschrijft op haar website dat D'Almo namens EVORA onderzoek heeft gedaan onder de GRESB-leden naar de bereikbaarheid en haalbaarheid van de SDG's onder 25 vastgoedbedrijven, die minstens een 5-ster GRESB-waardering hadden (2020). Ook daar worden SDG's 13, 7, 12, 3 en 11 als meest relevant genoemd. De organisaties uit het onderzoek noemen ook SDG 5 (gendergelijkheid) en SDG 4 (onderwijskwaliteit) in de top 7, maar dat laat zich waarschijnlijk verklaren vanuit het interne organisatieoogmerk, anders dan het vastgoeddoogmerk.

De **Vereniging van Nederlandse Gemeenten** heeft een handreiking geschreven (2020) voor de bijna 100 deelnemende gemeenten aan de 'Gemeenten4GlobalGoals' die de SDG's hebben omarmd als middel voor gericht beleid op integrale meerwaarde. De VNG benoemt welke SDG's en KPI's het meest relevant zijn bij de verschillende domeinen en geeft voorbeelden hoe gemeente via hun taken, rollen en bedrijfsvoering aan de verschillende doelen kunnen bijdragen.

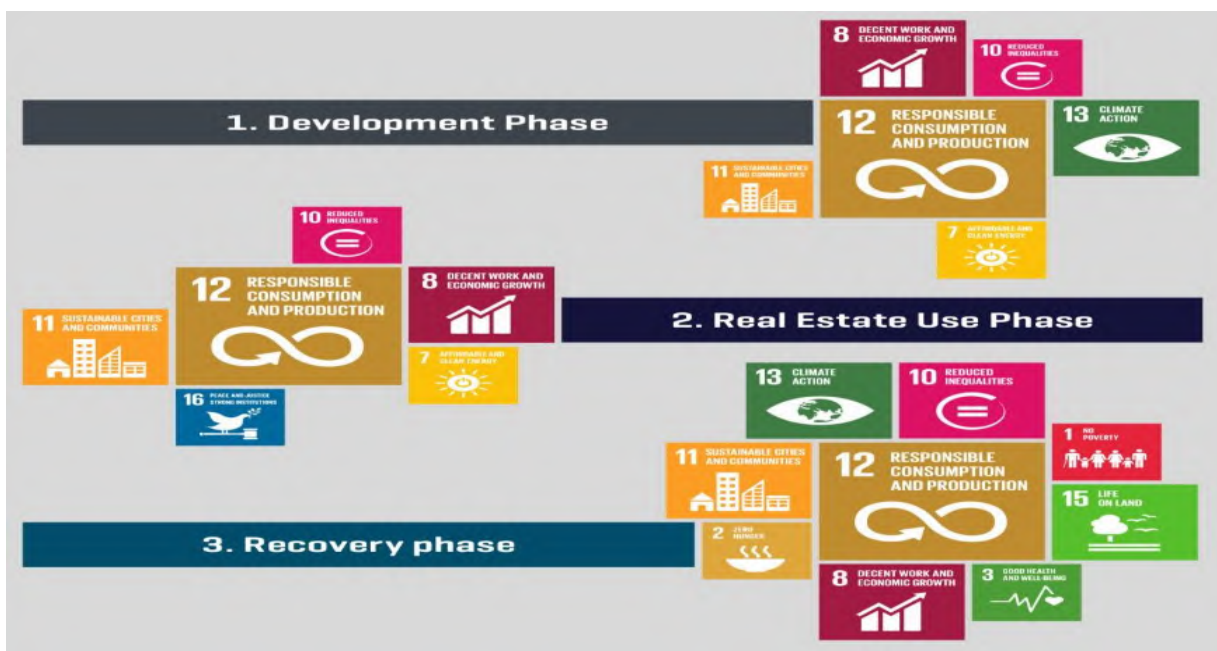
Voor het werkerrein 'fysieke leefomgeving' benoemt het VNG-rapport de SDG's 2, 3, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15 als meest relevant. Per SDG geeft het rapport dan ook voorbeelden hoe dit de fysieke leefomgeving van de gemeente raakt. Belangrijk onderscheid is dat de definitie van 'fysieke leefomgeving' (met o.a. SDG 2 landbouw, SDG 14 oceanen & zeeën en SDG 15 bossen) verder gaat dan 'gebouwde omgeving' wat onderwerp is van dit onderzoek. De VNG benoemt gecorrigeerd dus ook SDG 3, 7, 8, 11, 12 en 13 als relevant voor de gebouwde omgeving.

Het **Royal Institution of Chartered Surveyors** (RICS) heeft met de UN Global Compact in '*Advancing Responsible Business in Land, Construction, Real Estate Use and Investments*' een uitgebreide analyse gemaakt voor raakvlakken en toepassing van de SDG's (en de Global Compacts Ten Principals) in de 'bredere vastgoedsector' (2018).

Het rapport maakt daarbij onderscheid naar 3 vastgoedfasen: Development, Real Estate Use en Recovery. Per fase geeft het rapport vijf -telkens verschillende- 'issues' of aandachtspunten waarin het beschrijft hoe de SDG's op deze fase betrekking kunnen hebben.

Voor de 'Real Estate Use Phase' zijn bijvoorbeeld relevante issues: 1 Transparency and disclosure, 2. Environmental stewardship, 3. Treatment of tenants and communities, 4. Health, safety and well-being of building occupants en 5. Decent work and human rights within the value chain. Door de bredere beschouwing van het begrip 'vastgoedsector' (hetgeen meer silo's van de waardenketen omvat dan sec die van de 'gebouwde omgeving' hetgeen onderwerp is in dit onderzoek) én de aandachtspunten binnen de 3 verschillende fasen, komt het rapport ook met een uitgebreidere opsomming van relevante SDG's voor de vastgoedsector dan de voornoemde bronnen, namelijk de SDG's: 1, 2, 3, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15 en 16, zie figuur 9.

Om focus aan te brengen in het aantal genoemde SDG's voor de gebouwde omgeving, is voor dit onderzoek de selectie van SDG 3, 7, 8, 11, 12, en 13 overgenomen die ook bevestigd is door de andere bronnen.



Figuur 9, Overzicht SDG-impact naar fase vastgoedcyclus. Bron RICS 2018.

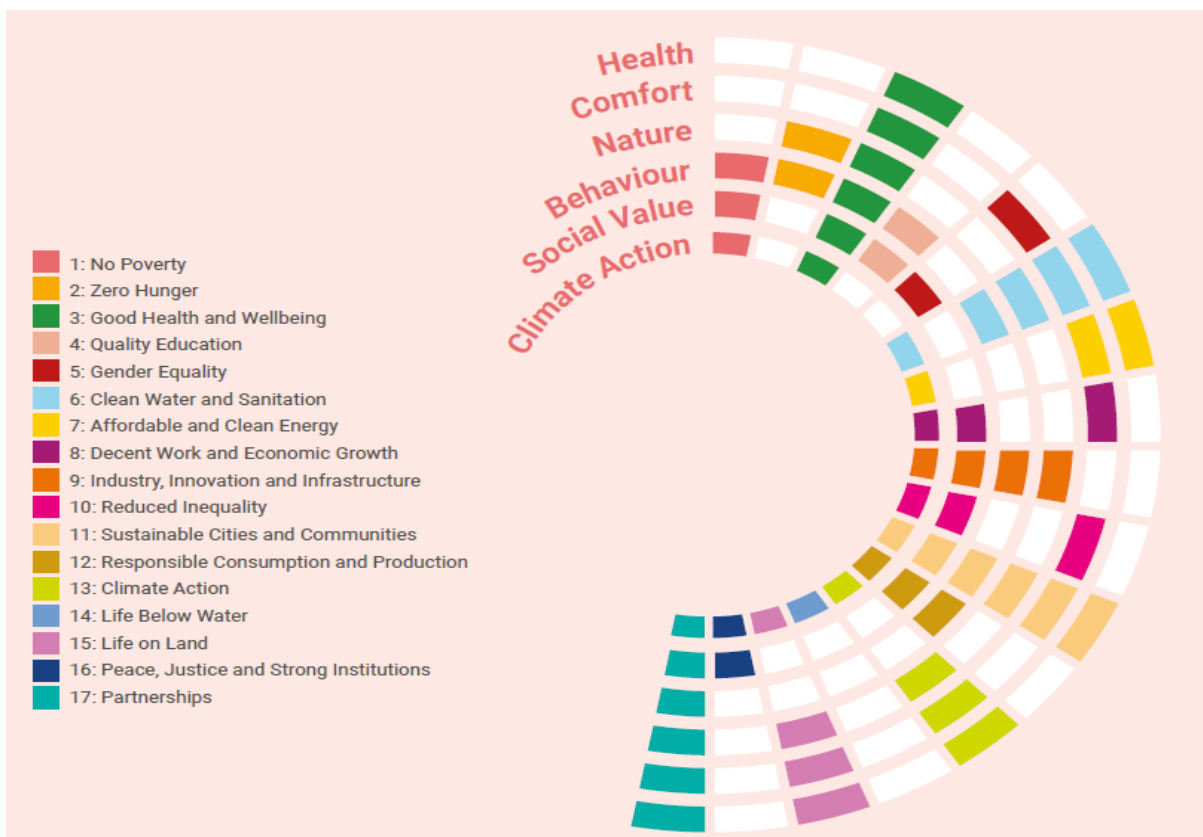
De **World Green Building Council** (WGBC) is vertegenwoordigd in ca 100 landen (in Nederland door de DGBC) en beoogt in de 'vastgoedsector en gehele levenscyclus' (dus opnieuw breder geformuleerd dan sec 'gebouwde omgeving') een transformatie aan te jagen op drie strategische aspecten 1. Klimaatactie, 2. gezondheid & welzijn en 3. grondstoffen en circulariteit. De WGBC heeft eind november 2020 een raamwerk uitgebracht met zes principes voor de gehele waardeketen van de gebouwde omgeving gebaseerd op de SDG's (2020). De zes principes zijn: Protect **Health**, Prioritise **Comfort**, Harmony with **Nature**, Facilitate healthy **Behaviour**, Create **Social** Value en Take **Climate** action. Onderstaand zijn deze principes met een toelichting in figuur 10 weergegeven.

Het rapport stelt expliciet *“Human health, wellbeing and quality of life is impacted by social, economic and environmental factors (3P’s), demonstrated through mapping against the UN Global Goals for Sustainable Development”*. We zien in figuur 11 dan ook een directe koppeling tussen de abstractere ecologische, sociale en economische waarde voor de gebouwde omgeving en de concrete SDG’s als maatschappelijke waarde voor de gebouwde omgeving enerzijds en de 6 principes voor de vastgoedsector en de levenscyclus anderzijds.

Het rapport van WGBC benoemd overigens niet expliciet relevante SDG’s voor de gebouwde omgeving zoals voornoemde andere bronnen dat wel doen. Het rapport biedt evenwel een geïntegreerd raamwerk over de gehele vastgoedsector en levenscyclus dat volgens de auteurs onder andere geschikt wordt geacht voor ontwerpers, beleidmakers, gebruikers, ontwikkelaars en stelt te kunnen dienen voor verschillende doeleinden zoals voor educatie, ontwerpchecklist, belangenbehartiging en als aanzet voor het meten, waarderen & certificeren van de eerdergenoemde maatschappelijke waarden.



Figuur 10. De 6 principes voor de gebouwde omgeving over de gehele levenscyclus. Bron WGBC 2020.



Figuur 11. Relatie tussen de 17 SDG's én de 6 principes voor vastgoedsector en levenscyclus. Bron WGBC, 2020.

Samenvatting 5.1 Relevante SDG's voor de gebouwde omgeving

Gelet op voornoemde praktijkanalyses met enquêtes, deskresearch en analyse van jaarverslagen door Van Gool, Op 't Veld, Van der Griendt, VNG, GRESB en RICS worden in onderstaande tabel 6 de relevante SDG's in een tabel uiteengezet en geanalyseerd die het meest de maatschappelijke waarde voor 'gebouwde omgeving' reflecteren. Daarbij is een grote mate van overeenstemming en slechts ondergeschikte afwijking zichtbaar.

SDG	Thema	Van Gool	Van der Griendt	Op 't Veld	VNG	GRESB	RICS
3	Goede gezondheid en welzijn	x	x		x	x	x
7	Betaalbare en duurzame energie	x	x	x	x	x	x
8	Eerlijk werk en economische groei	x		x	x		x
11	Duurzame steden en gemeenschappen	x	x	x	x	x	x
12	Verantwoorde consumptie en productie		x	x	x	x	x
13	Klimaatactie	x	x	x	x	x	x

Tabel 6 Overzicht SDG's genoemd als relevant voor gebouwde omgeving door eerder praktijkonderzoek.

Indien (anders dan de gebouwde omgeving) het gehele 'fysieke domein' als definitie wordt genomen (VNG), de verschillende 'vastgoedfases' (RICS) of de 'vastgoedsector en de gehele levenscyclus' (WGBC) kunnen nog veel meer relevante SDG's worden genoemd. Indien hierbij gereflecteerd wordt op de interne organisatie is te zien dat er ook weer andere SDG's worden genoemd (GRESB).

Voor dit onderzoek zijn de SDG's 3, 7, 8, 11, 12 en 13 als meest maatschappelijk relevant benoemd voor de 'gebouwde omgeving'. De volgorde van de genoemde SDG's is numeriek bepaald en zegt niets over de importantie, die omwille van de holistische aard zich immers moeilijk laat prioriteren.

Ter verdere invulling van de SDG's voor de gebouwde omgeving, lijken de 6 principes van de WGBC een goede en concrete aanzet voor de vastgoedsector en aanverwante levenscyclus. Gelet op de publicatiedatum van het rapport (eind 2020) is deze niet meer in het praktijkonderzoek betrokken.

Kortom: deze praktijkanalyse draagt bij aan de beantwoording van de centrale vraag welke waarden als maatschappelijke waarden kwalificeren voor de gebouwde omgeving. Concreet worden SDG 3, 7, 8, 11, 12, en 13 veelvuldig genoemd.

5.2 Hoe zijn de SDG's voor de gebouwde omgeving opgebouwd?

In deze paragraaf worden de SDG's nader geanalyseerd. Hiervoor kijken we primair naar de VN-resolutie⁶, waarvan jaarlijks aanpassing volgt van de KPI's en meest recent in 2020 een nieuwe versie is uitgebracht. In bijlage 2 een voorbeeld van hoe de SDG 3, 7 en 11 in de praktijk zijn opgebouwd met een hoofddoel (of concrete maatschappelijke waarde), subdoelen en Key Performance Indicatoren (KPI's). Belangrijk om op te merken is dat de SDG's niet alleen invulling geven aan de abstractere People, Planet Profit, maar deze maatschappelijke waarde ook concreet inkleedt met 17 doelen, 196 subdoelen, tijdslijnen (tussendoel 2030 respectievelijk einddoel 2050) en 225 KPI's.

SDG 3, 8 en 11 blijken geen directe subdoelen en KPI's te verwoorden die direct gerelateerd zijn aan de gebouwde omgeving, ondanks dat die associatie met het hoofddoel wel was ingeven en die SDG's in het eerdere praktijkonderzoek als zodanig benoemd zijn. Ter illustratie benoemd SDG 3 het hoofddoel 'Goede gezondheid en welzijn', maar worden in de resolutie uitsluitend subdoelen benoemd tegen sterfte van pasgeboren baby's en de moeders, (overdraagbare) ziektes, verkeersdoden, seksueel misbruik en drugs, maar geen subdoelen die relevant zijn voor de gebouwde omgeving zoals een gezond klimaatstelsel voor kantoren, akoestiek, luie trappen die beweging stimuleren boven liftgebruik en gezonde voeding in de kantine (exploitatie).

Naast de soms beperkte relatie tussen hoofddoelen en subdoelen voor gebouwde omgeving kan ook over de wijze van meten van subdoelen de nodige discussie bestaan. Zo heeft het Centraal Planbureau voor de Leefomgeving (CPL) in september 2020 een artikel gepubliceerd waarin het zich afvraagt wat het startpunt is van de meting voor circulariteit; reductie ten opzichte van hoeveel of welk basisjaar? Voor de CO²-reductie geldt 1990 als basisjaar, maar voor circulariteit is dat niet duidelijk. Tevens stelt het CPL vragen bij de mate waarin men in staat is om de juiste data te vervaardigen van bijvoorbeeld het totaal afval of circulaire producten, waarover we onszelf vervolgens reductiedoelen stellen. Zie hier weer de koppeling met professionele ontwikkelstadia uit het theoretisch kader.

Een ander aspect is dat –ondanks voornoemde operationele aandachtspunten- de subdoelen aan voortschrijdend inzicht onderhevig kunnen zijn: zo heeft de EU bij monde van Frans Timmermans eind 2020 een pleidooi gehouden om de lat voor 2030 nog hoger te leggen om de einddoelen van het klimaatverdrag van Parijs voor 2050 te kunnen halen. Zo is de CO²-reductie van 40% in 2030 (t.o.v. 1990) opgehoogd naar 55% om de einddoelen te kunnen halen in 2050⁷. Daarmee liggen de ambities van Europa anno 2020 hoger op de doelstellingen van de SDG's dan vastgesteld in 2015.

⁶ VN-resolutie 2015, A/RES/70/1 inzake de SDG's.

⁷ <https://euobserver.com/green-deal/150364>

Samenvatting 5.2 opbouw SDG's

De SDG's bieden een concreet kompas met 17 maatschappelijke waarden, daarnaast ook concreet 196 subdoelen en 225 KPI's. Niet alle subdoelen en KPI's blijken even relevant voor de gebouwde omgeving, ondanks de uitkomst van de eerste praktijkanalyse. Bijvoorbeeld SDG 3 Gezondheid en welzijn is genoemd als relevant voor gebouwde omgeving, maar blijkt bij nadere analyse subdoelen en KPI's te noemen tegen kindersterfte en verkeersongevallen en geen concreet handvat te bieden voor de gebouwde omgeving.

Een ander aandachtspunt is dat een nulstaat om de doelen te meten (startmoment of omvang ten opzichte van reductiedoel) niet altijd duidelijk is beschreven en dataverzamelen om doelen te meten kostbaar of technisch uitdagend kunnen zijn.

Kortom: deze praktijkanalyse draagt bij aan de beantwoording van de centrale vraag in die zin dat de relevante SDG's door de opbouw van doelen, subdoelen en KPI's handen en voeten geven aan de maatschappelijke *waarden*. Niet alle SDG's blijken evenwel één op één hanteerbaar omdat sommige *subdoelen* en *KPI's* niet concreet toegespitst blijken voor de gebouwde omgeving. Daarvoor zijn aanvullende subdoelen en KPI's te maken voor de relevante waarde.

5.3 Rapporteren met SDG's

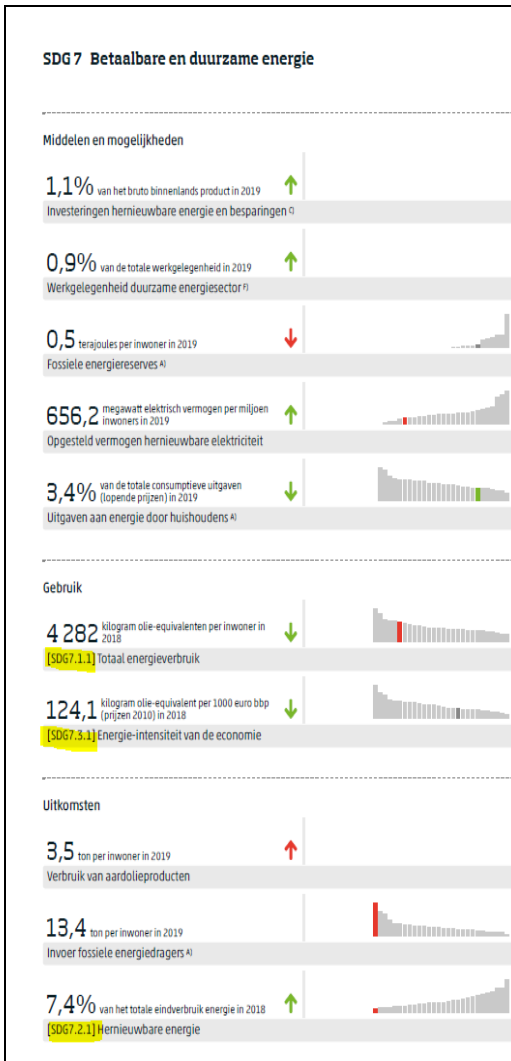
De Universiteit Wageningen (Groot Ruiz et al.) stelt dat de SDG's zich binnen het overkoepelend kennisdomein lenen voor identificatie, kwalificatie en kwantificatie, maar *niet* voor 'waarderen' en 'sturen'. In deze paragraaf worden kort enkele rapportagemogelijkheden beschreven die zich in de praktijkfase van dit onderzoek hebben aangediend. Het beoogt dus geenszins een compleet beeld van de rapportagemogelijkheden te zijn, maar een willekeurige illustratie van mogelijkheden.

Het CBS geeft met de jaarlijkse Brede Welvaart Monitor (BWM) –naast een vergelijk op Bruto Binnenlands Product- ook een welvaartsoverzicht non-financiële parameters en gebruikt hiervoor ook de SDG's. Het CBS geeft daarbij ook een trendoverzicht ten opzichte van voorgaande jaren, alsook ten opzichte van omliggende landen en hanteert hiervoor zogenaamde SDG-plus indicatoren. Dit zijn indicatoren die het CBS voor de Nederlandse context heeft opgesteld. Zie figuur 12 en 13. Hieruit concluderen we dus verder maatwerk voor de KPI's van de SDG's in de praktijk. Op de derde dinsdag van september 2020 (zogenaamde 'verantwoordingsdag' voor beleidsmakers) is inmiddels al voor de vierde keer een SDG-voortgangsrapportage uitgebracht waarop te zien is hoe Nederland op het gebied van de SDG's zich ontwikkelt. Dit gebeurt vooral in tekstuele toelichting en heel partieel visueel, zie figuur 14. Andere rapportagevoorbeelden van de SDG's zijn onder andere het Europe Sustainable Development Report (2020) met een landenindex en een namenrij van goed presterende landen en pijltjes die richting geven van progressie of terugval op de SDG's, zie figuur 15. In de rapportages van organisaties die relevante SDS's 'adopter' wordt overwegend tekstueel toegelicht welke doelen om welke reden relevant zijn voor de organisatie. Er vindt weinig verslaglegging rondom integrale weging of waardering plaats. Voor zover dat wel gebeurt illustreren bovengenoemde voorbeelden een weinig uniforme of concrete wijze. Dat de SDG's zich niet of moeizaam laten gebruiken voor *waardering* en *sturing* is dus ook in lijn met de bevindingen van het Wageningenonderzoek (hoofdstuk 2, tabel 5). In zijn algemeenheid moet gewaakt worden voor greenwashing (groener voordoen dan te zijn). In dat opzicht wordt kort gewezen op verschillende aanstaande wetgeving die harmonisatie en kwaliteit van informatieverschaffing rondom duurzaamheid moet borgen, zoals –niet uitsluitend- de Taxonomieverordening en de *Verordening inzake informatieverschaffing* ook wel bekend als de *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (SFDR).

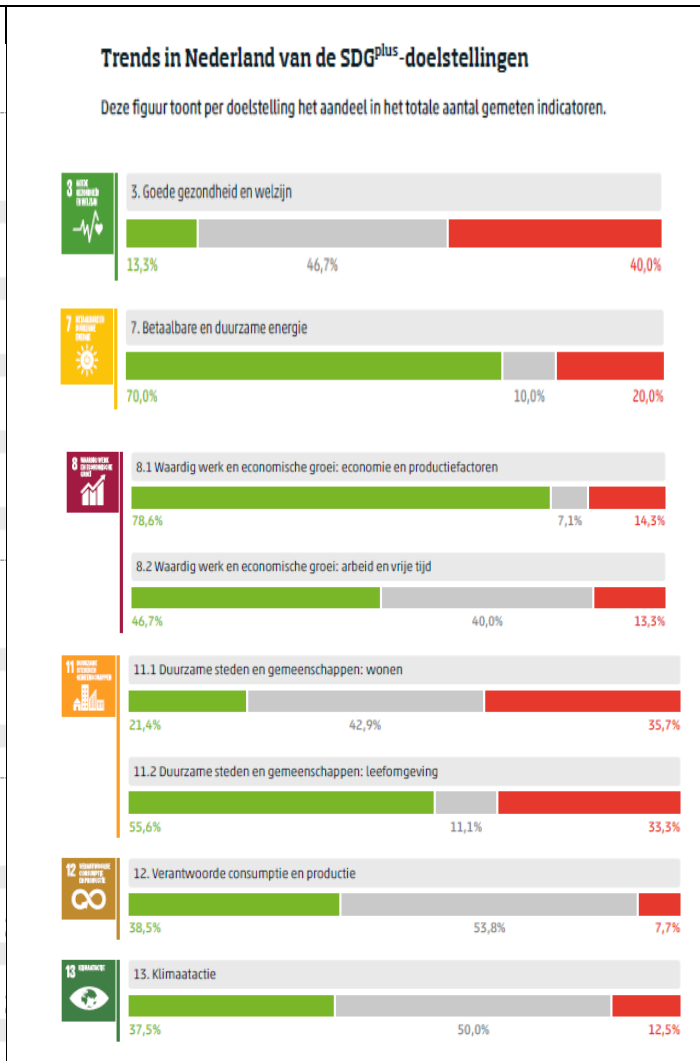
Samenvatting 5.3 rapporteren met SDG's

Conform Universiteit Wageningen (groot Ruiz, 2018) zien we dat de SDG's zich niet lenen voor integraal waarderen en sturen. Rapportage met de SDG's geschiedt op uiteenlopende wijze. Het CBS hanteert de waarden en KPI's van de SDG's voor haar jaarlijkse Brede Welvaartmonitor en heeft voor de Nederlandse context aanvullende KPI's gemaakt (zogenaamde SDG-plus indicatoren). Analyse van enkele andere rapportagevoorbeelden zoals die van de SDG-voortgangsrapportage, PWC, SAREF, Bouwinvest bevestigen dat het rapporteren met SDG's op verschillende wijze gebeurt, veelal in tekst met visueel een kenmerkend tegeltje van het betreffende SDG. Aanstaande wetgeving is in de maak en beoogt bevordering van uniformiteit en kwaliteit tegen mogelijke greenwashing.

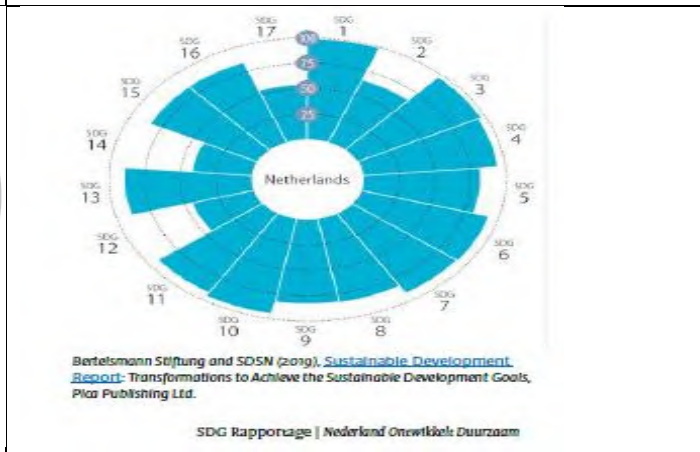
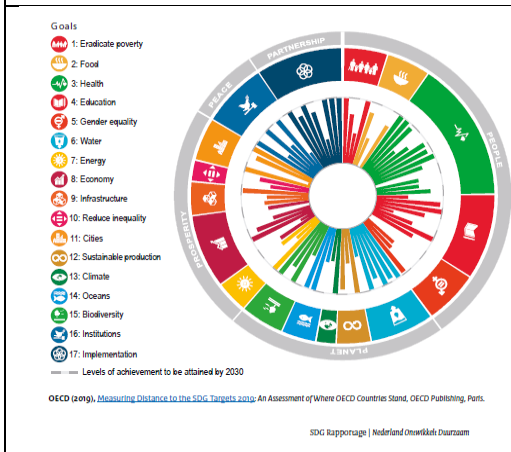
Kortom: we constateren dat rapporteren met SDG's niet uniform en kwalitatief geschiedt en ook geen panacee blijkt voor de centrale vraag hoe de maatschappelijke meerwaarde in de gebouwde omgeving kan worden gemeten voor besluitvorming en verantwoording.



Figuur 12. CBS Brede Welvaart Monitor met de SDG KPI's én aanvullend specifieke indicatoren voor Nederlandse context (zogenaamde 'SDG plus' indicatoren). Bron CBS Brede Welvaart Monitor 2020.

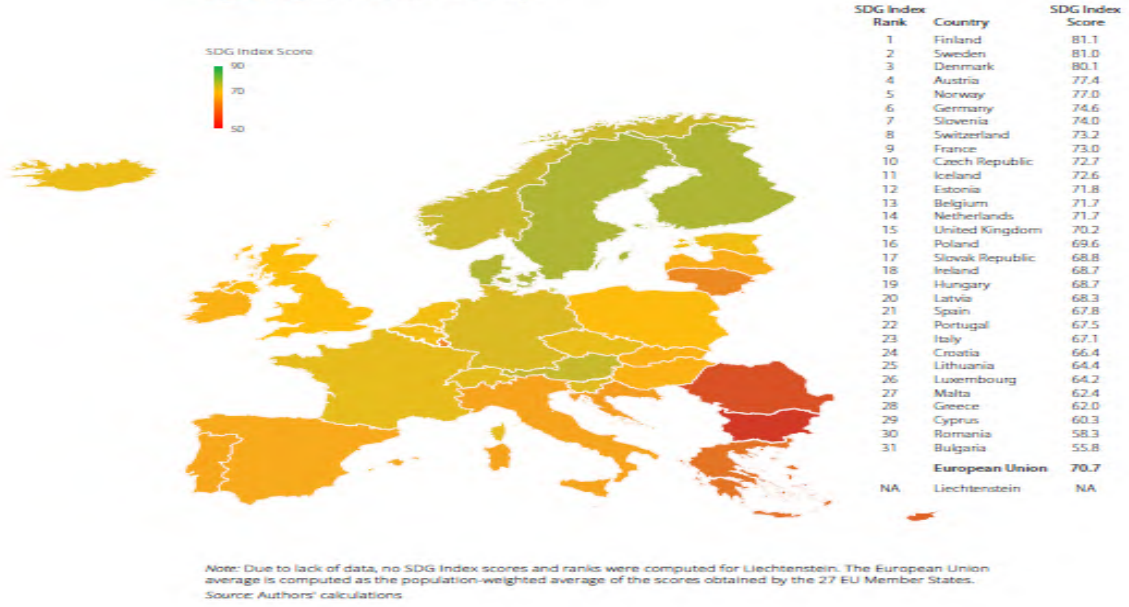


Figuur 13. De Brede Welvaart Monitor van het CBS vergelijkt NL op de SDG's t.o.v. voorgaande jaren en omliggende landen. Bron CBS Brede Welvaart Monitor 2020.

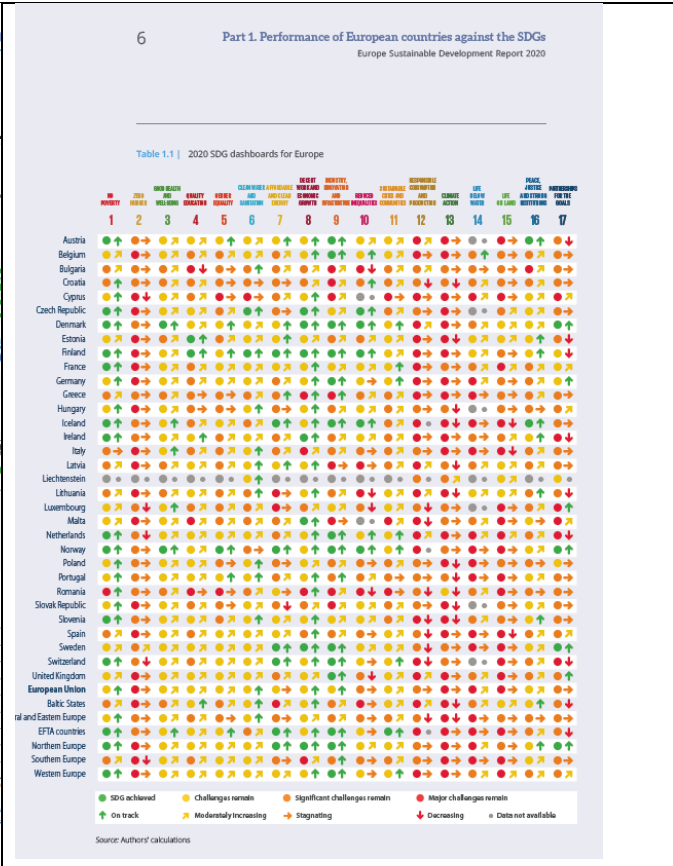
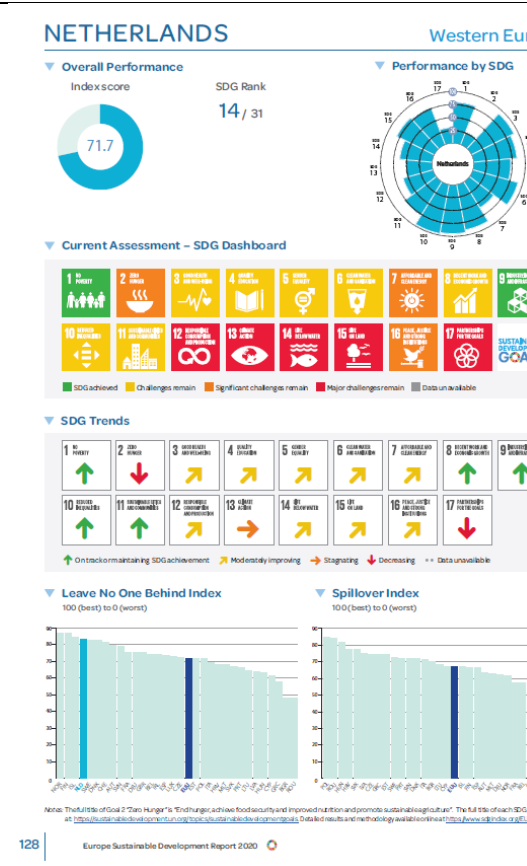


Figuur 14 en 15. Visualisering rapportage met SDG's. Bron: Vierde Nederlandse SDG Rapportage, Nederland Ontwikkelt Duurzaam, 2020

Figure 1.3 | 2020 SDG Index for Europe



Figuur 16. Europese SDG-landenindex. Nederland op plaats 14. Bron Europe Sustainable Development Report (2020)



Figuur 17 en 18. Europe Sustainable Development Report 2020. Meeting the Sustainable Development Goals in the face of the COVID-19 pandemic. Bron SDGIndex.org 2020.

5.4 In hoeverre is de RVB-portefeuillestrategie in lijn met de SDG's?

In deze paragraaf wordt een beknopte analyse gegeven van de overeenkomsten en verschillen tussen de relevante SDG's voor de gebouwde omgeving en de maatschappelijke waarden zoals het RVB die benoemd in haar portefeuillestrategie 2019. Zo kan getoetst worden in hoeverre het RVB dezelfde waarden, subdoelen en tijdslijnen benoemd of moet bijsturen indien de SDG's als beleidsdoel zouden worden gesteld.

Het RVB heeft in haar portefeuillestrategie 13 verschillende waarden opgenomen, die – naast enkele expliciete maatschappelijke waarden- onder andere ook voorzien op flexibiliteit, strategische economische en gebruikswaarden. Zie figuur 19. Voor de analyse in dit onderzoek zijn alleen de maatschappelijke waarden vergeleken met de relevante SDG's voor de gebouwde omgeving.



Omdat de Nederlandse overheid het klimaatverdrag van Parijs heeft geratificeerd, wordt verondersteld dat het kabinetsbeleid in overeenstemming is met de waarden en doelen van de SDG's. Daarmee ook de maatschappelijke beleidsdoelen voor de gebouwde omgeving van het RVB. Omdat Nederland zelfs als gidsland voorop wil lopen en met Europa hogere CO2 reductiedoelen heeft gesteld, zouden zelfs scherpere doelen voor het RVB verwacht mogen worden. Europese landen zijn in december 2020 overeengekomen niet langer 40% maar 55% minder CO2 te willen uitstoten ten opzichte van 1990⁸.

Figuur 19: RVB Ambitieweb met verschillende strategische beleidswaarden. Voor dit onderzoek ligt de focus uitsluitend op 'maatschappelijke waarden' voor de gebouwde omgeving. Bron: RVB-portefeuillestrategie 2019.

Onderstaand in tabel 7 een vergelijking ter verdere analyse van de overeenkomsten en verschillen. Vanwege verschillende gehanteerde definities en benoemde thema's is een strikte vergelijking niet altijd goed mogelijk gebleken. Gevoelsmatig komen de SDG-waarden grotendeels (Ja/Redelijk) overeen met de strategische waarden van het RVB. De doelen van het RVB lijken op onderdelen hoger te liggen dan de SDG's die stellen. Omdat de gebouwen uit de RVB-portefeuille zoveel mogelijk op 'natuurlijke momenten' worden voorzien van een renovatie/upgrade (conform het meerjarenonderhoudsprogramma), kunnen sommige tijdslijnen juist afwijkend en later zijn voor de tussendoelen van 2030, maar worden de einddoelstellingen van 2050 wel gehanteerd.

⁸ https://www.europa-nu.nl/id/vleibgistr4xq/nieuws/eu_top_regeringsleiders_willen_55

Vergelijking overeenkomsten vastgestelde maatschappelijke waarde voor de bebouwde omgeving tussen SDG's en RVB portefeuillestrategie 2019					
SDG	Maatschappelijke waarden SDG's voor bebouwde omgeving	Vastgestelde sub-doelen SDG's voor bebouwde omgeving	Maatschappelijke waarden RVB voor bebouwde omgeving	Vastgestelde doelen RVB conform portefeuillestrategie 2019 voor bebouwde omgeving	Mate van overeenkomstigheid waarden en doelen Ja /redelijk/ nee
3	Goede gezondheid en welzijn	Geen vastgestelde SDG-subdoelen gevonden voor bebouwde omgeving. De SDG's benoemd meer doelen tegen kindersterfte, alcohol-, seksueel- en drugsmisbruik enz.	Er zijn in de RVB portefeuillestrategie geen waarden opgenomen die voorzien op gezondheid & welzijn	Gehanteerde aspectprogramma's (niet vastgesteld in portefeuillestrategie,): Fysieke Werkplek Rijk, Veilig werken op Hoogte, Asbest, Legionella, Brandveiligheid, Breedplaatvloeren, Weetings enz	Ja/Redelijk/Nee* zie opmerking
7	Betaalbare en duurzame energie	7.2 Tegen 2030 in aanzienlijke mate het aandeel hernieuwbare energie in de globale energiemix verhogen. 7.3 Tegen 2030 de globale snelheid van verbetering in energie-efficiëntie verduubelen.	Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> Energie besparen, opwekken of groen inkopen; natuurlijke renovatiemomenten benutten, mijpaal van 2050 staat centraal Kantorenportefeuille gemiddeld energielabel A in 2030 In 2040 50% CO2-reductie t.o.v. 2008 In 20150 energievoorziening: volledig duurzaam In 2050 vastgoedportefeuille: CO2 neutraal 	Ja, Redelijk
8	Eerlijk werk en economische groei	8.2 Tot meer economische productiviteit komen door diversificatie, technologische modernisatie en innovatie, ook door de klemtoon te leggen op sectoren met hoge toegevoegde waarde en arbeidsintensieve sectoren. 8.3 Bevorderen van op ontwikkeling toegespitte beleidslijnen die productieve activiteiten ondersteunen, alsook de creatie van waardige jobs, ondernemerschap, creativiteit en innovatie, en de formalisering en de groei aanmoedigen van micro-, kleine en middelgrote ondernemingen, ook via toegang tot financiële diensten. 8.4 Tegen 2030 geleidelijk aan de wereldwijde efficiëntie, productie en consumptie van hulpbronnen verbeteren en streven naar de ont koppeling van economische groei en achteruitgang van het milieu, volgens het 10-jarig Programmakader voor Duurzame Consumptie en Productie, waarbij de ontwikkelde landen de leiding nemen.	Maatschappelijke waarde ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> Regionaal Ontwikkelplan (ROP) als platform voor stimuleren van woningbouw, duurzaamheid en sociaal-economische kansen Combineren boven enkelvoudig; Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; Afwentelen voorkomen Adaptief aan veranderende organisatie wensen (groei/krimp) 	Ja, Redelijk
11	Duurzame steden en gemeenschappen	11.4 De inspanningen verhogen om het culturele en natuurlijke erfgoed van de wereld te beschermen en veilig te stellen. 11.6 Tegen 2030 de nadelige milieu-impact van steden per capita reduceren, ook door bijzondere aandacht te besteden aan de luchtkwaliteit en aan het gemeentelijk en ander afvalbeheer. 11.7 Tegen 2030 universele toegang voorzien tot veilige, inclusieve en toegankelijke, groene en openbare ruimtes, in het bijzonder voor vrouwen en kinderen, ouderen en personen met een handicap.	<ul style="list-style-type: none"> Woningbouw stimuleren mobilititeit verbeteren Regio en stadsniveau: Brede waarde-ontwikkeling en omgevingsbewust en gebiedsgericht werken Flexibel vastgoed en meervoudig grondgebruik 	<ul style="list-style-type: none"> Func tiemenging en openbare gebouwen Transformeerbaar/ alternatief aanwendbaar vastgoed Rijksvastgoed draagt bij aan kabinetsoelstellingen en doelstellingen van de medeoverheden; Rijksvastgoed is zoveel mogelijk een waardevol onderdeel van de omgeving zijn en geen obstakel; meervoudig ruimtegebruik toepassen, zoals het inrichtingsprincipe in de NOVI. Programma duurzaamheid met 4 pijlers (portefeuilleaanpak, gebiedsaanpak, energie opwekken en circulaire bouw) 	Ja, Redelijk
12	Verantwoorde consumptie en productie	12.2 Tegen 2030 het duurzame beheer en het efficiënte gebruik van natuurlijke hulpbronnen realiseren. 12.4 Tegen 2020 komen tot een vanuit milieuvriendelijk beheer van chemicaliën en van alle afval gedurende hun hele levenscyclus, in overeenstemming met afgesproken nationale kaderovereenkomsten, en de uitstoot aanzienlijk beperken in lucht, water en bodem om hun negatieve invloeden op de menselijke gezondheid en het milieu zoveel mogelijk te beperken 12.5 Tegen 2030 de afvalproductie aanzienlijk beperken via preventie, vermindering, recyclage en hergebruik 12.6 Bedrijven aanmoedigen, in het bijzonder grote en transnationale bedrijven, om duurzame praktijken aan te nemen en duurzaamheidsinformatie te integreren in hun rapporteringscyclus. 12.7 Duurzame praktijken bij overheidsopdrachten bevorderen in overeenstemming met nationale beleidslijnen en prioriteiten.	<ul style="list-style-type: none"> Circulair Innovatief 	<ul style="list-style-type: none"> In 2030 alles circulair aanbesteden/beheren In 2030 50% minder primaire grondstoffen O.a. door afval minimaliseren, hergebruik en urban mining stimuleren In 2050 Nederland circulair Innovatie en 'slim vastgoed' als noodzakelijk middel, niet per sé als doel 	Ja, Redelijk
13	Klimaatactie	13.1 De veerkracht en het aanpassingsvermogen versterken van met klimaat in verband te brengen gevaren en natuurrampen in alle landen 13.2 Maatregelen inzake klimaatverandering integreren in nationale beleidslijnen, strategieën en planning.	Klimaatadaptief Biodiversiteit	<ul style="list-style-type: none"> Klimaatbestendig in 2050 (overstroming, hittestress, droogte en wateroverlast voorkomen/reduceren); De habitat- en de vogelrichtlijn volledig uitvoeren; Ecosystemen handhaven en herstellen; De bijdrage van land- en bosbouw tot de instandhouding en verbetering van de biodiversiteit verhogen. 2020: stop op biodiversiteitsverlies; 2030: gemiddeld label A en EFP gehalveerd; 2050: Energiesysteemdiensten (ESD) gunstig. 	Ja, Redelijk

Opmerkingen:
- *Ondanks dat de benoemde SDG's volgens praktijkonderzoek relevant worden geacht voor de bebouwde omgeving, zijn niet alle subdoelen ook expliciet toegespit op de bebouwde omgeving.
- Niet alle waarden en doelen zijn zo strikt in aparte hokjes in te delen, veelal hebben onderwerpen inhoudelijk dezelfde sterkking maar een andere benaming, is er overlap en moeten de waarden en doelen integraal worden bezien en gewogen. Er kan ook een trade zijn of indien meerdere waarden/doelen worden nagestreefd.

Tabel 7 vergelijking SDG's en maatschappelijke waarden RVB in portefeuillestrategie 2019.

Samenvatting 5.4 Verschillenanalyse Portefeuillestrategie RVB-SDG's

We kunnen vaststellen dat er een grote overeenkomst is tussen de maatschappelijke waarden van de SDG's en de waarden zoals genoemd in de strategische portefeuillevisie van het RVB 2019. In lijn met tabel 3 uit het theoretisch kader is daarbij niet naar de exacte benaming van waarden gekeken (om weg te blijven bij semantiek), maar naar de inhoudelijke strekking.

Met betrekking tot de (sub)doelen en tijdslijnen blijken kleine uitlegbare verschillen tussen de SDG's en de portefeuillestrategie van het RVB. De doelen van Nederland en het RVB zijn op onderdelen ambitieuzer dan die van de SDG's. De tijdslijnen van het RVB kunnen op haar beurt juist op onderdelen weer minder ambitieus overkomen dan de tijdslijn die de SDG's voorschrijven. Dat is voor het RVB uitlegbaar omdat zij vastgoed in een langjarige cyclus renoveert. Daarbij kan het voorkomen dat gebouwen net voor, op of na de tussendoelen van 2030 voor renovatie aan bod komen. Het RVB committeert zich wel aan de einddoelen van het klimaatverdrag voor 2050.

De KPI's in de RVB-Portefeuillestrategie 2019 zijn verder verbijzondert voor de gebouwde omgeving dan de KPI's van de SDG's. Daarmee wordt gevoelsmatig een significante overeenkomst vastgesteld tussen de maatschappelijke waarden zoals de SDG's die stellen voor de gebouwde omgeving en zoals het RVB die benoemd in haar portefeuillestrategie 2019.

Kortom: Vaststelling van grote mate van overeenkomstigheid in maatschappelijke waarden tussen de SDG's en de RVB-portefeuillestrategie is van belang omdat de SDG's uniforme maatschappelijke waarden vertegenwoordigen en ook voor andere partijen herkenbaar, hanteerbaar en communiceerbaar zijn. Het zou voor de duidelijkheid en herkenbaarheid dan ook aanbevelingswaardig zijn om in de RVB-portefeuillestrategie naar de SDG's te verwijzen voor wat betreft waardenstelling, ondanks dat Nederland en het RVB andere subdoelen stelt (hogere ambities) en termijnen hanteert (mogelijk later).

Dit praktijkonderzoek draagt bij aan de centrale vraagstelling welke waarden kwalificeren als maatschappelijke waarden in de gebouwde omgeving. De SDG's bieden een objectief en universeel gedeeld kompas van maatschappelijke waarden voor het stellen van herkenbare beleidsdoelen.

5.5 Welke non-financiële multi-criteria modellen zijn er om maatschappelijke waarde in de gebouwde omgeving te beoordelen?

In deze paragraaf volgt een nadere analyse van de verschillende afwegingskaders voor de gebouwde omgeving. In lijn met de theoretische criteria van de Universiteit Wageningen (Groot Ruiz et al.) voor maatschappelijke afwegingskaders, is vastgesteld dat de SDG's de maatschappelijke waarden identificeren, kwantificeren en kwalificeren, maar dat de holistische SDG's *niet* een integraal afwegingskader bieden voor weging (waarderen) en rapporteren (verantwoording). Daarom worden in deze paragraaf andere bestaande afwegingskaders in beeld gebracht voor maatschappelijke waarden in de gebouwde omgeving, die dat mogelijk wel kunnen meten en rapporteren. De selectie van afwegingskaders is gemotiveerd in het methodologisch gedeelte van hoofdstuk 3.

GPR-software meet duurzaamheid van woning- en utiliteitsbouw van W/E-Adviseurs. Het is webbased software voor iedere bouwfase: beleid, ontwerp, realisatie en renovatie. GPR is in Nederland de meest gebruikte software die de duurzaamheid van gebouwen meetbaar en bespreekbaar maakt. Ontstaan uit een uitgesproken visie op duurzaam bouwen: creëer een zo hoog mogelijke kwaliteit met een zo laag mogelijke milieubelasting. GPR is prestatiegericht, werkt snel en efficiënt en is geschikt voor beleid en voor realisatie van projecten. Zowel wat betreft gebouwen als gebieden, bij de ontwikkeling van iets nieuws, of bij de verbetering van iets bestaands. Duurzaamheid wordt in GPR software zichtbaar in vijf thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Per thema verschijnt een waardering op een schaal van 1 tot 10. Zie www.gprgebouw.nl

BREEAM is een beoordelingsmethode om de duurzaamheidprestatie van gebouwen, gebieden en projecten te bepalen. De stichting Dutch Green Building Council (onderdeel van WGBC en met een ANBI-status) is in 2008 opgericht op initiatief van de markt en vormt met bijna 350 DGBC-partners de grootste en meest brede beweging voor het verduurzamen van de gebouwde omgeving in Nederland. BREEAM staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method en werd oorspronkelijk ontwikkeld en geïntroduceerd door het Building Research Establishment (BRE). De methode omvat verschillende keurmerken. Allereerst BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie. Het wordt gebruikt om de duurzaamheidprestatie te bepalen van nieuwe gebouwen. Het tweede keurmerk is BREEAM-NL In-Use. Dit beoordeelt bestaande gebouwen op drie niveaus: Gebouw, Beheer en Gebruik. Het derde keurmerk heet BREEAM-NL Gebied en beoordeelt de duurzaamheidprestatie van gebiedsontwikkeling. BREEAM-NL Sloop & Demontage is een keurmerk voor slooprojecten. Zie www.BREEAM.nl.

LEED is het Amerikaanse equivalent van de BREEAM en daarmee moeilijker te hanteren in de Nederlandse markt omdat ze refereert aan Amerikaanse wetgeving. Het model wordt vooral genoemd voor internationale partijen. De methodiek van LEED geeft een definitie van de prestaties met betrekking tot de navolgende thema's: Terrein en omgeving, Watergebruik en beheer, Energiegebruik en installaties, Materiaalgebruik en afval, Kwaliteit binnenmilieu. Per onderdeel kunnen punten verdiend worden. Het totaal behaalde punten bepaalt het certificatieniveau. De volgende niveaus zijn te behalen: Certified (40-49 punten), Silver (50-59 punten), Gold (60-79 punten) en Platinum (80 punten en hoger). Zie website: <https://www.usgbc.org/leed>

International WELL Building Standard (WELL v2) is de enige standaard die zich volledig richt op het meten van kwaliteit gericht op de gezondheid en het welzijn van de gebouwgebruiker (gasten & medewerkers). De standaard is ontwikkeld door het WELL Building Institute in de VS. Aan de methodiek ligt wetenschappelijk onderzoek ten grondslag gericht op alle WELL-elementen: Lucht, Water, Voeding, Licht, Fitness, Comfort en Psyche. De methodiek is in opzet en aanpak vergelijkbaar met methodieken zoals BREEAM en LEED en toepasbaar op bestaande gebouwen, renovatieprojecten en nieuwbouwprojecten. Gebouwen kunnen een drietal WELL-niveaus behalen: zilver, goud of platina. De methodiek is zeer goed inzetbaar als kapstok voor een duurzaamheidsambitie gericht op het welzijn van de gebouwgebruikers. Zie website <https://www.wellcertified.com>

Fasemodel per keurmerk voor vastgoedcyclus

Binnen de beoordeelde modellen is onderscheid te maken naar de verschillende type vastgoed: zoals kantoren, woningen, scholen en sportgebouwen. Daarnaast is onderscheid te maken naar de fases van de vastgoedcyclus: zoals ontwikkeling, nieuwbouw/ renovatie, exploitatie, gebruik/sloop. Veel leveranciers die beoordelingen aanbieden hebben voor elke fase een ander format met dezelfde certificeringsmethode, maar een andere berekeningswijze en onderliggende waarde. Ook binnen een gebruiksfase van bestaand vastgoed kan een nadere onderverdeling zijn naar demarcatie, zoals 'asset' voor de eigenaar, 'beheer' voor de technisch vastgoedmanager en 'gebruik' door de exploitant. Zie als voorbeeld gevisualiseerd in tabel 8.

Vastgoedfase	Model per fase	Onderscheidt binnen model
Ontwikkeling	GPR Stedenbouw BREEAM-NL Gebied LEED Neighborhood Development	
(ver)Nieuwbouw/renovatie	GPR Gebouw BREEAM_NL Nieuwbouw LEED Building Design and Construction	Bijvoorbeeld BREEAM Nieuwbouw en renovatie fase ontwerp, fase oplevering
Bestaande bouw	GPR Gebouw BREEAM-NL IN-USE LEED Building operations and maintenance	Bijvoorbeeld BREEAM-NL In -Use (3 fases: Asset, Beheer, Gebruik)
Sloop	BREEAM Sloop en demontage	

Tabel 8. Overzicht keurmerken naar fase vastgoedcyclus én demarcatie verantwoordelijkheid.

Kortom: We zien bij de bestaande afwegingskaders een grote gelaagdheid tussen verschillende *leveranciers*, *vastgoedtype*, *bouwfase* en *demarcatie* verantwoordelijkheid. Daarmee al snel een mogelijk onoverzichtelijk werkveld.

5.6 Kenmerken van duurzaamheidmodellen en relatie met SDG's

In de vorige paragraaf zijn enkele non-financiële multi-criteria afwegingsmodellen beschreven voor de gebouwde omgeving. In deze paragraaf volgt een nadere analyse van die genoemde modellen.

In lijn met de criteria van Universiteit Wageningen (Groot Ruiz, 2018) worden in dit vergelijkend onderzoek op de *vorm* de verschillende geselecteerde afwegingsmodellen op de navolgende criteria beoordeeld:

- Identificeren: Welke maatschappelijke waarden worden als thema genoemd en beoordeeld?
- Kwalificeren: In hoeverre zijn er bijvoorbeeld ecologische rapportages over flora en faunaonderzoek of worden er bouwplaatsmaatregelen genoemd voor veiligheid en geluid?
- Kwantificeren: In hoeverre worden er waarden uitgedrukt in meetbare eenheden zoals decibel, CO₂, procenten enz.
- Waarderen/sturen: op welke wijze wordt er gescoord en gerapporteerd (labels, indexen, sterren, certificaten). Belangrijk voor besluitvorming en verantwoording.

Daarnaast ook *inhoudelijke* aandacht voor de criteria:

- Doelgroep: voor welke doelgroep is het model inzetbaar: eigenaren, gebruikers, bouwers, architecten, techneuten, algemene vastgoedsector, commerciële markt, overheid/non-profit?
- Vastgoedcyclus: Voor welke fase van de vastgoedcyclus is het model te gebruiken? Grondontwikkeling, nieuwbouw, renovatie, beheer, sloop/demontage?
- Type vastgoed: hebben modellen toepassing op woningbouw, kantoren, musea, gevangenissen, scholen, zwembaden of (openbare) gebouwen?
- SDG's: In hoeverre worden de relevante SDG's voor de gebouwde omgeving benoemd conform praktijkdeelvraag 1 (SDG 3, 7, 8, 11, 12, 13)?

In tabel 10 is te zien dat alle modellen identificeren, kwalificeren en kwantificeren. De modellen geven ook waardering en rapportage (certificatie). In de modellen worden ook de waarden van de SDG's inhoudelijk geïdentificeerd. De genoemde SDG's sluiten grotendeels aan op het praktijkonderzoek naar relevante SDG's voor de gebouwde omgeving. SDG 8 ontbreekt. SDG 9 en 15 worden daarentegen wel ingevuld, als aanvulling op tabel 9 Dat laat zich waarschijnlijk goeddeels verklaren door de gehanteerde definitie van het fysieke domein en/of de gehele vastgoedcyclus die ruimer zijn dan de 'gebouwde omgeving'.

			GPR	BREEAM	LEED	WELL v2
		Gebruik			(b)	
		Toepassing	Multicriteria tool voor beoordeling en certificering duurzaamheid van bouwproces en -project.	Multicriteria tool voor beoordeling en certificering duurzaamheid van bouwproces en -project.	Multicriteria tool voor beoordeling en certificering duurzaamheid van bouwproces en -project.	Multicriteria tool voor beoordeling en certificering op het gebied van comfort en gezondheid van een gebouw.
		Identificatie (op hoofdthema's)	People, Planet: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde	People, Planet: Management, Welzijn & gezondheid, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik & ecologie, vervuiling	Planet, People: Location & transport, Sustainable sites, Water efficiency, Energy & atmosphere, Materials & resources, Indoor environmental quality, Innovation, Regional Priority	People: lucht, water, voeding, licht, beweging, thermisch comfort, geluid, materialen, geestelijke gezondheid, sociale gezondheid en innovatie
		Kwalificerend	*	*	*	*
		Kwantificerend	*	*	*	*
		Waarden	Index en max 5 sterren	Pass, Good, Outstanding	Certified, Silver, Gold, Platinum	Brons, Zilver, Goud, Platina
		Kwaliteitsborging	extern certificeerbaar	Extern certificeerbaar	Extern certificeerbaar	Extern certificeerbaar
		Houdbaarheid/frequentie	vooral nog eenmalig en onbepaalde tijd houdbaar	3 jaarlijkse herkeuring	?	3 jaarlijkse herkeuring
		Kosten afhankelijk m2 omvang	ca € 3.500 per object	ca € 2.000-10.000	?	?
		Doelgroep	Nerlands Adviesbureaus, eigenaren en gebruikers	Internationaal/Europees Adviesbureaus, eigenaren en gebruikers	Internationaal (Amerikaanse wetgeving) Adviesbureaus, eigenaren en gebruikers	Internationaal Adviesbureaus, eigenaren en gebruikers
		Gebruik in de praktijk	Internet applicatie; door alle betrokkenen eenvoudig te gebruiken met beperkte tijdsbesteding	Beschrijving van methode en criteria is leidend; alleen door experts te gebruiken met forse tijdsbesteding	Beschrijving van methode en criteria is leidend; alleen door experts te gebruiken met forse tijdsbesteding	Methode op basis van digitale vragenlijsten, interviews en analyse van documenten
		Toepassingsgebied vastgoedcyclus				
		Gebied	*	*	*	*
		Nieuwbouw/renovatie	*	*	*	*
		Bestaande bouw	*	*	*	*
		Sloop	*	*	*	*
		Type vastgoed	Woningen, Kantoren, Scholen, bedrijfsgebouwen, Logies, Bijeenkomst, Winkelvastgoed, Woongebouwen voor zorg, Zwembaden, Sportgebouwen	Woningen, Kantoren, Scholen, Retail, Bedrijfsgebouwen, Musea	Woningen, Woonwijken, Kantoren, Scholen, overige utiliteit, Retail (c)	Kantoren, Ziekenhuizen (in ontwikkeling), Woongebouwen (in ontwikkeling), Hotels (in ontwikkeling)
SDG's		Thema				
7	Planet	Energie	*	*	*	
12		Materiaal / Afval	*	*	*	*
6,14		Water	*	*	*	*
11	People	Mobiliteit		*	*	
13,15		Landgebruik en ecologie		*	*	
3		Gezondheid	*	*	*	*(c)
	Profit	Gebruikskwaliteit	*			*
		Toekomstwaarde	*			
		Management	*	*	*	*
		a) Onderdeel van In Use b) Vooral gebruikt voor Milieuberekening breeam nl c) Extra; voeding, vitaliteit, geest				
		d) Niet afgestemd op Nederlandse markt en regelgeving e) per 4e kwartaal 2020 op de markt				

Tabel 9. Vergelijking duurzaamheidsinstrumenten. Bron: W-E Installateurs 2020 (bijlage 3), aangepast en bewerkt door Olie. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.

BREEAM heeft zichzelf zelfs ook expliciet onderworpen aan een vergelijking met de SDG's en visualiseert onderstaand in figuur 20 aan welke SDG's dat zijn (2020).

UN Sustainable Development Goals and the BREEAM Family of Standards and Tools

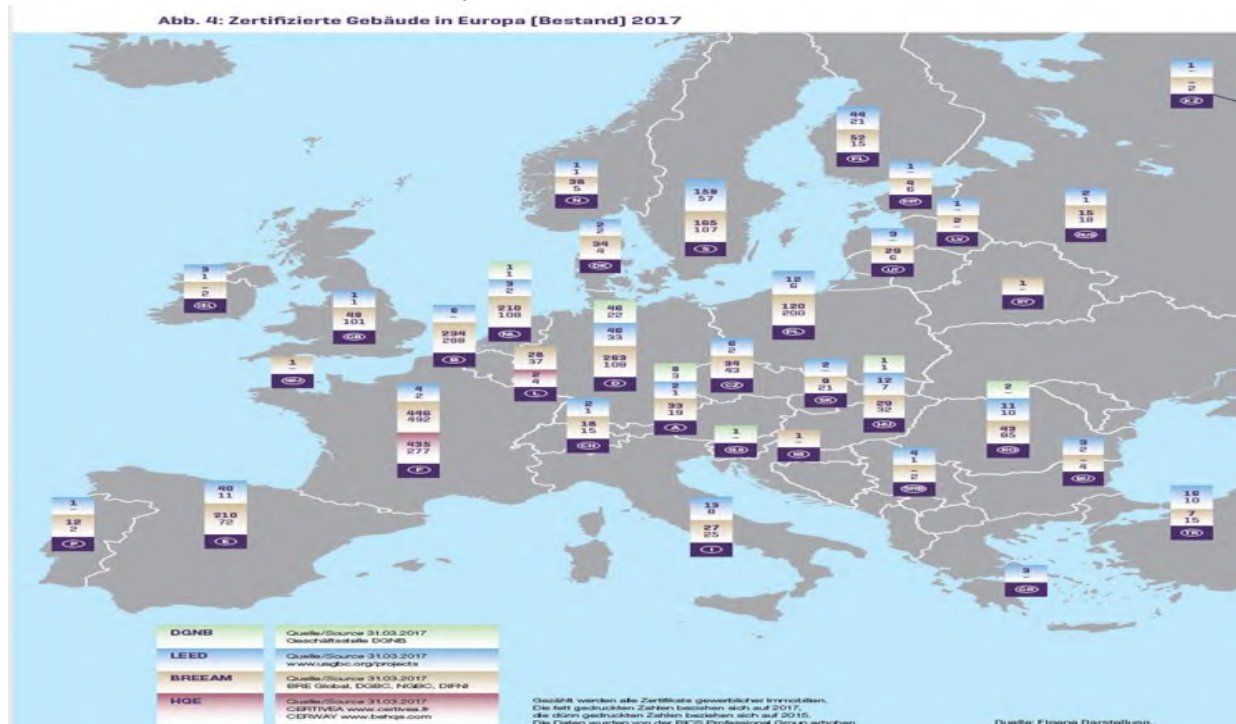
SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS	BREEAM's Overarching Contribution to Sustainable Development Goals	Building Standards BREEAM [®] (certified by BRE)	Communities Standard BREEAM [®] (delivered by BRE)	Infrastructure Standard CEEQUAL [®] (delivered by BRE)	Shelter and Settlement Sustainability Tool [®] QSand [®] (delivered by BRE)	SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS	BREEAM's Overarching Contribution to Sustainable Development Goals	Building Standards BREEAM [®] (certified by BRE)	Communities Standard BREEAM [®] (delivered by BRE)	Infrastructure Standard CEEQUAL [®] (delivered by BRE)	Shelter and Settlement Sustainability Tool [®] QSand [®] (delivered by BRE)
1 NO POVERTY End poverty in all its forms everywhere	Encourages the delivery of assets that are resilient and that use resources efficiently in order to reduce operational costs connected to the built environment (eg. helping to alleviate fuel poverty, maintenance costs; access to affordable transport)	■	■	■	■	10 REDUCED INEQUALITIES Reduce inequality within and among countries	Encourages measures that result in a positive social impact and inclusivity, as well as encouraging responsible sourcing and procurement principles in construction material supply chains	■	■	■	■
2 ZERO HUNGER End hunger, achieve food security, and improved nutrition and promote sustainable agriculture	Encourages the delivery of assets that use land and resources efficiently, thereby maximising opportunities for self-help and relieving pressure on agricultural land and resources	■	■	■	■	11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES Make cities inclusive, safe, resilient and sustainable	Promotes the development of sustainable communities and encourages access to sustainable transport, delivery of affordable and safe homes, implementation of flood resilience measures, minimisation of air pollution, and access to public and green space	■	■	■	■
3 GOOD HEALTH AND WELL-BEING Ensure healthy lives and promote well-being for all at all ages	Encourages the provision of comfortable, healthy and safe internal and external environments for asset users and others within the vicinity	■	■	■	■	12 RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION Ensure sustainable consumption and production patterns	Encourages the sustainable procurement and use of construction materials by recognising materials that are reused or recycled, are used in an efficient manner, have a low environmental impact, are sourced in a responsible way, and are durable and resilient	■	■	■	■
4 QUALITY EDUCATION Ensure inclusive and quality education for all and promote lifelong learning	Encourages the provision of education and training opportunities to local communities, plus encourages ongoing learning through training and development courses for trades and professionals	■	■	■	■	13 CLIMATE ACTION Take urgent action to combat climate change and its impacts	Encourages the sustainable use of energy, minimisation of greenhouse gas emissions, and implementation of climate change adaptation and flood resilience measures in one of the biggest contributing sectors globally	■	■	■	■
5 GENDER EQUALITY Achieve gender equality and empower all women and girls	Encourages responsible sourcing and procurement principles in construction material supply chains	■	■	■	■	14 LIFE BELOW WATER Conserve and sustainably use the oceans, seas and marine resources	Encourages the prevention and control of pollution and further water runoff associated with the location and use of assets	■	■	■	■
6 CLEAN WATER AND SANITATION Ensure access to water and sanitation for all	Encourages the provision of water efficient solutions, systems and equipment that minimise water consumption, whilst maintaining a clean and reliable supply	■	■	■	■	15 LIFE ON LAND Sustainably manage forests, combat desertification, halt and reverse land degradation, halt biodiversity loss	Encourages sustainable land use, protection and creation of ecological features, and improvement of long term biodiversity for asset sites and surrounding land	■	■	■	■
7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY Ensure access to affordable, reliable, sustainable and modern energy for all	Encourages the provision of energy efficient solutions, systems and equipment that minimise energy consumption and carbon dioxide emissions, whilst maintaining a reliable supply	■	■	■	■	16 PEACE, JUSTICE AND STRONG INSTITUTIONS Promote just, peaceful and inclusive societies	Encourages responsible sourcing and procurement principles in construction material supply chains	■	■	■	■
8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH Promote inclusive and sustainable economic growth, employment and decent work for all	Encourages measures that result in a positive economic impact and provision of training and skills to the local community	■	■	■	■	17 PARTNERSHIPS FOR GOALS Revitalise the global partnership for sustainable development	Encourages the creation of strong international partnerships and relationships across policy, property, infrastructure and the supply chain to deliver and manage sustainable assets and communities	■	■	■	■
9 INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE Build resilient infrastructure, promote sustainable industrialisation and foster innovation	Promotes the delivery of sustainable and resilient buildings and infrastructure, and encourages and recognises innovations that improve the sustainability performance of assets and provide learning opportunities for wider dissemination	■	■	■	■						

KEY ■ Significant contribution to meeting the UN goals and targets ■ Some contribution to meeting the UN goals and targets ■ Limited or indirect contribution to meeting the UN goals and targets

*Free to use tool developed on behalf of the International Federation of the Red Cross and Red Crescent Societies. To find out more, go to www.qsand.org

Figuur 20. Overzicht toont welke SDG's zijn ondervangen in BREEAM. Bron BREEAM 2020

Figuur 21 laat zien hoe het aantal certificeringen van o.a. BREEAM en LEED zich volgens een onderzoek van de RICS zich verhouden in Europa (Bienert, 2017). Te zien is dat BREEAM Europees een goede dekking heeft en in Europa groter is dan LEED. Ook worden enkele Europese alternatieve modellen genoemd (Het Franse HQE en het Duitse DGNB) Die modellen vallen buiten de scope van dit onderzoek.



Figuur 21. Overzicht dekking BREEAM en LEED (en het Duitse DGNB en Franse HQE) in Europa. Bron RICS 2017.

Samenvatting 5.6 Kenmerken afwegingsmodellen en relatie SDG's

Elk afwegingsmodel voor de gebouwde omgeving heeft een eigen invalshoek met focuspoint, omvang van beoordelingscriteria en wegingsfactoren. De modellen hebben daarnaast ook allemaal een verschillend model voor de verschillende vastgoedtype (kantoor/woning/school enz) en de fasering in de vastgoedcyclus (nieuwbouw/bestaand/renovatie/sloop).

LEED is gebaseerd op Amerikaanse wetgeving en daarmee in beginsel minder relevant voor de Nederlandse markt, behoudens bijvoorbeeld voor mondiale beleggers. WELL focust met gezondheid en welzijn (SDG 3) primair op People en minder expliciet op andere duurzame aspecten van Planet en Profit. BREEAM en GPR bieden een goede holistische multi-criteria analyse (bij gebrek aan integraal), waarbij BREEAM op meer criteria beoordeeld dan GPR én BREEAM een Europese dekking heeft. GPR heeft een beperktere dekking en bedient uitsluitend de Nederlandse markt. We zien dat de BREEAM en GPR de thema's people, planet en profit identificeren, kwalificeren, kwantificeren en ook waarderen. Door rapportage en certificering kan ook gestuurd worden op besluitvorming en verantwoording. Waar veel keurmerken na 3 jaar een hercertificering vragen, heeft GPR vooralsnog een onbepaalde houdbaarheid.

In de specifieke beleidsthema's die de modellen hanteren is een indirecte relatie met de maatschappelijke waarden en KPI's zoals die bij de SDG's zijn vastgesteld. In het geval van BREEAM is er zelfs een expliciete vergelijking en verwijzing gemaakt tussen de SDG's en BREEAM. Voor SDG 8 (eerlijk werk en economische groei) geldt evenwel een uitzondering. Hoewel deze volgens het praktijkonderzoek van 4.1 relevant is bevonden voor de gebouwde omgeving, wordt deze niet duidelijk geïdentificeerd in de onderzochte duurzaamheidsmodellen voor de gebouwde omgeving. In aanvulling op de eerder relevant bevonden SDG's, worden SDG 9 en 15 juist wel gewaardeerd.

Kortom: er bestaan enkele erkende afwegingskaders die conform de criteria van Wageningen (Groot Ruiz, 2018) *identificeren*, *kwalificeren*, *kwantificeren* en *waarderen*. Deze modellen adresseren impliciet en soms ook expliciet de relevante SDG's met maatschappelijke waarde voor de gebouwde omgeving. Dat is een zeer belangrijke vaststelling voor de centrale vraag naar hoe meerwaarde kan worden gemeten voor besluitvorming en verantwoording.

5.7 Benchmark: Rijksvastgoeddiensten en institutionele vastgoedpartijen

In deze paragraaf wordt beschreven hoe de theorie en praktijkanalyses van dit onderzoek zich verhoudt met de visie en werkwijze van enkele andere Rijksvastgoedorganisaties en institutionele vastgoedpartijen. In hoeverre benoemen die maatschappelijke waarde in de gebouwde omgeving en hoe wordt door die partijen meerwaarde gemeten voor besluitvorming en verantwoording?

Hiertoe zijn acht interviews afgenomen met acht vragen aan enerzijds vier Rijksvastgoeddiensten in omliggende landen (België, Denemarken, Finland en Zweden) anderzijds vier institutionele vastgoedpartijen in Nederland (NSI, Bouwinvest, AM/BAM, Syntrus Achema Real Estate & Finance). De vragenlijst is toegelicht in het methodologisch hoofdstuk 3 en bijlage 4. Onderstaand beknopt weergegeven tabel 10.

1. To which extent is the central government real estate agency in your country actively pursuing other values in the process of governing housing than economic efficiency/optimization?
2. Which values (other than economic efficiency) in particular are set as a goal (e.g. People, Planet ->sustainability, energy, climate change, biodiversity, mobility, housing etc)
3. How are these other values secured (e.g. by law, task/order, in a mission statement, own ambition)?
4. How are public values financed, if any? (e.g. public budget, cost recovery, self-financed market rents)
5. Who is setting the goals for the organisation? (status Public body within Ministry or Autonomous agency of State owned enterprise?)
6. To which extent are you familiar and use the UN Sustainable development goals in your organization and which SDG do you adopt (if any)?
7. How are non-financial public values in this regard measured for decision-making and reporting/ accountability?
8. To which extent are you familiar with- and use sustainability-tools like BREEAM, LEED, HQE, WELL and why not?

Tabel 10. Vragenlijst interview tbv benchmark publieke waarden benoemen en waarderen.

De reacties van de interviews en analyse van de jaarverslagen/CSR-rapportages zijn voor dit onderzoek samen in een overzicht (tabel 11) gezet met van boven naar beneden de acht vragen en van links naar rechts de deelnemers. Waar de kolommen elkaar kruisen is het relevante antwoord van de deelnemer opgenomen. Deels op basis van het interview, deels op basis van de ESG-rapportages. Onderstaand een korte beschrijving van de bevindingen.

1. We zien dat alle organisaties de stroming van de 3P's (economisch, social en ecologisch) herkennen en bevestigen hiernaar te acteren. Alle institutionele vastgoedpartijen verwijzen daarbij naar een concreet ESG-rapport/geïntegreerd jaarverslag, die ook voor dit onderzoek is geanalyseerd. Rijksvastgoedorganisaties hebben niet altijd een concreet ESG-rapport (Denemarken/Finland wel, Zweden/België niet) en verantwoorden ESG-topics in meer algemene beleidsstukken.
2. Er worden uiteenlopende maatschappelijke thema's genoemd die herleidbaar zijn naar de waarden van de relevante SDG's voor de gebouwde omgeving (zoals energietransitie, biodiversiteit, circulariteit, mobiliteit enz).
3. In zeven van de acht missies wordt expliciet verwezen naar duurzaam handelen.

4. Rijksdiensten financieren maatschappelijke waardencreatie overwegend uit algemene middelen. Institutionele partijen nemen de kosten deels ten koste van het IRR, deels uit subsidie, of verleggen de kosten aan de eindgebruiker. Soms wordt boekhoudkundige ruimte gezien bij waardering van vastgoed met maatschappelijke meerwaarde door deze als couranter te taxeren.
5. Rijksvastgoeddiensten zijn veelal 'beleidsarme' uitvoeringsorganisaties, maar kunnen doorgaans zelf kaders ter flattering aan het ministerie voorleggen en zo eigen ambities vaststellen. Voor institutionele beleggers geldt een soortgelijke werkwijze in die zin dat maatschappelijke waarden en doelen zelf worden bepaald en ter vaststelling worden voorgelegd aan de RvB/RvC en/of fondshouders.
6. Opvallend verschil: behoudens Finland en Zweden hebben de rijksvastgoeddiensten van België en Denemarken niet expliciet een verwijzing naar de relevante SDG's voor de gebouwde omgeving op de website of het jaarverslag. Alle institutionele partijen hebben wel expliciet en veelvuldig een verwijzing naar de SDG's op websites, jaarverslag/CSR-rapporten.
7. Op deze (misschien wel meest relevante) vraag heeft dit onderzoek vanuit de interviews diverse antwoorden gekregen. Helaas niet altijd uniform en concreet. Er wordt gesproken over verantwoording in tekst, KPI's, datawarehouse, grafieken, CO2-reductie en budgetpercentages voor duurzaamheid. Analyse van de jaarverslagen geven meer concreet aanknopingspunten, zoals het 'Waardencreatiemodel' van Bouwinvest (Bijlage 6). Daarnaast wordt veelvuldig gewezen op de materialiteitsmatrix in het jaarverslag, zoals NSI (bijlage 7).
8. Opvallend verschil: behoudens Zweden maken de geïnterviewde Rijksvastgoeddiensten geen structureel gebruik van de bestaande non-financiële multi-criteria modellen voor maatschappelijke waarde in de gebouwde omgeving. Er wordt wel geëxperimenteerd bij grotere nieuwbouwprojecten en/of veelal op instigatie van de marktontwikkelaar. De geïnterviewde institutionele vastgoedpartijen gebruiken de afwegingskaders allemaal juist wel en maken ook onderscheid bij het type vastgoed: kantoren veelal BREEAM. Woningen en retail veelal GPR. WELL voor zorgvastgoed en als aanvulling op de kantorenportefeuille. LEED wordt door Bouwinvest en Zweden gehanteerd voor vastgoed in Amerika. GRESB op portefeuilleniveau.

Samenvatting 5.7 Benchmark Rijksvastgoeddiensten en institutionele vastgoedpartijen

Alle geïnterviewde partijen onderkennen het belang van maatschappelijke waarden. Institutionele vastgoedpartijen gebruiken voor de verantwoording veelal een ESG-rapport, Rijksvastgoedorganisaties niet of minder.

Alle respondenten hebben uiteenlopende thema's benoemd voor de relevante maatschappelijke waarden voor de gebouwde omgeving. Deze zijn veelal herleidbaar naar de relevante SDG's voor de gebouwde omgeving.

Behoudens België hebben alle geïnterviewden in de missie/visie een verwijzing naar maatschappelijke waarden zoals duurzaamheid.

Financiering van maatschappelijke waarden gebeurt uiteenlopend: door subsidies, doorberekening in kostprijs, boekhoudkundig door hogere taxatiewaarde en/of ten koste van het interne rendement.

Maatschappelijke doelen worden veelal intrinsiek ervaren, intern geïnitieerd en uitgewerkt en door een hoger gremium vastgesteld. In de regel worden deze niet direct van hogerhand opgelegd, waarbij (Europese) wetgeving drempelwaardes geeft.

Alle institutionele vastgoedpartijen hebben de relevante SDG's voor gebouwde omgeving geadopteerd in de communicatie. De Rijksvastgoeddiensten Finland en Zweden doen dat ook, België en Denemarken niet.

Het meten van en communiceren over maatschappelijke waarden gebeurt uiteenlopend: met KPI's, tekst, materialiteitsmatrix, toename percentage duurzaamheidsbudget en 'waardencreatiemodellen'.

Alle institutionele vastgoedpartijen gebruiken BREEAM op objectniveau en GRESB op portefeuilleniveau voor meten, besluitvorming en verantwoording van maatschappelijke waarde. Behoudens Zweden gebruiken Rijksvastgoeddiensten veelal nationale equivalenten van de modellen incidenteel op objectniveau, bij grotere nieuwbouw en op instigatie van marktpartijen, zelden op de bestaande voorraad. Geen GRESB op portefeuilleniveau.

Kortom: We zien dat de institutionele vastgoedpartijen allemaal expliciet de relevante SDG's benoemen in ESG-rapportages als referentie voor maatschappelijke waarde in de gebouwde omgeving. We zien ook dat de institutionele vastgoedpartijen allemaal expliciet gebruik maken van het afwegingskader BREEAM op objectniveau voor kantoren (soms aangevuld met WELL) en GRESB op portefeuilleniveau.

De Rijksvastgoedorganisaties zijn niet eenduidig in het hanteren van de SDG's en het gebruik van afwegingskaders. Zweden Finland benoemen de SDG's expliciet wel, België en Denemarken doen dat niet. De Rijksvastgoeddiensten gebruiken overwegend incidenteel nationale afwegingskaders voor grotere nieuwbouwprojecten. Er wordt dus niet structureel gebruik gemaakt van BREEAM op objectniveau en GRESB op portefeuilleniveau.

	Regie der gebouwen (België)	DYSGT Denmark	Senate Properties Finland	Sweden National Agency for Environment	Bouwinvest	AM (BAM)	NSI	Synticus Achmea Real Estate & Finance
Gevoelen met	Anthony Stegmanns, Althouff Directie Klantenbeheer	Hendrik Stubb, manager, secretarain board of directors	Kari Heikkilä	Anders Åström	Jan-William Koo	Nils Bender	Annetarie de Leuw	Onno IJdt
Organisatiemodel	State Asset Manager	Best Space Supplier	Demand Shaper / Enforcer	State Asset Manager	Senior Assetmanager	Ontwikkelaar	Belgier/verhuurder (EPHA)	Belgier/verhuurder pensioenfonds
ESG thema / topics	Yes, niet expliciet in beleidsstukken of missie	Yes we also strive for other values than economic although the means are limited to pursue other values/goals	a) reduction energy consumption & carbon emissions b) circular economy c) Indoor air climate d) saving space, promoting co-working (reduction space demand footprint) e) Safety & security	Yes, economic goals but also sustainability/SDG's, which we receive through instructions. We report/explain in Annual report and follow instructions and answer to them (rather than reaching the goals). E.g. Biodiversity, Energy, Climate change/dimate adaptation, governance/ anti-corruption. See Swedish National Environmental Goals Framework. It shows how to deliver the goals.	Ja, zie jaarverslag 2019, on Responsible Investment Policy 2020. Ons Office Fund is wereldwijd koploper op het gebied van ESG.	Healthy Urban Living & Working Stad- en gebiedmaker Geurde duurzaamheid Gelukkig leven	Ja, zie NSI Sustainable Report 2019	Ja, zie ESG-strategie Beleggen met betrekking tot 2023. Jaarrapportage volgt.
Missie / bering van waarde	Variety of instruments, for example national implementation of the EU rules on energy efficiency, which have been removed to high standards. Value also secured in mission statement, internal key Performance indicators etc. Mission: We as the government's property enterprise for universities and office workplaces, and we therefore must deliver more efficiently and professionally, than if the customers themselves were responsible. We reduce climate impact related to government workplaces.	Primary energy transmission and 70% carbon reduction	Vision: Senate Properties is the work environment partner and specialist of the Finnish government. We are a pioneer of new ways of working and work environments. Our centralised solutions help our clients to reduce costs. The skilled professionals of Senate manage the government's property assets and their efficient use. Senate is also responsible for the sale and development of properties no longer in use of government. Responsibility is the core in all of Senate's actions. Partially governmental regulation/parliament, ministry of finance but also through ISO 14001 and audits for accreditations	Public budget appropriations + profit on market rents and service charges	Mission Statement/organization strategy, steering committee and annual reporting indicators, by instruction letters, also Sweden shall ensure the sustainable management, development and availability of the state owned cultural and natural heritage found throughout Sweden.	Missie: Inspirerende en duurzame werkomgeving, dat is de passie van AM. Tevens met een Sustainability Action Plan	Missie: Het met een consistent duurzaam en groeiend resultaat per aandeel, op basis van een kwalitatief goede vastgoedportefeuille. Tevens met een Sustainability Action Plan	Missie: Wij kiezen voor duurzame investeringen met financieel en maatschappelijk rendement. Daarmee werken wij voor onze klanten (en hun klanten) aan een gezonde financiële basis en een aanzienlijk verbeterde omvang. Nu, straks en later.
Financien	Federaal budget waarmee alle departementen zelf hun budgetten mogelijk maken. Het wordt sinds kort wel nationaal groen ingekocht. Apart federaal budget voor duurzaamheid.	Danish Property & Building Agency is limited with public budget. With the possible reduction on use m ² per FTE the financing of other value may be sustainable	No market but self-financed cost based rent. Our properties are self-financed and are not labelled for different or other ambitions like solar power energy and not-market offices like monuments (e.g. castles).	Public budget appropriations + profit on market rents and service charges	Public budget appropriations + profit on market rents and service charges	Public budget appropriations + profit on market rents and service charges	Public budget appropriations + profit on market rents and service charges	Public budget appropriations + profit on market rents and service charges
Wie stelt ESG doelen	Regie der gebouwen is een parastatale organisatie onder regie van Ministerie van Financien en/of nu onder staatssecretaris/buitenlandse zaken	Public Body - within a Ministry of State, policy led - policy focus.	Policy led - financial focus. Mainly own ambitions. The Senate is an Governmental enterprise (referring to ministry Finance) and not an agency. Also referring to answer question 3.	Public Body - autonomous agency reporting to a Ministry of State. Policy led - policy focus	Public Body - autonomous agency reporting to a Ministry of State. Policy led - policy focus	Ministry follow instructions central on prioritize in planning and select goals, but with ambitions. So it's hard to fold (up and down).	Ministry follow instructions central on prioritize in planning and select goals, but with ambitions. So it's hard to fold (up and down).	Doelen worden vastgesteld door directie en Raad van Bestuur onder toezicht van Commissaris, aandeelhouders/fonds
Bekendheid/ adoptie SDG's	Prezonnelijk niet mee bekend, nauwelijks in organisatie.	We are aware of the SDG's, but don't use these in the agency explicitly. We use other goals who are related/similar to the SDG's.	SDG 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15	SDG 3, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 16, 17. We added specific indicators.	SDG 3, 7, 8, 11	AM geen SDG's, BAM (moeder) wel in Jaarrapport SDG 3, 4, 8, 9, 11, 12, 13	SDG 3, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 13	SDG 3, 7, 11, 12
How meten / rapporteren	5% Federaal budget aan duurzaamheid, dashboard voor groene energie	With internal law and audits (complex or plain). We use internal dashboard for measurement.	Different ways: Relevance materiality matrix, investment graphics, roadmaps, benchmark, KPI with market and other public sector on CSR data warehouse.	Materiality matrix with impact/risk for shareholders, use of (extra added) specific KPI's on SDG's, annual report, instruction letters to central government.	Bouwinvest gebruikt een waardecreatie model (Bijlage 3). Hiermee maakt zij inzichtelijk welk kapitaal benut wordt, hoe waarde wordt toegevoegd en wat dat vervolgens voor de maatschappij betekent. Het gaat daarbij om financiële en niet-financiële waarde. Score op GHESB (600 punten), groene energie, water, CO2-emissies, groen inkopen, klanttevredenheidsonderzoek	Profits, People, Planet in Integrated Report 2019	Zie Jaarverslag, Sustainable Materiality Matrix en EPRA Sustainable Performance Measures, core op GHESB, BREEAM, water, afval, CO2-emissies, groen inkopen. Geert beperking in praktische keuzes. SAFEE wijst op aanstaande EU-regulering met betrekking tot groene energie en ook groen doen.	Veel deels verwezen naar deels bekende KPI's, maar ook groeneleis nog zoekend. Bepaalde keuzes op basis van de 30 bronnen. Geert beperking in praktische keuzes.
Non-financieel afwegingmodel	BREEM als kader voor alle grote nieuwbouwwojecten (>20min) met PPS/OB/IO. Geen BREEM voor de bestaande eigenaarsvooraad.	Niet expliciet en altijd, maar er is wel een sterke lobby voor het Duitse DGNB, ook toegepast op hoofdinterior (BYST via PPS, label i.o.v. bouwrendertelco). Primarily DGNB is promoted and in use. Most likely to be become the Agency's standard. LEED is also well known, but not in use by de Agency.	Up till now no use of international certification of these models. -With new to be constructed buildings mainly a -With existing buildings the Senate standard expirimenting with a national RTS-model.	BREEM, LEED but also Green Building (website which has been developed by the EU and is already established on the Swedish market). We also use other international (well)known market models, not state owned. According to website Miljøbyggnad is an environmental Building rating system, which focuses on energy, indoor climate, beyond the EU Green Building rating system, not only rating the energy use, but also the indoor environment and chemical substances in the building. All government projects over € 4 million needs to comply with or go beyond the Miljøbyggnad standard. LEED is used in BREEM in other countries, because we have property in 60 countries (like embassy 's).	AM ontwikkeld conform de WEL standard, inmiddels BREEAM BAM noemt ook LEED, WEL, BREEAM en Passivhaus in Integrated Report Building Products	Overwogen GPR op woningportefeuille, WEL op zorgvastgoed en BREEAM op kantoorportefeuille, GHESB op portefeuillennieu	Overwogen GPR op woningportefeuille, WEL op zorgvastgoed en BREEAM op kantoorportefeuille, GHESB op portefeuillennieu	Overwogen GPR op woningportefeuille, WEL op zorgvastgoed en BREEAM op kantoorportefeuille, GHESB op portefeuillennieu

Tabel 11. Overzicht met de respondenten van links naar rechts. Van boven naar de beneden de beneden de vragen. Waar de tabellen kruizen de specifieke reactie van de respondent/input ESG-rapportage.

6. Conclusie

De centrale vraag in dit onderzoek is welke waarden kwalificeren als maatschappelijke meerwaarde voor de gebouwde omgeving én hoe we die waarden kunnen meten voor besluitvorming en verantwoording? In deze paragraaf een concreet antwoord op die vraag.

Ten eerste concluderen we op basis van het theoretisch kader en de praktijkanalyses dat maatschappelijke waarden op abstractie bestaan uit ecologische, sociale en economische aspecten (3P's) en de governance daaromtrent. Daarbij is een paradigmawisseling beschreven van enkelvoudig naar meervoudige waarden en er verschillende kenmerken zijn benoemd. Wanneer de 3P's in harmonie zijn, kunnen we spreken van duurzame waarden. De SDG's geven concrete handen en voeten aan maatschappelijke waarden. Volgens de praktijkanalyses zijn met name SDG 3, 7, 8, 11, 12 en 13 relevante maatschappelijke waarden voor de gebouwde omgeving, al blijken de subdoelen en KPI's van de VN-resolutie niet altijd op de gebouwde omgeving toegespitst. De SDG-waarden komen overeen met de waarden in de RVB-portefeuillestrategie 2019. De doelen en tijdslijnen kunnen gemotiveerd afwijken. Voor wat betreft de KPI's van de SDG's geldt dat deze verder kunnen worden geconcretiseerd, zoals bijvoorbeeld het CBS dat doet voor de Nederlandse context in de Brede Welvaartsmonitor.

Ten tweede concluderen we op basis van de theorie dat een afwegingskader voor maatschappelijke waarden moet kunnen *identificeren*, *kwalificeren*, *kwantificeren* en *waarden* om te kunnen sturen en verantwoorden. Er blijken in de praktijk enkele erkende multi-criteria afwegingskaders te bestaan voor de gebouwde omgeving die voldoen aan de gestelde criteria (zoals BREEAM, GPR, WELL en LEED). Deze modellen identificeren niet alleen impliciet, maar soms ook expliciet de relevante SDG's en daarmee maatschappelijke waarde voor de gebouwde omgeving.

Uit de interviews met Rijksvastgoedorganisaties en institutionele vastgoedpartijen blijkt dat de respondenten het onderwerp maatschappelijke waarde allemaal zeer relevant vinden. Er worden verschillende thema's benoemd als aandachtsgebied die allemaal herleidbaar zijn naar de 3P's. Opvallend is dat alle institutionele vastgoedpartijen de SDG's expliciet hanteren in de communicatie voor maatschappelijke waarde én BREEAM op objectniveau gebruiken om die meerwaarde te meten en te verantwoorden (en GRESB op portefeuilleniveau). De Rijksvastgoedorganisaties hebben veelal geen expliciete ESG-rapportage en hanteren de SDG's minder expliciet (Finland/Zweden wel, België/Denemarken niet). De Rijksvastgoedorganisaties hebben de bestaande afwegingskaders ook minder omarmd; meestal worden op kleine schaal nationale equivalenten gehanteerd (RTS, DNGB, Miljöbyggnad) voor grotere nieuwbouwprojecten en vaak mede op instigatie van marktpartijen.

De stelling wordt geponeerd dat gebruik van de SDG's en het gebruik van erkende duurzaamheidsmodellen (zoals BREEAM) op de *vorm* en *inhoud* kunnen helpen in de legitimiteit, herkenbaarheid en uniformiteit van het benoemen, meten en verantwoorden van maatschappelijke waardencreatie.

7. Reflectie

Onderstaand wordt kort gereflecteerd op enerzijds de SDG's als kompas voor maatschappelijke waarden en anderzijds op het non-financiële afwegingskader.

SDG's als kompas voor maatschappelijke waarden

- De SDG's bieden niet alleen een goed kompas voor maatschappelijke waarde in de gebouwde omgeving, maar kunnen dat ook zijn voor de gehele vastgoedsector en/of het handelen van de eigen organisatie.
- De SDG-indicatoren bieden geen inzicht in de verwachte effecten van toekomstig beleid, omdat het enkel terugkijkt. Een organisatie zal dus zelf beleid en doelen moeten formuleren (op de waarden van de SDG's).
- Door de SDG's te implementeren geven overheid en bedrijfsleven invulling aan de oproep van de VN, BUZA, SER, RVO, VNO/NCW en wordt aangesloten bij de bestaande praktijk.
- Greenwashing met de SDG's moet worden voorkomen. Europese wetgeving is hiertoe in de maak. Verschillende partijen spreken de verwachting uit dat er internationale standaarden komen voor accounting en rapporteren van non-financiële data zoals ESG (Pols, 2020. Verstappen 2020).

Non-financieel afwegingskader

- Het aantal beoordelingscriteria én de wegingsfactoren van het afwegingskader is niet noodzakelijk gelijk aan de belangen van de opdrachtgever. De vraag is dan in hoeverre de uitkomst van het model ook het belang van de opdrachtgever goed weerspiegelt. Dat kan per opgave verschillen waarvoor telkens nader onderzoek nodig is.
- Er kunnen 'trade offs' zijn bij de feitelijke invulling van het model en gebruik: bijvoorbeeld het dak van een gebouw inzetten voor biodiversiteit, sociaal terras of zonnepanelen. Kiest men in het project dan voor de beste lokale oplossing, persoonlijke behoefte of hoogste modelscore?
- Voorkomen moet worden dat met kennis van de wegingsfactoren, de modellen in een project gaan dienen als een 'vinklijstje' met de hoogste modelscore.
- De modellen geven ook aan waar nog verbeterpotentie te halen is.
- Het invullen van de modellen vereist beschikbare en toepasbare informatie en tijd om de modellen te laden met data. Hier ligt waarschijnlijk een rol voor smart-buildings.
- Daarbij geldt ook dat de consistentie van antwoorden door de leverancier geborgd moet blijven bij niet-kwantitatieve vragen en die ruimte geven voor interpretatie.
- Vergelijking binnen een horizontale portefeuille van vastgoedobjecten alsook verticale vergelijking over de jaren heen vraagt commitment met één keurmerk/model en niet een combinatie van verschillende keurmerken. Dat heeft mogelijk een commerciële, beleidsmatige en aanbestedingsrechtelijke aandachtspunten.
- Zelf een nieuw integraal duurzaamheidsmodel bouwen met andere of dezelfde waardendefinities en wegingsfactoren draagt niet per se bij aan uniformering en herkenbaarheid op inhoud en vorm, maar leidt waarschijnlijk tot verdere defragmentatie van het onoverzichtelijke werkveld.

- Er is een algemeen spanningsveld tussen enerzijds eenvoudige hanteerbaarheid en anderzijds streven naar juistheid en volledigheid. Het afwegingsmodel moet pragmatisch zijn, maar wel zodanig dat er valide conclusies mogelijk zijn.
- Kiezen voor een erkend extern afwegingsmodel draagt ook bij aan de objectiviteit van de uitkomst, anders dan het dilemma van de slager die zijn eigen vlees keurt (wanneer men een eigen model maakt en beheerd).
- Certificering is slechts een middel. Het gaat om sturing en verantwoording op de onderliggende waarden en doelen (bijv. inhoudelijke doelen klimaatverdrag Parijs).
- Een non-financieel afwegingskader zoals de genoemde duurzaamheidsmodellen, dient gebruikt te worden náást een traditionele financiële businesscase en is geen vervanging maar aanvulling voor besluitvorming.
- De verantwoordelijkheid, inspanning en kosten voor maatschappelijke waardencreatie liggen vaak bij de eigenaar, terwijl de baten aan de gemeenschap toekomen (positieve/negatieve externaliteiten) en daar veelal niet direct voor willen betalen of kunnen betalen omdat het niet of moeilijk financieel kwantificeerbaar is.
- Gebruik maken van een algemeen erkend afwegingsmodel dat door een 'kritische massa' wordt gedragen, geeft de mogelijkheid voor Peer-benchmarking in de vastgoedsector op asset niveau en/of op portefeuilleniveau.
- De thema's en criteria kunnen door nieuwe inzichten wijzigen. Indien dat veelvuldig en majeur zou gebeuren kan het lastig zijn om lange termijn doelen te meten (bijvoorbeeld % score van modelcertificering). Houd dus ook absolute waarden/doelen in acht.
- 'Gezonde gebouwen' waren pre-corona al in opkomst. Post-corona zal dit naar verwachting versnellen. De brede duurzaamheidscertificering kan de inzichtelijkheid van de status en potentie bevorderen.

8. Aanbevelingen

De aanbevelingen uit dit onderzoek zijn kort en simpel: voor het vaststellen van maatschappelijke meerwaarde wordt aanbevolen aansluiting te zoeken bij de SDG's en die te benoemen in de interne en externe communicatie. Voor het stellen van maatschappelijke doelen (anders dan de waarden) geldt dat een organisatie zelf de hoogte van de lat mag bepalen, met wetgeving als ondergrens. Uiteraard kunnen eigen specifieke 'thema's' binnen de maatschappelijke waarden worden benoemd, zoals ook in de praktijk veel gebeurd (tabel 12). Voor het meten en verantwoorden van de maatschappelijke meerwaarde wordt aanbevolen aansluiting te zoeken bij bestaande erkende non-financiële multi-criteria afwegingsmodellen en niet zonder meer zelf equivalenten van meetmethoden te ontwikkelen. BREEAM wordt in de Nederlandse kantorenmarkt daarbij ogenschijnlijk meer toegepast dan GPR. BREEAM heeft ook Europese dekking, beoordeeld op veel criteria en is van (ANBI) stichting DGBC.

Door aan te sluiten bij bestaande waarden (*inhoud*) en modellen (*vorm*) wordt enerzijds verdere fragmentatie van de inhoud en vorm voorkomen en anderzijds juist de uniformiteit en herkenbaarheid vergroot. Door aan te sluiten op de bestaande inhoud en vorm kan een organisatie behaalde maatschappelijke meerwaarde uniform benchmarken met (inter)nationale partijen. Aanbevolen wordt om de ontwikkeling van de 6 principes van de WGBC voor de gebouwde omgeving nauwlettend te volgen, vanwege de specificatie voor de vastgoedsector en de impact die van de WGBC met haar netwerk verwacht kan worden.

Een vervolgonderzoek voor het RVB zou kunnen voorzien op de vraag in hoeverre haar vastgoedmanagement is ingericht volgens de theorie van PREM en er een strategisch ontwikkelstadium van vastgoedmanagement wordt gerealiseerd. Dit is relevant om doelen op maatschappelijke meerwaarde te kunnen stellen en te kunnen meten.

Literatuur

1. Algemene Rekenkamer (2015), *Huisvesting door het Rijksvastgoedbedrijf: Doelmatig en doeltreffend beheer van rijksvastgoed*, Den Haag
2. Aalders, R., Van Bavel, B, Hardeman S, T. van der Lippe, O. Raspe, A. Rijpma & E. Stam (2019) *Brede welvaart pas na tien jaar boven niveau van voor de economische crisis*, Utrecht: RaboResearch / Universiteit Utrecht.
3. Accenture (2016), *The UN Global Compact-Accenture CEO Study on Sustainability*.
4. Alhaddi, H. (2015, September). *Triple Bottom Line and Sustainability A Literature Review*. Business and Management Studies.
5. Baarda, B., Bakker, E., Fischer, T., Julsing, M., Peters, V., Van der Velden, T., & De Goede, M. (2013). *Basisboek Kwalitatief Onderzoek*. Groningen/Houten, Nederland: Noordhoff Uitgevers.
6. Badir M. (2016). *Netherlands beyond GDP: a Wellbeing Index*. Utrecht: Institutions for Open Societies & Rabobank.
7. Balkenende, J.P. (2020), *De tijd van praten is voorbij: DSGC-bedrijven ondernemen concrete acties voor de Sustainable Development Goals*. Verkregen via: <https://www.vno-ncw.nl/meer-informatie/de-tijd-van-praten-voorbij-dsgc-bedrijven-ondernemen-concrete-acties-voor-SDGs>
8. BAM Group NV (2019). *Integrated Report 2019*. Verkregen via <https://www.bam.com/nl/pers/persberichten/2020/2/bam-publiceert-geintegreerd-jaarrapport-2019>
9. Beemt, A., & Veuger, J. (2016). *Towards a more professionalised municipal real estate management*. Journal of Corporate Real Estate.
10. Berkhout, G. (2008) *People, planet, profit en project*. Property Research Quarterly.
11. Bienert, S., Geiger, P., Hirsch J., (2017). *Grün kommt! Europäische Nachhaltigkeitsstatistik 2017*. RICS, Frankfurt am Meim.
12. Bouwinvest (2019). *Responsible Investment Policy*. Verkregen via <https://www.bouwinvest.nl/media/4152/bouwinvest-responsible-investment-policy.pdf>
13. Bouwinvest (2019). *Bouwinvest Real Estate Investors B.V. Jaarverslag 2019*. Verkregen via https://www.bouwinvest.nl/media/4555/bouwinvest_rei_jaarverslag_2019.pdf
14. Boschma, E. (2018), *Global Challenges, Dutch solutions, Ondernemers en hun inzet voor de sustainable development goals*. VNO-NCW, MKB Nederland en Global Compact Netwerk Nederland.

15. BREEAM (2019), *The Built Environment and Future Sustainability. The relationship between BREEAM and the Sustainable Development Goals.*
16. Brunger, Ij, (2020), *Wie ziet de bomen nog in het bos van de duurzaamheidscertificaten?* Verkrijgbaar via www.vastgoedmarkt.nl
17. Bryson, J.M., Crosby C.B., Bloomberg, L. (2014) *Public Value Governance: Moving Beyond Traditional Public Administration and the New Public Management.* Public Administration Review
18. Bozeman, Barry. 2002. *Public-Value Failure: When Efficient Markets May Not Do.* Public Administration Review.
19. CBS (2012): *Een kennismaking met de maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) Handreiking voor beleidsmakers.*
20. CBS (2016). *Metten van SDGs: Een eerste beeld voor Nederland.* Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek. Verkregen via https://www.cbs.nl/-/media/_pdf/2016/44/metten-van-sustainable-development-goals.pdf.
21. College Rijksadviseurs (2020), *Rijk als rentmeester. Sturen op maatschappelijke meerwaarde.* CRa-advies en essays van Marleen Hermans en Marinka Steenhuis.
22. Couwenbergh, P (2020) *Volgehangen met goede doelen: ceo zoekt schouderklop.* Financieel Dagblad, 23 december. Verkrijgbaar via <https://fd.nl/weekend/1367985/volgehangen-met-goede-doelen-ceo-zoekt-schouderklop>
23. *De social enterprise monitor 2018*, Social Enterprise NL. Verkregen via [https://www.archief.social-enterprise.nl/files/1515/3631/9481/Social Enterprise Monitor 2018 final.pdf](https://www.archief.social-enterprise.nl/files/1515/3631/9481/Social%20Enterprise%20Monitor%202018%20final.pdf)
24. De Zeeuw, F., Verdaas, C. (2020). *Na een Wild West en Sciencefiction op zoek naar de juiste film. Naar een sturingsconcept voor de inrichting van Nederland.* Stichting Kennis
25. Gebiedsontwikkeling. TU Delft
26. De Francesco, A. J., & Levy, D. (2008). *The impact of sustainability on the investment environment.* Journal of European Real Estate Research.
27. De Zinger, J. (2019) *Een verkennend kwalitatief onderzoek naar investeringsbeslissingen voor de verduurzaming van bestaand commercieel vastgoed. 'Het einde van de traditionele, eenzijdige business case?'* Amsterdam School of Real Estate.
28. Faber, T., Mulders, E., (2012) *Een kennismaking met de maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) Handreiking voor beleidsmakers.* Directie Algemene Economische Politiek, ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie.

29. Franzen, A. (2020), *Gezocht: een happy planet Index voor gebiedsontwikkeling*. Verkrijgbaar via <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/happy-planet-index-voor-gebiedsontwikkeling/>
30. Heurkens, E., Hobma F., Verheul W.J., Daamen T. (2020) *Financiering van gebiedstransformatie Strategieën voor het toepassen van verschillende financieringsvormen bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling*. Programma Stedelijke Transformatie/Platform31, TU Delft
31. GRI (2016). *GRI 101: Foundation 2016*. Verkregen via <https://www.globalreporting.org/standards/gri-standards-downloadcenter>
32. Groot Ruiz et al. 2018. *Op weg naar de echte prijs, echte waarde en echte winst van voedsel. Een routekaart om te sturen op de maatschappelijke effecten*. Wageningen Universiteit en research.
33. Hofman, S (2019). *The public sector's roles in the sharing economy and the implications for public values*, Government Information Quarterly.
34. GRESB, D'Almo, C. (2020). *SDGs: Answering the Big Questions for the Real Estate Industry – What, Where, Why and How?* EVORA: Verkregen via: <https://gresb.com/sdgs-answering-big-questions-real-estate-industry/>
35. IIRC (2013). *The International <IR> Framework*. Verkregen via <http://integratedreporting.org/wp-content/uploads/2015/03/13-12-08-THE-INTERNATIONAL-IR-FRAMEWORK-2-1.pdf>.
36. Jansen, C. 2020, *Zo meet je de waarde van sociale investeringen*. Gebiedsontwikkeling
37. Joroff, M. L., Louargand, S. L., & Becker, F. (1993). *Strategic management of the fifth resource: corporate real estate*. Industrial Development Research Foundation (Report 49).
38. Kaag, S. 2020, *Oproep om SDG's integraal toe te passen, ook door overheid*. Verkrijgbaar via https://www.linkedin.com/posts/sdg-charter_vn-jongerenvertegenwoordigers-interviewen-activity-6716711590667833344-7Ljn
39. Kamerbrief over maatschappelijke meerwaarde vastgoed Rijksoverheid (2020), verkrijgbaar via <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/12/18/kamerbrief-over-maatschappelijke-meerwaarde-vastgoed-rijksoverheid>
40. Kaganova, O., R. Nayyar-Stone (2000). *Municipal Real Property Asset Management: An Overview of World Experience, Trends and Financial Implications*. *Journal of Real Estate Portfolio Management*.
41. Klerk, E. d. (2011). *Professionaliseren gemeentelijk cultureel vastgoed*. Amsterdam School of Real Estate, Amsterdam.

42. Krumm, P. J. (1999). *Corporate real estate management in multinational corporations; a comparative analysis of Dutch corporations*. Proefschrift, Delft.
43. Mac Gillavry, S. (2006). *Verantwoord vastgoedbezit door gemeenten*. Amsterdam School of Real estate, Amersfoort.
44. Maas K., Relou C., Sadiq T., Van Tulder R. & Hillen M. (2018), *Sociaal ondernemen: van ambitie naar meervoudig rendement*. Stichting Management Studies. Uitgeverij. Uitgeverij Koninklijke van Gorcum.
45. Meynhardt, Timo. 2009. *Public Value Inside: What Is Public Value Creation?* International Journal of Public Administration.
46. Moore, Mark H. 1995. *Creating Public Value: Strategic Management in Government*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
47. Murty, H., Singh, R., Guptac, S., & Dikshit, A. (2012). An overview of sustainability assessment methodologies. *Centre for Environmental Science and Engineering, Indian Institute of Technology, Mumbai, India (15)*, Elsevier Ltd.
48. Mulder, H. (2020). *Making markets fit for SDG implementation*. Financial Investigator, Thema ESG en Impact Investing.
49. Naidoo, R., en Fisher B. (2020) *Reset Sustainable Development Goals for a pandemic world*. Nature. Verkregen via <https://www.nature.com/articles/d41586-020-01999-x>
50. NSI (2019). *NSI Sustainability Report 2019*. Verkrijgbaar via: <https://nsi.nl/wp-content/uploads/2020/06/NSI-Sustainability-Report-2019.pdf>
51. OECD (2020). *Better Life Index*. Verkregen via <http://www.oecdbetterlifeindex.org/#/111111111111>.
52. Op 't Veld, H. (2019) *Reporting on the SDGs by European Listed Property Companies*, discussion paper, Amsterdam School of Real estate.
53. Pols, M. (2020) *Wereldwijde standaard nodig voor niet-financiële informatie*. Financieel Dagblad, 3 maart, verkrijgbaar via <https://fd.nl/ondernemen/1335922/wereldwijde-standaard-nodig-voor-niet-financiele-informatie>
54. Porter, M., & Kramer, M. (2016). *Gemeenschappelijke waarde creëren*. Holland Management Review.
55. Presley, A., Meade, L., & Sarkis, J. (2017). *A strategic sustainability justification methodology for organisational decisions*.
56. PWC (2019), *Toepassing van SDG's door Nederlandse organisaties. Beweging onder de oppervlakte*. Verkrijgbaar via: www.pwc.nl/sdgs

57. RICS (2018) *Fostering the implementation of the Sustainable Development Goals in land, construction, real estate and infrastructure* RICS UN Global Compact Communication
58. on Engagement Report 2016-2018. Verkrijgbaar via <https://www.rics.org/ssa/about-rics/responsible-business/un-sustainable-development/>
59. RICS (2018), *Advancing Responsible Business in Land, Construction and Real Estate Use and Investment – Making the Sustainable Development Goals a Reality*. Verkrijgbaar via <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/about/responsible-business-report-exec-summary-rics-ungc.pdf>
60. RICS (2009) *Duurzaamheid en taxatie van commercieel vastgoed* Informatiedocument Taxatie nr. 13.
61. Rijksoverheid (2020). *Sustainable Development Goals: Werelddoelen voor duurzame ontwikkeling*. Verkrijgbaar via <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ontwikkelingssamenwerking/internationale-afspraken-ontwikkelingssamenwerking/global-goals-werelddoelen-voor-duurzame-ontwikkeling>
62. Timmermans, F. (2020). *Frans Timmermans on the European Green Deal as a growth strategy at the Bruegel Annual Meetings*: Verkregen via https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/SPEECH_20_1551
63. Tordoir, P (2012). *Waarde van locatie en ruimtelijke samenhang. Beschouwing en ontwikkeling van theorie*. Amsterdam School of Real Estate, Amsterdam.
64. Tweede Kamerbrief (2019). *Voortgang Regionaal Ontwikkelprogramma* (en afwegingskader). Verkrijgbaar via <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/07/02/kamerbrief-over-voortgang-regionaal-ontwikkelprogramma-rop>
65. Smith, A. (1776). *The Wealth of Nations*, W. Strahan and T. Cadell, London.
66. Schoenmaker, D., & Schramade, W. (2018, september). Investing for long-term value creation. Rotterdam School of Management, Erasmus University.
67. Schaaf, P. van der. 2002, *Public real estate management - challenges for governments*, proefschrift, TU Delft
68. SDGINDEX (2020) *Europe Sustainable Development Report 2020 Meeting the Sustainable Development Goals in the face of the COVID-19 pandemic*. Verkrijgbaar via <https://www.sdgindex.org/>
69. *SDG Voortgangsrapportage, Nederland ontwikkelt duurzaam; (2019)* Verkregen via <https://www.sdgnederland.nl/wp-content/uploads/2020/05/Vierde-Nationale-SDG-rapportage-Nederland-Ontwikkelt-Duurzaam-final-version.pdf>

70. SER (2019). *Kansen pakken en risico's beheersen. Over de samenhang tussen de SDG's en IMVO*. Verkregen via <https://www.ser.nl/nl/adviezen/sdg-imvo>
71. Syntrus Achmea Real Estate & Finance (2019). *ESG strategie. Beleggen met betekenis*. Verkrijgbaar via [https://www.syntrus.nl/cache/syntrus-achmea-vastgoed/media/daolh93215/ESG Strategie Syntrus Achmea.pdf?hash=a2b54a8f56b298dc](https://www.syntrus.nl/cache/syntrus-achmea-vastgoed/media/daolh93215/ESG%20Strategie%20Syntrus%20Achmea.pdf?hash=a2b54a8f56b298dc)
72. Van den Dobbestein, A. (2008) *Dutch Green Building Council: Modelvergelijking voor de Nederlandse Green Building Tool*. TU Delft, faculteit Bouwkunde, Climate Design & Sustainability. Verkrijgbaar via <https://www.platforduurzamehuisvesting.nl/2013/04/18/de-meeste-gestelde-vragen-over-breeam-op-een-rij/>
73. Van Driel, A., & Van Zuijlen, J. (2016). *Strategische inzet van vastgoed - Over duurzaam beleid en management*, WEKA Business Media BV, Amsterdam
74. Van Gool, 2019, *Impact investing met vastgoed; een vanzelfsprekendheid?* Discussienota ASRE
75. Van Voorthuisen, A., Van Horn, B. (2018). *De maatschappelijke waarde van het Rijksvastgoedbedrijf. 7 praktijkvoorbeelden uit het Regionaal ontwikkelprogramma*. Uitgaven van het Rijksvastgoedbedrijf. Verkrijgbaar via <https://www.rijksvastgoedbedrijf.nl/documenten/brochure/2018/06/29/de-maatschappelijke-waarde-van-rijksvastgoed>
76. Verenigde Naties, 2015, Resolution adopted by the General Assembly on 25 September 2015: Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable development. United Nations, New York.
77. Verstappen, R. (2020). *Nut en noodzaak van ESG Benchmarking in vastgoed*. Vastgoedmarkt. (Gesponsorde content van) Altera.
78. Verstappen, R. (2020): *Quantifying sustainability*. PERE, GRESB. Verkrijgbaar via [https://gresb.com/wp-content/uploads/2020/12/PERE Sustainable DECJAN-GRESB.pdf](https://gresb.com/wp-content/uploads/2020/12/PERE_Sustainable_DECJAN-GRESB.pdf)
79. VNG (2020), *De Global Goals in het gemeentelijk beleid. Een handreiking voor Nederlandse gemeenten*. VNG en Gemeente4GlobalGoals, Den Haag
80. Weiler, Christiaan (2019), VCRS. *Value-Cycle for Real-Space Een onderzoek naar de bijdrage van trans sectorale samenwerking in informele gebiedsontwikkeling aan de creatie van maatschappelijke waarde*, in opdracht van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Rijksvastgoedbedrijf, Atelier Rijksbouwmeester.

Bijlagen

Bijlage 1 Tabel Denhardt

Overzicht ontwikkeling 'Public Value' of 'maatschappelijke waarden'. Bron: Bryson et al 2014.

Table 1 Comparing Perspectives: Traditional Public Administration, New Public Management, and the Emerging Approach to Public Administration

Dimension	Traditional Public Administration	New Public Management	Emerging Approach to Public Administration (e.g., Denhardt and Denhardt's [2011] New Public Service)
Broad Environmental and Intellectual Context			
Material and Ideological conditions	Industrialization, urbanization, rise of modern corporation, specialization, faith in science, belief in progress, concern over major market failures, experience with the Great Depression and World War II, high trust in government	Concern with government failures, distrust of big government, belief in the efficacy and efficiency of markets and rationality, devolution and devolution	Concern with market, government, nonprofit and civic failures; concern with so-called wicked problems; deepening inequality; hollowed or thinned state; "downsized" citizenship; networked and collaborative governance; advanced information and communication technologies
Primary theoretical and epistemological foundations	Political theory, scientific management, naive social science, pragmatism	Economic theory, sophisticated positivist social science	Democratic theory, public and nonprofit management theory, plus diverse approaches to knowing
Prevailing view of rationality and model of human behavior	Synoptic rationality, "administrative man"	Technical and economic rationality, "economic man," self-interested decision makers	Formal rationality, multiple tests of rationality (political, administrative, economic, legal, ethical), belief in public spiritedness beyond narrow self-interest, "reasonable person" open to influence through dialogue and deliberation
The Public Sphere or Realm			
Definition of the common good, public value, the public interest	Determined by elected officials or technical experts	Determined by elected officials or by aggregating individual preferences supported by evidence of consumer choice	What is public is seen as going far beyond government, although government has a special role as a guarantor of public values; common good determined by broadly inclusive dialogue and deliberation informed by evidence and democratic and constitutional values
Role of politics	Elect governors, who determine policy objectives	Elect governors, who determine policy objectives; empowered managers; administrative politics around the use of specific tools	"Public work," including determining policy objectives via dialogue and deliberation; democracy as "a way of life"
Role of citizenship	Voter, client, constituent	Customer	Citizens seen as problem-solvers and co-creators actively engaged in creating what is valued by the public and is good for the public
Government and Public Administration			
Role of government agencies	Rowing, seen as designing and implementing policies and programs in response to politically defined objectives	Steering, seen as determining objectives and catalyzing service delivery through tool choice and reliance if possible on markets, businesses, and nonprofit organizations	Government acts as convener, catalyst, collaborator; sometimes steering, sometimes rowing, sometimes partnering, sometimes staying out of the way
Key objectives	Politically provided goals; implementation managed by public servants; monitoring done through bureaucratic and elected officials' oversight	Politically provided goals; managers manage inputs and outputs in a way that ensures economy and responsiveness to consumers	Create public value in such a way that what the public most cares about is addressed effectively and what is good for the public is put in place
Key values	Efficiency	Efficiency and effectiveness	Efficiency, effectiveness, and the full range of democratic and constitutional values
Mechanisms for achieving policy objectives	Administer programs through centralized, hierarchically organized public agencies or self-regulating professions	Create mechanisms and incentive structures to achieve policy objectives especially through use of markets	Selection from a menu of alternative delivery mechanisms based on pragmatic criteria; this often means helping build cross-sector collaborations and engaging citizens to achieve agreed objectives
Role of public manager	Ensures that rules and appropriate procedures are followed; responsive to elected officials, constituents, and clients; limited discretion allowed to administrative officials	Helps define and meet agreed upon performance objectives; responsive to elected officials and customers; wide discretion allowed	Plays an active role in helping create and guide networks of deliberation and delivery and help maintain and enhance the overall effectiveness, accountability, and capacity of the system; responsive to elected officials, citizens, and an array of other stakeholders; discretion is needed but is constrained by law, democratic and constitutional values, and a broad approach to accountability
Approach to accountability	Hierarchical, in which administrators are accountable to democratically elected officials	Market driven, in which aggregated self-interests result in outcomes desired by broad groups of citizens seen as customers	Multifaceted, as public servants must attend to law, community values, political norms, professional standards, and citizen interests
Contribution to the democratic process	Delivers politically determined objectives and accountability; competition between elected leaders provides overarching accountability; public sector has a monopoly on public service ethos	Delivers politically determined objectives; managers determine the means; skepticism regarding public service ethos; favors customer service	Delivers dialogue and catalyzes and responds to active citizenship in pursuit of what the public values and what is good for the public; no one sector has a monopoly on public service ethos; maintaining relationships based on shared public values is essential

Sources: Adapted principally from Denhardt and Denhardt (2011, 28–29), with further adaptations from Stoker (2006, 44); Kelly, Mulgan, and Muers (2002); and Boyte (2011).

Bijlage 2 Selectie SDG's voor de gebouwde omgeving (SDG 3, 7, 8, 11, 12, 13)

Bron: Global indicator framework for the Sustainable Development Goals and targets of the 2030 Agenda for Sustainable Development

Goal 3. Ensure healthy lives and promote well-being for all at all ages

3.1 By 2030, reduce the global maternal mortality ratio to less than 70 per 100,000 live births	3.1.1 Maternal mortality ratio 3.1.2 Proportion of births attended by skilled health personnel
3.2 By 2030, end preventable deaths of newborns and children under 5 years of age, with all countries aiming to reduce neonatal mortality to at least as low as 12 per 1,000 live births and under-5 mortality to at least as low as 25 per 1,000 live births	3.2.1 Under-5 mortality rate 3.2.2 Neonatal mortality rate
3.3 By 2030, end the epidemics of AIDS, tuberculosis, malaria and neglected tropical diseases and combat hepatitis, water-borne diseases and other communicable diseases	3.3.1 Number of new HIV infections per 1,000 uninfected population, by sex, age and key populations 3.3.2 Tuberculosis incidence per 100,000 population 3.3.3 Malaria incidence per 1,000 population 3.3.4 Hepatitis B incidence per 100,000 population 3.3.5 Number of people requiring interventions against neglected tropical diseases
3.4 By 2030, reduce by one third premature mortality from non-communicable diseases through prevention and treatment and promote mental health and well-being	3.4.1 Mortality rate attributed to cardiovascular disease, cancer, diabetes or chronic respiratory disease 3.4.2 Suicide mortality rate
3.5 Strengthen the prevention and treatment of substance abuse, including narcotic drug abuse and harmful use of alcohol	3.5.1 Coverage of treatment interventions (pharmacological, psychosocial and rehabilitation and aftercare services) for substance use disorders 3.5.2 Alcohol per capita consumption (aged 15 years and older) within a calendar year in litres of pure alcohol
3.6 By 2020, halve the number of global deaths and injuries from road traffic accidents	3.6.1 Death rate due to road traffic injuries

3/21

A/RES/71/313
E/CN.3/2018/2
E/CN.3/2019/2
E/CN.3/2020/2

Goals and targets (from the 2030 Agenda for Sustainable Development)	Indicators
3.7 By 2030, ensure universal access to sexual and reproductive health-care services, including for family planning, information and education, and the integration of reproductive health into national strategies and programmes	3.7.1 Proportion of women of reproductive age (aged 15–49 years) who have their need for family planning satisfied with modern methods 3.7.2 Adolescent birth rate (aged 10–14 years; aged 15–19 years) per 1,000 women in that age group
3.8 Achieve universal health coverage, including financial risk protection, access to quality essential health-care services and access to safe, effective, quality and affordable essential medicines and vaccines for all	3.8.1 Coverage of essential health services 3.8.2 Proportion of population with large household expenditures on health as a share of total household expenditure or income
3.9 By 2030, substantially reduce the number of deaths and illnesses from hazardous chemicals and air, water and soil pollution and contamination	3.9.1 Mortality rate attributed to household and ambient air pollution 3.9.2 Mortality rate attributed to unsafe water, unsafe sanitation and lack of hygiene (exposure to unsafe Water, Sanitation and Hygiene for All (WASH) services) 3.9.3 Mortality rate attributed to unintentional poisoning
3.a Strengthen the implementation of the World Health Organization Framework Convention on Tobacco Control in all countries, as appropriate	3.a.1 Age-standardized prevalence of current tobacco use among persons aged 15 years and older
3.b Support the research and development of vaccines and medicines for the communicable and non-communicable diseases that primarily affect developing countries, provide access to affordable essential medicines and vaccines, in accordance with the Doha Declaration on the TRIPS Agreement and Public Health, which affirms the right of developing countries to use to the full the provisions in the Agreement on Trade-Related Aspects of Intellectual Property Rights regarding flexibilities to protect public health, and, in particular, provide access to medicines for all	3.b.1 Proportion of the target population covered by all vaccines included in their national programme 3.b.2 Total net official development assistance to medical research and basic health sectors 3.b.3 Proportion of health facilities that have a core set of relevant essential medicines available and affordable on a sustainable basis
3.c Substantially increase health financing and the recruitment, development, training and retention of the health workforce in developing countries, especially in least developed countries and small island developing States	3.c.1 Health worker density and distribution
3.d Strengthen the capacity of all countries, in particular developing countries, for early warning, risk reduction and management of national and global health risks	3.d.1 International Health Regulations (IHR) capacity and health emergency preparedness 3.d.2 Percentage of bloodstream infections due to selected antimicrobial-resistant organisms ¹

Goal 7. Ensure access to affordable, reliable, sustainable and modern energy for all

7.1 By 2030, ensure universal access to affordable, reliable and modern energy services	7.1.1 Proportion of population with access to electricity
	7.1.2 Proportion of population with primary reliance on clean fuels and technology
7.2 By 2030, increase substantially the share of renewable energy in the global energy mix	7.2.1 Renewable energy share in the total final energy consumption
7.3 By 2030, double the global rate of improvement in energy efficiency	7.3.1 Energy intensity measured in terms of primary energy and GDP

7/21

A/RES/71/313
E/CN.3/2018/2
E/CN.3/2019/2
E/CN.3/2020/2

Goals and targets (from the 2030 Agenda for Sustainable Development)	Indicators
7.a By 2030, enhance international cooperation to facilitate access to clean energy research and technology, including renewable energy, energy efficiency and advanced and cleaner fossil-fuel technology, and promote investment in energy infrastructure and clean energy technology	7.a.1 International financial flows to developing countries in support of clean energy research and development and renewable energy production, including in hybrid systems
7.b By 2030, expand infrastructure and upgrade technology for supplying modern and sustainable energy services for all in developing countries, in particular least developed countries, small island developing States and landlocked developing countries, in accordance with their respective programmes of support	7.b.1 Installed renewable energy-generating capacity in developing countries (in watts per capita)

Goal 8. Promote sustained, inclusive and sustainable economic growth, full and productive employment and decent work for all

8.1 Sustain per capita economic growth in accordance with national circumstances and, in particular, at least 7 per cent gross domestic product growth per annum in the least developed countries	8.1.1 Annual growth rate of real GDP per capita
8.2 Achieve higher levels of economic productivity through diversification, technological upgrading and innovation, including through a focus on high-value added and labour-intensive sectors	8.2.1 Annual growth rate of real GDP per employed person
8.3 Promote development-oriented policies that support productive activities, decent job creation, entrepreneurship, creativity and innovation, and encourage the formalization and growth of micro-, small- and medium-sized enterprises, including through access to financial services	8.3.1 Proportion of informal employment in total employment, by sector and sex
8.4 Improve progressively, through 2030, global resource efficiency in consumption and production and endeavour to decouple economic growth from environmental degradation, in accordance with the 10-Year Framework of Programmes on Sustainable Consumption and Production, with developed countries taking the lead	8.4.1 Material footprint, material footprint per capita, and material footprint per GDP 8.4.2 Domestic material consumption, domestic material consumption per capita, and domestic material consumption per GDP
8.5 By 2030, achieve full and productive employment and decent work for all women and men, including for young people and persons with disabilities, and equal pay for work of equal value	8.5.1 Average hourly earnings of employees, by sex, age, occupation and persons with disabilities 8.5.2 Unemployment rate, by sex, age and persons with disabilities
8.6 By 2020, substantially reduce the proportion of youth not in employment, education or training	8.6.1 Proportion of youth (aged 15–24 years) not in education, employment or training
8.7 Take immediate and effective measures to eradicate forced labour, end modern slavery and human trafficking and secure the prohibition and elimination of the worst forms of child labour, including recruitment and use of child soldiers, and by 2025 end child labour in all its forms	8.7.1 Proportion and number of children aged 5–17 years engaged in child labour, by sex and age

8/21

<i>Goals and targets (from the 2030 Agenda for Sustainable Development)</i>	<i>Indicators</i>
8.8 Protect labour rights and promote safe and secure working environments for all workers, including migrant workers, in particular women migrants, and those in precarious employment	8.8.1 Fatal and non-fatal occupational injuries per 100,000 workers, by sex and migrant status 8.8.2 Level of national compliance with labour rights (freedom of association and collective bargaining) based on International Labour Organization (ILO) textual sources and national legislation, by sex and migrant status
8.9 By 2030, devise and implement policies to promote sustainable tourism that creates jobs and promotes local culture and products	8.9.1 Tourism direct GDP as a proportion of total GDP and in growth rate
8.10 Strengthen the capacity of domestic financial institutions to encourage and expand access to banking, insurance and financial services for all	8.10.1 (a) Number of commercial bank branches per 100,000 adults and (b) number of automated teller machines (ATMs) per 100,000 adults 8.10.2 Proportion of adults (15 years and older) with an account at a bank or other financial institution or with a mobile-money-service provider
8.a Increase Aid for Trade support for developing countries, in particular least developed countries, including through the Enhanced Integrated Framework for Trade-related Technical Assistance to Least Developed Countries	8.a.1 Aid for Trade commitments and disbursements
8.b By 2020, develop and operationalize a global strategy for youth employment and implement the Global Jobs Pact of the International Labour Organization	8.b.1 Existence of a developed and operationalized national strategy for youth employment, as a distinct strategy or as part of a national employment strategy
Goal 11. Make cities and human settlements inclusive, safe, resilient and sustainable	
11.1 By 2030, ensure access for all to adequate, safe and affordable housing and basic services and upgrade slums	11.1.1 Proportion of urban population living in slums, informal settlements or inadequate housing
11.2 By 2030, provide access to safe, affordable, accessible and sustainable transport systems for all, improving road safety, notably by expanding public transport, with special attention to the needs of those in vulnerable situations, women, children, persons with disabilities and older persons	11.2.1 Proportion of population that has convenient access to public transport, by sex, age and persons with disabilities
11.3 By 2030, enhance inclusive and sustainable urbanization and capacity for participatory, integrated and sustainable human settlement planning and management in all countries	11.3.1 Ratio of land consumption rate to population growth rate 11.3.2 Proportion of cities with a direct participation structure of civil society in urban planning and management that operate regularly and democratically
11.4 Strengthen efforts to protect and safeguard the world's cultural and natural heritage	11.4.1 Total per capita expenditure on the preservation, protection and conservation of all cultural and natural heritage, by source of funding (public, private), type of heritage (cultural, natural) and level of government (national, regional, and local/municipal)

<i>Goals and targets (from the 2030 Agenda for Sustainable Development)</i>	<i>Indicators</i>
11.5 By 2030, significantly reduce the number of deaths and the number of people affected and substantially decrease the direct economic losses relative to global gross domestic product caused by disasters, including water-related disasters, with a focus on protecting the poor and people in vulnerable situations	11.5.1 Number of deaths, missing persons and directly affected persons attributed to disasters per 100,000 population 11.5.2 Direct economic loss in relation to global GDP, damage to critical infrastructure and number of disruptions to basic services, attributed to disasters
11.6 By 2030, reduce the adverse per capita environmental impact of cities, including by paying special attention to air quality and municipal and other waste management	11.6.1 Proportion of municipal solid waste collected and managed in controlled facilities out of total municipal waste generated, by cities 11.6.2 Annual mean levels of fine particulate matter (e.g. PM2.5 and PM10) in cities (population weighted)
11.7 By 2030, provide universal access to safe, inclusive and accessible, green and public spaces, in particular for women and children, older persons and persons with disabilities	11.7.1 Average share of the built-up area of cities that is open space for public use for all, by sex, age and persons with disabilities 11.7.2 Proportion of persons victim of physical or sexual harassment, by sex, age, disability status and place of occurrence, in the previous 12 months
11.a Support positive economic, social and environmental links between urban, peri-urban and rural areas by strengthening national and regional development planning	11.a.1 Number of countries that have national urban policies or regional development plans that (a) respond to population dynamics; (b) ensure balanced territorial development; and (c) increase local fiscal space
11.b By 2020, substantially increase the number of cities and human settlements adopting and implementing integrated policies and plans towards inclusion, resource efficiency, mitigation and adaptation to climate change, resilience to disasters, and develop and implement, in line with the Sendai Framework for Disaster Risk Reduction 2015–2030, holistic disaster risk management at all levels	11.b.1 Number of countries that adopt and implement national disaster risk reduction strategies in line with the Sendai Framework for Disaster Risk Reduction 2015–2030 11.b.2 Proportion of local governments that adopt and implement local disaster risk reduction strategies in line with national disaster risk reduction strategies
11.c Support least developed countries, including through financial and technical assistance, in building sustainable and resilient buildings utilizing local materials	<i>No suitable replacement indicator was proposed. The global statistical community is encouraged to work to develop an indicator that could be proposed for the 2025 comprehensive review. See E/CN.3/2020/2, paragraph 23</i>
Goal 12. Ensure sustainable consumption and production patterns	
12.1 Implement the 10-Year Framework of Programmes on Sustainable Consumption and Production Patterns, all countries taking action, with developed countries taking the lead, taking into account the development and capabilities of developing countries	12.1.1 Number of countries developing, adopting or implementing policy instruments aimed at supporting the shift to sustainable consumption and production
12.2 By 2030, achieve the sustainable management and efficient use of natural resources	12.2.1 Material footprint, material footprint per capita, and material footprint per GDP 12.2.2 Domestic material consumption, domestic material consumption per capita, and domestic material consumption per GDP

<i>Goals and targets (from the 2030 Agenda for Sustainable Development)</i>	<i>Indicators</i>
12.3 By 2030, halve per capita global food waste at the retail and consumer levels and reduce food losses along production and supply chains, including post-harvest losses	12.3.1 (a) Food loss index and (b) food waste index
12.4 By 2020, achieve the environmentally sound management of chemicals and all wastes throughout their life cycle, in accordance with agreed international frameworks, and significantly reduce their release to air, water and soil in order to minimize their adverse impacts on human health and the environment	12.4.1 Number of parties to international multilateral environmental agreements on hazardous waste, and other chemicals that meet their commitments and obligations in transmitting information as required by each relevant agreement 12.4.2 (a) Hazardous waste generated per capita; and (b) proportion of hazardous waste treated, by type of treatment
12.5 By 2030, substantially reduce waste generation through prevention, reduction, recycling and reuse	12.5.1 National recycling rate, tons of material recycled
12.6 Encourage companies, especially large and transnational companies, to adopt sustainable practices and to integrate sustainability information into their reporting cycle	12.6.1 Number of companies publishing sustainability reports
12.7 Promote public procurement practices that are sustainable, in accordance with national policies and priorities	12.7.1 Degree of sustainable public procurement policies and action plan implementation
12.8 By 2030, ensure that people everywhere have the relevant information and awareness for sustainable development and lifestyles in harmony with nature	12.8.1 Extent to which (i) global citizenship education and (ii) education for sustainable development are mainstreamed in (a) national education policies; (b) curricula; (c) teacher education; and (d) student assessment
12.a Support developing countries to strengthen their scientific and technological capacity to move towards more sustainable patterns of consumption and production	12.a.1 Installed renewable energy-generating capacity in developing countries (in watts per capita)
12.b Develop and implement tools to monitor sustainable development impacts for sustainable tourism that creates jobs and promotes local culture and products	12.b.1 Implementation of standard accounting tools to monitor the economic and environmental aspects of tourism sustainability
12.c Rationalize inefficient fossil-fuel subsidies that encourage wasteful consumption by removing market distortions, in accordance with national circumstances, including by restructuring taxation and phasing out those harmful subsidies, where they exist, to reflect their environmental impacts, taking fully into account the specific needs and conditions of developing countries and minimizing the possible adverse impacts on their development in a manner that protects the poor and the affected communities	12.c.1 Amount of fossil-fuel subsidies per unit of GDP (production and consumption) ³

Goal 13. Take urgent action to combat climate change and its impacts³

³ Acknowledging that the United Nations Framework Convention on Climate Change is the primary international, intergovernmental forum for negotiating the global response to climate change.

<i>Goals and targets (from the 2030 Agenda for Sustainable Development)</i>	<i>Indicators</i>
13.1 Strengthen resilience and adaptive capacity to climate-related hazards and natural disasters in all countries	13.1.1 Number of deaths, missing persons and directly affected persons attributed to disasters per 100,000 population 13.1.2 Number of countries that adopt and implement national disaster risk reduction strategies in line with the Sendai Framework for Disaster Risk Reduction 2015–2030 13.1.3 Proportion of local governments that adopt and implement local disaster risk reduction strategies in line with national disaster risk reduction strategies
13.2 Integrate climate change measures into national policies, strategies and planning	13.2.1 Number of countries with nationally determined contributions, long-term strategies, national adaptation plans, strategies as reported in adaptation communications and national communications 13.2.2 Total greenhouse gas emissions per year
13.3 Improve education, awareness-raising and human and institutional capacity on climate change mitigation, adaptation, impact reduction and early warning	13.3.1 Extent to which (i) global citizenship education and (ii) education for sustainable development are mainstreamed in (a) national education policies; (b) curricula; (c) teacher education; and (d) student assessment
13.a Implement the commitment undertaken by developed-country parties to the United Nations Framework Convention on Climate Change to a goal of mobilizing jointly \$100 billion annually by 2020 from all sources to address the needs of developing countries in the context of meaningful mitigation actions and transparency on implementation and fully operationalize the Green Climate Fund through its capitalization as soon as possible	13.a.1 Amounts provided and mobilized in United States dollars per year in relation to the continued existing collective mobilization goal of the \$100 billion commitment through to 2025
13.b Promote mechanisms for raising capacity for effective climate change-related planning and management in least developed countries and small island developing States, including focusing on women, youth and local and marginalized communities	13.b.1 Number of least developed countries and small island developing States with nationally determined contributions, long-term strategies, national adaptation plans, strategies as reported in adaptation communications and national communications



WELL

PHPP - Passief huis

DuboCalc

MPCalc

Uniec 3 (+)

Energiebebel

<p>Bekijken van certificaat voor duurzaamheid op het gebied van comfort en gezondheid van een gebouw.</p>	<p>Het vergelijken van een overzicht van de 3 pijlers met in 1 overzicht voor en na.</p>	<p>Bekijken van PassiefBouwenKna® certificering in de ontwerpfase.</p>	<p>Milieu-effect van materialen vanaf de winning 1/30 loop en het hergebruik van een gewest berekenen.</p>	<p>Op eenvoudige wijze een energieprestatieberekening conform de NEN 7120 uitvoeren voor bijvoorbeeld de indus. berekeningen gemaakt kunnen worden.</p>	<p>Een volledig EPG-pakket waarmee EPG-berekeningen, Energiebebel en Energie worden.</p>
<p>Certificeerbaar</p> <p>People, Planet Duurzaam Inlopen Circular Bouwen Gezondheid Comfort Duurzame Energie Flexibiliteit</p>	<p>Certificeerbaar</p> <p>Planet Duurzaam Energie</p>	<p>Certificeerbaar</p> <p>Planet Duurzaam Inlopen Circular Bouwen</p>	<p>Certificeerbaar (energiebebel)</p> <p>Planet Duurzaam Energie</p>	<p>Certificeerbaar (energiebebel)</p> <p>Planet Duurzaam Energie</p>	<p>Certificeerbaar (energiebebel)</p> <p>Planet, Profit</p>
<p>Adelborst Verpakkelaar (intermediaal-verpakboewen)</p> <p>Commercieel Verpakkelaar</p> <p>Methode op basis van digitale vragenlijsten, interviews en analyses van documenten</p> <p>Nieuwste versie (3) is alleen nog in het Engels beschikbaar.</p>	<p>Adelborst Verpakkelaar</p> <p>Bouwfysische rekenmethode voor gebouwen in de ontwerpfase om de energievraag te bepalen. Te downloaden tool is Excel. PHPP versie 3 is de laatste versie van de PHPP-software. In Duits of Engels beschikbaar.</p>	<p>Overheden Adelborst's GWW Aanemers GWW Leveranciers GWW</p> <p>Milieu-effect van materialen worden in één getal uitgedrukt: de MIU-waarde. Deze waarde zijn ook goed te gebruiken bij een EMVI aanbesteding.</p>	<p>Adelborst Verpakkelaar Corporaties</p> <p>Gedele bouwbedrijf Lokale bedrijven Verpakkelaar Corporaties</p> <p>Te downloaden applicatie, technische kennis is noodzakelijk, dan is invullen een geringe tijdsbesteding.</p>	<p>Commercieel Adelborst's Verpakkelaar Corporaties</p> <p>Te downloaden applicatie, technische kennis is noodzakelijk, dan is invullen een geringe tijdsbesteding. Gebruik door EPA adviseur</p>	<p>Commercieel Adelborst's Verpakkelaar Corporaties</p> <p>Te downloaden applicatie, technische kennis is noodzakelijk, dan is invullen een geringe tijdsbesteding. Gebruik door EPA adviseur</p>
<p>Kantoren Zakenhuizen (in ontwikkeling) Woongebouwen (in ontwikkeling) Hotels (in ontwikkeling)</p>	<p>Woningen Kantoren Woongebouwen</p>	<p>GWW-werken</p>	<p>Woningen Kantoren Scholen Bijzondere Winkelaanged Woongebouwen voor zorg</p>	<p>Woningen Utiliteit</p>	<p>Woningen Utiliteitsgebouwen</p>
<p>Kantoren Zakenhuizen (in ontwikkeling) Woongebouwen (in ontwikkeling) Hotels (in ontwikkeling)</p>	<p>Woningen Kantoren Woongebouwen Scholen</p>	<p>GWW-werken</p>	<p>Kan met behulp van het programma ECU gemaakt worden voor bestaande bouw.</p>	<p>Woningen Utiliteit</p>	<p>Woningen Utiliteitsgebouwen</p>
<p>* (c)</p>	<p>*</p>	<p>*</p>	<p>*</p>	<p>*</p>	<p>*</p>
<p>*</p>	<p>*</p>	<p>*</p>	<p>*</p>	<p>*</p>	<p>*</p>

Bijlage 4 Interviewvragen

Gelet op de kwalitatieve doelstelling van deze centrale vraagstelling en het oogmerk om in het zevende praktijkanalyse enerzijds eerder praktijkonderzoeken te valideren en anderzijds de posities van Rijksdiensten en institutionele vastgoedpartijen te benchmarken, zijn onderstaande vragen geformuleerd.

1. **In hoeverre streeft uw organisatie –naast economische waarde- ook op andere waarden** (zoals ecologisch en sociaal) **en waar blijkt dat uit** (praktijkvoorbeelden of ESG-rapport of jaarverslag)?
2. **Welke waarden of thema's staan daarbij centraal?** (bijv energietransitie, biodiversiteit, klimaatverandering?) Hiermee wordt beoogd een vergelijk te maken met de waarden voor gebouwde omgeving zoals genoemd in het theoretisch kader, tabel 4.
3. **Hoe worden deze waarden/thema's in de organisatie geborgd?** (Bijvoorbeeld door de regelgeving, eigen ambities, missie/visie?) Hiermee wordt op vorm en inhoud beoogd inzage te krijgen in te mate waarin dit organisatorisch wordt vastgelegd.
4. **Hoe worden maatschappelijke waarde gefinancierd?** (Bijvoorbeeld algemene gelden, subsidies, kostprijsdekkende huur, ten koste van eigen rendement, indirecte waardestijging van het object o.b.v taxatiewaarde?) Hiermee wordt beoogd inzage te krijgen in financieringsstromen.
5. **Wie stelt de maatschappelijke doelen vast?** (Bijvoorbeeld hogere intern management of externe organisatieonderdelen zoals aandeelhouders). Hiermee wordt beoogd inzage te krijgen in drijfveren en krachtenvelden.
6. **In hoeverre is uw organisatie bekend met de SDG's en adopteren jullie deze?** (Dit geeft in zijn algemeenheid inzage in de mate waarin de SDG's bekend zijn en ook worden gehanteerd. In het bijzonder geeft dit de mogelijkheid tot toetsing en validering van de eerste praktijkdeelvraag, welke SDG's relevant zijn voor de gebouwde omgeving.
7. **Hoe worden maatschappelijke waarden voor de gebouwde omgeving in dit licht gemeten voor richting, besluitvorming en verantwoording?**
Misschien wel de belangrijkste vraag in dit onderzoek omdat die beide deelvragen omvat van de centrale vraagstelling. Het adresseert de kwantitatieve/kwantitatieve behoefte om te meten/verhalend te verantwoorden en dat kan niet zonder ook specifieke waarden te identificeren.
8. **In hoeverre is uw organisatie bekend met non-financiële duurzaamheidsmodellen en worden die ook toegepast?** (Bijvoorbeeld BREEAM, LEED, GPR, WELL, HQE, DGNB). Hiermee wordt enerzijds inzichtelijk gemaakt of de modellen door de praktijk worden erkend, maar ook daadwerkelijk worden gebruikt. Dat laatste zou aanknopingspunten kunnen geven voor een benchmark van objecten indien hetzelfde model met criteria en wegingsfactoren kan worden vastgesteld.

Bijlage 5 Powerpointpresentatie voorlopige bevindingen tbv vragenlijst interview

Mission RVB as per 2020:
The Central Government Real Estate Agency (RVB) realizes and manages its real estate portfolio for its users and deploys buildings and terrains for the realization of economic and social added value based on policy goals.

Public value and public real estate

- Which values are considered as public values in the building environment for public real estate?
- How can we measure these values for guidance, decision-making and accountability?


Search for a non-financial multi-criteria assessment tool on public values in building environment for public real estate

Thesis, Master Real Estate, ASRE
Daan.Olde@rijksverheid.nl
Rijksvastgoedbedrijf (Netherlands)
November 2020


Theoretical aspects public value (1/2)

Paradigma shifts

- From economic -> economic, social and ecological/environmental (people, planet, profit) (Brundlandt/Elinkton)
- From efficiency -> efficiency+ effectiveness-> the full range of democratic and constitutional values (Denhardt/ Bryson/Moore)
- Stated negative/ passive: do no harm (no investments in armour, pollutions etc)
- Stated positive/ active: do good (contributes to CO2-reduction)
- Note internal/external effects and externalities
- The UN Sustainable development Goals (SDG's) give specific interpretation to more abstract People, Planet, Profit
- 193 countries in the UN have adopted the SDG's
- In practice multiple variations of the values with corresponding context



Public Value = People, Planet, Profit = Sustainable values (if balanced) = 17 SDG's



Criteria for (non-financial) measurement public value(2/2)

Wageningen University identifies forms of capital and criteria:

- Forms of capital: integrated, financial, manufactured, intellectual, human, social/relational, natural
- Criteria: Identification, Kwalification, Kwantification, Valuation, Steering/Decisionmaking

Note: measurement within a specific capital (energy index, Live Cycle index, Happy life index etc) versus multi-criteria assessment tools (cross over within integrated capital)

→Measurement 1. Financial/non-financial, 2. Capital form Building environment and 3. single/multi-criteria

Note: difference forms of real estate management REM, CREM, PREM, MREM

Note: the five stage model of development (Joroff) to the fifth and highest level of strategic thinking (required for setting goals and progress with public value)

Public Value in practice (1/2)

Which SDG's are most relevant for the building environment based on field research?

SDG	Thema	Van Good	Van der Gemeent	Op 't Veld	GRESB	RICS
3	Good health and well-being	x	x	x	x	x
7	Affordable and clean energy	x	x	x	x	x
8	Decent work and economic growth	x	x	x	x	x
11	Sustainable cities and communities	x	x	x	x	x
13	Responsible consumption and production	x	x	x	x	x
17	Climate action	x	x	x	x	x



RICS



Which multi-criteria tools for 'public values' in building environment are available and how do they refer to these SDG's?

Cross over analyses BREEAM, LEED, WELL and GPR on topics

- identification, kwantification, kwantification, valuation
- Relevant SDG's 3, 7, 8, 11, 12, 13

EU Sustainable Development Goals and the Habitat for Humanity of Decisions and Tools



BREEAM, LEED (and HQE, DGNB) applied in Europe

- GPR and WELL are missing in picture



Benchmark possibilities:

- Government vs market investors within the country
- Government vs government within Europe



Pre-conclusion: BREEAM and GPR (for Dutch market) might be very well applicable for measuring public value in building environment



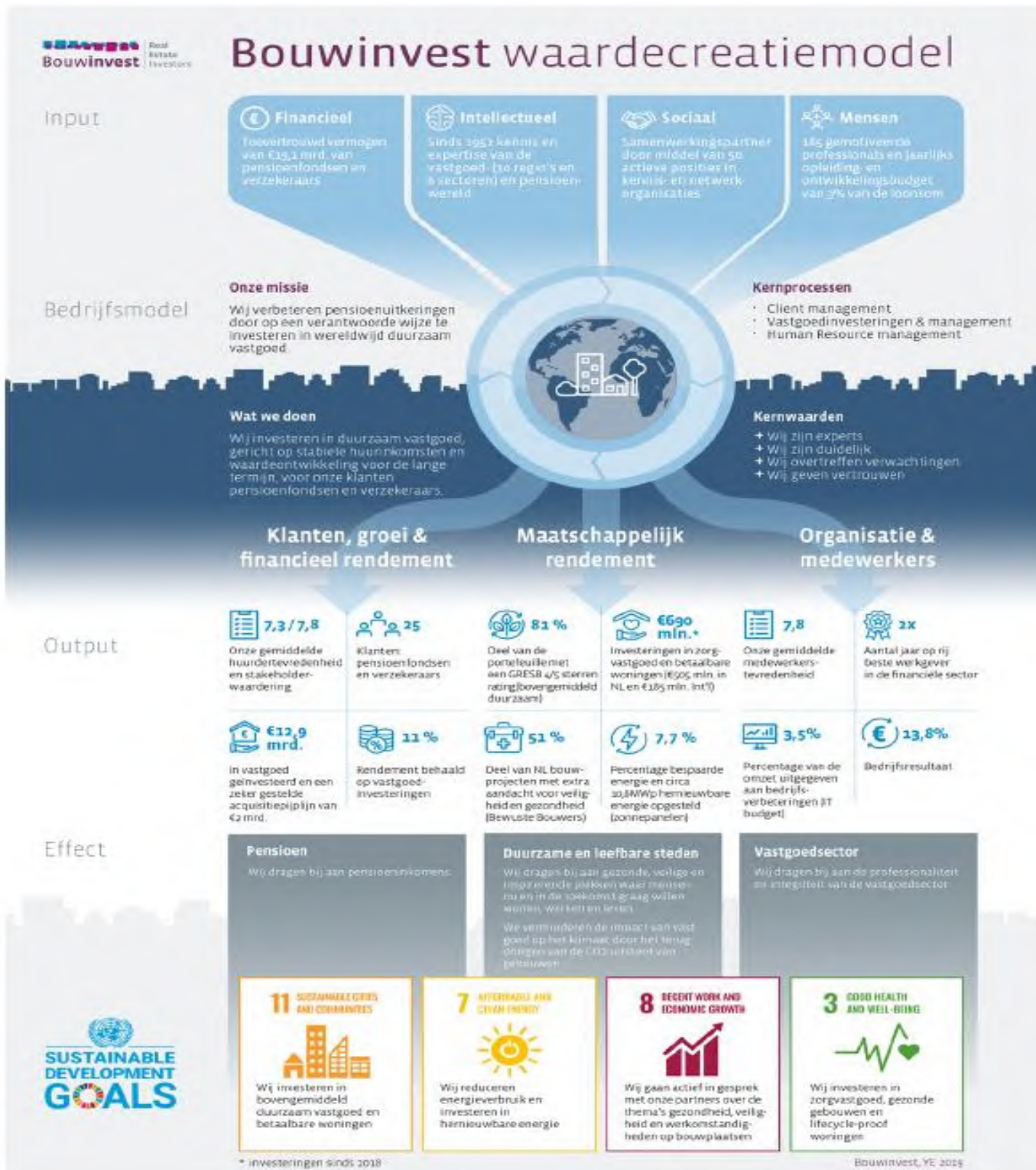
Interview/questionnaire

1. To which extent is the central government real estate agency in your country actively pursuing other values in the process of governmental housing than economic efficiency/optimisation?
2. Which values (other than economic efficiency) in particular are set as a goal (e.g. People, Planet -> sustainability, energy, climate change, biodiversity, mobility, housing etc)
3. How are these other values secured (e.g. by law, task/order, in a mission statement, own ambition)?
4. How are public values financed, if any? (e.g. public budget, cost recovery, self-financed market rents)
5. Who is setting the goals for the organisation? (status Public body within Ministry or Autonomous agency of State owned enterprise?)
6. To which extent are you familiar and use the UN Sustainable development goals in your organization and which SDG do you adopt (if any)?
7. How are non-financial public values in this regard measured for decision-making and reporting/ accountability?
8. To which extent are you familiar with- and use sustainability-tools like BREEAM, LEED, HQE, WELL and why not?

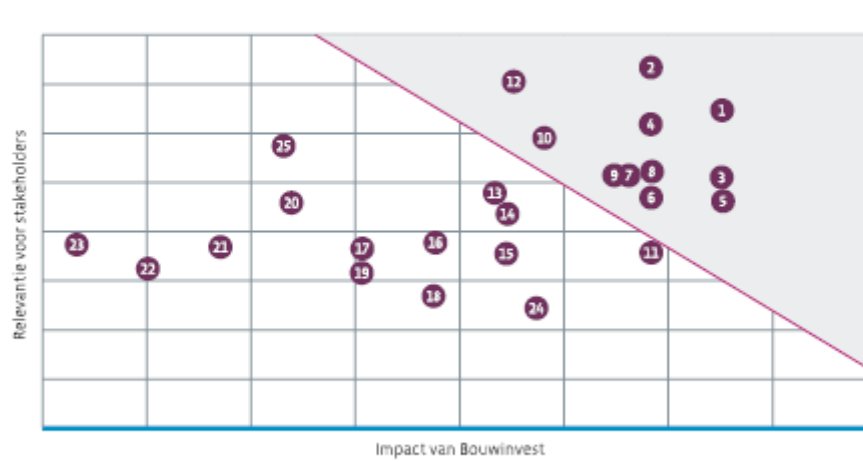


Bijlage 6. Waardecreatiemodel Bouwinvest

Maatschappelijk rendement en materialiteitsmatrix Bouwinvest (2019). *Bouwinvest Real Estate Investors B.V. Jaarverslag 2019.*



Materialiteitsmatrix



- 1 Integriteit en transparantie
- 2 Klimaatneutrale gebouwen
- 3 CO₂-emissies beperken
- 4 Tevreden huurders & gebruikers
- 5 Klantgerichtheid en tevredenheid
- 6 Tevreden en betrokken medewerkers
- 7 Cybersecurity en privacy
- 8 Betaalbaarheid
- 9 Nieuwe technologie en innovatie
- 10 Gezondheid & veiligheid
- 11 Circulair bouwen en gebruiken
- 12 Klimaatbestendige gebouwen
- 13 Dialoog aangaan met stakeholders
- 14 Reputatie en leiderschap
- 15 Aantrekken en behouden van talent
- 16 Levensloopbestendig vastgoed
- 17 Ontwikkeling & opleiding medewerkers
- 18 Certificering van gebouwen en portefeuilles op duurzaamheid
- 19 Veranderende mobiliteitsbehoefte
- 20 Verantwoorde keten(partner)
- 21 Afval reduceren en scheiden
- 22 Behoud van biodiversiteit
- 23 Waterverbruik reduceren
- 24 Diversiteit en inclusiviteit
- 25 Stikstof en pfas

Bijlage 7 Materialiteitsmatrix NSI

Met importantie voor NSI en stakeholders als methode om impact te visualiseren en de maatschappelijke thema's te benoemen. *NSI Sustainability Report 2019*.



Bijlage 8 Gespreksverslagen interviews

8.1 Verslag interview Rijsvastgoeddienst België

Van: Ole, Daan
Veronden: donderdag 7 januari 2021 15:22
Aan: Antony Steegmans (RECIE) <Antony.Steegmans@buildingagency.be>
CC: As, Mariëtte van <Mariette.van@rijsoverheid.nl>
Onderwerp: RE: Interviewverzoek publieke waarde België: Regie der Gebouwen

Hf Antony,

Hartelijk dank voor het leuke en open gesprek zojuist. Zoals aangegeven hierbij een kort gespreksverslag van de vragen voor mijn MRE scriptie en de juur gegeven antwoorden. Ik gebruik die enerzijds om de trends in mijn onderzoek te valideren met de praktijk en anderzijds om de positie van het Rijsvastgoedbedrijf te benchmarken. Je hebt aangegeven deze reactie nog even intern te willen afstemmen. Ik zie het graag binnen ca twee uren voor verwerking als dat lukt. Fijne dag.

Interview/questionnaire

1. To which extent is the central government real estate agency in your country actively pursuing other values in the process of governmental housing than economic efficiency/optimization?
Antwoord: Andere waarden (dan economisch) zijn niet algemeen en expliciet benoemd in missie/visie oid. Ook geen ESG rapportages. Wel thema duurzaamheid in grote projecten gebouwd.

2. Which values (other than economic efficiency) in particular are set as a goal (e.g. People, Planet ->sustainability, energy, climate change, biodiversity, mobility, housing etc)
Antwoord: Voornamelijk energietransitie. Secundair ook werkelementen, maar meer vanuit economisch oogpunt ingegeven.

3. How are these other values secured (e.g. by law, task/order, in a mission statement, own ambition)?
Antwoord: Vanuit Federale overheid in beleid, maar niet in de missie/visie.

4. How are public values financed, if any? (e.g. public budget, cost recovery, self-financed market rents)
Antwoord: -Departementen krijgen eigen budget en betalen zelf huisvesting. Energie wordt sinds kort wel nationaal groen ingekocht. Er is een apart federaal budget voor duurzaamheid.

5. Who is setting the goals for the organisation? (status Public body within Ministry or Autonomoom agency of State owned enterprise?)
Antwoord: Regie der Gebouwen is een 'parastatale A' organisatie die voorheen viel onder regie van de minister van Financiën, nu onder regie van staatssecretaris van buitenlandse zaken.

6. To which extent are you familiar and use the UN Sustainable development goals in your organization and which SDG do you adopt (if any)?
Antwoord: persoonlijk niet (zojuist in presentatie). Navraag wordt gedaan onder de collega's.

7. How are non-financial public values in this regard measured for decision-making and reporting/ accountability?
Antwoord: % budget aan duurzame projecten en inkoop groene energie.

8. To which extent are you familiar with-and use sustainability-tools like BREEAM, LEED, HQE, WELL and why not?
Antwoord: Voor alle grote nieuwbouwprojecten (>20 mln) geldt een PPS met veelal DBFMO waarvoor BREEAM als kader wordt meegegeven. Voorafnog geen BREEAM op de bestaande eigendomsvoorraad.

Met vriendelijke groeten,

Daan Ole
Adviseur Inkoop Vastgoed
.....
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Rijsvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag
Postbus 16169 | 2500 BD | Den Haag

8.2 Verslag interview Rijsvastgoeddienst Finland

di 22-12-2020 14:43

 **Olie Daan**
Interview Daan/Kaj regarding public value and real estate

Aan Heerval Kaj

1 Opvolgen. Begindatum: zondag 27 december 2020. Einddatum: zondag 27 december 2020.
U hebt dit bericht doorgestuurd op 22-12-2020 14:45.

Hi Kaj,

Thank you for your time and answers. Herewith you will find and abstract of the interview.

1. **To which extent is the central government real estate agency in your country actively pursuing other values in the process of governmental housing than economic efficiency/optimization?**
Yes we do. You can see it from our CSR-report and annual report (more financial) that we do.

2. **Which values (other than economic efficiency) in particular are set as a goal (e.g. People, Planet ->sustainability, energy, climate change, biodiversity, mobility, housing etc)**
5 topics, as seen on website
a) reduction energy consumption & carbon emissions
b) circular economy
c) Indoor air climate
d) saving space, promoting co-working (reduction space=reduction footprint)
e) Safety & security

3. **How are these other values secured (e.g. by law, task/order, in a mission statement, own ambition)?**
Partially governmental regulation/ parliament, ministry of finance but also through ISO 14001 and audits for accreditations

4. **How are public values financed, if any? (e.g. public budget, cost recovery, self-financed market rents)**
No market rent but self-financed cost-based rent. Departments must use the sennaakti for purchasing office space. Sometimes this results in a negotiation/discussion with departments between quality/quantity with price because of the ambitions and their financial position/willingness to pay for it.

5. **Who is setting the goals for the organisation? (status Public body within Ministry or Autonom agency of State owned enterprise?)**
Mainly own ambitions. The Senate is an Governmental enterprise (from ministry Finance) and not an agency. Also referring to answer question 3.

6. **To which extend are you familiar and use the UN Sustainable development goals in your organization and which SDG do you adopt (if any)?**
SDG 6,7,8, 9,11, 12, 13, 15

7. **How are non-financial public values in this regard measured for decision-making and reporting/ accountability?**
Different ways: Relevance materiality matrix, Investment graphics, roadmaps, benchmark KPI with market and other public sector on CSR data warehouse.

8. **To which extend are you familiar with-and use sustainability-tools like BREEAM, LEED, HQE, WELL and why not?**
Up till now no use of international certification of these models.
- With next to be constructed buildings mainly a compare with high ambitions/requirements.
- With existing buildings the Senate started experimenting with a national RTS-model, see context below.

Kind regards,
Met vriendelijke groeten,
Daan Olie
Adviseur Inkoop Vastgoed
.....
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Rijksvastgoedbedrijf

8.3 Verslag interview Rijsvastgoeddienst Zweden

Van: Olie, Daan
Verzonden: dinsdag 9 februari 2021, 16:09
Aan: 'Anna Aström' <anna.astrom@rfv.se>
Onderwerp: RE: Interview Sweden on Public values, thesis Daan Olie

Hi Anna,

Thank you for your time and interview last week. I very much appreciated it. In this mail a short summary of your answers I want to use in my thesis/matrix to compare with other countries/institutions:

1. To which extent is the central government real estate agency in your country actively pursuing other values in the process of governmental housing than economic efficiency/optimization?

Yes, economic goals but also sustainability/SDGs, which we receive through instructions. We report/explain in Annual report and follow instructions and answer the questions how we work (other than reaching the goals).

2. Which values (other than economic efficiency) in particular are set as a goal (e.g. People, Planet->sustainability, energy, climate change, biodiversity, mobility, housing etc)

E.g. Biodiversity, Energy, Climate change/climate adoption, governance/ anti-corruption. See Swedish National Environmental Goals Framework, it shows how to deliver the goals.

3. How are these other values secured (e.g. by law, task/order, in a mission statement, own ambition)?

Mission Statement/organization strategy, indicators, by instruction letters, also steering committee and annual reporting.
Action: please send presentation scheme how values are integrated in organization in process and goals/indicators

4. How are public values financed, if any? (e.g. public budget, cost recovery, self-financed market rents)

Mainly increasing market rents/ paid by users. Also specific objects/grounds are labeled for specific environmental ambitions like solar power energy and not-market offices like monuments (e.g. castles).

5. Who is setting the goals for the organisation? (status Public body within Ministry or Autonom agency of State owned enterprise?)

Mainly follow instructions central government, these give high ambitions. We can prioritize in planning and select goals, but our management also wants to be in front with ambitions. So its two folded (up and down).

6. To which extent are you familiar and use the UN Sustainable development goals in your organization and which SDG do you adopt (if any)?

Yes we do, in our business strategy and materiality matrix. Most importance to us are SDG 3, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 16, 17. We added specific indicators.

7. How are non-financial public values in this regard measured for decision-making and reporting/ accountability?

Materiality matrix with impact/risk for shareholders, use of (extra added) specific KPI's on SDGs, annual report, instruction letters to central government.
Action: send (Swedish) Materiality matrix

8. To which extent are you familiar with-and use sustainability-tools like BREEAM, LEED, HQE, WELL and why not?

BREEAM, LEED but also Green Building (website: which has been developed by the EU and is already established on the Swedish market) and the Swedish equivalent Miljöbyggnad (market model, not state owned). According to website Miljöbyggnad is a environmental Building rating system, which focuses on energy, indoor environment and materials. It goes beyond the EU Green Building rating system, not only rating the energy use, but also the indoor environment and chemical substances in the building. All government projects over € 4 million needs to certify silver or gold, mainly in Miljöbyggnad. But we also use of LEED and BREEAM in other countries, because we have property in 60 countries (like embassy's).

If you have any comments, feel free to add/change. I would like to receive your Swedish National Environmental Goals (question 2), Scheme (3) and materiality matrix (7).

Thank you so much and kind regards,

Met vriendelijke groeten,

Daan Olie
Adviseur inkoop vastgoed

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Rijsvastgoedbedrijf

Directie Transacties & Projecten
Korte Voorhout 7 | 2511 GW | Den Haag
Postbus 16109 | 2500 BD | Den Haag

M +31(0)6 31 946 046

Daan.Olie@rijsvastgoed.nl
www.rijsvastgoedbedrijf.nl

Her Rijsvastgoedbedrijf realiseert en beheert zijn vastgoedportefeuille voor zijn gebruikers en terreinen in voor de realisatie van economische en maatschappelijke meerwaarde op basis van beleidsdoelen.

8.4 Verslag interview Rijsvastgoeddienst Denemarken

Fra: Olie, Daan <daan.olie@rijksverheid.nl>

Sendt: 3. marts 2021 13:44

Til: Henrik Stub <hst@bygst.dk>

Emne: Interview Denmark Property & Building Agency

Hi Henrik,

I am finalizing my thesis and would like to enclose a small report from our interview based on my notes earlier. See below. If you have anything to add or alter, please let me know. Thank you for your time and help.

1. To which extent is the central government real estate agency in your country actively pursuing other values in the process of governmental housing than economic efficiency/optimization?
Yes we also strive for other values than economic although the means are limited to pursue other values/goals

2. Which values (other than economic efficiency) in particular are set as a goal (e.g. People, Planet -> sustainability, energy, climate change, biodiversity, mobility, housing etc)
Primarily energy transmission and 70% carbon reduction ~~and increasing solar power~~

3. How are these other values secured (e.g. by law, task/order, in a mission statement, own ambition)?
Variety of instruments, for example national implementation of the EU rules that every year 3% of the buildings must be renovated to high standards. Values also secured in mission statement, internal Key Performance Indicators etc.

4. How are public values financed, if any? (e.g. public budget, cost recovery, self-financed market rents)
Danish Property & Building Agency is funded with public budget. With the possible reduction on use m² per FTE the financing of other values may be achievable

5. Who is setting the goals for the organization? (status Public body within Ministry or Autonom agency of State owned enterprise?)
The Danish Property & Building Agency is part of the ministry. We analyse and set our own goals within regulation. Goals are approved by the ministry

6. To which extent are you familiar and use the UN Sustainable development goals in your organization and which SDG do you adopt (if any)?
We are aware of the SDG's but don't use these in the agency explicitly. We use other goals who are related/similar to the SDG's.

7. How are non-financial public values in this regard measured for decision-making and reporting/ accountability?
With internal law and audits (comply or explain). We are building a dashboard for measurement.

8. To which extent are you familiar with-and use sustainability-tools like BREEAM, LEED, HQE, WELL and why not?
Primarily DGMB is promoted and in use. Most likely to be become the Agency's standard. LEED is also well known, but not in use by de Agency.

Kind regards,
Daan Olie