

A decorative border composed of a grid of colored squares in various shades including green, blue, red, orange, yellow, and brown, framing the central text.

## Sustainable Development Goals in de rapportage van gebiedsontwikkelaars

Een onderzoek naar de mate waarin Nederlandse gebiedsontwikkelaars rapporteren over de Sustainable Development Goals en factoren die hierop van invloed zijn

Auteur: Hugo ter Heegde  
Datum: 16 oktober 2023  
Company Research Paper  
Master of Real Estate 2021 - 2023  
Amsterdam School of Real Estate  
Begeleider: Hans Op 't Veld  
Vormgeving: Loes van Schie

## Voorwoord

Ruim twee jaar geleden ben ik aan de *Master of Real Estate* aan de *Amsterdam School of Real Estate* begonnen. De eerste anderhalf jaar van de studie bestond uit een vakkenpakket. Het sluitstuk wordt gevormd door de *Company Research Paper* (CRP), dat voor u ligt.

In deze CRP staan de 17 *Sustainable Development Goals* (SDG's) van de Verenigde Naties centraal. Tijdens het vak Portfolio Management is hier uitgebreid aandacht aan besteed en is mijn interesse voor de SDG's ontstaan. Tijdens de colleges werd mij duidelijk dat een groot aantal van mijn medestudenten goed bekend zijn met de SDG's en dat deze door een groot deel van de vastgoedketen worden toegepast. Dit vond ik een opvallende constatering omdat ik in mijn dagelijkse werkzaamheden nog maar weinig in aanraking ben gekomen met de SDG's. Reden genoeg om te onderzoeken of de SDG's door gebiedsontwikkelaars worden toegepast en of zij hierover rapporteren. Het werk van een gebiedsontwikkelaar is namelijk zeer breed en heeft veel impact op en raakvlakken met sociaaleconomische en sociaal-maatschappelijke elementen. Dit sluit goed aan bij de SDG's, die ook een zeer brede scope hebben. De SDG's zijn zodoende een uitgelezen middel om aan de hand hiervan te rapporteren over de geleverde prestaties.

De afgelopen twee jaar heb ik als zeer leerzaam ervaren en ondanks dat het af en toe behoorlijk pittig was, heb ik het ook als een erg plezierige periode ervaren. Dit was niet mogelijk zonder mijn medestudenten en een groot aantal andere personen.

In het bijzonder ben ik allereerst mijn begeleider Hans

op 't Veld veel dank verschuldigd die mij goed op weg heeft geholpen. De enorme internationale ervaring en kennis aangaande duurzaamheid en SDG's in het bijzonder was erg waardevol. Ik heb het als een zeer prettige samenwerking ervaren waarbij ik erg heb genoten van de mooie verhalen en anekdotes.

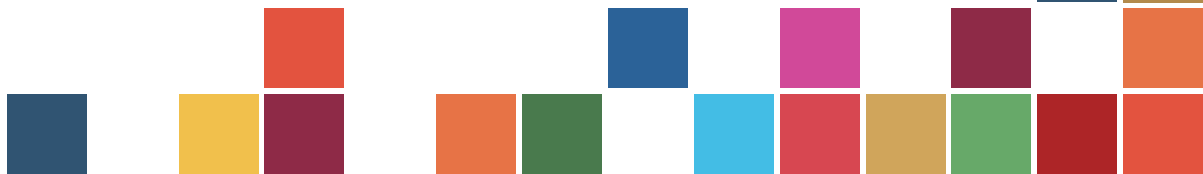
Dank aan de geïnterviewden voor hun tijd en het delen van hun inzichten aangaande het toepassen van en rapporteren over de SDG's. Dit vormde een mooie aanvulling op het kwantitatieve onderzoek.

Ook ben ik mijn werkgever AM erg dankbaar die mij de gelegenheid en ruimte heeft geboden deze opleiding te volgen. Ook de interesse, steun en suggesties vanuit mijn collega's heb ik zeer gewaardeerd. Speciale dank aan Malika voor het kritisch tegenlezen van de CRP.

Verder natuurlijk veel dank aan mijn vrienden en familie, die aanhoudend interesse hebben getoond in de voortgang van mijn studie en scriptie en die ik de afgelopen tijd te weinig heb gezien. Ook dank voor alle steun, in welke vorm dan ook, die ik van jullie tijdens dit traject heb mogen ontvangen.

Tenslotte, maar boven al, wil ik Loes, Ole en Fosse bedanken. Dat hebben we toch maar mooi geflikt met elkaar! Want deze studie heeft toch behoorlijk wat tijd gekost en mentaal was ik wellicht soms wat afwezig. Die gemiste tijd ga ik hierna dubbel en dwars goedmaken, zin in!

Hugo ter Heegde  
Utrecht, oktober 2023





## Managementsamenvatting

In 2015 werden de Sustainable Development Goals (SDG's) aangenomen door de Verenigde Naties, met als doel de wereld tegen 2030 een betere plek te maken. Deze doelen richten zich op een breed scala van maatschappelijke, economische en ecologische kwesties. Wat dat betreft sluiten de SDG's goed aan op de brede context van gebiedsontwikkeling, waarin sociaal-maatschappelijke en sociaaleconomische ontwikkeling een grote rol speelt en kunnen de SDG's dienen als raamwerk om hierover te rapporteren. Het bedrijfsleven en overheden hebben de SDG's omarmd en rapporteren steeds vaker in lijn met de SDG's. Dit onderzoek heeft als doel inzicht te verschaffen in de mate waarin Nederlandse gebiedsontwikkelaars rapporteren over hun bijdrage aan de SDG's en inzicht te verschaffen in de factoren die verklaren waarom sommige gebiedsontwikkelaars actief rapporteren over hun bijdrage aan de SDG's en andere dit niet doen.

Het is om meerdere redenen van belang voor gebiedsontwikkelaars aan de SDG's bij te dragen en hierover te rapporteren. Onder meer omdat de ingrepen een langdurige impact hebben en vanwege bedrijfseconomische overwegingen. Een deel van de institutionele partijen, die (in)direct zakendoen met gebiedsontwikkelaars, hebben zich het doel gesteld een bepaald percentage te beleggen in bedrijven die bijdragen aan de SDG's. Gebiedsontwikkelaars die niet over SDG's rapporteren riskeren dat zij niet meer worden ingeschakeld door institutionele partijen of gemeenten.

De onderzoeksmethode omvat zowel kwalitatieve als kwantitatieve benaderingen. De literatuurstudie vormt het theoretisch kader en resulteert in organisatorische kenmerken en variabelen die van invloed zijn op de rapportage over CSR en SDG's in het algemeen. Er is onderzocht of deze variabelen ook verklaren waarom sommige gebiedsontwik-

kelaars wel over SDG's rapporteren en anderen niet. Dit is gedaan door hypothesen te formuleren die aan de hand van logistische regressieanalyses zijn getoetst. Diepte-interviews zijn gebruikt om de resultaten te verrijken met kwalitatieve inzichten.

Uit de inventarisatie blijkt dat Nederlandse gebiedsontwikkelaars, ondanks hun potentiële bijdrage aan de SDG's, nog weinig rapporteren over hun inzet voor deze doelen. Verschillende 'maturiteitsniveaus' van SDG-rapportage zijn geïdentificeerd, waarbij een afname in het rapportagepercentage te zien is naarmate het maturiteitsniveau stijgt. Deze bevinding impliceert dat veel gebiedsontwikkelaars de SDG's vooral noemen om 'het SDG-vakje aan te vinken', maar niet om de SDG's te integreren en te koppelen aan de bedrijfsstrategie. Een mogelijke oorzaak van deze oppervlakkige rapportage is het gebrek aan een duidelijk kader om de SDG's te koppelen aan meetbare fysieke impact binnen de vastgoedsector.

Uit de regressieanalyses blijkt dat winstgevendheid, uitgedrukt in EBIT, de enige significante factor is die correleert met het noemen van SDG's door gebiedsontwikkelaars. Dit resultaat suggereert dat winstgevendheid een belangrijk motiverend element is voor het rapporteren over SDG's. Andere factoren zoals de omvang van de organisatie, kenmerken van de directie, aandeelhouderskenmerken en het type gebiedsontwikkelaar hebben geen significante impact.

Samenvattend draagt dit onderzoek bij aan een beter begrip van de rapportagepraktijken met betrekking tot de SDG's door gebiedsontwikkelaars. Het draagt bij aan de bredere discussie over de rol van SDG's als communicatiemiddel en biedt aanknopingspunten voor verdere verbeteringen in het gebruik en rapportage over SDG's in de vastgoedsector en bij gebiedsontwikkelaars in het bijzonder.





# Inhoudsopgave

## 1 Inleiding

1.1	Aanleiding	8
1.2	Probleemstelling	10
1.3	Doelstelling	10
1.4	Hoofd- en deelvragen	11
1.5	Maatschappelijke, juridische en wetenschappelijke relevantie	11
1.6	Onderzoeksmethoden en -model	12
1.7	Leeswijzer	15

## 2 Literatuur en hypotheseontwikkeling

2.1	Inleiding	16
2.2	Afbakening en definities	16
2.3	Literatuur over SDG's in de Nederlandse vastgoedsector	22
2.4	Theorie over rapportage over Corporate Social Responsibility en SDG's door organisaties	22
2.5	Verklarende variabelen voor het rapporteren over duurzaamheid door organisaties	26
2.6	Hypotheses	28
2.7	Conclusie	29

## 3 Methodologie en dataverzameling

3.1	Inleiding	30
3.2	Onderzoeksmethodologie: regressieanalyse	30
3.3	Diepte-interviews	31
3.4	Dataverzameling onafhankelijke variabelen	32
3.5	Dataverzameling afhankelijke variabele	41
3.6	Samenvatting	42
3.7	Multicollineariteit	43

## 4 Resultaten

4.1	Inleiding	44
4.2	Eerste resultaten	44
4.3	Resultaten regressieanalyses	51
4.4	Conclusie resultaten	57

## 5 Conclusie

5.1	Inleiding	60
5.2	Conclusie	60
5.3	Aanbevelingen	62
5.4	Reflectie	63

## Bronnenlijst

## Bijlagen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De *Sustainable Development Goals* (SDG's) zijn in 2015 door alle landen die lid zijn van de Verenigde Naties aangenomen. Al eerder hebben de Verenigde Naties 'sustainable development' gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van de toekomstige generaties in gevaar te brengen (Brundtland, 1987). De SDG's bestaan uit 17 doelen (zie figuur 1) en 169 subdoelen en hebben als doel om de wereld een betere plek te maken in 2030 (United Nations, 2015). De SDG's hebben een zeer brede scope, ze gaan in op alle relevante welvaartsthema's op sociaal-maatschappelijk, economisch en ecologisch terrein, over de hele wereld (CBS, 2021). De SDG's maken onderdeel uit van de Agenda 2030 voor Duurzame Ontwikkeling. Voor het verwezenlijken van de Agenda 2030 en de SDG's is een grote rol toegedicht aan het bedrijfsleven.

In Nederland hebben multinationals, beursgenoteerde bedrijven en pensioenfondsen deze doelen als eerste omarmd en doelen gesteld die bijdragen aan de SDG's. Steeds meer bedrijven volgen dit voorbeeld en in jaarverslagen wordt er, naast de financiële prestaties, ook gerapporteerd over de sociale en maatschappelijke prestaties aan de hand van de SDG's (KPMG, 2022).

Ook publieke organisaties werken aan de hand

**Figuur 1**  
De 17 SDG's van de Verenigde Naties





van SDG's. Uit onderzoek van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (2023) is gebleken dat veel gemeenten handelen in de geest van de SDG's. Dit geeft aan dat gemeenten ook belang hechten aan het bijdragen aan SDG's.

Zodoende zijn de SDG's een universele en wereldwijde 'taal' geworden waarin in de waardenketen verantwoording plaatsvindt over sociale en maatschappelijke prestaties, ook wel maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) genoemd.

Op de websites of in jaarverslagen van een aantal grote Nederlandse gebiedsontwikkelaars worden de SDG's niet genoemd. Een zoekopdracht op de website van BPD, de grootste ontwikkelaar van Nederland, leverde begin 2023 geen resultaten op. Ook bij twee andere gebiedsontwikkelaars, AM en Synchron, wordt niet over de SDG's gerapporteerd ([www.am.nl](http://www.am.nl), [www.synchron.nl](http://www.synchron.nl)). Dit is opvallend omdat gebiedsontwikkeling verder gaat dan het doen van fysieke ingrepen en het 'stapelen van stenen'. Het heeft een zeer groot bereik en heeft langdurig invloed op sociaaleconomische, sociaal-maatschappelijke en duurzaamheidselementen. Denk bijvoorbeeld aan gezondheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit, sociale inclusie en economische welvaart. Er kan dus gesteld worden dat gebiedsontwikkelaars prestaties leveren die in veel gevallen duidelijk te linken zijn aan de SDG's, maar dat zij de bijdrage niet inzichtelijk maken.

Het voorgaande is opvallend, aangezien sommige institutionele partijen het doel hebben gesteld om een bepaald percentage te beleggen in bedrijven die bijdragen aan de SDG's (Van de Griendt, 2019). Pensioenfondsen die in direct vastgoed investeren, kopen hun vastgoed onder andere van gebiedsont-

wikkelaars. Pensioenfondsen die indirect in vastgoed beleggen, komen vaak uit bij institutionele vastgoedbeleggers. De beleggers zonder ontwikkeltak (bijvoorbeeld a.s.r. real estate, Syntrus Achmea Real Estate & Finance, Bouwinvest en Vesteda) kopen op hun beurt (huur)woningen bij gebiedsontwikkelaars. Beleggers met een eigen ontwikkeltak (bijvoorbeeld Amvest) trekken vaak samen op met gebiedsontwikkelaars. Doordat gebiedsontwikkelaars niet of nauwelijks lijken te rapporteren over SDG's mist er een schakel in de vastgoedketen. Zoals gezegd is het niet zo dat gebiedsontwikkelaars niet aan de thema's van de SDG's werken. Het ontbreken van SDG-rapportage is dus niet hetzelfde als het ontbreken van aandacht, maar de signaalfunctie van rapportage is cruciaal in het stakeholdermanagement van partijen. Gebiedsontwikkelaars die niet over SDG's rapporteren riskeren dat zij niet meer worden ingeschakeld door institutionele partijen of gemeenten.

Naast de vraag vanuit bedrijven, is er ook een toeneemende vraag naar duurzaamheid vanuit consumenten (Simon-Kucher & Partners, 2022). Deze vraag splitst zich minder toe op de SDG's an sich, maar wel op de thema's waarop de SDG's toezien. Het gaat over vraagstukken aangaande het klimaat, (duurzame)energie, biodiversiteit, sociaaleconomische en sociaal-maatschappelijke elementen. In de laatste gevallen gaat het bijvoorbeeld over voldoende, goede en betaalbare woningen voor alle inkomens. De enorme prijsontwikkelingen in de afgelopen jaren op de woningmarkt hebben deze maatschappelijke uitdagingen extra onder de aandacht gebracht, met name in de grote steden. Gebiedsontwikkelaars horen en zien deze roep vanuit de maatschappij en werken aan betaalbaarheid en aan de andere thema's. De SDG's kunnen een kapstok vormen voor het adresseren van en rapporteren over deze thema's. Het is daarbij niet ondenkbaar dat woningzoe-



kenden - nu of in de nabije toekomst - eerder geneigd zijn om voor een woning van een ontwikkelaar te kiezen die duidelijk op de website of in een verkoopbrochure aangeeft aan welke SDG's worden bijgedragen en op welke manier, dan een vergelijkbare woning van een ontwikkelaar die dit niet doet.

In het licht van het bovenstaande is het opvallend dat gebiedsontwikkelaars nog niet lijken te rapporteren over en aan de hand van SDG's.

## 1.2 Probleemstelling

Van de Griendt (2019) concludeerde op basis van een enquête dat vastgoedprofessionals nog nauwelijks bekend waren met SDG's, laat staan dat ze hun activiteiten hierop hadden afgesteld of aan de hand hiervan rapporteerden. Op 't Veld (2019) stelt dat vastgoed zeer goed kan bijdragen aan de SDG's, maar dit nog niet breed onderkend wordt door vastgoedpartijen, ondanks de grote voordelen die dit kan opleveren. Inmiddels zijn er vier jaren verstreken na de publicatie van de voorgenoemde studies en kan gesteld dat met name bij (institutionele) beleggers, pensioenfondsen en gemeenten de SDG's worden toegepast en hierover wordt gerapporteerd. Dit lijkt door gebiedsontwikkelaars echter nog nauwelijks publiekelijk gedaan te worden.

Gebiedsontwikkelaars krijgen vanuit de markt (consumenten), maar met name vanuit hun opdrachtgevers ((institutionele) beleggers, pensioenfondsen en gemeenten), een toenemende prikkel om het SDG framework een plek te geven binnen hun duurzaamheidsstrategie en -rapportage. Indien een gebiedsontwikkeling dit niet doet, bestaat het risico dat opdrachten niet worden gegund. Institutionele beleggers zijn bijvoorbeeld actief op zoek zijn naar *impact investments*, en hebben

daardoor een voorkeur voor ondernemingen die kunnen aantonen dat zij bijdragen aan SDG's en impactdoelstellingen (Op 't Veld, 2020). Het rapporteren over SDG's biedt kansen voor onder andere gebiedsontwikkelaars om extra geld aan te trekken hetgeen bijdraagt aan een duurzame bedrijfsvoering (Izzo et al., 2020; Op 't Veld, 2019). Om een SDG-dekkende vastgoedketen te verwezenlijken, om de wereld in 2030 een betere plek te maken én om de bijdrage van gebiedsontwikkelaars aan sociaal-maatschappelijke en sociaaleconomische elementen inzichtelijk te maken, is het van belang dat gebiedsontwikkelaars aan de hand van SDG's rapporteren.

## 1.3 Doelstelling

Het doel van het onderzoek is om inzicht te geven in welke mate gebiedsontwikkelaars het SDG framework toepassen in hun rapportage en welke variabelen van significante betekenis zijn bij de verklaring waarom sommige Nederlandse gebiedsontwikkelaars wel en andere niet over SDG's rapporteren. Deze invalshoek is nog niet eerder toegepast in de literatuur. De wetenschappelijke meerwaarde van dit onderzoek ligt in het verder brengen van de discussie over de SDG's als communicatiemiddel in de vastgoedketen. In eerder onderzoek is dit onderzocht voor (vastgoed) beleggers, maar gebiedsontwikkelaars zijn tot nu toe buiten beschouwing gebleven.

## 1.4 Hoofd- en deelvragen

Op basis van het voorgaande is de volgende onderzoeksvraag geformuleerd:

**In welke mate rapporteren Nederlandse gebiedsontwikkelaars over hun bijdrage aan de Sustainable Development Goals en welke variabelen spelen een significante rol bij het rapporteren over SDG's door gebiedsontwikkelaars?**

Deelvragen hierbij zijn:

1. Wat zegt de literatuur over de toepassing van SDG's door Nederlandse gebiedsontwikkelaars?
2. Welke theorieën worden in de wetenschappelijke literatuur toegepast voor het verklaren waarom sommige bedrijven wel SDG's toepassen in hun rapportages en andere bedrijven niet?
3. Welke significant verklarende variabelen hebben de genoemde theorieën opgeleverd?
4. Welke variabelen zijn significant verklarend voor het rapporteren over SDG's door gebiedsontwikkelaars?

## 1.5 Maatschappelijke, juridische en wetenschappelijke relevantie

In de aanleiding en probleemstelling zijn reeds meerdere argumenten aangehaald die de maatschappelijke relevantie van dit onderzoek aangeven. Kort samengevat gaat het om sociale, maatschappelijke en klimatologische uitdagingen die voor ons liggen. In gebiedsontwikkelingen kunnen bepaalde uitdagingen worden opgepakt en ondervangen. Juist omdat dit vanaf de tekentafel integraal opgepakt kan worden, kan dit een grote positieve impact hebben. Temeer omdat de fysie-

ke ingrepen bij gebiedsontwikkelingen een lange (meer dan 50 jaar) levensduur hebben en het de levens van vele duizenden mensen, dieren en planten in Nederland beïnvloeden.

Ook kan er gesteld worden dat er een juridische relevantie en noodzaak bestaat, of zich op termijn zal aandienen. Hoewel het op dit moment nog niet verplicht is voor gebiedsontwikkelaars om te rapporteren over environmental, social en governmental (ESG)-thema's, is het de verwachting dat dit in de nabije toekomst wel het geval zal zijn. Sinds 2021 is de *Regulation on Sustainability-related disclosures in the financial services sector* (SFDR) van kracht geworden voor financiële partijen. Deze Europese verordening bouwt voort op de SDG's en *The Paris Agreement* en heeft als doel de informatieverstrekking door financiële partijen (o.a. pensioenfondsen en institutionele beleggers) transparanter te maken. Daarmee dient ook *greenwashing* te worden voorkomen (Regulation (EU) 2019/2088 of the European Parliament and of the Council, 2019). Deze wetgeving is nog niet van kracht buiten de financiële sector, maar het is de verwachting dat dit in de toekomst breder wordt uitgerold. Dit is ook eerder al gebeurd met de *Non-Financial Reporting Directive* (NFRD). Dit is een richtlijn die grote beursgenoteerde bedrijven en bedrijven van openbaar belang met meer dan 500 werknemers voorschrijft te rapporteren over de manier waarop zij omgaan met niet financiële aspecten zoals natuurbescherming, maatschappelijke verantwoordelijkheid, mensenrechten en diversiteit (Directive 2014/95/EU of the European Parliament and of the Council, 2014). De NFRD is in 2017 in de Nederlandse wetgeving opgenomen in het Besluit bekendmaking niet-financiële informatie (BNFI) (Stb. 2017). De NFRD wordt per 2024 herzien en versterkt middels de *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD). Doel is om de rapportage

over duurzaamheid in evenwicht te brengen met de financiële rapportage. Het moet het rapporteren vereenvoudigen en standaardiseren. In 2025 en 2026 wordt de reikwijdte van de CSRD vergroot en moeten ook alle kleine en middelgrote beursgenoteerdebedrijven én grote ondernemingen hierover rapporteren (Directive (EU) 2022/2464 of the European Parliament and of the Council, 2022). Gezien de bovengenoemde ontwikkelingen zullen ook gebiedsontwikkelaars op termijn moeten voldoen aan de SFDR of CSRD.

In de wetenschappelijke literatuur is al wel geschreven over SDG's in de vastgoedsector, maar nog niet expliciet of zeer beperkt over SDG's bij gebiedsontwikkelaars. Het uitgevoerde onderzoek en de resultaten zijn relevant om SDG's in de gehele vastgoedketen te borgen. De resultaten kunnen ook worden gebruikt in andere sectoren waar SDG's nog niet of in mindere mate zijn toegepast.

## 1.6 Onderzoeksmethoden en -model

Hierna wordt inzicht gegeven in de gehanteerde onderzoeksmethode en het onderzoekmodel (figuur 3).

Dit exploratieve (verkenkende) onderzoek hanteert de Theorie Praktijk Analyse (TPA)-structuur (Van Hoek-Gerritsen, 2018). Er wordt een *'mixed methods'* benadering gehanteerd waarin zowel kwalitatieve en kwantitatieve data wordt gebruikt.

### Theorie

Op basis van literatuuronderzoek wordt het theoretisch kader van het onderzoek opgezet. Het betreft kwalitatief onderzoek met secundaire data. Er wordt uiteengezet welke Nederlandse literatuur beschikbaar is aangaande de toepassing van SDG's in de vastgoedsector in zijn

algemeenheid. Omdat deze nog ontbreekt is in het theoretisch kader gezocht naar literatuur met betrekking tot de toepassing van en rapportage over SDG's door bedrijven in andere sectoren en landen. Op basis van verschillende theorieën is een lijst met organisatorische kenmerken/variabelen ontstaan die een significant verklarende factor zijn voor het rapporteren over SDG's door bedrijven in andere sectoren en landen. Er worden hypothesen geformuleerd om te toetsten of deze variabelen ook een significante verklarende factor zijn bij Nederlandse gebiedsontwikkelaars.

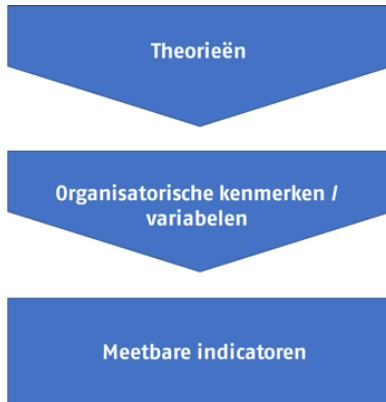
### Praktijk

In het praktijkdeel wordt zowel kwantitatief als kwalitatief onderzoek uitgevoerd. Allereerst wordt er een dataset samengesteld waarin de hiervoor genoemde variabelen worden vertaald naar meetbare indicatoren. Figuur 2 laat schematisch de voorgaande stappen zien: de gevonden theorieën zijn vertaald naar organisatorische kenmerken/variabelen. Deze worden vervolgens uitgedrukt in meetbare indicatoren op basis waarvan de hypothesen worden getoetst. Het betreft een toetsend onderzoek. Met een logistische regressieanalyse kan de kans worden geschat dat een bedrijf rapporteert over SDG's (afhankelijke variabele) en kan worden geschat in welke mate de onafhankelijke variabelen hier invloed op heeft. Dit vormt het zwaartepunt van de studie en wordt in het methodologisch kader in hoofdstuk 3 uitvoeriger toegelicht. Op basis van de resultaten van de logistische regressie worden de hypothesen die in het theorieel deel zijn geformuleerd aangenomen of verworpen.

Het kwalitatieve deel bestaat uit semigestructureerde interviews met medewerkers van (gebieds)ontwikkelaars die de SDG's reeds hebben toegepast in hun bedrijfsvoering. Deze worden gebruikt om de cijfermatige resultaten uit het kwantitatieve onderzoek 'in te kleuren' met

## Figuur 2

Schematische weergave vertaalslag theorieën naar meetbare indicatoren



de rationele achter de cijfers. Dit is dan ook de reden waarom er bijvoorbeeld geen enquête is afgenomen. Een interview heeft als voordeel dat tijdens het gesprek verdiepende vragen en wedervragen kunnen worden gesteld. Daarnaast zijn de antwoorden in een interview doorgaans uitvoeriger dan de antwoorden in een enquête. Het is om deze reden dat deze extra verdiepende kwalitatieve onderzoeksmethode is toegepast. In het praktijk deel wordt het kwalitatieve en kwantitatieve onderzoek uitgevoerd op basis van primaire data (zelf verzamelde data).

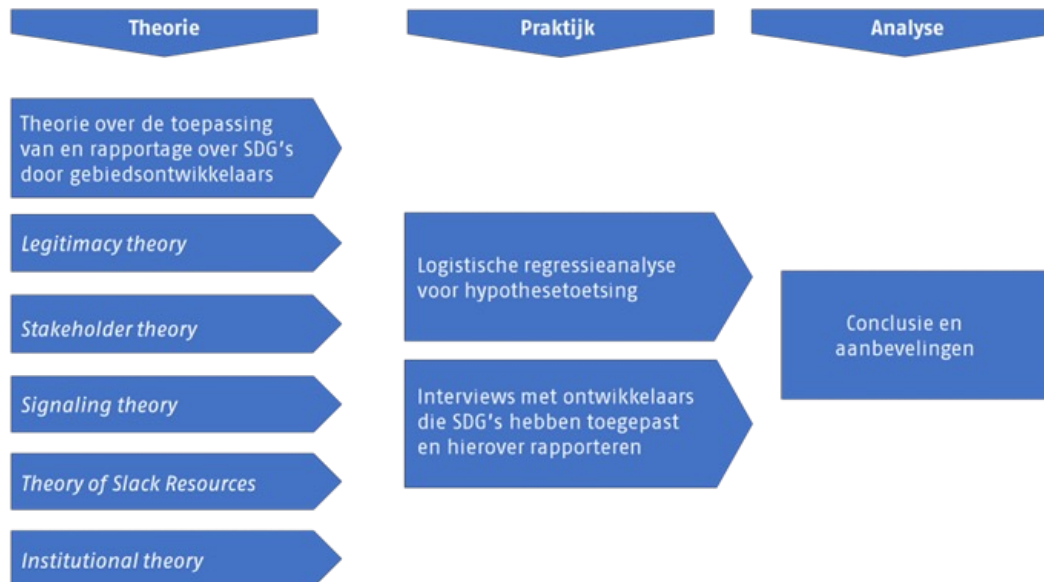
### Analyse

De combinatie van de opgehaalde theorie (hoofdstuk 2) en de resultaten uit het praktijkdeel (hoofdstuk 4) geeft antwoord op de vraag welke organisatorische kenmerken significant verklarend zijn voor het rapporteren over SDG's door gebiedsontwikkelaars. Het vormt zodoende de conclusie op het onderzoek.

Het bovenstaande leidt tot het onderzoeksmodel dat in figuur 3 schematisch is weergegeven.

**Figuur 3**

*Schematische weergave van het onderzoeksmodel*



## 1.7 Leeswijzer

Na dit eerste inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 onderzocht wat de literatuur ons leert over rapportage over SDG's door bedrijven in het algemeen en door gebiedsontwikkelaars in het bijzonder. De literatuurstudie levert inzicht in theorieën die worden gebruikt bij het verklaren waarom bedrijven over SDG's rapporteren en welke variabelen daarbij een rol van betekenis spelen. Op basis hiervan worden hypothesen geformuleerd. In hoofdstuk 3 wordt de onderzoeksmethode uiteengezet: een mixed methods onderzoek. Ook wordt ingegaan op de samenstelling van de dataset en worden de indicatoren geduid op basis waarvan de hypothesen zijn getoetst.

In hoofdstuk 4 worden de geformuleerde hypothesen getoetst door middel van logistische regressiemodellen en worden de uitkomsten gepresenteerd en afgezet tegen het theoretisch kader uit hoofdstuk 2. In het afsluitende hoofdstuk 5 wordt in de conclusie de hoofd- en deelvragen beantwoord, worden aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek en wordt gereflecteerd op het voorliggende onderzoek.



# 2 Literatuur en hypotheseontwikkeling

## 2.1 Inleiding

In de aanleiding is aangegeven dat een groot deel van de vastgoedketen reeds rapporteert over SDG's, maar dat gebiedsontwikkelaars daar niet toe lijken te behoren en dat er daarmee mogelijkwijs een ontbrekende schakel bestaat in de vastgoedketen. In dit hoofdstuk wordt, na definitiebepaling in paragraaf 2.2, onderzocht wat de wetenschappelijke literatuur ons leert over het rapporteren over SDG's door Nederlandse gebiedsontwikkelaars (paragraaf 2.3) en SDG's en *Corporate Social Responsibility* (CSR) bij bedrijven in het algemeen (paragraaf 2.4). Uit de theorieën komen variabelen voort die een significante rol spelen bij het rapporteren over SDG's (paragraaf 2.5). De variabelen worden gebruikt om hypothesen te formuleren in paragraaf 2.6. Ten slotte wordt het hoofdstuk afgesloten met een conclusie (paragraaf 2.7)

## 2.2 Afbakening en definities

Alvorens de bestaande wetenschappelijke literatuur aangaande het onderwerp wordt geraadpleegd, wordt eerst het onderzoek afgebakend en worden er een aantal definities bepaald.

### 2.2.1 Afbakening

- Geografische focus: gebiedsontwikkeling in Nederland. Vastgoedontwikkeling wordt sterk beïnvloed door planologisch-juridische en fiscale regelgeving, maar ook door de politieke, fysieke en culturele factoren. Het zou daarom goed kunnen dat er in meer of mindere mate over SDG's wordt gerapporteerd door gebiedsontwikkelaars buiten Nederland. Om niet voor dergelijke factoren te hoeven corrigeren is een zo homogeen mogelijk landschap gecreëerd door alleen Nederland als onderzoeksgebied te selecteren.
- Publiek/privaat: Het onderzoek ziet toe op private gebiedsontwikkelaars. Gemeenten die zich (middels actief grondbeleid) met gebiedsontwikkelingen bezig houden vallen buiten de reikwijdte van het onderzoek.
- SDG's: alle relevante SDG's voor gebiedsontwikkelingen/-ontwikkelaars.
- Type vastgoed: residentieel gecombineerd met andere functies (winkels, horeca, kantoren, cultureel, (creatieve) bedrijfsruimten etc.).

### 2.2.2 Definities

#### *Gebiedsontwikkeling*

Allereerst vraagt de term 'gebiedsontwikkeling' verduidelijking. In de literatuur zijn er verschillende definities



gegeven voor gebiedsontwikkeling. In grote lijnen hebben de definities overlap in de onderliggende criteria. Het gaat bijvoorbeeld over complexiteit, een zeer langdurig tijdsbeslag, verschillende betrokken partijen en disciplines en geld (RLG, 2007; De Zeeuw, 2018). Randeraat (2006) heeft een uitgebreide definitie geformuleerd waarin hij onder meer het volgende stelt: *“Uiteindelijk leidt een gebiedsontwikkeling tot fysieke veranderingen: er worden gebouwen gesloopt, wegen verlegd, vele nieuwe gebouwen gebouwd en vaak verandert het (hoofd)gebruik van zo'n gebied ingrijpend.”* In deze definitie ligt de focus op de fysieke ingrepen. Er kan in dat geval gesteld worden dat veel kleine bouwprojecten een gebiedsontwikkeling maken. Er zijn echter ook definities die deze gedachte nadrukkelijk ontkrachten. Peek (2015) legt bijvoorbeeld de focus op de organisatorische kant en stelt dat gebiedsontwikkeling een collectief proces is in plaats van een productieketen zoals bij projectontwikkeling.

Een eenduidige definitie van gebiedsontwikkeling of de werkzaamheden die hiertoe behoren is er dan ook niet. Voor deze scriptie is het van belang om aan te geven wat als gebiedsontwikkeling wordt gezien in dit onderzoek. In dit geval is met name de brede scope van gebiedsontwikkeling relevant, omdat deze zich verhoudt met de brede scope van de SDG's. Daartoe is de onderstaande definitie geformuleerd, die onder meer leunt op eerdere definities, onderzoeken en publicaties van onder meer: De Zeeuw (2018), Jacobs (1961), Van Dijk (2011), Zandbelt (2021):

Gebiedsontwikkeling is een multidisciplinair proces dat zich kenmerkt door ruimtelijke veranderingen. Het gaat daarbij om de ontwikkeling van diverse functies. Veelal, maar niet uitsluitend in de vorm van grote aantallen woningen in combinatie met andere commerciële

en/of maatschappelijke functies. Een gebiedsontwikkelaar opereert daarbij nadrukkelijk in een gebied dat het schaalniveau van een plot of kavel overstijgt. Bovendien reikt de invloedssfeer van gebiedsontwikkeling dikwijls verder dan de grenzen van het specifieke gebied zelf. Het omvat de betrokkenheid van meerdere (vastgoed) partijen en vereist een aanzienlijke tijdsinspanning, expertise en financiële middelen. Deze ontwikkeling gaat verder dan alleen fysieke ingrepen, er wordt letterlijk en figuurlijk 'buiten de bouwhekken' gekeken om zodoende actief bij te dragen aan de sociaaleconomische en sociaal-maatschappelijke ontwikkeling van het betreffende gebied, haar bewoners, gebruikers en andere belanghebbenden. Het streven naar een sterke gebiedsidentiteit en de bevordering van gemeenschapsvorming zijn integrale aspecten van gebiedsontwikkeling. Juist deze elementen zijn in dit onderzoek van belang aangezien de SDG's hier nadrukkelijk ruimte aan geven. Daarom kunnen we stellen dat gebiedsontwikkeling niet alleen de fysieke transformatie omvat, maar ook bijdraagt aan een duurzame, gezonde en inclusieve ontwikkeling. Dit alles sluit aan bij de scope van en de gedachte achter de SDG's.

Verderop in dit onderzoek worden gebiedsontwikkelaars geselecteerd. Dit geschiedt aan de hand van de volgende selectiecriteria die gebaseerd zijn op bovenstaande definitie:

- Schaal van de ontwikkeling: Gebiedsontwikkeling richt zich op grootschalige ontwikkelingen, het overstijgt het niveau van een plot of kavel.
- Projectomvang: In relatie met het bovenstaande punt gaat het om grote(re) aantallen gerealiseerde eenheden (woningen, commerciële ruimtes, etc.).
- Functiemening: voor duurzame gebiedsontwikkeling en het stimuleren van sociaal-maatschappelijke interactie is functiemenging essentieel.

- Sociaaleconomische ontwikkeling: Er is meer dan alleen een fysieke ingreep gedaan, de gebiedsontwikkelaar heeft ook actief bijgedragen aan bijvoorbeeld community vorming, gezondheid en welzijn, educatie en cultuur.
- Sociaal-maatschappelijke ontwikkeling: De gebiedsontwikkeling draagt bijvoorbeeld bij aan (indirecte) werkgelegenheid, economische diversificatie of openbare ruimte (o.a. recreatiegebied, infrastructuur).
- Samenwerking: De gebiedsontwikkelaar heeft met verschillende belanghebbenden en organisaties samengewerkt om de sociaaleconomische en sociaal-maatschappelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

#### *Vastgoedketen*

Ook is het van belang om de vastgoedketen inzichtelijk te hebben. In de probleemstelling is benoemd dat het voor het behalen van de SDG's noodzakelijk is, dat de gehele vastgoedketen hieraan bijdraagt. Het is hierbij overigens niet noodzakelijk dat iedere partij in de keten dezelfde SDG's hanteert. Doordat het ene bedrijf bijdraagt aan een bepaalde SDG, kan een ander bedrijf verderop in de keten juist bijdragen aan een andere SDG (Schramade, 2017). Ter illustratie: indien een gebiedsontwikkelaar uitermate duurzame sociale huurwoningen realiseert (SDG 7), kan de woningcorporatie vervolgens inzetten op SDG 1: geen armoede.

De vastgoedketen bestaat uit verschillende activiteiten die op elkaar volgen en/of parallel worden uitgevoerd door verschillende partijen en in de praktijk ook cyclisch van aard zijn. De vastgoedketen wordt ook wel vastgoedontwikkelingsproces (Vlek, 2020, p. 14) of fasering (Peek & Gehner, 2018, p. 55-56) genoemd. Peek en Gehner hebben in het Handboek Projectontwikkeling een inventarisatie uitgevoerd naar de in de literatuur ge-

bruikte faseringen. Afhankelijk van de focus van het onderzoek loopt het aantal fasen uiteen van 4 tot 8 fasen. Een eenduidige scheiding en overgang is zodoende niet onmiskenbaar vast te stellen. Alleen de bouw- of realisatiefase wordt in alle onderzoeken genoemd.

De verschillende faseringen hebben Peek en Gehner (2018) vertaald naar de fasering die in figuur 4 is getoond en in dit onderzoek wordt gehanteerd. Er wordt door Peek en Gehner geen expliciete koppeling gemaakt tussen de verschillende fasen en de verschillende partijen die hierin een rol vervullen. Wel wordt er een koppeling gemaakt tussen zogenoemde kernaspecten van projectontwikkeling en de verschillende partijen die het projectteam vormen (p. 166). Vlek (2020) maakt ook geen koppeling, maar benoemt wel de verschillende actoren in het proces (p. 17-18).

Hieronder is de vrijheid genomen om de door Peek en Gehner en Vlek genoemde partijen en actoren die actief zijn in projectontwikkeling te koppelen aan de fasen die in het Handboek Projectontwikkeling worden gehanteerd. Per fase zijn de partijen benoemd die een hoofdrol spelen. Het is daarmee dus niet gezegd dat er geen andere spelers betrokken zijn.

Het initiatief (1) voor een ontwikkeling komt veelal van een gemeente of ontwikkelaar, belegger, corporatie of samenstelling van deze partijen. Het is/zijn dezelfde initiator(s) die ook in de opvolgende haalbaarheidsfase (2) en commitmentfase (3) een hoofdrol speelt/spelen. Zij zijn daarom als één groep aangemerkt in de eerste drie fasen in figuur 4. Indien vastgoed in de exploitatiefase (5) wordt verhuurd, is de eigenaar veelal een belegger, pensioenfonds of corporatie. Daarom zijn ook zij als één groep aangemerkt in de laatste fase van de vastgoedketen.

Van de hierboven genoemde partijen worden SDG's veelvuldig door gemeenten, (institutionele) beleggers, pensioenfondsen en financiers toegepast. Hieronder wordt dit per branche kort onderbouwd.

Op de website van de VNG is een lijst en kaart opgenomen van gemeenten die zijn aangesloten bij het VNG-netwerk 'Gemeenten4GlobalGoals'. Dit zijn gemeenten die 'handelen in de geest van de SDG's'. De VNG heeft in 2023 een inventarisatie uitgevoerd naar gemeenten die over SDG's rapporteren. De lijst omvat circa 125 gemeenten, en in totaal is meer dan de helft van de Nederlandse bevolking inwoner van een Global Goals gemeente (VNG, 2023). Daarbij is het overigens niet gezegd dat gemeenten die niet zijn aangesloten niet bijdragen aan de SDG's of hierover rapporteren.

Institutionele beleggers en pensioenfondsen zijn sinds 2021 volgens de Europese richtlijn SFDR verplicht om te rapporteren over hun ESG-beleid, waaronder veelal de SDG's worden aangehaald. De reden dat institutionele

beleggers en pensioenfondsen ervoor gekozen hebben SDG's te gebruiken voor de niet-financiële informatie is te verklaren door het feit dat de Europese Commissie (EC) heeft aangegeven dat onder andere de SDG's als uitgangspunt kunnen dienen voor de niet-financiële informatie (Regulation, 2019/2088).

Nog voor deze richtlijn in werking trad, gaf Op 't Veld (2019) aan dat beleggers graag willen laten zien dat hun investering een bijdrage leveren aan de SDG's. Ook omdat dit hun vermogenskosten verlaagt en het kan helpen om investeerders aan te trekken of te behouden. Een inventarisatie van de 32 leden van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN) (hier vallen ook partijen onder die vóór institutionele partijen beleggen) leert dat 28 van de 32 beleggers (88%) de SDG's hebben benoemd op hun website ([www.achmearealestate.nl](http://www.achmearealestate.nl), [www.alteravastgoed.nl](http://www.alteravastgoed.nl), [www.amvest.nl](http://www.amvest.nl), [www.apg.nl](http://www.apg.nl), [www.asrrealestate.nl](http://www.asrrealestate.nl), [www.bouwinvest.nl](http://www.bouwinvest.nl),

#### Figuur 4

*Schematische weergave van de 5 fases en hoofdrolspelers in de vastgoedketen*



www.bpd.nl, www.catella.com, www.cbreim.com, www.cromwellpropertygroup.nl, www.dwproperty.com, www.eurocommercialproperties.com, www.eresm.nl, www.greystar.com, www.heimstaden.nl, www.klepierre.com, www.mn.nl, www.multi.eu, www.nn-group.com, www.nsi.nl, www.orangecapitalpartners.nl, www.patrizia.ag, www.railov.nl, www.pgbpensioendiensten.nl, www.pggm.nl, www.rabobank.nl, www.redevco.com, www.schiphol.nl/realstate, www.stienstra.nl, www.urw.com, www.vesteda.com, www.wonam.nl).

Vastgoed financiers zijn een zeer pluriforme groep. De werkwijze, het risicoprofiel en jurisdictie verschilt sterk. Te denken valt aan banken, debt funds, pensioenfondsen, verzekeraars en family offices. Feit blijft dat de SFDR van toepassing is op alle financiële marktdeelnemers in de EU. Voor financiers van buiten de EU geldt dit echter niet. Desalniettemin hebben vrijwel alle Amerikaanse en Aziatische grote (internationale) banken en financiële instellingen ESG-beleid opgesteld waarin een rol is weggelegd voor de SDG's. Zodoende kan er gesteld worden dat de meeste financiers die actief zijn in Nederland de SDG's ter hand hebben genomen. Het kan echter wel het geval zijn dat bijvoorbeeld private equity funds of family offices gevestigd buiten de EU de SDG's nog niet hebben opgenomen.

Blijkens literatuur en een inventarisatie blijkt dat corporaties, architecten, aannemers en adviseurs in mindere mate over de SDG's rapporteren. Ook dit wordt hierna kort per branche onderbouwd.

Van de Griendt (2021) heeft in 2021 een enquête uitgestuurd naar een beperkt aantal commissarissen en directeur-bestuurders van woningcorporaties. Daaruit blijkt dat 80% van de ondervraagde de SDG's kent, maar dat de SDG's in 75% van de gevallen nog niet zijn op-

genomen in het MVO- en duurzaamheidsbeleid. Slechts in een heel enkel geval wordt er volgens Van de Griendt over de SDG's gerapporteerd en zijn ze opgenomen in het jaarverslag. Een opvallende uitkomst gezien de sociale inborst die woningcorporaties hebben. Ook Op 't Veld (2019 en 2020) concludeert dat woningcorporaties (in Europese context) achterlopen als het gaat om het rapporteren over SDG's.

In de literatuur of op internet is geen inventarisatie te vinden van architecten en adviseurs die wel of niet met de SDG's werken en hierover rapporteren, maar een kleine steekproef leert dat er op de websites van een aantal grote Nederlandse adviseurs en architecten nog niet of nauwelijks wordt gerapporteerd over de SDG's.

Eenzelfde korte inventarisatie leert dat ook (woningbouw) aannemers in mindere mate over SDG's rapporteren. Uitzondering hierop zijn de beursgenoteerde aannemers die vanuit de SFDR verplicht zijn over ESG te rapporteren. Deze verplichting zal volgens Heijmans ook afstralen op kleinere bouwers, maar middelgrote en kleine ondernemingen zijn minimaal tot boekjaar 2026 vrijgesteld van de CSRD (Visser, 2022).

Op basis van het bovenstaande kan worden vastgesteld dat in vrijwel alle schakels van de vastgoedketen wordt bijgedragen aan en gerapporteerd over de SDG's. De SDG's zijn weliswaar door veel, maar nog niet alle vastgoedpartijen in de keten omarmd. Een deel van de partijen rapporteert wellicht omdat zij hiertoe verplicht zijn vanuit Europese regelgeving of omdat zij een overheidsorgaan zijn en zodoende een voorbeeldfunctie hebben. Ook zijn er partijen die vooruitlopend op de regelgeving rapporteren over SDG's. Interessant is om te onderzoeken of hier ook andere verklarende factoren voor zijn te vinden. Dit wordt op basis van het hiernavolgende literatuuronderzoek gedaan.

In het bovenstaande is niet aangegeven of de groep 'gebruikers' de SDG's wel of niet heeft omarmd. Dit vanwege het dualistisch karakter van deze groep. Het kunnen particuliere consumenten zijn die vastgoed huren of kopen. Of beleggers/investeerdere die een pand kopen (om te verhuren of zelf te gebruiken). In het eerste geval zullen zij begrijpelijkerwijs niet over SDG's rapporteren. Wel is het zo dat particuliere consumenten druk uitoefenen op ESG-beleid bij bedrijven in andere sectoren. Op de residentiële vastgoedmarkt is deze druk nog beperkt, wellicht mede vanwege de grote krapte op de woningmarkt. Het is echter niet ondenkbaar dat mensen die op zoek zijn naar een nieuwbouwwoning in de toekomst en bij een meer ontspannen woningmarkt wel keuzes gaan maken op basis van de bijdrage van ontwikkelaars aan de SDG's. Net zoals huurders [van commercieel vastgoed] nu al doen, om aan de buitenwereld kenbaar te maken dat zij hier belang aan hechten (Op 't Veld, 2019).



## 2.3 Literatuur over SDG's in de Nederlandse vastgoedsector

Allereerst is gekeken wat de literatuur ons leert over de toepassing van SDG's in de Nederlandse vastgoedsector.

Uit de inventarisatie blijkt dat in een aantal onderzoeken gericht zijn op het maken, benoemen en/of waarderen van 'maatschappelijke rendement', ook wel bekend als impact investing en de rol die SDG's hierbij kunnen spelen (Arts, 2021; Folker, 2021; Olie, 2021; Van Gool, 2019). De SDG's waren in deze onderzoeken niet het uitgangspunt en speelde een ondergeschikte rol. De onderzoeken hanteren een gezichtspunt vanuit (institutionele) beleggers en vanuit de overheid (Rijksvastgoedbedrijf).

Een onderzoek dat wel de SDG's als uitgangspunt heeft gehanteerd is het onderzoek van Op 't Veld (2019). Hij onderzocht de toepassing van SDG's bij Europese beursgenoteerde vastgoedfondsen, waaronder een aantal Nederlandse. Het onderzoek beschrijft het toenemende gebruik van de SDG's in deze markt. Vanwege de internationale scope en het type bedrijven (vastgoedfondsen) geeft dit onderzoek geen antwoord op de hoofd- en deelvragen uit dit onderzoek.

Tenslotte is in één *white paper* op basis van enquêtes onderzocht in hoeverre de vastgoedsector bekend is met SDG's en hoe deze in de gehele vastgoedsector en bouw geïmplementeerd en geoperationaliseerd kunnen worden (Van de Griendt, 2019). Dit is het enige onderzoek dat het object- en portefeuilleniveau overstijgt en ook het gebiedsniveau hanteert en benoemt. Het onderzoekt of vastgoedprofessionals bekend zijn met de SDG's en aan welke SDG's zij de grootste prioriteit

geven. Er is niet onderzocht welke vastgoedbedrijven of -professionals de SDG's hebben toegepast en of zij hierover rapporteren. Het geeft met name een '*call to action*' aan alle partijen in de vastgoedsector om de 'SDG-handschoen' op te pakken.

Uit de inventarisatie blijkt dat er een 'blinde vlek' binnen de literatuur bestaat als het gaat om onderzoek naar SDG's door Nederlandse private gebiedsontwikkelaars. Er is zodoende nog niet geïnventariseerd of gebiedsontwikkelaars rapporteren over hun bijdrage aan SDG's - terwijl andere partijen in de keten dit in (toenemende mate) wel doen - en welke theorieën kunnen verklaren waarom er wel of niet wordt gerapporteerd aan de hand van de SDG's. Over dit laatste heeft zich door de tijd heen een literatuurstroom ontwikkeld.

## 2.4 Theorie over rapportage over Corporate Social Responsibility en SDG's door organisaties

Zoals gezegd is het interessant om te zien dat bepaalde partijen in de vastgoedketen de SDG's al wel (op vrijwillige basis) hebben opgenomen en hier over rapporteren en andere partijen in dezelfde sector niet. Ter indicatie: in de introductie is aangegeven dat BDP, de grootste ontwikkelaar van Nederland en onderdeel van de Rabobank, tot begin 2023 niet over SDG's rapporteerde. Pas in het jaarverslag van 2023 wordt het begrip SDG voor het eerst benoemd. Er wordt echter niet expliciet aangegeven aan welke SDG's zij een bijdrage wil leveren. AM en Synchron publiceren geen jaarverslag omdat zij onderdeel zijn van een holding, een zoektocht naar SDG's op hun website levert geen resultaten over de bijdrage aan SDG's. De gebiedsontwikkelaar aannemer VORM heeft op de website en het jaarverslag 2021 expliciet aangegeven aan welke SDG's zij een bij-

drage wil leveren, heeft daar *key performance indicators* (KPI's) aan gekoppeld en monitort de voortgang.

Het is interessant om te onderzoeken of er factoren zijn die verklaren waarom de ene gebiedsontwikkelaar wel over SDG's rapporteert en de andere niet. Ligt dat bijvoorbeeld aan het type gebiedsontwikkelaar, aan de omvang of aan de aandeelhouders?

In de literatuur is er een aantal artikelen die op zoek zijn gegaan naar de verklarende factoren voor het (vroegtijdig) rapporteren over SDG's en Corporate Social Responsibility (CSR), in het Nederlands ook wel MVO genoemd, door bedrijven in zijn algemeenheid (internationaal en verschillende sectoren). Veel van de literatuur focust op de effecten van regulering en druk vanuit stakeholders, terwijl de eigenschappen van een organisatie als een *blackbox* wordt gezien (Rosati en Faria, 2019).

Het ligt niet voor de hand om regulering en druk vanuit stakeholders als uitgangspunt te nemen. Vanuit consumenten is de druk op gebiedsontwikkelaars namelijk nog niet erg groot. Dit vanwege het feit dat het kopen van een nieuwbouwwoning met name een locatie- en kenmerk georiënteerde beslissing is. De eigenschappen van de woning zijn dus belangrijker dan het merk of de reputatie van de ontwikkelaar en aannemer. Ook is er op dit moment nog geen wetgeving van kracht die (niet-beursgenoteerde) gebiedsontwikkelaars verplicht om informatie te verstrekken aangaande het ESG-beleid.

Zodoende is het logischer om de eigenschappen van de organisatie als uitgangspunt te hanteren. Er zijn een aantal artikelen die naar de organisatorische kenmerken van een bedrijf kijken voor het verklaren van het (vroegtijdig) rapporteren over MVO en SDG's (Rosati en Faria, 2019; Op 't Veld, 2019; Garcia-Sánchez et al.,

2021, Izzo, et al., 2020). In deze studies is onder meer gebruik gemaakt van de volgende theorieën:

1. *Legitimacy theory*
2. *Stakeholder theory*
3. *Signaling theory*
4. *Theory of Slack Resources*
5. *Institutional theory*

Het doel van dit onderzoek is om te onderzoeken in hoeverre deze theorieën kunnen verklaren welke gebiedsontwikkelaars wel en welke niet over SDG's rapporteren, om daarmee het gedrag van deze partijen te kunnen begrijpen. Onderstaand worden de theorieën kort besproken aan de hand van de literatuur.

#### 2.4.1 Legitimacy theory

De legitimacy theory stelt dat organisaties een maatschappelijke legitimatie moet hebben om succesvol te kunnen opereren. Het gaat erom hoe een bedrijf zichzelf legitiem maakt in de ogen van belanghebbenden, zoals investeerders, de maatschappij, klanten en werknemers. De theorie stelt dat partijen bepaalde keuzes en acties moeten nemen om publieke goedkeuring en acceptatie te krijgen. Dit voor het succes en de continuïteit van de organisatie op de lange termijn. Bedrijven die proactief ESG-beleid hebben opgesteld en over SDG's rapporteren, kunnen hun legitimiteit versterken door te laten zien dat ze zich bewust zijn van de sociale, milieueconomische impact van hun activiteiten (Izzo et al., 2020; Schramade, 2017). De theorie helpt zodoende om het gedrag van organisaties te verklaren bij het toepassen van en rapporteren over beleid en acties met betrekking tot het maatschappelijk verantwoord ondernemen (Deegan, 2014).



### 2.4.2 Stakeholder theory

De stakeholder theory stelt dat een organisatie niet alleen verantwoordelijkheid heeft ten opzichte van de aandeelhouders (shareholders), maar ook ten opzichte van individuele of groepen belanghebbenden (stakeholders). Denk hierbij aan klanten, leveranciers, werknemers, lokale gemeenschappen, overheden en ngo's. Zij worden direct of indirect beïnvloed door de activiteiten, beslissingen en prestaties van een organisatie. De theorie stelt dat de organisatie waarde moet creëren voor alle stakeholders en niet alleen moet focussen op winstmaximalisatie voor de aandeelhouders (shareholders). Op basis van meerdere argumenten wordt gesteld dat als een bedrijf meer uit geeft aan duurzaamheid dit tot betere bedrijfsresultaten leidt en de continuïteit van de organisatie op de lange termijn waarborgt (Boso, 2017; Menezes et al., 2022).

Bedrijven die ESG-beleid hebben en in hun rapportage SDG's aanhalen, zien in dat steeds meer belanghebbenden waarde hechten aan MVO en dat milieu gerelateerde, sociale en governance kwesties een directe impact kunnen hebben op de bedrijfsprestaties. De stakeholder theory ligt in het verlengde van de legitimacy theory, met dien verstande dat de eerste verder kijkt dan de aandeelhouders.

### 2.4.3 Signaling theory

De signaling theory hanteert een informatie perspectief. Deze theorie gaat over de manier waarop bedrijven over zichzelf communiceren richting belanghebbenden, zoals investeerders, klanten en werknemers (stakeholders). Anders dan de redentatie in de voorgaande theorieën, is de functie van deze uitingen om informatie-asymmetrieën te voorkomen of verminderen. Een informatie-asymmetrie bestaat wanneer één partij iets weet wat een andere partij niet weet. Dit gaat in tegen de neoklassieke

economie, waarbij er wordt uitgegaan dat alle partijen over dezelfde en volledige informatie beschikken, voor een perfect werkende markt. De signaling theory helpt te begrijpen hoe communicatiesignalen worden gebruikt om informatie over te brengen en hoe deze signalen de percepties, het gedrag en de interacties van verschillende belanghebbenden kunnen beïnvloeden (Connelly et al., 2011).

Bedrijven kunnen de signaling theory toepassen door hun inzet op het gebied van ESG en SDG's op een website of in andere rapportages kenbaar te maken. Zeker in de beginjaren na de invoering van de SDG's was dit een manier om je als bedrijf te onderscheiden en beter te positioneren ten opzichte van de concurrentie. De SDG's hielpen daarbij om het brede spectrum van onderwerpen aangaande duurzaamheid te beslaan (Rosati en Faria, 2019; Schramade, 2017).

### 2.4.4 Theory of Slack Resources

De Theory of Slack Resources (TSR) richt zich op de relatie tussen de beschikbaarheid van 'slack resources' (overcapaciteit, overtollige middelen) in een organisatie en de organisatorische prestaties. Slack resources verwijzen naar ongebruikte of onbenutte middelen, zoals tijd, geld, materiële voorraden, personeel en expertise, die een organisatie tot haar beschikking heeft. De meest belangrijke daarvan is de financiële component (Boso, 2017).

De TSR stelt dat organisaties met goede financiële prestaties het vermogen hebben om meer te investeren in MVO en daarom beter in staat zijn om te overleven en te groeien op de lange termijn (Op 't Veld, 2019, Boso, 2017). Te weinig slack resources kunnen leiden tot risico's, overbelasting van middelen en het niet kunnen benutten van nieuwe kansen. Aan de andere kant kun-



nen te veel slack resources resulteren in inefficiëntie en het maken van onnodige kosten.

Het bepalen van de optimale hoeveelheid slack resources voor een organisatie is complex en is afhankelijk van verschillende factoren, te denken valt aan de sector, marktomstandigheden en strategische doelen van de organisatie (Guo et al., 2018).

De beschikbaarheid van slack resources kan een bedrijf helpen bij het reageren op onverwachte gebeurtenissen, uitdagingen of kansen. Slack resources kunnen namelijk worden gebruikt om aanpassingen door te voeren, te innoveren of te reageren op veranderende marktomstandigheden. Zo ook bij de implementatie van ESG-beleid en SDG's in de organisatie.

Aan de andere kant is er ook een studie van Vitale et al. (2023) die stelt dat slack resources geen positieve invloed hebben op de milieuprestaties op de korte termijn. Zij stellen dat milieu- en duurzaamheidsprestaties meer een kwestie zijn van managementcommitment.

#### 2.4.5 Institutional theory

De institutional theory onderzoekt hoe formele en informele sociale structuren, regels, normen en waarden van invloed zijn op het gedrag van individuen en organisaties binnen een bepaalde sector of gebied (macro, meso, micro). Deze theorie stelt dat er een wisselwerking is tussen institutionele druk, interne en externe factoren. Institutionele druk kan worden uitgelegd als krachten die individuen en organisaties beïnvloeden om zich te conformeren naar de bestaande institutionele normen en regels vanuit een sector, groep of gebied. De druk kan afkomstig zijn van externe factoren zoals overheden, concurrenten en klanten, maar ook vanuit interne factoren zoals de directeur, raad van bestuur en

medewerkers (Garcia-Sánchez et al. 2021; Van Zanten & Van Tulder, 2018). Organisaties spelen geen passieve rol, maar kunnen hun middelen en kunde inzetten om de instituties te beïnvloeden en in lijn te krijgen met hun doelen (Garcia-Sánchez et al., 2021).

Het SDG-kader kan binnen deze theorie worden gezien als een instituut vanuit overheden, bedrijven, kennisinstellingen en de maatschappij voor het realiseren van duurzame ontwikkeling (Van Zanten & Van Tulder, 2018). Bedrijven die bijdragen aan en investeren in de SDG's zijn doorgaans beter gepositioneerd voor toekomstige veranderingen in wet- en regelgeving (Schramade, 2017). Dit kan een verklaring zijn waarom bedrijven wel of niet over MVO en SDG's rapporteren en waarom er in bepaalde sectoren en landen in meer of mindere mate wordt gerapporteerd.

De theorieën liggen in zoverre in het verlengde van elkaar dat ondernemingen vooral gedreven worden door de mogelijke voordelen van het rapporteren over SDG's. Dit voor het kunnen (blijven) uitvoeren van hun activiteiten en wellicht zelfs het genereren van een waardevermeerderend effect. Het verschil in de theorieën zit grotendeels in de geadresseerden van de informatie: is dit alleen de aandeelhouder, of betreft dit ook anderen belanghebbenden?

Om te kunnen onderzoeken welke belangen spelen voor gebiedsontwikkelaars is het relevant om variabelen te identificeren die duiding kunnen geven over de motivatie van ondernemingen om te rapporteren over de SDG's.



## 2.5 Verklarende variabelen voor het rapporteren over duurzaamheid door organisaties

In eerdere studies zijn de bovengenoemde theorieën vertaald naar organisatorische kenmerken/variabelen, om aan de hand daarvan de invloed op het rapporteren over duurzaamheid (in algemene zin) te toetsen. In vervolgstudies zijn de verklarende organisatorische kenmerken gebruikt om te toetsen of deze ook van significante invloed zijn op het rapporteren over SDG's in het bijzonder (Rosati en Faria 2019; Op 't Veld, 2019; Garcia-Sánchez et al., 2021). Deze factoren zijn gegroepeerd in:

- Bedrijfsomvang;
- Winstgevendheid;
- Kenmerken directie;
- Kenmerken aandeelhouders.

Hieronder worden deze kort toegelicht:

### 2.5.1 Bedrijfsomvang

De omvang van een bedrijf is een positief significant verklarende variabele voor het rapporteren over SDG's (Rosati en Faria, 2019; Op 't Veld, 2019, 2020; Garcia-Sánchez et al., 2021; Izzo et al. 2020; Pizzi et al. 2021; Melloni et al. 2020). De omvang wordt in de voornoemde studies op verschillende manieren uitgedrukt. Rosati en Faria hebben de omvang van de organisatie bijvoorbeeld aan de hand van 7 indicatoren<sup>1</sup> concreet gemaakt.

<sup>1</sup> operating revenue, number of employees, total asset value, market capitalization, sales revenue, taxation en EBITDA.

Op 't Veld heeft onderzoek gedaan naar beursgenoteerde Europese vastgoedpartijen en heeft de omvang uitgedrukt in beurswaarde. Hij concludeert dat vastgoedondernemingen die rapporteren over SDG's gemiddeld twee keer groter zijn dan vastgoedpartijen die niet rapporteren over SDG's.

Bedrijfsomvang als determinant van rapportage past bij alle hiervoor genoemde theorieën. Grote ondernemingen hebben meer resources (financieel en arbeidskrachten) en meer interactie met stakeholders. Bovendien hebben grotere ondernemingen waarschijnlijk meer partijen waarmee samengewerkt wordt en staan zij vaker in de schijnwerpers waardoor ze gevoelig zijn voor de publieke opinie en reputatieschade.

### 2.5.2 Winstgevendheid

Ook de winstgevendheid van een organisatie is een significant verklarende factor gebleken. Onderzoek van Op 't Veld (2020) heeft aangetoond dat bedrijven die meer middelen tot hun beschikking hebben eerder rapporteren over SDG's. De uitleg hiervoor kan worden gevonden binnen de theory of slack resources. Er kan namelijk gesteld worden dat bedrijven die meer winst maken meer 'slack resources' hebben.

### 2.5.3 Kenmerken directie

Uit onderzoek is gebleken dat de samenstelling van de directie van invloed is op het wel of niet rapporteren over SDG's door organisaties. Voor de onderbouwing hiervan zijn verschillende indicatoren gebruikt: gemiddelde leeftijd, omvang van de directie, gespecialiseerde werkgroep voor CSR en training van de CEO (Garcia-Sánchez et al. 2021; Rosati en Faria, 2019).

De gemiddelde leeftijd van de directie heeft een negatief significant verband met het (vroegtijdig) rapporteren

over SDG's. Dat er sprake is van een negatief verband, betekent dat gemiddeld oudere directies een negatief verband hebben met het vroeg opnemen van SDG's en dat het dus waarschijnlijker is dat een bedrijf met een gemiddeld jongere directie wel over SDG's rapporteert.

Vanuit de institutional theory kunnen er verschillende redenen worden genoemd waarom een jonge directie eerder over SDG's rapporteert. Er wordt bijvoorbeeld betoogd dat de heersende discussie over duurzaamheid en klimaat pas recent is losgebarsten en jongeren daardoor eerder in hun leven in aanraking komen met duurzaamheid. Ook heeft een studie aangetoond dat jongeren meer bezorgd zijn over het milieu en meer inzet tonen bij milieubescherming (Rosati en Faria, 2019). De institutionele druk op jongeren is zodoende groter dan bij ouderen en zodoende proberen zij hun middelen in te zetten om instituties in lijn te krijgen met hun doelen.

De overige indicatoren zijn ook een uitvloeisel van de institutional theory en kennen een positief verband. Dat wil zeggen dat bedrijven die een grotere directie hebben vaker rapporteren over SDG's dan bedrijven met kleinere directies. Bedrijven met een CEO die getraind is in CSR of hier een gespecialiseerde werkgroep voor hebben rapporteren vaker over SDG's dan bedrijven die dit niet hebben.

De twee laatste punten suggereren dat educatie en training in CSR-directeuren en directies bewuster maken van de uitdagingen op het gebied van duurzaamheid in de breedste zin van het woord en bevordert de verbintenis aan de SDG's. Daarbij wordt de opmerking gemaakt dat het opnemen van duurzaamheidsgerelateerde doelstellingen in het beloningsbeleid van de CEO een negatief effect heeft op de rapportage van SDG's door een

bedrijf. Opvallend genoeg vertaalt een financiële prikkel zich dus niet direct naar duurzamere prestaties van een bedrijf (Garcia-Sánchez et al. 2021).

De hiervoor genoemde variabelen zijn onder meer een uitvloeisel van de institutional theory.

#### 2.5.4 Kenmerken aandeelhouders

Het onderzoek dat Op 't Veld (2020) heeft uitgevoerd bij 108 Europese beurgenoteerde vastgoedbedrijven uit 13 Europese landen heeft aangetoond dat ook het type aandeelhouders een significante rol speelt bij het rapporteren over de SDG's. Bij bedrijven die rapporteren over de SDG's zijn aandeelhouders vaker grootaandeelhouders en bestuurders. Deze aandeelhouders hebben het merendeel of een groter aandelenbelang dan de andere aandeelhouders. Zij hebben zodoende een groot belang bij de prestaties van het bedrijf, zijn daarom betrokken bij de onderneming en hun eigen reputatie is daarmee ook vaak verbonden aan het bedrijf. Vanuit de legitimacy en signaling theory verlangen zij daarom dat het bedrijf bijdraagt en rapporteert over de SDG's.

Opvallend genoeg blijkt uit hetzelfde onderzoek dat bedrijven met institutionele aandeelhouders juist minder vaak rapporteren over SDG's. Dit zijn bedrijven die de gelden van particuliere of andere bedrijven beleggen. Dit is opvallend aangezien institutionele partijen veelal een professioneel management hebben en sturen op investeringen met een maatschappelijke contributie. Als mogelijke verklaring noemt Op 't Veld dat instituten passieve beleggers zijn en hier niet naar kijken. Zonder over de harde cijfers te beschikken kan gesteld worden dat met het inwerking treden van de SFDR in 2021 de conclusie van Op 't Veld niet meer op gaat. Institutionele beleggers zijn inmiddels verplicht om over ESG te rapporteren. Omdat SDG's veelal worden aangehaald bin-



nen het ESG-beleid wordt hier steeds meer belang aan gehecht. Sommige institutionele partijen (bijvoorbeeld ABP, PFZW, en Bouwinvest) hebben bijvoorbeeld het doel gesteld om een bepaald percentage te beleggen in bedrijven die bijdragen aan de SDG's.

## 2.6 Hypotheses

Op basis van de literatuur is het interessant om te toetsen in hoeverre de geïdentificeerde variabelen, die voortkomen uit de theorieën, kunnen verklaren of een gebiedsontwikkelaar wel of niet rapporteert over SDG's. Iedere hypothese bestaat uit een nulhypothese (H0) en een alternatieve hypothese (H1). Bij de nulhypothese wordt de aanname gedaan dat er geen relatie is tussen de organisatorische kenmerken en het rapporteren over SDG's. De alternatieve hypothese gaat ervan uit dat deze relatie wel bestaat en is dus het tegenovergestelde van de nulhypothese.

De meest in het oog springende variabele die uit de literatuur naar voren komt is de omvang van de onderneming. Om verschillende redenen zijn grotere ondernemingen meer geneigd om te rapporteren. Deze constatering leidt tot de eerste hypothese:

**H1: Grotere gebiedsontwikkelaars zijn eerder geneigd te rapporteren over SDG's**

Omvang is vooral een graadmeter voor de interactie van een onderneming met andere partijen. Naast omvang is het volgens sommige theorieën (bijvoorbeeld de theory of slack resources) ook relevant om te kijken naar winstgevendheid. Ondernemingen die veel winst maken, hebben ruimte om nieuwe zaken op te pakken en

te implementeren, zoals SDG-rapportages. Dit leidt tot de tweede hypothese:

**H2: Gebiedsontwikkelaars die grotere winsten maken zijn eerder geneigd te rapporteren over SDG's.**

Het belang dat gehecht wordt aan de waarde van SDG-rapportage kan ook een verband hebben met de kenmerken van de directie. Onderzoek kijkt hierbij naar verschillende aspecten zoals leeftijd, directieomvang en expertise van de directieleden. Hypothese 3 luidt:

**H3: De kenmerken van de directie zijn van invloed op het rapporteren over SDG's door gebiedsontwikkelaars.**

Tenslotte zijn ook de kenmerken van de aandeelhouders van invloed op het rapporteren over SDG's. Aandeelhouders zijn bijzondere stakeholders vanwege hun invloed. Grote of familiale aandeelhouders hebben bijvoorbeeld meer grip op organisaties en/of zijn vaak langdurig bij de onderneming betrokken. Mogelijkerwijs leidt deze betrokkenheid ook tot meer interesse in het kijken naar maatschappelijke contributies. Dit is vervat in hypothese 4.

**H4: De kenmerken van aandeelhouders zijn van invloed op het rapporteren over SDG's door gebiedsontwikkelaars.**

## 2.7 Conclusie

Een inventarisatie naar literatuur over SDG's in de Nederlandse vastgoedsector heeft geleerd dat SDG's met name worden aangehaald in onderzoeken waar de focus op maatschappelijk rendement (impact investment) bij (institutionele) beleggers ligt. In twee onderzoeken zijn de SDG's wel als uitgangspunt gehanteerd. De scope van deze onderzoeken was echter ruimer: één onderzoek was gericht op SDG's bij Europese beursgenoteerde vastgoedfondsen, het andere onderzoek hanteerde het perspectief van de gehele Nederlandse vastgoedsector. Er wordt daarom geconcludeerd dat er binnen de wetenschappelijke literatuur een 'blinde vlek' bestaat als het gaat om het rapporteren over de bijdrage aan de SDG's door private gebiedsontwikkelaars in Nederland.

Vanwege deze blinde vlek is in een bredere context (internationaal en in andere sectoren) literatuur gezocht waarin onderzoek is verricht naar het rapporteren over de bijdrage aan de SDG door bedrijven. De gevonden literatuur hanteert verschillende theorieën bij het verklaren waarom het ene bedrijf wel SDG's hanteert en de ander niet.

Aan deze theorieën zijn variabelen gekoppeld waarvan is onderzocht of deze een significante betekenis hebben bij de rapportage over SDG's door bedrijven. Deze vormen de basis van de hypothesen die onderzocht worden.

Op basis van de hypothesen wordt het onderzoek vormgegeven.



# 3 Methodologie en dataverzameling

## 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de operationalisatie van de hypothesen in het onderzoek besproken. Op basis van de gekozen methodologieën wordt vervolgens een dataset samengesteld. Zoals aangegeven betreft het een mixed methods onderzoek; er is zowel kwalitatief als kwantitatief onderzoek uitgevoerd. Allereerst wordt de regressie-analyse besproken en vervolgens de diepte-interviews.

## 3.2 Onderzoeksmethodologie: regressieanalyse

Het is op dit moment onbekend in welke mate gebiedsontwikkelaars over hun bijdrage aan de SDG's rapporteren. Om een goede discussie te kunnen voeren of gebiedsontwikkelaars dit wel of niet doen, en welke theorieën hiervoor een verklaring vormen, is kwantitatief onderzoek nodig.

Hiervoor wordt onderzocht welke gebiedsontwikkelaars rapporteren over SDG's (afhankelijke variabele) om vervolgens te onderzoeken welke invloed verschillende afhankelijke variabelen hierop hebben. Dit wordt getoetst aan de hand van een regressieanalyse. Dit is een statische werkwijze die wordt gebruikt om het verband tussen een afhankelijke en één of meerdere onafhankelijke variabelen te onderzoeken. Om precies te zijn is in dit

geval een logistische regressie uitgevoerd. Dit omdat de afhankelijke variabele een binaire waarde betreft: er wordt wel (=1) of niet (=0) gerapporteerd over SDG's.

De wetenschappelijke formule van een logistische regressie is hierna weergegeven:

$$f(Y) = \ln \frac{P(Y)}{1 - P(Y)} = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \dots + \beta_N X_N$$

In de formule staat  $P(Y)$  voor de kans dat een gebiedsontwikkelaar rapporteert over SDG's ( $Y$ ). Hier wordt de natuurlijke logaritme van geschat.  $\beta_0$  is het intercept (de waarde waar de  $Y$ -as wordt doorsneden) en  $\beta_N$  is de richtingscoëfficiënt behorende bij de onafhankelijke variabelen ( $X_N$ ). Bij een negatieve richtingscoëfficiënt zal de onafhankelijke variabele het rapporteren over SDG's negatief beïnvloeden. Bij een positieve richtingscoëfficiënt is er een positief verband.

De logistische regressielijn is geen rechte lijn, maar ziet eruit als een S-vormige curve. De curves beschrijven het niet-lineaire verband tussen de kans op het rapporteren over SDG's en onafhankelijke variabelen.

De regressieanalyses geven inzicht in de relevantie van

factoren in het besluit van gebiedsontwikkelaars om al dan niet te rapporteren over de SDG's.

Daarnaast is het interessant om ook kwalitatieve data te verzamelen hoe deze keuze tot stand komt.

### 3.3 Diepte-interviews

Kwalitatieve data is verzameld middels semigestructureerde interviews met 3 medewerkers van (gebieds)ontwikkelaars die SDG's hebben toegepast. De informatie die de interviews hebben opgeleverd is gebruikt bij het 'inkleuren', duiden en het in context plaatsen van de kwantitatieve data.

De kans is klein dat de een interview met een bedrijf dat de SDG's niet heeft toegepast veel op levert. Daarom is er geen aselechte steekproef onder alle gebiedsontwikkelaars gehanteerd, maar een doelgerichte selecte steekproef. Er zijn alleen bedrijven geselecteerd die concreet hebben gemaakt aan welke SDG's zij (willen) bijdragen.

Daarnaast is gekozen om gebiedsontwikkelaars te interviewen die niet onder een holding vallen. Dit om ervoor te zorgen dat de input zo veel als mogelijk is toegespitst op de toepassing van en rapportage over SDG's bij gebiedsontwikkeling. Bij holdings wordt er namelijk op holdingniveau over SDG's gerapporteerd, en niet op divisieniveau. Bij de holdings met verschillende divisies (zie paragraaf 3.4.1) zijn de SDG's dus ook van toepassing op bijvoorbeeld de infra- en/of telecomdivisie waardoor antwoorden op de vragen mogelijkwijs minder specifiek zijn.

Eén van de geïnterviewden is niet als gebiedsontwikkelaar, maar als ontwikkelaar gekwantificeerd. De reden

om toch ook een ontwikkelaar op te nemen in de geïnterviewden is als volgt. Tijdens de Provada 2023 (de jaarlijkse vastgoedbeurs die van 13 t/m 15 juni 2023 plaatsvond) had de betreffende ontwikkelaar een bedrijfsstand. Aan de achterzijde van de stand hing een banner met de SDG-iconen. Dit was aanleiding om het gesprek met deze ontwikkelaar aan te gaan over SDG's en een vervolgspraak voor een interview te plannen.

De bovengenoemde selectie heeft geleid tot gesprekken met de volgende personen van de volgende (gebieds)ontwikkelaars:

- Nick de Goeij, ontwikkelaar bij Timpaan;
- Ritzo Holtman, duurzaamheidscoördinator bij VORM;
- Marcel de Ruiter, manager duurzaamheid bij Van Wonen.

Aan alle (gebieds)ontwikkelaars zijn dezelfde basisvragen gesteld. Voor iedere (gebieds)ontwikkelaar zijn de basisvragen aangevuld met vragen die zijn afgestemd op de specifieke situatie. Het betroffen allemaal open vragen waardoor de respondenten de ruimte hadden hun eigen antwoorden te formuleren en nadruk te leggen op de elementen die zij van belang vinden. De vragenlijst is niet van tevoren met de deelnemers gedeeld.

Omdat de vragenlijsten in de basis hetzelfde zijn en aan ieder interview hetzelfde gewicht is toegekend, hebben de uitkomsten van het ene gesprek geen invloed op de andere interviews. Hierdoor is de volgorde van de interviews irrelevant en is deze vanuit een praktisch oogpunt bepaald (de agenda was leidend). De transcripties zijn als vertrouwelijke bijlage toegevoegd aan de scriptie.

### 3.4 Dataverzameling onafhankelijke variabelen

#### 3.4.1 Selectie Nederlandse gebiedsontwikkelaars

##### *Selectie woningontwikkelaars*

Allereerst is van belang om duidelijk te krijgen welke gebiedsontwikkelaars in Nederland actief zijn. Daarvoor is de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) geraadpleegd. Ieder bedrijf dat zich in Nederland inschrijft in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel krijgt één of meer SBI-codes. De code geeft aan wat de activiteit van een onderneming is. Binnen het handelsregister is er een SBI-code voor projectontwikkeling (F41.10). In Nederland zijn er 6.125 bedrijven die deze SBI-code dragen. Helaas bestaat er geen SBI-code voor gebiedsontwikkeling. Omdat het ondoenlijk is om alle 6.125 projectontwikkelaars na te lopen is dit een niet bruikbare invalshoek gebleken.

Een meer pragmatische invalshoek is de publicatie 'top woningontwikkelaars' van PropertyNL gebleken. Met enige regelmaat stelt PropertyNL een lijst samen met de grootste woningontwikkelaars, gezien naar aantallen verkochte woningen. Dit betreft het aantal verkochte woningen aan particulieren en het aantal woningen dat is verkocht aan bijvoorbeeld een woningbelegger of woningcorporatie ten behoeve van de verhuur. Onder verkochte nieuwbouwwoningen vallen nieuwbouwwoningen en de transformatie van bestaand vastgoed. De laatste twee keer dat dit is gedaan was in 2020 en 2023 (Ligtenberg, 2020 & 2023). PropertyNL heeft toen respectievelijk ruim 70 en 80 bouw- en ontwikkelingsbedrijven aangeschreven met de vraag om hun woningontwikkelingscijfers over de twee voorgaande jaren (2018, 2019, 2021, 2022) te delen.

De 70 tot 80 bouw- en ontwikkelingsbedrijven zijn geselecteerd aan de hand van nieuwbouwprojecten die in de PropertyNL-nieuwsbrief zijn opgenomen. Bedrijven die zijn aangeschreven maar niet (tijdig) hebben gereageerd, zijn in de verantwoording van het onderzoek genoemd. Deze totale lijsten van aangeschreven woningontwikkelaars zijn als uitgangspunt genomen bij het selecteren van gebiedsontwikkelaars.

PropertyNL heeft een aantal woningbouwontwikkelaars opgenomen met verschillende divisies, zoals een infra- en/of telecomdivisie. Bedrijven waar dit voor geldt zijn: TBI, VolkerWessels, Dura Vermeer en BallastNedam. Daarnaast zijn er bedrijven waar meerdere ontwikkelaars en/of aannemers onder vallen, zoals KlokGroep en Stebru. Om een goede en eerlijke vergelijking te maken tussen de verschillende gebiedsontwikkelaars, is voor dit onderzoek per bedrijf nagegaan welke woningbouwontwikkelaars onder het moederbedrijf/de holding vallen. Voor zover mogelijk is/zijn alleen de dochter(s) opgenomen waarbij woningbouwontwikkeling de kerntaak is. Dit echter niet mogelijk voor Dura Vermeer en Heijmans. In beide gevallen is de totale groep opgenomen.

De bovenstaande stappen hebben geresulteerd in een lijst van 70 woningbouwontwikkelaars. In bijlage 1 is de volledige lijst met woningontwikkelaars opgenomen.

##### *Selectie gebiedsontwikkelaars uit woningbouwontwikkelaars*

Voor iedere woningbouwontwikkelaar uit de lijst is vervolgens nagegaan of zij als gebiedsontwikkelaar kwalificeert zoals gedefinieerd in hoofdstuk 2. Hiervoor is het portfolio van de desbetreffende ontwikkelaar gebruikt zoals op de bedrijfswebsite of in andere openbare bronnen is opgenomen. Het gaat om minimaal één ontwikke-



ling die aan de selectiecriteria voldoet.

Veel ontwikkelaars geven op de bedrijfswebsite aan hoe zij zichzelf zien: als woningontwikkelaar, gebiedsontwikkelaar, bouwer, aannemer of anderszins. Deze zelfbenoeming is geen onderdeel geweest bij de selectie. Uit de inventarisatie bleek namelijk dat er ontwikkelaars zijn die zichzelf als projectontwikkelaar zien, maar kwalificeren als gebiedsontwikkelaar volgens de in dit onderzoek gehanteerde definitie en vice versa.

Van de 70 woningbouwontwikkelaars uit de lijst van PropertyNL kwalificeren 28 als gebiedsontwikkelaar. In bijlage 2 is de volledige lijst met gebiedsontwikkelaars opgenomen.

#### Onderverdeling type gebiedsontwikkelaars

Een inventarisatie van de lijst gebiedsontwikkelaars leert dat de bedrijven een uiteenlopende signatuur en achtergrond hebben. De signatuur en achtergrond van een bedrijf kan een mogelijke verklaring zijn voor het wel of niet rapporteren over SDG's. Om te kunnen onderzoeken of het type gebiedsontwikkelaar daadwerkelijk een verklarende factor is, is een verdere onderverdeling gemaakt. De onderverdeling naar drie subgroepen is als volgt:

- Gebiedsontwikkelen aannemers
- Gebiedsontwikkelen beleggers
- Gebiedsontwikkelaars (subgroep)

Het bovenstaande resulteert in tien gebiedsontwikkelen aannemers, twee gebiedsontwikkelen beleggers en 16 gebiedsontwikkelaars (subgroep), zie tabel 1.

**Tabel 1**

*Frequentietabel type gebiedsontwikkelaars*

Type gebiedsontwikkelaar	Aantal	Aandeel
- Gebiedsontwikkelen aannemers	10	36%
- Gebiedsontwikkelen beleggers	2	7%
- Gebiedsontwikkelaars (subgroep)	16	57%
<b>Totaal Gebiedsontwikkelaars (hoofdgroep)</b>	<b>28</b>	<b>100%</b>



De onderverdeling naar type gebiedsontwikkelaar is noodzakelijk omdat onder meer hun verdienmodel, werkwijze, sector en organisatiestructuur verschilt. Gebiedsontwikkellende beleggers hebben bijvoorbeeld als doel om woningen te verhuren. Gebiedsontwikkellende aannemers hebben een gevulde bouwportefeuille als doel. Bij de twee voorgenoemde subgroepen is gebiedsontwikkeling een middel om hun doel te bereiken. Voor de subgroep gebiedsontwikkelaars is ontwikkelen het doel.

Verder kan ook de aanverwante sector een rol spelen. Zo zullen gebiedsontwikkellende beleggers ook in contact staan met institutionele beleggers. Bij die laatste groep is het rapporteren over ESG's verplicht. Onder de ESG's worden veelvuldig SDG's aangehaald, zodoende kan het zijn dat de gebiedsontwikkellende beleggers eerder geneigd zijn over SDG's te rapporteren. Eenzelfde soort redenatie kan bij gebiedsontwikkellende aannemers gevolgd worden. In Nederland zijn er namelijk twee beursgenoteerde aannemers die ook verplicht zijn over hun ESG-beleid te rapporteren. Beide halen daarbij ook SDG's aan ([www.bam.com](http://www.bam.com) & [www.heijmans.nl](http://www.heijmans.nl)). Dit kan uitstralen op de andere niet-beursgenoteerde gebiedsontwikkellende aannemers zoals geconstateerd is in paragraaf 2.5.

Naast de in hoofdstuk 2 gevonden significante verklarende variabelen wordt ook onderzocht of het type gebiedsontwikkelaar een verklarende factor is voor het rapporteren over SDG's. Deze nominale indicator (dat wil zeggen dat er geen rangorde is), is omgezet naar de volgende numerieke schaal: 1= gebiedsontwikkellende aannemer, 2= gebiedsontwikkellende belegger en 3= gebiedsontwikkelaar (subgroep). Deze indicator is gebruikt als onafhankelijke variabele.

### **Samenstelling dataset**

Het is voor vrijwel alle bedrijven (eenmanszaken uitgezonderd) wettelijk verplicht om een (beknopte) jaarrekening te deponeren bij de Kamer van Koophandel (KvK) ([www.kvk.nl](http://www.kvk.nl)). De financiële informatie en bedrijfskenmerken die bij de KvK bekend zijn, zijn grotendeels toegankelijk via de betaalde Orbis database van Bureau van Dijk (Orbis, 2023). Deze database is gebruikt voor de dataverzameling van meetbare indicatoren om de onafhankelijke variabelen in uit te drukken. Om een zo sterk mogelijke dataset te creëren is in Orbis nagegaan wat het meest recente jaar is waarin de database de beste dekking heeft. Hoewel er veel data beschikbaar is over de jaren 2022 en 2021, bleek het jaar 2020 tot de meest dekkende dataset te leiden. Daarom is het jaar 2020 als uitgangspunt gehanteerd.

In de database zijn 25 van de 28 gebiedsontwikkelaars gevonden. Drie gebiedsontwikkelaars (Van Wonen, VolkerWessels Vastgoed b.v. en AM) zijn niet gevonden. Voor Van Wonen en VolkerWessels Vastgoed b.v. zijn de jaarstukken over het jaar 2020 geraadpleegd in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel ([www.kvk.nl](http://www.kvk.nl)). De financiële jaarcijfers van AM zijn niet terug te vinden in het Handelsregister, aangezien deze alleen gecommuniceerd worden op het niveau van de holding Koninklijke BAM Groep. Vanwege het feit dat de auteur van dit onderzoek werkzaam is bij AM konden de benodigde cijfers over 2020 worden verkregen.

### 3.4.2 Omvang gebiedsontwikkelaar

De lijst met grootste woningontwikkelaars, gezien naar het aantal nieuwbouwwoningen dat wordt verkocht, zou gebruikt kunnen worden voor het bepalen van de omvang van gebiedsontwikkelaars. Echter, zoals gezegd hebben niet alle bedrijven (tijdig) het aantal verkochte woningen ingediend bij PropertyNL. Daarom zijn deze cijfers niet compleet.

Daarnaast is het bekend dat niet alle woningbouwontwikkelaars op eenzelfde wijze de verkochte nieuwbouwwoningen tellen. Er zijn ontwikkelaars die 'op aandeel' rapporteren. Dat werkt als volgt: als een project met 10 nieuwbouwwoningen in een joint venture wordt ontwikkeld door twee ontwikkelaars met elk een aandeel van 50%, wordt het totaal aantal verkochte woningen in het project gedeeld door 2. Het aantal verkochte nieuwbouwwoningen 'op aandeel' is zodoende  $(10/2)=5$ . Er zijn echter ook ontwikkelaars die deze methode niet hanteren en 10 verkochte nieuwbouwwoningen rapporteren aan PropertyNL.

Een laatste probleem met het uitdrukken van de omvang van een gebiedsontwikkelaar in aantallen verkochte nieuwbouwwoningen komt voort uit de hierboven beschreven stap waarin holdings zijn opgesplitst naar dochterondernemingen. De verkochte nieuwbouwwoningen in de lijst van PropertyNL zijn op holding niveau gerapporteerd. Hierdoor is het niet bekend hoeveel nieuwbouwwoningen de afzonderlijke dochterondernemingen hebben verkocht. Het totaal aantal verkochte nieuwbouwwoningen van de holding kan weliswaar op basis van een aanname worden verdeeld over de dochterondernemingen. Een dergelijke werkwijze heeft een aantal aannames en veronderstellingen en kent zodoende methodologische tekortkomingen.

Omwillen van de bovengenoemde punten wordt vastgesteld dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen geen zuivere indicator is om de omvang te meten van een gebiedsontwikkelaar.

Een goede en veelgebruikte indicator om de omvang van een bedrijf te meten is de marktwaarde. Deze cijfers zijn echter alleen bekend van beursgenoteerde bedrijven. Omdat slechts één gebiedsontwikkelaar beursgenoteerd is, is ook dit geen bruikbare indicator.

Een aantal andere veelgebruikte indicatoren om de omvang van een bedrijf te meten zijn de omzet, aantal werknemers en totale activa (Dang et al.). Alle drie de indicatoren zijn opgenomen in de Orbis database. Desalniettemin was voor alle gebiedsontwikkelaars data over het aantal werknemers beschikbaar. Voor de ontbrekende data aangaande het aantal werknemers zijn bij vier bedrijven de bedrijfswebsites geraadpleegd. De data aangaande de totale activa was compleet.

Bij slechts 17 van de 28 gebiedsontwikkelaars waren er omzetcijfers bekend. Vanwege deze beperkte dekking en het feit dat er nog twee andere indicatoren voor de omvang voor handen zijn, is besloten om de indicator 'omzet' niet verder mee te nemen in het onderzoek.

Voor hypothese H1 is derhalve gekozen om de activa en het aantal werknemers als twee verklarende indicatoren te gebruiken. In tabel 2 is voor de twee afzonderlijke indicatoren beschrijvende statistiek weergegeven (frequentie, dekkingsgraad en gemiddelde) op het hoofdniveau van gebiedsontwikkelaar en naar type gebiedsontwikkelaar.

Tabel 2 leert dat gebiedsontwikkelaars met het grootste aantal werknemers en totale activa

tiva. Hier zijn verschillende verklaringen voor. Allereerst vallen onder de gebiedsontwikkellende aannemers Heijmans en Dura Vermeer. Van beide bedrijven zijn zoals gezegd de cijfers op holdingniveau meegenomen. Ten tweede hebben alle ontwikkelende aannemers naast een ontwikkeltak ook een bouwtak. In de bouwtak werken over het algemeen naar verhouding meer mensen dan in de ontwikkeltak, dit trekt het gemiddelde omhoog. Daarnaast is er een (groter) machine- en wagenpark waardoor ook de totale activa hoger dan gemiddeld is.

Over de gebiedsontwikkellende beleggers kunnen geen harde uitspraken worden gedaan, aangezien deze categorie maar twee gebiedsontwikkelaars omvat. Wel valt op dat de subgroep gebiedsontwikkelaars qua aantallen medewerkers het kleinst is. Dit kan goed worden verklaard aangezien zij geen beleggingstak of aanne-

mingstak hebben. De meeste ontwikkelaars hebben minder dan 50 medewerkers in dienst. Alleen AM en BPD hebben een groter aantal medewerkers; respectievelijk 161 en 312.

**Tabel 2**

*Overzicht aantal werknemers en totale activa*

Type gebiedsontwikkelaar	Aantal werknemers			Totale activa		
	#	%	Gem.	#	%	Gemiddeld
- Gebiedsontwikkellende aannemers	10	100%	957	10	100%	306.203.093
- Gebiedsontwikkellende beleggers	2	100%	181	2	100%	169.759.287
- Gebiedsontwikkelaars (subgroep)	16	100%	52	16	100%	244.588.137
Gebiedsontwikkelaars (hoofdgroep)	28	100%	384	28	100%	261.248.561

Het aantal werknemer en de totale activa zijn reeds numerieke indicatoren op een rationiveau. De totale activa kent een exponentiele curve, om deze te kunnen gebruiken in de logistische regressie is deze omgezet naar een lineair verband door de natuurlijke logaritme te nemen.

### 3.4.3 Winstgevendheid

Er zijn verschillende eenheden waarin de winstgevendheid van een bedrijf kan worden uitgedrukt. In de Orbis database zijn onder andere de brutowinst, ROA (*Return on Assets*), EBIT (*Earnings Before Interest and Tax*) en EBITDA (*Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation*) opgenomen. Bij het bestuderen van de cijfers bleek dat er bij slechts een klein aantal gebiedsontwikkelaars cijfers bekend zijn over de brutowinst, ROA en EBITDA. De EBIT heeft een behoorlijke

dekking van 71% en is daarom als indicator voor de winstgevendheid gehanteerd in hypothese H2.

In tabel 3 is de beschrijvende statistiek van de EBIT weergegeven. Tabel 3 leert dat gebiedsontwikkelaars aannemers gemiddeld gezien de grootste winst hebben gemaakt in 2020, gevolgd door de beleggers en subgroep gebiedsontwikkelaars. Echter, als we ook hier de EBIT omslaan naar het aantal medewerkers zien we dat de subgroep gebiedsontwikkelaars het hoogst scoort, gevolgd door respectievelijk gebiedsontwikkelaars beleggers en aannemers.

**Tabel 3**

*Overzicht winstgevendheid*

Type gebiedsontwikkelaar	EBIT in € (winstgevendheid)			
	#	%	Gemiddeld	Per werknemer
- Gebiedsontwikkelaars aannemers	9	90%	24.393.697	25.498
- Gebiedsontwikkelaars beleggers	2	100%	12.585.746	69.727
- Gebiedsontwikkelaars (subgroep)	9	56%	9.938.802	574.366
Gebiedsontwikkelaars (hoofdgroep)	20	71%	25.708.199	66.886

De winstgevendheid is een numerieke waarde op een rationiveau. Ook deze exponentiele indicator is omgezet naar een lineair verband door de natuurlijke logaritme hiervan te nemen.

#### 3.4.4 Kenmerken directie

Binnen de Orbis database is gezocht naar kenmerken van de directie. Dit resulteerde in data over het aantal directieleden. Deze indicator wordt gebruikt om hypothese H3 te toetsen. De informatie aangaande aantal directieleden was binnen Orbis niet voor alle gebiedsontwikkelaars voor handen, daarom zijn bij 12 gebiedsontwikkelaars de bedrijfswebsites geraadpleegd om te achterhalen uit hoeveel personen de directie bestaat ([www.abbbouwgroep.nl](http://www.abbbouwgroep.nl); [www.am.nl](http://www.am.nl); [www.amvest.nl](http://www.amvest.nl); [www.blauwhoed.nl](http://www.blauwhoed.nl); [www.borgheserealestate.nl](http://www.borgheserealestate.nl); [www.certitudo.com](http://www.certitudo.com); [www.eracontour.nl](http://www.eracontour.nl); [www.explorius.nl](http://www.explorius.nl); [www.hurks.nl](http://www.hurks.nl); [www.lingotto.nl](http://www.lingotto.nl); [www.provast.nl](http://www.provast.nl); [www.vorm.nl](http://www.vorm.nl)).

Ook bij het interpreteren van de beschrijvende statistiek in tabel 4 dient er rekening te worden gehouden met het feit dat er slechts twee gebiedsontwikkelaars zijn en de zeggenschap dus beperkt is. In absolute zin hebben beleggers een iets grotere directie dan aannemers, op enige afstand gevolgd door de subgroep gebiedsontwikkelaars. Opvallend is dat de helft van de subgroep gebiedsontwikkelaars één directielid heeft. Het gemiddelde wordt omhooggehaald door twee bedrijven met een partner-structuur. Beide bedrijven hebben zes partners.

Bij de gebiedsontwikkelaars aannemers bestaat de directie uit 2 of meer leden. De twee gebiedsontwikkelaars beleggers hebben drie en vier directieleden, waardoor het gemiddelde uitkomt op 3,5.

Zie in tabel 4 de beschrijvende statistiek van het aantal directieleden, waarbij in de laatste kolom het aantal directieleden is omgeslagen naar een percentage van het totaal aantal personeelsleden. Het is geen verrassing dat de subgroep gebiedsontwikkelaars de grootste 'overhead' heeft: 4,2% van de totale personeelsformatie. Het aantal directieleden van de verschillende type gebiedsontwikkelaars verschillen namelijk niet veel, terwijl er wel een groot verschil bestaat tussen het aantal medewerkers. De subgroep gebiedsontwikkelaars heeft veruit het kleinste aantal medewerkers. Bij gebiedsontwikkelaars aannemers is de overhead het kleinst (0,3%) vanwege het grote aantal medewerkers. De gebiedsontwikkelaars belegger zit hier met 1,9% tussenin.

Opvallend is dat de rangorde (groot naar klein) in absolute zin (gemiddeld) en relatieve zin (percentage van het aantal personeelsleden) sterk van elkaar verschilt. Zie in tabel 4 voor de verduidelijking de rangorde tussen 'haakjes' ( ) bij de absolute en relatieve frequentie.

Om wat meer gevoel bij deze cijfers te krijgen het volgende: Een achtjarige studie van Berenschot bij 1.200 organisaties (2010) heeft aangetoond dat dit percentage in elke sector tussen de vier à vijf procent van het totaal aantal personeelsleden ligt. Daarbij wordt wel aangegeven dat het hier om het aantal managers gaat, dit is dus breder dan alleen directieleden, waardoor de percentages in het onderzoek van Berenschot hoger uitvallen.

**Tabel 4**

Overzicht omvang van de directies

Type gebiedsontwikkelaar	Omvang directie			
	#	%	Gemiddeld	% van totaal aantal personeelsleden
- Gebiedsontwikkellende aannemers	10	100%	3,3 (2)	0,3% (3)
- Gebiedsontwikkellende beleggers	2	100%	3,5 (1)	1,9% (2)
- Gebiedsontwikkelaars (subgroep)	16	100%	2,2 (3)	4,2% (1)
Gebiedsontwikkelaars (hoofdgroep)	28	100%	2,7	0,7%

Het aantal directieleden is een numerieke waarde op een rationiveau en kan zonder bewerking worden gebruikt in de logistische regressie.

### 3.4.5 Kenmerken aandeelhouders

Voor iedere gebiedsontwikkelaar is nagegaan hoeveel aandeelhouders zij hebben en wie de aandeelhouders zijn. Dit door het raadplegen van de Orbis dataset, bedrijfswebsites, jaarverslagen en andere openbare publicaties (www.abbouwgroep.nl; www.amvest.nl; www.ballast-nedam.nl; www.bam.com; www.borgheserealestate.nl; www.bpd.nl; www.certitudo.com; www.dura-vermeer.nl; www.eracontour.nl; www.explorius.nl; www.heijmans.nl; www.hurks.nl; Janssen de Jong Groep, 2020; www.lingotto.nl; www.mrpdevelopment.nl; www.novaform.nl; PropertyNL, 2020; www.provast.nl; www.stebru.nl; www.synchroon.nl; Tubantia, 2017; www.vanwonen.nl; VastgoedBerichten, 2017; VolkerWessels BVGO, 2021; www.vorm.nl).

Uit de inventarisatie bleek dat er naast de grootaandeelhouders, bestuurders en institutionele aandeelhouders die uit onderzoek van Op 't Veld (2020) een significant verklarende factor zijn gebleken, ook nog andere type aandeelhouders te onderscheiden zijn bij gebiedsontwikkelaars. Dit zijn: (private, niet zijnde institutionele) investeerders/beleggers, particuliere aandeelhouders, vennoten/partners, familiale aandeelhouders en een stichting. In de bovenstaande inventarisatie is overigens naar de aandeelhouders van het moederbedrijf gekeken. Bijvoorbeeld: AM is een 100% dochter van de Koninklijke BAM Groep. De aandeelhouders van de BAM zijn particulieren en een investeerder (die meer dan 3% van de aandelen heeft en dit heeft gemeld in het kader van de Wet op het financieel toezicht).

Omdat de categorisering van Op 't Veld niet toereikend bleek is de vrijheid genomen om deze te vertalen naar *closely held* aandeelhouders en *widely held* aandeelhouders. Zoals de naam al aangeeft zijn *closely held*

aandelen in eigendom van één of een kleine groep aandeelhouders die het merendeel van de aandelen bezit (“grootaandeelhouders”). Zij hebben vaak een hechte en directe band met het bedrijf, vaak is er een familiale relatie. De aandelen worden zodoende ook weinig verhandeld. Hieronder vallen bijvoorbeeld grootaandeelhouders, bestuurders, stichtingen en familiere aandeelhouders. Widely held aandelen staan hier tegenover. In dat geval zijn de aandelen in eigendom van grotere aantallen aandeelhouders met kleinere belangen. Onder deze categorie vallen onder meer particuliere aandeelhouders en partners.

Het bovenstaande betekent dat voor de operationalisatie van hypothese H4 closely held aandelen als indicator wordt gebruikt om de kenmerken van de aandeelhouders in uit te drukken. Deze nominale indicator is omgezet naar numerieke schaal: 1= closely held en 2= widely held.

In tabel 5 is de dekkingsgraad van het type aandeelhouder en het aandeel ontwikkelaars met closely held aandelen weergegeven. Bij de aannemers, maar ook bij de subgroep gebiedsontwikkelaars blijkt dat de aandelen met name closely held zijn. Dit wordt verklaard door het feit dat er onder beide partijen een groot aandeel familiebedrijven vallen.

**Tabel 5**

*Overzicht closely held en widely held aandelen*

Type gebiedsontwikkelaar	#	%	Closely held
- Gebiedsontwikkende aannemers	10	100%	80%
- Gebiedsontwikkende beleggers	2	100%	0%
- Gebiedsontwikkelaars (subgroep)	16	100%	63%
Gebiedsontwikkelaars (hoofdgroep)	28	100%	64%



### 3.5 Dataverzameling afhankelijke variabele

Voor alle projectontwikkelaars is op basis van openbare stukken nagegaan of zij over SDG's rapporteren. Op websites, in jaarverslagen en in andere (duurzaamheids) rapportages is gezocht naar de temen 'SDG', 'sustainable', 'duurzaam', 'duurzame ontwikkelingsdoelen' (www.abbouwgroep.nl; www.am.nl; www.amvest.nl; www.ballast-nedam.nl; www.blauwhoed.nl; www.borghese-realestate.nl; www.bpd.nl; www.certitudo.com; www.duravermeer.nl; www.eracontour.nl; www.explorius.nl; www.heijmans.nl; www.hurks.nl; www.jjpo.nl; www.kwp.nl; www.kondorwessels.nl; www.lingotto.nl; www.mrpdevelopment.nl; www.novaform.nl; www.provast.nl; www.sdkvastgoed.nl; www.stebru.nl; www.synchroon.nl; www.tersteegegroep.nl; www.vanwonen.nl; www.vanwanrooij.nl; www.vwvastgoed.nl; www.vorm.nl).

De jaarverslagen en duurzaamheidsrapportages hebben in de meeste gevallen betrekking op het jaar 2022 en een enkele keer op 2021. De bedrijfswebsites zijn allemaal in 2023 geraadpleegd.

De bedrijfswebsites zonder zoekfunctie, zijn met behulp van Google doorzocht<sup>1</sup>. In de gevallen dat dit geen resultaten op heeft geleverd is onderzocht of de SDG's niet op een andere manier zijn opgenomen. Dit is gedaan door te zoeken op de termen 'ESG', 'MVO', 'environment', 'maatschappelijk' en vervolgens te bezien

of hieronder toch SDG's in een andere bewoording dan hierboven is benoemd, bijvoorbeeld om ook termen zoals Global Goals te vangen die door gemeenten worden gehanteerd.

Tijdens de inventarisatie bleek er op verschillende niveaus gerapporteerd wordt over SDG's. In de bedrijfskunde wordt de kwaliteit en volwassenheid van bedrijfsprocessen vaak uitgedrukt in maturiteitsniveaus. Ze zijn bedoeld om bedrijfsprocessen te ontwikkelen en te verbeteren (Van Looy, 2010). Omdat de rapportage over SDG's ook verschillende gradaties kent, wordt in dit onderzoek onderscheid gemaakt naar de volgende 'SDG-maturiteitsniveaus':

1. Gebiedsontwikkelaars die benoemen dat ze (willen gaan) bijdragen aan SDG's;
2. Gebiedsontwikkelaars die concreet maken aan welke SDG's zij bijdragen;
3. Gebiedsontwikkelaars die concreet maken aan welke SDG's zij bijdragen én op welke manier zij dat doen (bijvoorbeeld door (zelf geformuleerde) doelstellingen of KPI's met een tijdspad aan een SDG te koppelen);
4. Gebiedsontwikkelaars die concreet maken aan welke SDG's zij bijdragen, op welke manier zij dat doen én de voortgang openbaar monitoren.

Per maturiteitsniveau is in de dataset aangegeven of een gebiedsontwikkelaar hier wel (ja) of niet (nee) aan voldeed. Deze zijn vervolgens omgezet in een numerieke maat: 1= ja en 0= nee. De vier afzonderlijke maturiteitsniveaus zijn vervolgens als onafhankelijke variabele gebruikt in de regressieanalyse.

1 Een website kan doorzocht worden met behulp van Google Search door in de zoekbalk 'site:' voor de URL te plakken met daarna de zoekterm. Bijvoorbeeld site:[URL] SDG

### 3.6 Samenvatting

In tabel 6 is een samenvatting gegeven van de indicatoren waaruit de dataset bestaat met beschrijvende statistiek. Op basis hiervan is gecontroleerd op uitbijters die mogelijk de uitkomsten kunnen beïnvloeden. De controle heeft geleerd dat er geen verdachte waarden in de dataset zijn opgenomen. In tabel 6 zijn de gemiddelden, standaarddeviaties, minimale en maximale waarden van de numerieke waarden op een rationiveau weergegeven. Data van de type gebiedsontwikkelaar en de closely of widely held aandelen zijn nominale variabelen en kennen alleen frequenties.

**Tabel 6**

*Beschrijvende statistiek van de gebruikte indicatoren*

Onafhankelijke Variabelen	(1) N	(2) mean	(3) st	(4) min	(5) max
Type gebiedsontwikkelaar	28				
- gebiedsontwikkkelende aannemer	10				
- gebiedsontwikkkelende belegger	2				
- gebiedsontwikkelaar (subgroep)	16				
Aantal werknemers	28	384	984	7	4.833
Totale activa	28	261.248.561	507.575.424	6.913.000	2.666.000.000
EBIT	20	25.708.199	48.290.736	-7.071.000	222.000.000
Aantal directieleden	28	2,7	1,4	1	6
Closely vs widely held aandelen	28				
- Closely held	18				
- Widely held	10				

### 3.7 Multicollineariteit

De indicatoren worden in het volgende hoofdstuk in wisselende samenstelling onderzocht, waarbij de statistische significantie van de coëfficiënten en de verklaringskracht van het model de basis vormen voor de modelselectie. Speciale aandacht gaat uit naar multicollineariteit. De dataset omvat twee indicatoren die gebruikt zijn de omvang van een gebiedsontwikkelaar uit te drukken. De kans bestaat dat hier een hoge correlatie tussen bestaat. Ook kan er een relatie zijn tussen de twee omvang indicatoren en de EBIT en het aantal directieleden. Het is namelijk aannemelijk dat grotere bedrijven ook grotere winsten maken en grotere directies hebben. De data heeft in dat geval veel gemeenschappelijk.

Om te controleren op deze 'data gebaseerde multicollineariteit' is de *Variation Inflation Factor* (VIF) van de regressie gecontroleerd. In de literatuur wordt verschillend gedacht over de VIF-waarde. Sommigen stellen dat een VIF-waarde van 10 of hoger moet worden opgelost. Anderen hanteren een scherpere grens van 5. In de uitgevoerde logistische regressie is de hoogste VIF-waarde 3,2. De multicollineariteit is zodoende beperkt. De VIF-waarden van de regressiecoëfficiënten helpen bij de modelselectie.



# 4 Resultaten

## 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de onderzoeksresultaten uit de logistische regressieanalyses gepresenteerd. Op basis van deze uitkomsten worden de hypothesen die in hoofdstuk 2 zijn geformuleerd aangenomen of verworpen en wordt deelvraag vier beantwoord, zie paragraaf 4.3. De uitkomsten worden gespiegeld aan de theorie uit hoofdstuk 2 en worden geïdentificeerd met de uitkomsten van de interviews. Voordat de statistische berekeningen worden uitgevoerd worden in paragraaf 4.2 bevindingen gepresenteerd op basis van de absolute en relatieve frequenties op de hoofdgroep en de onderverdeling naar type gebiedsontwikkelaar. Op dit niveau wordt geen statistiek toegepast omdat de dataset te klein is om per type gebiedsontwikkelaar een goede uitspraak te kunnen doen.

## 4.2 Eerste resultaten

### 4.2.1 Eerste maturiteitstrede

De inventarisatie naar SDG-rapportage van gebiedsontwikkelaars op de vier SDG-maturiteitsniveaus, uitgesplitst naar type gebiedsontwikkelaar, resulteert in tabel 7. Hieruit wordt duidelijk dat 10 gebiedsontwikkelaars (36%) aangeven dat ze een bijdrage leveren aan de SDG's (zonder concreet te maken welke SDG's dat zijn). Dit percentage kan op verschillende manieren worden geïnterpreteerd:

Type gebiedsontwikkelaar	#
- Gebiedsontwikkelen aannemers	10
- Gebiedsontwikkelen beleggers	2
- Gebiedsontwikkelaars (subgroep)	16
Totaal Gebiedsontwikkelaars (hoofdgroep)	28

**Tabel 7**

*Frequentietabel SDG-maturiteit naar type gebiedsontwikkelaar*

	SDG-maturiteit, absoluut				SDG-maturiteit, relatief			
	1. Bijdragen aan SDG's	2. SDG's concreet benoemen	3. SDG's concreet benoemen en SMART maken	4. SDG's concreet benoemen, SMART maken en monitoren	1. Bijdragen aan SDG's	2. SDG's concreet benoemen	3. SDG's concreet benoemen en SMART maken	4. SDG's concreet benoemen, SMART maken en monitoren
	6	5	4	3	60%	50%	40%	30%
	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%
	4	2	0	0	25%	13%	0%	0%
	10	7	4	3	36%	25%	14%	11%



Allereerst kan dit percentage afgezet worden tegen de percentages die zijn gevonden in de studies op basis waarvan de theorieën en variabelen zijn verzameld in hoofdstuk 2. Rosati & Faria (2019) vonden in hun studie naar 408 beursgenoteerde bedrijven wereldwijd, dat 16% van de bedrijven SDG's hebben benoemd in hun rapportages over 2016. Uit het onderzoek van Op 't Veld (2019) bleek dat 31% van de 108 Europese beursgenoteerde vastgoedondernemingen rapporteerde over hun bijdrage aan de SDG's in hun jaarverslag over 2018 of andere openbare rapportages (het gaat hierbij om 28 bedrijven die één of meerdere SDG's hebben geselecteerd én 5 bedrijven die de SDG's alleen hebben genoemd met de intentie om hierop een strategie te bouwen).

Ten opzichte van deze twee studies presteren gebiedsontwikkelaars beter, maar desalniettemin benoemen nog geen 4 op de 10 gebiedsontwikkelaars het begrip SDG's, hetgeen niet veel is.

Indien de gebiedsontwikkelaars worden vergeleken met het onderzoek naar 40 bedrijven met een notering aan de Italiaanse beurs (Borsa Italiana) van Izzo et al. (2020), presteren gebiedsontwikkelaars beduidend slechter. Uit de studie van Izzo et al. bleek dat 88% van de bedrijven de SDG's heeft benoemd in 2018. Een hoog percentage in vergelijking met de twee andere studies. Een verklaring hiervoor wordt niet gegeven door Izzo et al.

Om bovenstaande uitkomsten te duiden de volgende punten:

1. Rosati & Faria en Op 't Veld onderzochten beursgenoteerde bedrijven in respectievelijk het jaar 2016 en 2018. Dit was één en drie jaar na de invoering van de SDG's door de Verenigde Naties. Bedrijven hebben tijd nodig om nieuw beleid te implementeren hetgeen het lage percentage verklaart. Daarnaast

was er in 2016 nog geen wetgeving voor Europese beursgenoteerde bedrijven om te rapporteren over niet-financiële aspecten (NFRD). De NFRD was in 2018 één jaar van kracht. De rapportages die zijn gebruikt om na te gaan of gebiedsontwikkelaars SDG's toepassen zien toe op zes tot acht jaar na de totstandkoming van de SDG's waarvan in ieder geval de laatste vier jaar de NFRD en de laatste twee jaar de SFDR van kracht was. Hoewel er slechts één beursgenoteerde gebiedsontwikkelaar aan de SFDR moet voldoen en geen van de gebiedsontwikkelaars aan de NFRD, straalt dergelijke wetgeving af op de markt volgens de institutional theory. In dat licht bezien rapporteert slechts een klein deel van de gebiedsontwikkelaars over SDG's.

2. De studie van Rosati & Faria (2019) was gericht op factoren die de vroege rapportage (*early adaption*) over SDG's verklaren. Daarom werden stukken over het jaar 2016 onderzocht, een jaar na de invoering van SDG's en een jaar voor de invoering van de NFRD. Het geeft een verklaring voor het lage percentage bedrijven dat zij vonden dat over SDG's rapporteert.
3. De studies van Op 't Veld en Izzo et al. hadden beide betrekking op rapportages over het jaar 2018 van beursgenoteerde bedrijven. Toch liggen de percentages met betrekking tot het noemen van SDG's ver uit elkaar (31% versus 88%). Mogelijke verklaringen hiervoor kunnen worden gezocht in de verschillende geografische en sectorale focus. Op 't Veld onderzocht 108 Europese vastgoedondernemingen en Izzo et al. onderzochten 40 Italiaanse beursgenoteerde bedrijven. Het kan zijn dat Italië vooruitloopt ten opzichte van andere landen in Europa en dat de vastgoedsector achterloopt.

Een tweede mogelijkheid om het percentage gebiedsontwikkelaars die het begrip SDG noemt (36%) te duiden, is door deze af te zetten tegen meer recent onderzoek. De Hogeschool van Amsterdam, Universiteit Maastricht en Tilburg University hebben onderzoek gedaan naar de toepassing van en rapportage over SDG's door Nederlandse bedrijven en instellingen in 2022. Dit hebben zij gedaan aan de hand van een enquête die door 316 organisaties is beantwoord. Uit deze enquête blijkt dat 69% van de organisaties de SDG's ter hand heeft genomen en 60% communiceert over de SDG's (p. 43). In dat opzicht presteren gebiedsontwikkelaars ver onder het Nederlandse gemiddelde.

Een ander recent onderzoek is uitgevoerd door KPMG (2022). Zij hebben in de jaren 2017, 2020 en 2022 onderzocht hoeveel procent van de grootste 100 (N100) en 250 (G250) bedrijven ter wereld (op basis van winst) rapporteerden over SDG's. Uit het onderzoek blijkt dat 71% van de grootste 100 bedrijven en 74% van de grootste 250 bedrijven over SDG's rapporteerden in 2022. Het gaat hierbij zowel om beursgenoteerde als niet-beursgenoteerde bedrijven. In dit licht bezien presteren Nederlandse gebiedsontwikkelaars ver onder gemiddeld. Een mogelijk verzachtend argument is dat er in de N100 of G250 ook Europese beursgenoteerde bedrijven en financiële instellingen staan (exacte aantallen of percentages zijn onbekend) die verplicht zijn om over niet-financiële aspecten en/of ESG-beleid te rapporteren en zodoende bijdragen aan een hoog rapportagepercentage. Echter, het is onwaarschijnlijk dat het grote verschil (36% vs. 71% dan wel 74%) hieraan volledig is toe te schrijven.

Op basis van het onderzoek van KPMG (2022) kan ook het hierboven genoemde punt (3) met betrekking tot de geografische en sectorale focus worden onderschreven.

KPMG heeft onderscheid gemaakt naar 15 sectoren. De SDG-dekkingsgraad van de 7 best scorende sectoren zijn weergegeven en variëren van 86% tot 63%, waarbij het gemiddelde op 74% ligt (G250 bedrijven). De sector *'construction & materials'* (waar gebiedsontwikkeling onder valt) staat niet in de top 7 vermeld, waardoor kan worden geconcludeerd dat deze onder gemiddeld scoort. Dit sluit aan bij het onderzoek van Op 't Veld (2019). Hij constateerde dat geen van de 14 beursgenoteerde residentiële vastgoedbedrijven rapporteerde over SDG's.

Daarnaast vermeld het KPMG-onderzoek dat 75% van de bedrijven in Europa over SDG's rapporteerde. De studie naar 40 beursgenoteerde bedrijven in Italië leerde dat in 2018 reeds 88% van de bedrijven over SDG's rapporteerden. Er wordt geconcludeerd dat de mate van SDG-rapportage verschilt tussen landen en sectoren.

In hoofdstuk 1 is aangegeven dat gebiedsontwikkelaars gevoelsmatig nog weinig over SDG's rapporteren. Dit wordt bevestigd door het feit dat nog geen 4 op de 10 gebiedsontwikkelaars de SDG's hebben genoemd én door de vergelijking met het onderzoek van KPMG. Dit ligt ook in lijn met de uitkomsten van de interviews met drie (gebieds)ontwikkelaars die de SDG's wel hebben toegepast. In de interviews kwam naar voren dat de respondenten de SDG's nog weinig terugzien bij andere (gebieds)ontwikkelaars. Een van hen zei daarover het volgende *"naar ons beeld zijn wij de enige die dit [rapporteren over SDG's] echt doen."*

*Verdieping naar type gebiedsontwikkelaar binnen de eerste maturiteitstrede*

Hierna worden een aantal bevindingen gepresenteerd op basis van de absolute en relatieve frequenties naar type gebiedsontwikkelaar, zie tabel 7. Zoals in paragraaf



4.1 aangegeven wordt hierbij geen statistiek toegepast omdat de dataset te klein is om per type gebiedsontwikkelaar een betrouwbare uitspraak te kunnen doen. De dataset is wel groot genoeg om op het hoofdniveau statistiek toe te passen en conclusies te trekken. Dit wordt in paragraaf 4.3 gedaan en verder toegelicht.

De eerste opvallende bevinding is op het subniveau van de gebiedsontwikkelaar beleggers. Geen van hen heeft het begrip SDG benoemd. Dit is wellicht een verrassende uitkomst in het kader van de institutional theory. In hoofdstuk 2 is uitgelegd dat volgens deze theorie organisaties zich conformeren naar de formele en informele structuren, regels, normen en waarden zoals deze binnen een bepaalde sector gelden. De (private) gebiedsontwikkelaar beleggers kunnen gezien hun beleggingswerkzaamheden ook in de sector met institutionele (vastgoed)beleggers worden ingedeeld. Deze laatste groep is sinds 2021 verplicht om over ESG-beleid te rapporteren. Daarbij halen zij veelvuldig de SDG's aan. In dat kader kon er worden verwacht dat de gebiedsontwikkelaar beleggers zich naar de normen van de institutionele beleggers hadden geconformeerd en er dus een groter aantal gebiedsontwikkelaar beleggers SDG's hadden benoemd.

Een tweede constatering is dat 60% van de gebiedsontwikkelaar aannemers het begrip SDG heeft benoemd. Bij de subgroep gebiedsontwikkelaar is dit 25%. Waar de institutional theory bij de gebiedsontwikkelaar beleggers niet van kracht lijkt te zijn, kan dit wel een verklarende rol spelen voor het hoge percentage bij gebiedsontwikkelaar aannemers. Binnen Nederland zijn er namelijk twee grote beursgenoteerde aannemers actief die verplicht zijn om ESG-beleid te formuleren en hieronder beide SDG's hebben aangehaald, terwijl er geen beursgenoteerde gebiedsontwikkelaar (subgroep) zijn

of gebiedsontwikkelaar die anderszins te maken hebben met de SFDR. Dit kan verklaren waarom gebiedsontwikkelaar aannemers meer rapporteren over de SDG's en de subgroep gebiedsontwikkelaar dit minder doet. Ook de theory of slack resources kan in dit kader worden aangehaald. Uit tabel 2 is gebleken dat gebiedsontwikkelaar aannemers gemiddeld genomen de meeste werknemers en grootste totale activa hebben. Uit tabel 3 bleek dat de gebiedsontwikkelaar aannemer in absolute zin de grootste winst maken. Zodoende hebben zij de arbeidskracht en financiële middelen om de SDG's in de organisatie te incorporeren.

Ook de legitimacy theory en signaling theory kan hierin een rol van betekenis spelen. Door bij te dragen aan de SDG's kunnen gebiedsontwikkelaar aannemers zich legitiem maken door hier duidelijk over te communiceren. Dit met name voor de overheden en grote bedrijven die tot hun opdrachtgevers behoren. Dit zijn partijen die SDG's al veelvuldig toepassen en hier ook belang aan hechten bij hun partners (Op 't Veld, 2019).

Dit speelt sterker bij gebiedsontwikkelaar aannemers dan bij de subgroep gebiedsontwikkelaar. De laatstgenoemden kunnen onder meer corporaties en consumenten tot hun klantenkring rekenen. In hoofdstuk 2 is geconstateerd dat corporaties in mindere mate bezig zijn met de SDG's en de druk vanuit consumenten nog niet heel groot is. Dit kan een verklaring zijn waarom de subgroep gebiedsontwikkelaar in mindere mate over SDG's rapporteren.

#### 4.2.2 Tweede maturiteitstrede

De volgende stap op de 'maturiteitsladder' wordt gezet door bedrijven die concreet hebben aangegeven aan welke SDG's zij een bijdrage willen leveren. Dit zijn 7 gebiedsontwikkelaar (25%). Ook Op 't Veld (2019)



heeft in zijn studie een onderscheid gemaakt naar bedrijven die het begrip SDG hebben benoemd en naar bedrijven die concreet één of meerdere SDG's hebben geselecteerd. Uit zijn studie blijkt dat 26% van de beursgenoteerde vastgoedfondsen concreet één of meerdere SDG's hebben geselecteerd. Dit ligt in lijn met de bevindingen uit dit onderzoek. Bij het interpreteren van deze bevinding dienen dezelfde aandachtspunten in acht te worden genomen die bij de eerste maturiteitstrede zijn genoemd (tijdscope, invoering SFDR/NFRD en beursgenoteerd vs. niet beursgenoteerd, sector).

Ook Izzo et al. hebben onderscheid gemaakt naar verschillende manieren van rapporteren over de SDG's. Deze manier sluit echter niet aan op de eerste en tweede maturiteitstrede zoals in dit onderzoek is gehanteerd, waardoor een vergelijking mank gaat.

#### *Verdieping naar type gebiedsontwikkelaar binnen de tweede maturiteitstrede*

Binnen deze tweede maturiteitstrede rapporteert nog 50% van de gebiedsontwikkelaars beleggers (-1 belegger ten opzichte van de eerste stap). Bij de subgroep gebiedsontwikkelaars resteert 13% (-2 gebiedsontwikkelaars ten opzichte van de eerste stap). Naar verhouding gaan de gebiedsontwikkelaars aannemers beter presteren bij een volgende stap op de maturiteitsladder. De bevindingen en verklaringen die in paragraaf 4.2.1 zijn gegeven blijven dan ook gestand.

#### **4.2.3 Derde en vierde maturiteitstrede**

Bij de volgende twee stappen op de maturiteitsladder resteren nog slechts een klein aantal gebiedsontwikkelaars, respectievelijk 4 en 3 (14% en 11%). Nog niet de helft van de gebiedsontwikkelaars die het begrip SDG heeft genoemd, rapporteert openbaar over de doelstellingen en de voortgang. Dit is geen verrassende uit-

komst, Schramade concludeerde in 2017 dat bedrijven steeds vaker refereren naar SDG's in hun communicatie, maar dat er zelden wordt gepubliceerd over doelen of KPI's voor specifieke SDG's. Ook Schramade heeft een onderverdeling gemaakt naar verschillende fases die doorlopen worden bij het integreren van SDG's in het besluitvormingsproces. Hij geeft aan dat de fase waarin de doelstellingen worden gemeten verreweg de meest uitdagende fase is.

Het percentage gebiedsontwikkelaars dat doelen heeft gesteld en deze openbaar meet (14% en 11%) kan in context geplaatst worden door deze te vergelijken met de bevindingen uit het onderzoek van Izzo et al. (2020). Zij hebben onderzocht hoeveel bedrijven expliciet en specifieke KPI's hebben geformuleerd in relatie tot de gekozen SDG's. Dit zijn 5 van de 40 (13%) geselecteerde bedrijven met een notering aan de Italiaanse beurs. Het grote verschil tussen bedrijven die het begrip SDG benoemen (88%) en bedrijven die KPI's hebben geformuleerd (13%) wordt door Izzo et al. (2020) als volgt uitgelegd: SDG's worden vooral gebruikt om 'het SDG-vakje aan te vinken', maar niet om de SDG's daadwerkelijk te integreren en te koppelen aan de bedrijfsstrategie en om specifieke KPI's te formuleren die helpen om belanghebbenden in staat te stellen hun bedrijfsprestaties en bijdragen aan duurzame ontwikkelingsdoelen te beoordelen.

Op 't Veld (2019) noemt geen percentage bedrijven dat doelen op de SDG's heeft geformuleerd, maar komt tot een soortgelijke conclusie. Hij stelt dat het logisch zou zijn voor vastgoedbeleggers om doelen te stellen bij de door hun geselecteerde SDG's, maar dat dat nog nauwelijks wordt gedaan. Dit onder meer omdat er geen duidelijk kader is om de SDG's te koppelen aan fysieke impact. Op 't Veld en Schramade spraken in 2017 en



2019 de verwachting uit dat het rapporteren over impact op gang zou komen met het ontwikkelen van een kader. Inmiddels zijn vier tot zes jaren verstreken en kan geconcludeerd worden dat dit bij gebiedsontwikkelaars nog niet het geval is.

Ook in de interviews geven de respondenten aan dat zij een kader missen om de (fysieke) impact aan te koppelen. Van de drie gesproken (gebieds)ontwikkelaars monitort één gebiedsontwikkelaar op de website de voortgang van de SDG's. De andere twee doen dit niet, maar hebben wel beide doelstellingen geformuleerd én monitoren de voortgang zonder hierover openlijk te communiceren. In de nabije toekomst zijn zij van plan dit ook openbaar te maken. Als belangrijkste reden waarom men dit nog niet doet wordt in alle interviews aangegeven dat het lastig is om de 169 subdoelen toepasbaar te maken op het vakgebied én meetbaar te maken. Dit sluit aan bij de bevindingen van Op 't Veld. De 169 subdoelstellingen die door de Verenigde Naties zijn geformuleerd worden abstract gevonden en sluiten niet goed aan op de werkzaamheden. Schramade (2017) geeft dan ook aan dat bedrijven zelf diepgaand onderzoek moeten doen om bruikbare en betekenisvolle doelen te formuleren en aanzienlijke resultaten te behalen. Alle drie de geïnterviewde partijen hebben dit gedaan door eigen doelen te formuleren die zij aan de geselecteerde SDG's hebben gekoppeld.

Tenslotte worden als reden voor het nog niet openbaar monitoren van de voortgang genoemd dat de (gebieds)ontwikkelaar niet beursgenoteerd is, dat de implementatie tijd vergt en dat dit stap voor stap wordt uitgerold. De eerste stap was daarbij om de SDG's intern op de rit te krijgen en daarna externe communicatie op te zetten. Er kan dus gesteld worden dat de signaling theory wel van toepassing is, maar niet de boventoon voert. Dit terwijl

het rapporteren over KPI's en het monitoren daarvan van groot belang zijn om ervoor te zorgen dat dergelijke initiatieven succesvol zijn (Schramade, 2017). Want *“Only what gets measured, gets managed”*.

#### *Verdieping naar type gebiedsontwikkelaar binnen de derde en vierde maturiteitstrede*

De verdieping naar type gebiedsontwikkelaar leert dat er alleen gebiedsontwikkelaars aannemers KPI's hebben geformuleerd en hier openbaar over rapporteren én deze in drie gevallen openbaar monitoren. De institutionaal theory die in paragraaf 4.2.1 als mogelijke verklaring is genoemd blijft ook op het derde en vierde maturiteitsniveau gestand. De beursgenoteerde gebiedsontwikkelaars monitort namelijk vanaf het jaarverslag over 2019 de voortgang op de doelstellingen die aan de SDG's zijn gekoppeld.

### **4.3 Resultaten regressieanalyses**

In deze paragraaf worden de resultaten van het statistisch onderzoek beschreven op het hoofdniveau van de gebiedsontwikkelaars. Op basis van de uitkomsten worden de hypothesen uit hoofdstuk 2 aangenomen of verworpen. Hiertoe zijn 9 modellen uitgevoerd die in tabel 8, 9 en 10 zijn weergegeven.

#### **4.3.1 Uitkomsten op het eerste maturiteitsniveau**

Allereerst is het eerste maturiteitsniveau, het noemen van SDG's in rapportages, als afhankelijke variabele gehanteerd. In deze samenstelling zijn 6 modellen gehanteerd die in tabel 8 zijn weergegeven.

#### *Modelkeuze*

In het eerste model zijn de omvang, de winstgevendheid en de kenmerken van de directie als onafhankelijke variabelen gebruikt (uitgedrukt in de indicatoren aantal

werknemers, totale activa, EBIT en aantal directieleden) om alle vier de hypothesen te toetsen. Hieruit bleek dat geen van de indicatoren significant is. Uit model 1 blijkt dat de totale activa een lage Z-waarde heeft waardoor er een grote kans op toeval is. Om deze reden en omdat er met de variabele 'aantal werknemers' een tweede indicator is voor het meten van de omvang van een gebiedsontwikkelaar, is de totale activa niet meer meegenomen in model 2.

Ook in model 2 is er geen sprake van statistische significantie van een indicator, wel valt in de eerste twee modellen op dat de Z-waarde van EBIT relatief hoog is. Een hoge Z-waarde wordt over het algemeen als meer significant beschouwd. De veranderende samenstelling van het model heeft nauwelijks effect gehad op de pseudo R2 die is berekend aan de hand van de McFadden methode. De pseudo R2 is een statistische maat die aangeeft in hoeverre de indicatoren die in het model zijn opgenomen de variatie in de afhankelijke variabele kan verklaren en voorspellen. Het geeft aan hoe goed de geselecteerde indicatoren de voorspellingen van het model ondersteunen. Daarbij duidt een hogere pseudo R2 (dichter bij 1) op een betere 'fit' van het model.

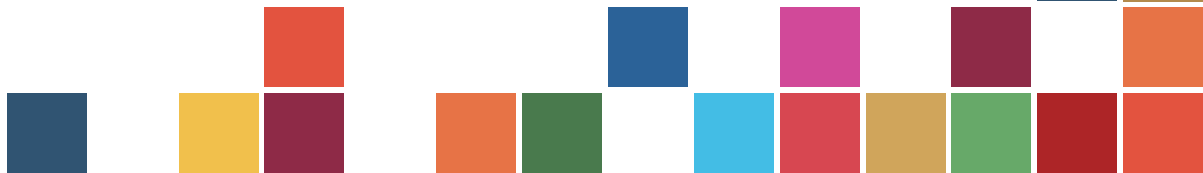
Bij model 1 en 2 wordt bijna 50% van de variatie verklaard door de indicatoren. Hoewel er geen directe uitruil is tussen de pseudo R2 en multicollineariteit (uitgedrukt in VIF), kunnen ze indirect met elkaar samenhangen. Als de onafhankelijke variabelen sterk gecorreleerd zijn (hoge multicollineariteit), kan dit leiden tot een afname van de precisie van het model. In model 2 zijn de VIF-waarden iets gedaald ten opzichte van model 1, dit kon verwacht worden, aangezien er een bepaalde correlatie tussen het aantal werknemers, totale activa, EBIT en aantal directieleden. Door een van deze indicatoren te laten vervallen is er minder sprake van multicollineariteit.

In model 3 is het kenmerk van de aandeelhouders toegevoegd als variabele (uitgedrukt in de indicator closely held aandeelhouders). Ook in dat geval is er geen sprake van statistische significantie. Dit wil echter niet zeggen dat deze indicatoren helemaal geen zeggingskracht hebben. In model 3 is de Z-waarde van de EBIT verder toegenomen en is de score van closely held aandelen relatief hoog. De pseudo R2 aan dat het model een hogere verklarende kracht heeft.

In het vierde model zijn de indicatoren met betrekking tot de omvang van de gebiedsontwikkelaar niet meer meegenomen in de regressie om vervuiling van de data tegen te gaan en zijn geen andere indicatoren toegevoegd. Uit model 4 blijkt dat de winstgevendheid van een gebiedsontwikkelaar van significante betekenis is. De pseudo R2 in model 4 is met 0.562 nog steeds hoog, maar is iets gedaald ten opzichte van model 3. De VIF-waarden zijn daarbij erg laag ( $< 1,3$ ), wat betekent dat er een lage correlatie is tussen de indicatoren. De relatief hoge pseudo R2 en lage VIF-waarden duiden op een betrouwbaar model en indicatoren.

Uit zowel model 3 en 4 is gebleken dat het aantal directieleden en de manier waarop aandelen verdeeld zijn (closely held) geen significante rol van betekenis speelt, maar ook in model 4 geldt dat met name closely held aandelen een hoge Z-waarde heeft en het effect van closely held aandelen groter is dan de omvang van de directie.

In model 5 en 6 is vervolgens ook gekeken of het type gebiedsontwikkelaar een verklarende factor is. Deze modellen hebben van alle modellen de hoogste pseudo R2, de VIF-waarden liggen iets lager. Model 5 en 6 resulteren niet in significante indicatoren. Hoewel op basis van tabel 7 in paragraaf 4.2.1 wel werd verwacht dat het



type gebiedsontwikkelaars een verklarende rol speelt, blijkt hier geen statistisch bewijs voor te zijn.

#### *Hypothesetoetsing*

Resumerend wordt geconcludeerd dat de pseudo R2 in alle modellen hoog is. In combinatie met de lage VIF-waarden wordt de betrouwbaarheid van de modellen en indicatoren vastgesteld.

Op basis van de verschillende modellen wordt geconcludeerd dat de winstgevendheid (uitgedrukt in EBIT) statistisch significant is en dat hypothese H2 is aangenomen bij een significantie van 5% (er is een kans van 5% dat de hypothese ten onrechte wordt aangenomen). Dit betekent dat de theory of slack resources ook bij gebiedsontwikkelaars van statistische significantie is.

Op basis van de modellen worden hypothese H1, H3 en H4 verworpen. Dit betekent dat de omvang van een gebiedsontwikkelaar, kenmerken van de directie en van de aandeelhouders geen significante rol spelen bij het noemen van het begrip SDG. De aanverwante institutionaal, signaling en legitimacy theory spelen zodoende ook geen significante rol.

Echter, omdat de Z-waarden van closely held aandelen in model 3 en 4 hoog zijn en hoger dan de andere indicatoren, wordt gesteld dat de kenmerken van de directie, en de legitimacy en signaling theory die daar meer samenhangt, van enige betekenis zijn. Ook wordt een beperkte rol van betekenis toebedeeld aan het aantal werknemers (institutional theory) gezien de constante Z-waarden, als het gaat om het noemen van SDG's door gebiedsontwikkelaars in hun rapportage.

#### *Richtingscoëfficiënten*

Naast de significantie en zeggingskracht van de modellen en indicatoren kunnen er uitspraken gedaan worden op basis van de coëfficiëntwaarden. De richtingscoëfficiënt van de EBIT is positief. Dat betekent dat naarmate een gebiedsontwikkelaar meer winst maakt (uitgedrukt in EBIT), de kans groter is dat zij het begrip SDG noemt in rapportages. Normaliter geeft de coëfficiëntwaarde aan hoe een eenheidstoename van de onafhankelijke variabele de kans op de uitkomst vergroot of verkleint. Een coëfficiënt van 1,5 resulteert bijvoorbeeld in een 1,5 keer grotere kans op het rapporteren over SDG's. Omdat de natuurlijke logaritme is genomen van de EBIT resulteert een eenheidswijziging in de log-waarde van EBIT in een 0,045 keer grotere kans op de logaritmische schaal dat er over SDG's wordt gerapporteerd. De grootte van de coëfficiënt (0,045) geeft aan dat het effect van EBIT niet erg groot is, maar omdat winsten (uitgedrukt in EBIT) aanzienlijk groot kunnen zijn in absolute termen (bijvoorbeeld meerdere miljoenen euro's) kan dit een aanzienlijke toename in de kans betekenen.

Ook de richtingscoëfficiënten van het aantal werknemers en directieleden en closely held aandelen zijn consequent positief. Er is een trend waarbij een toename van die indicatoren geassocieerd lijken te zijn met een hogere kans op het rapporteren over SDG's door gebiedsontwikkelaars. Een groter aantal werknemers en directieleden vergroot tevens de kans op het benoemen van het begrip SDG's in rapportages. Dit ligt in lijn met de bevindingen uit het onderzoek van Garcia-Sánchez et al. (2021) en kan ook verband houden met het feit dat de directieleden bij grotere directies een gespecialiseerde rol toebedeeld krijgen, bijvoorbeeld iemand voor MVO.

Bij closely held aandelen gaat het niet om de aantallen maar om de manier waarop de aandelen zijn uitgegeven. Indien aandelen zijn uitgegeven aan één of een kleine groep aandeelhouders die het merendeel van de aandelen bezit (closely held), draagt dit positief bij aan het noemen van het begrip SDG. Een directe vergelijking met het onderzoek van Op 't Veld (2020) kan niet gemaakt worden aangezien de typering van de aandeelhouders iets is aangepast. Desalniettemin lijkt het er inderdaad op dat betrokken aandeelhouders (grootaandeelhouders en bestuurders, zoals Op 't Veld formuleert) inderdaad bijdragen aan het noemen van SDG's.

Naast de significantie en richting van de coëfficiënten (positief/negatief) kan er ook naar de absolute waarden van de coëfficiënten gekeken worden. De coëfficiëntwaarden van het aantal werknemers, aantal directieleden en type aandeelhouders is in alle gevallen groter dan de waarde van de EBIT. Dit suggereert dat een toename van het aantal werknemers, aantal directieleden en type aandeelhouders wordt geassocieerd met een grotere verandering in de kans dat een gebiedsontwikkelaar rapporteert over SDG's. Echter, het aantal werknemers en directieleden en de manier waarop aandelen zijn uitgegeven varieert doorgaans niet zo sterk. De lagere coëfficiënt van EBIT, die wel aanzienlijk kan variëren, dient in deze context geplaatst te worden.



**Tabel 8***Logistische regressie modellen op het eerste maturiteitsniveau*

Onderzoeks-hypothese	Indicator	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4	Model 5	Model 6
		b(z)	b(z)	b(z)	b(z)	b(z)	b(z)
<b>SDG-Maturiteit 1</b>							
H1	Aantal werknemers	0.437 (0.777)	0.455 (0.747)	0.482 (0.704)		0.521 (0.642)	0.521 (0.642)
H1	Totale activa	0.796 (-0.258)					
H2	EBIT	0.192 (1.305)	0.164 (1.392)	0.105 (1.622)	0.045* (2.006)	0.356 (0.923)	0.356 (0.923)
H3	Aantal directieleden	0.605 (-0.518)	0.510 (-0.660)	0.672 (-0.424)	0.873 (-0.160)	0.905 (-0.119)	0.905 (-0.119)
H4	Closely vs. widely held aandelen						
	- Closely held			0.207 (1.261)	0.186 (1.322)	0.772 (0.289)	0.772 (0.289)
	- Widely held						
	Type gebiedsontwikkelaar						
	- gebiedsontwikkellende aannemer						0.845 (-0.195)
	- gebiedsontwikkellende belegger					0.997 (-0.003)	0.997 (-0.003)
	- gebiedsontwikkelaar (subgroep)					0.845 (0.195)	
<b>Pseudo R2</b>		<b>0.497</b>	<b>0.494</b>	<b>0.622</b>	<b>0.562</b>	<b>0.637</b>	

b = raw coëfficiënt; z = z-value

\*p-value &lt; 0.10, \*\*p-value &lt; 0.05, \*\*\*p-value &lt; 0.01

#### 4.3.2 Uitkomsten op het tweede maturiteitsniveau

Nadat in paragraaf 4.3.1 de verschillende onafhankelijke variabelen zijn afgezet tegen de eerste SDG-maturiteit als afhankelijke variabele, wordt in deze paragraaf onderzocht wat er gebeurt als de volgende stap op de maturiteitsladder wordt genomen; het concreet selecteren en benoemen van SDG's, zie daarvoor model 7 in tabel 9. In model 7 zijn dezelfde onafhankelijke variabelen getoetst als in model 4, aangezien dit model de enige significante variabele heeft opgeleverd. Het is onwaarschijnlijk dat de indicatoren in de andere modellen toch een significante rol zullen gaan spelen op het volgende maturiteitsniveau, aangezien er minder gebiedsontwikkelaars zijn die op dit niveau rapporteren.

Doordat dezelfde indicatoren worden gebruikt is de pseudo R2 gelijk. De VIF-waarden zijn een fractie gestegen maar vrijwel gelijk aan die in model 4 doordat een kleiner aantal gebiedsontwikkelaars rapporteert op het tweede maturiteitsniveau. Uit model 7 blijkt dat de winstgevendheid ook statistisch significant is op het tweede SDG-maturiteitsniveau, wederom bij een significantie van 5%. Hypothese H2 wordt daarom ook aangenomen op SDG-maturiteitsniveau 2. Ook hier geldt dat de theory of slack resources van kracht is, als het gaat over de winstgevendheid.

Hypotheses H1, H3 en H4 worden (wederom) verworpen op het tweede SDG-maturiteitsniveau. De coëfficiënten, de Z-waarden en p-waarden van het aantal directieleden en de closely held aandelen gedragen zich hetzelfde als op het eerste maturiteitsniveau. Daarom wordt aangesloten op de bevindingen over de positieve correlatie van de indicatoren in paragraaf 4.3.1 en wordt wederom gesteld dat de legitimacy en signaling theory van enige betekenis zijn. De institutional theory is van beperkte betekenis als het gaat om het noemen van SDG's door gebiedsontwikkelaars in hun rapportage.



**Tabel 9***Logistische regressie modellen op het tweede maturiteitsniveau*

Onderzoeks-hypothese	Indicator	Model 7 b(z)
	SDG-Maturiteit 2	
H2	EBIT	0.045* (2.006)
H3	Aantal directieleden	0.873 (-0.160)
	Closely vs. widely held aandelen	
H4	- Closely held	0.186 (1.322)
	- Widely held	
	Pseudo R2	0.562

b = raw coëfficiënt; z = z-value

\*p-value &lt; 0.10, \*\*p-value &lt; 0.05, \*\*\*p-value &lt; 0.01

#### 4.3.3 Uitkomsten op het derde en vierde maturiteitsniveau

Tenslotte zijn dezelfde indicatoren uit model 4 en 7 gehanteerd om het verband met het benoemen van doelstellingen (SDG-maturiteit 3) en het monitoren van de voortgang (SDG-maturiteit 4) te toetsen. Zie model 8 en 9 in tabel 10. In deze modellen is de pseudo R2 gelijk, de VIF-waarden zijn nagenoeg gelijk aan de eerdere modellen. De modellen hebben dus een sterke zeg-

gingskracht, maar leveren in geen van de gevallen een significante indicator op. Op deze maturiteitsniveaus worden alle hypothesen verworpen. Maar ook hierbij geldt dat in beide modellen de EBIT, en in model 8 de closely held aandelen, relatief hoge Z-waarden hebben en daarom als meer significant worden beschouwd, zeker omdat dit ook in lijn is met de bevindingen uit model 4 en 7.



**Tabel 10**

Logistische regressie modellen op het derde en vierde maturiteitsniveau

Onderzoeks-hypothese	Indicator	Model 8	Model 9
		b(z)	b(z)
		SDG-Maturiteit 3	SDG-Maturiteit 4
H2	EBIT	0.078 (1.765)	0.087 (1.712)
H3	Aantal directieleden	0.898 (0.128)	0.921 (0.100)
H4	Closely vs. widely held aandelen		
	- Closely held	0.131 (1.511)	0.268 (1.108)
	- Widely held		
Pseudo R2		0.562	0.562

b = raw coëfficiënt; z = z-value

\*p-value < 0.10, \*\*p-value < 0.05, \*\*\*p-value < 0.01

#### 4.4 Conclusie resultaten

##### Rapportage over SDG's door gebiedsontwikkelaars

Gebiedsontwikkelaars rapporteren nog weinig over SDG's. 36% van de gebiedsontwikkelaars heeft het begrip SDG genoemd (SDG-maturiteitstrede 1). Dit ligt ver onder het percentage Nederlandse organisaties die over SDG's rapporteren. Ook in internationaal opzicht scoren Nederlandse gebiedsontwikkelaars ver onder gemiddeld. Van de 100 grootste internationale bedrijven rapporteert 71% over SDG's en 74% van de grootste 250 bedrijven (bezien naar winst).

Er kan worden aangenomen dat er in de lijst van 100 en 250 grootste internationale bedrijven ook Europese beursgenoteerde bedrijven en financiële instellingen staan (exacte aantallen of percentages zijn onbekend) die verplicht zijn om over niet-financiële aspecten en/of ESG-beleid te rapporteren, die hiervoor SDG's gebruiken en zodoende bijdragen aan een hoog rapportagepercentage. Het is echter onwaarschijnlijk dat het volledige verschil hieraan is toe te schrijven. Het verschil kan eerder worden toegeschreven aan de sector. De sectoren waar gebiedsontwikkelaars onder geschaard kunnen worden (*residential of construction & materials*) lo-

pen achter als het gaat om het rapporteren over SDG's.

Bij iedere vervolgstap op de SDG-maturiteitsladder neemt het percentage gebiedsontwikkelaars af. 25% van de gebiedsontwikkelaars voldoet nog aan het tweede niveau: het selecteren van de SDG's waaraan wordt bijgedragen. 14% van de gebiedsontwikkelaars heeft (openbaar) doelstellingen geformuleerd (derde trede) en 11% monitort de voortgang van de doelstellingen (vierde trede).

Dit ligt in lijn met de bevindingen uit twee eerdere onderzoeken. Daarin wordt gesteld dat het logisch zou zijn om doelen te stellen, maar dat dit nog nauwelijks wordt gedaan en de SDG's vooral worden gebruikt om 'het SDG-vakje aan te vinken'.

Als reden dat er nog weinig doelstellingen openbaar worden geformuleerd en gemonitord wordt het ontbreken van een duidelijk kader om de SDG's te koppelen aan fysieke impact genoemd. Dit wordt ook in de interviews benoemd. De 169 subdoelstellingen die aan de 17 SDG's zijn gelinkt en door de Verenigde Naties zijn geformuleerd sluiten niet aan op de werkzaamheden van (gebieds)ontwikkelaars en de Nederlandse context. Als voorbeeld noemen twee geïnterviewden dat er in de SDG's bijvoorbeeld niets over het verminderen van CO2 wordt genoemd, terwijl dit een hot topic is binnen de vastgoedsector. Daarom hebben alle drie de partijen eigen doelen geformuleerd, maar het meetbaar maken van deze doelstellingen blijft een uitdaging.

Een andere verklaring voor het feit dat er zo weinig openbaar wordt gerapporteerd is dat ervoor wordt gekozen om de SDG's eerst intern te implementeren alvorens de doelstellingen en monitoring openbaar wordt gemaakt.

*Rapportage over SDG's naar type gebiedsontwikkelaar*

Op het niveau van type gebiedsontwikkelaar is geen statistiek toegepast, er worden dus geen uitspraken over significantie en dergelijke gedaan. Onderstaande is alleen bedoeld om de verschillen tussen de type gebiedsontwikkelaars te duiden op basis van absolute en relatieve frequenties.

De onderverdeling naar type gebiedsontwikkelaar leert dat geen van de gebiedsontwikkellende beleggers rapporteert over SDG's op welke manier dan ook. Een opvallend gegeven aangezien deze partijen op basis van hun werkzaamheden ook kunnen worden ingedeeld in de sector vastgoedbeleggers. Veel van deze partijen zijn sinds 2021 verplicht om over ESG-beleid te rapporteren waarbij de SDG's veelvuldig worden aangehaald. Volgens de institutional theory zouden ook gebiedsontwikkellende beleggers zich naar deze normen conformeren, uit de data blijkt dit echter niet het geval te zijn.

De institutional theory lijkt wel van kracht te zijn bij gebiedsontwikkellende aannemers. 60% van hen heeft het begrip SDG benoemd. Van alle drie de typen gebiedsontwikkelaars heeft alleen een deel van de gebiedsontwikkellende aannemers openbaar doelstellingen geformuleerd die ook gemonitord worden. Er kan gesteld worden dat de gebiedsontwikkellende aannemers zich hebben geconformeerd aan de standaard die door beursgenoteerde aannemers (die verplicht zijn om over ESG-beleid te rapporteren en hierbij SDG's aanhalen) is gezet. Ook de theory of slack resources kan hierbij worden aangehaald, aangezien gebiedsontwikkellende aannemers in absolute zin de grootste winst maken. Ook de legitimacy theory en signaling theory kunnen hierin een rol van betekenis spelen. Door bij te dragen aan de SDG's kunnen gebiedsontwikkellende aannemers zich legitiem maken door hier duidelijk over te

communiceren.

Doordat een groot deel van de afnemers (consumenten en corporaties) van de subgroep gebiedsontwikkelaars de SDG's niet of nog nauwelijks ter hand neemt, speelt de legitimacy theory en signaling theory mogelijkwerwijs een minder grote rol en verklaart dit het lage rapportagepercentage bij de subgroep gebiedsontwikkelaars.

#### *Statistische bevindingen op basis van regressieanalyses*

Op basis van 9 regressiemodellen zijn de hypothesen getoetst. Op zowel de eerste als tweede SDG-maturiteitstrede is de winstgevendheid (uitgedrukt in EBIT) van een gebiedsontwikkelaar een significant verklarende factor. Hypothese 2 wordt daarom aangenomen bij een significantie van 5% (er is een kans van 5% dat de hypothese ten onrechte wordt aangenomen). Daarbij is de richtingscoëfficiënt positief. Dat betekent dat naarmate een gebiedsontwikkelaar meer winst maakt, de kans groter is dat zij het begrip SDG noemt. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de theory of slack resources ook bij gebiedsontwikkelaars van kracht is, als het gaat over de winstgevendheid.

De overige hypothesen (H1, H3 en H4) worden verworpen. Dit betekent dat de omvang van een gebiedsontwikkelaar, kenmerken van de directie en van de aandeelhouders geen significante rol spelen bij het noemen van het begrip SDG. De aanverwante institutional, signaling en legitimacy theory spelen zodoende ook geen significante rol. Echter, omdat de Z-waarden van closely held aandelen relatief hoog zijn, wordt gesteld dat de kenmerken van de directie, en de legitimacy en signaling theory die daar meer samenhangt, van enige betekenis zijn.

Hoewel werd verwacht dat het type gebiedsontwikkelaar een verklarende factor zou zijn voor het rapporteren over SDG's, is hier geen statistisch bewijs voor. De institutional, signaling, stakeholder en legitimacy theory spelen een minder grote rol dan op basis van de theorie werd verwacht.



# 5 Conclusie

## 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofd- en deelvragen van dit onderzoek beantwoord (5.2). Vervolgens worden er aanbevelingen (5.3) gedaan en een reflectie (5.4) gegeven op het onderzoek.

Allereerst wordt de hoofdvraag en vervolgens de deelvragen beantwoord in paragraaf 5.2. De hoofdvraag luidt:

**In welke mate rapporteren Nederlandse gebiedsontwikkelaars over hun bijdrage aan de Sustainable Development Goals en welke variabelen spelen een significante rol bij het rapporteren over SDG's door gebiedsontwikkelaars?**

Deelvragen hierbij zijn:

1. Wat zegt de literatuur over de toepassing van SDG's door Nederlandse gebiedsontwikkelaars?
2. Welke theorieën worden in de wetenschappelijke literatuur toegepast voor het verklaren waarom sommige bedrijven wel SDG's toepassen in hun rapportages en andere bedrijven niet?
3. Welke significant verklarende variabelen hebben de genoemde theorieën opgeleverd?
4. Welke variabelen zijn significant verklarend voor het rapporteren over SDG's door gebiedsontwikkelaars?

## 5.2 Conclusie

*Beantwoording hoofdvraag*

Nederlandse gebiedsontwikkelaars rapporteren op verschillende niveaus over de SDG's. In dit onderzoek is onderscheid gemaakt naar de volgende vier 'SDG-maturiteitsniveaus':

5. Gebiedsontwikkelaars die benoemen dat ze (willen gaan) bijdragen aan SDG's;
6. Gebiedsontwikkelaars die concreet maken aan welke SDG's zij bijdragen;
7. Gebiedsontwikkelaars die concreet maken aan welke SDG's zij bijdragen én op welke manier zij dat doen;
8. Gebiedsontwikkelaars die concreet maken aan welke SDG's zij bijdragen, op welke manier zij dat doen én de voortgang openbaar monitoren.

In Nederland hebben 10 van de 28 (36%) gebiedsontwikkelaars het begrip SDG benoemd in openbare rapportages. Dit ligt ver onder het percentage Nederlandse organisaties die over SDG's rapporteren: 60%. Ook in internationaal opzicht scoren Nederlandse gebiedsontwikkelaars ver onder gemiddeld. Van de wereldwijd 100 grootste bedrijven rapporteert 71% over SDG's en 74% van de grootste 250 bedrijven (bezien naar winst). Er wordt geconcludeerd dat Nederlandse gebiedsontwikkelaars achter lopen op andere sectoren en in beperkte mate rapporteren over SDG's.

Op de tweede trede van de SDG-maturiteitsladder rapporteert 25% van de gebiedsontwikkelaars, 14% op de derde SDG-maturiteitstrede en 11% op de vierde SDG-maturiteitstrede. Op basis van deze lage(re) percentages wordt geconcludeerd dat de SDG's worden gebruikt om het 'SDG-vakje aan te vinken', terwijl het logisch zou zijn om openbaar doelstellingen te formuleren en deze te monitoren. Dat dit nog niet wordt gedaan heeft te maken met het ontbreken van een duidelijk kader om de SDG's te koppelen aan fysieke impact. Dit beeld wordt bevestigd in de interviews. Daarin wordt aangegeven dat de 169 subdoelstellingen die door de Verenigde Naties zijn geformuleerd, niet aansluiten op de werkzaamheden van (gebieds)ontwikkelaars en de Nederlandse context. Daarom formuleren partijen eigen doelstellingen, maar het is een uitdaging om deze meetbaar te maken.

Er is één variabele die een significant verklarende rol speelt bij het noemen van het begrip SDG door gebiedsontwikkelaars. Dit is de winstgevendheid (uitgedrukt in EBIT). Er kan dus gesteld worden dat het maken van winst ook een meerwaarde oplevert voor het rapporteren over DG's.

#### *Beantwoording deelvragen*

In dit onderzoek is geconcludeerd dat er geen literatuur bestaat over de mate waarin Nederlandse gebiedsontwikkelaars rapporteren over hun bijdrage aan de SDG's. In deze hoedanigheid draagt dit onderzoek bij aan de wetenschappelijke discussie over de SDG's als communicatiemiddel in de vastgoedketen. Vanwege deze blinde vlek is een bredere context (internationaal en in andere sectoren) literatuur gezocht waarin onderzoek is verricht naar rapportage over SDG's door bedrijven. De gevonden literatuur hanteert verschillende theorieën bij het verklaren waarom het ene bedrijf wel rapporteert over SDG's en de ander niet.

In de geraadpleegde literatuur zijn verschillende variabelen benoemd die een significante verklarende factor zijn gebleken voor het rapporteren over SDG's door bedrijven in andere sectoren en landen. Om te toetsen of deze variabelen ook een significante rol van betekenis spelen bij gebiedsontwikkelaars is een dataset samengesteld.

Op basis van de dataset zijn negen logistische regressieanalyses uitgevoerd. In de eerste zes regressiemodellen is de significantie van onafhankelijke variabelen onderzocht op de eerste SDG-maturiteitstreden (afhankelijke variabelen). Uit deze modellen bleek dat alleen de winstgevendheid (uitgedrukt in EBIT) van een gebiedsontwikkelaar een significant verklarende factor is. Hypothese 2 wordt daarom aangenomen bij een significantie van 5% (er is een kans van 5% dat de hypothese ten onrechte wordt aangenomen). Daarbij is de richtingscoëfficiënt positief. Dat betekent dat naarmate een gebiedsontwikkelaar meer winst maakt, de kans groter is dat zij het begrip SDG noemt. De winstgevendheid is een variabele die voortkomt uit de theory of slack resources. Die stelt dat de aanwezigheid van slack resources een bedrijf kan helpen bij het reageren op onverwachte gebeurtenissen, uitdagingen of kansen. Er wordt geconcludeerd dat dit ook geldt voor het noemen van SDG's door gebiedsontwikkelaars.

In regressiemodel 7, 8 en 9 is onderzocht of er variabelen zijn die een significant verklarende rol vervullen bij de rapportage op respectievelijk het tweede, derde en vierde SDG-maturiteitsniveau. Wederom hebben alle indicatoren een positieve richtingscoëfficiënt. Er is een trend waarbij een toename van die indicatoren geassocieerd lijken te zijn met een hogere kans op het rapporteren over SDG's op alle maturiteitsniveaus door gebiedsontwikkelaars.

Uit de modellen is gebleken dat de winstgevendheid (uitgedrukt in EBIT) ook op het tweede SDG-maturiteitsniveau een significant verklarende factor is bij een significantie van 5%. Op de derde en vierde SDG-maturiteitstreden heeft geen enkele variabele een significante betekenis.

Alleen de winstgevendheid (uitgedrukt in EBIT) en daarmee de theory of slack resources speelt dus een significante rol van betekenis op het noemen en selecteren van SDG's door gebiedsontwikkelaars in hun rapportages. Er wordt geconcludeerd dat de legitimacy, signaling en institutional theorieën een minder grote rol van betekenis spelen op het rapporteren over SDG's door Nederlandse gebiedsontwikkelaars, dan op basis van de theorie werd verwacht.

Er kan zodoende gesteld worden dat gebiedsontwikkelaars meer geneigd zijn om te rapporteren over SDG's wanneer zij meer winst maken, en dat dit op basis van de resultaten minder maar enig verband houdt met de manier waarop aandelen zijn uitgegeven, de omvang van het bedrijf en intrinsieke motivatie van de directie.

Ondanks dat er geen sprake is van significantie hebben de kenmerken van aandeelhouders (uitgedrukt in closely held aandeelhouders) wel degelijk zeggingskracht, gezien de hoge Z-waarden in de verschillende modellen. Hetzelfde, maar in mindere mate, geldt dit voor de omvang van een gebiedsontwikkelaar (uitgedrukt in aantal medewerkers). De legitimacy en signaling theory die samenhouden met de kenmerken van de aandeelhouders hebben zodoende enige betekenis. De institutional theory, die samenhangt met de omvang, heeft een beperkte rol van betekenis als het gaat om rapporteren over SDG's door gebiedsontwikkelaars.

### 5.3 Aanbevelingen

De studie heeft bijgedragen aan het aan het inzicht dat gebiedsontwikkelaars nog achterlopen ten opzichte van andere sectoren wat betreft het rapporteren over SDG's. De eerste aanbeveling is logischerwijs gericht aan Nederlandse gebiedsontwikkelaars: ga aan de slag met de implementatie van de SDG's in de bedrijfsvoering. Zoals in paragraaf 1.1 is aangegeven zijn de SDG's een universele en wereldwijde standaard geworden voor maatschappelijk verantwoord ondernemen en ziet het toe op duurzaamheid in de breedste zin van het woord. Ook in de interviews is de 'SDG-kapstok' die voor zowel interne en externe processen gebruikt kunnen worden meerdere keren als reden genoemd om de SDG's te gebruiken ten faveure van de meer nauwe en certificeringen labels (WELL, BREEAM, GPR, MPG etc.) die ook nog eens per land of continent verschillen.

Omdat de implementatie tijd vergt, verdient het de aanbeveling om de SDG's te implementeren vooruitlopend op de inwerkingtreding van de CSRD-wetgeving. Zodoende kunnen SDG's daadwerkelijk geïmplementeerd zijn in de bedrijfsstrategie bij de aanvang van de CSRD.

Het bovenstaande is ook van toepassing op andere sectoren binnen en buiten de vastgoedketen die nog achterlopen als het gaat om de implementatie van SDG's. In dit onderzoek is inzichtelijk gemaakt dat dit binnen de vastgoedketen woningcorporaties, adviseurs en architecten aangaat. Een soortgelijk onderzoek als het voorliggende naar de toepassing van de SDG's bij de voornoemde sectoren kan hierbij een startpunt zijn en kan een aanzet zijn tot een SDG-dekkende vastgoedketen. Ook is het interessant om te toetsen of de bevindingen uit dit onderzoek van toepassing zijn op projectontwik-

kelaars. In hoofdstuk 1 is de verwachting uitgesproken dat projectontwikkelaars meer binnen de bouwhekken opereren en minder met de sociaaleconomische en sociaal maatschappelijke ontwikkeling bezig zijn en in dat kader de SDG's minder ter hand nemen dan gebiedsontwikkelaars die ook buiten de bouwhekken kijken. Op basis van vervolgonderzoek kan worden beantwoord of deze redenatie standhoudt.

Het voorliggende onderzoek heeft zeer bewust een kwalitatieve insteek. Nu is vastgesteld dat gebiedsontwikkelaars nog nauwelijks rapporteren over SDG's en wat dat betreft achterlopen op andere sectoren kan er verdiepend kwalitatief onderzoek uitgevoerd worden. Daarbij kan er bijvoorbeeld onderzocht worden welke SDG's ter hand worden genomen, welke doelstellingen daaraan worden gekoppeld, hoe (gebieds)ontwikkelaars presteren en hoe dit verbeterd kan worden.

Andere aanbevelingen voor gebiedsontwikkelaars: indien de SDG's ter hand zijn genomen, communiceer en rapporteer hier duidelijk en openlijk over. Beperk het rapporteren over de SDG's niet tot het benoemen van het begrip en het selecteren van een aantal SDG's. Formuleer concreet welke SDG's er gekozen zijn, welke doelstellingen daaraan gekoppeld zijn en monitor de voortgang hierop.

Veel bedrijven en gebiedsontwikkelaars worstelen met de manier waarop zij de SDG's kunnen toepassen en hierover kunnen rapporteren. De inventarisatie naar gebiedsontwikkelaars die de SDG's hebben toegepast en de verdiepende interviews hebben geleerd dat vrijwel alle gebiedsontwikkelaars de SDG's op een andere manier hebben geïmplementeerd. Alle partijen die doelstellingen hebben geformuleerd, hebben hiervoor eigen doelstellingen geformuleerd. Er zijn gebiedsontwikke-

laars die doelstellingen hebben geformuleerd en daar middels projecten aan bijdragen en er zijn gebiedsontwikkelaars die dit andersom doen. Zij hebben achteraf SDG's geselecteerd die passend zijn gebleken bij een bepaald project. Ook wordt er nauwelijks (in openbare rapportage) onderscheid gemaakt tussen interne en externe doelen of processen.

Omdat de SDG's een middel zijn en geen doel op zich, dient er een bepaalde mate van vrijheid te zijn bij de implementatie, maar op dit moment zou er over een wildgroei van doelstellingen en implementatievormen gesproken kunnen worden. Bij de inwerkingtreding van de CSRD zou dit tot problemen kunnen leiden. Het is de aanbeveling als er bijvoorbeeld vanuit een branchevereniging zoals de NEPROM een handreiking wordt geschreven net zoals dat de VNG dat bijvoorbeeld heeft gedaan voor gemeenten.

## 5.4 Reflectie

### *Definitie en selectie gebiedsontwikkelaars*

Over de gehanteerde definitie van een gebiedsontwikkelaar kan gediscussieerd worden. De categorisering van gebiedsontwikkelaars en projectontwikkelaars is zo objectief mogelijk gemaakt, maar is gebaseerd op basis van beschikbare informatie op websites en andere openbare bronnen op enig moment. Het is mogelijk dat de categorisering is gemaakt op onvolledige of niet actuele data. Het kan daarom zijn dat een projectontwikkelaar als gebiedsontwikkelaar is aangemerkt en vice versa. Ook moet worden aangegeven dat niet alle woningontwikkelaars in de lijst van PropertyNL staan en er zodoende gebiedsontwikkelaars kunnen ontbreken.

### *Dataverzameling*

Het onderzoek is uitgevoerd in de periode januari t/m augustus. Er was dus geen vast meetpunt. Gedurende die periode kunnen variabelen zijn veranderd en kan een gebiedsontwikkelaar over SDG's zijn gaan publiceren die dat eerder niet deed. De meeste indicatoren hebben daarbij betrekking op het jaar 2020, er is dus geen sprake van multidimensionale data. De rapportage over een aantal indicatoren en SDG's heeft betrekking op de jaren 2021, 2022 of 2023. Dat is niet helemaal consistent. Er kan worden aangenomen dat de rapportagecijfers later in de tijd hoger liggen dan als alleen rapportages over het jaar 2020 (in lijn met de data inzake de indicatoren) waren gehanteerd.

Voor de dataset is gebruik gemaakt van de Orbis database. Het is niet ondenkbaar dat hier in sommige gevallen onjuiste of onvolledige informatie in staat. Op basis van de Orbis database kon geen dekkende dataset worden samengesteld. Ontbrekende data is zo veel als mogelijk aangevuld met andere bronnen, zoals bedrijfswebsites. Het belang van een dekkende dataset werd hierbij groter bevonden dan dat de rapportagejaren in niet alle gevallen gelijk was.

### *Interviews*

De interviews vormen een interessante en kwalitatieve aanvulling op het kwantitatieve onderzoek (logistische regressieanalyse) dat uitgevoerd is. Veel van de kwantitatieve uitkomsten werden gestaafd in de interviews en voorzien van context en praktijkervaringen. Het zwaartepunt van het onderzoek ligt op het kwantitatieve deel. Er is daarom niet gekozen om meer interviews of in een meer gestructureerde vorm af te nemen. Daarnaast is ervoor gekozen om met (gebieds)ontwikkelaars te spreken die de SDG's in enige mate hebben toegepast. De kanttekening moet gemaakt worden dat een interview

met een gebiedsontwikkelaar die de SDG's niet heeft toegepast de uitkomsten verder kan verrijken of in een ander daglicht kan zetten.





## Bronnenlijst

Arts, J. (2021). *Positieve maatschappelijke impact maken met investeren in direct vastgoed. Anticiperen op veranderende Eisen en wensen van stakeholders*. Company Research Paper, Amsterdam School of Real Estate.

Boso, N., Danso, A., Leonidou, C., Uddin, M., Adeola, O., Hultman, M. (2017). *Does financial resource slack drive sustainability expenditure in developing economy small and medium-sized enterprises?* Journal of Business Research, 80, 247-256.

Brundtland, G.H. (1987). *Our Common Future: Report of the World Commission on Environment and Development*. Geneva, UN-Dokument A/42/427.

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2021). *Monitor Brede Welvaart & de Sustainable Development Goals 2021*. Den Haag/Heerlen/Bonaire, 2020

Connelly, B.L., Certo S.T., Ireland, R.D., Reutzel, C.R. (2011). *Signaling Theory: A Review and Assessment*. Journal Of Management, 37(1), 39-67.

Dang, C. Zichuan, F. Chen, Y. (2018). *Measuring firm size in empirical corporate finance*. Journal of Banking & Finance, 86, 159-176.

Deegan, C. (2014). *An overview of legitimacy theory as applied within the social and environmental accounting literature*. Sustainability accounting and accountability. Londen: Routledge, 248-272.

De Zeeuw, F. (2018). *Zo werkt Gebiedsontwikkeling. Handboek voor studie en praktijk*. Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft

Directive 2014/95/EU of the European Parliament and of the Council (2014). *Amending Directive 2013/34/EU as regards disclosure of non-financial and diversity information by certain large undertakings and groups*. Official Journal of the European Union, 57, L330/1.

Directive (EU) 2022/2464 of the European Parliament and of the Council (2022). *Amending Regulation (EU) No 537/2014, Directive 2004/109/EC, Directive 2006/43/EC and Directive 2013/34/EU, as regards corporate sustainability reporting*. Official Journal of the European Union, 65, L322/15.

Folker, M. (2021). *Impact investing binnen de vastgoedportefeuille van institutionele beleggers: de maatschappelijke waarde van private beleggingen in vastgoed: strategie of bijproduct?* Company Research Paper, Amsterdam School of Real Estate.

Guo, J., Zhou, B., Zhang, H., Hu, C., Song, M. (2018). *Does strategic planning help firms translate slack resources into better performance?* Journal of Management & Organization, 26(4), 395-407.

Heijmans (2023). *Halfjaarbericht*. Geraadpleegd op 2 augustus 2023, van <https://www.heijmans.nl/nl/nieuws/halfjaarcijfers-2023/>.

Hogeschool van Amsterdam, Universiteit Maastricht, Tilburg University. (2022). *SDG Barometer 2022 The Netherlands. Halfway there? Insights on the engagement of organizations with the Sustainable Development Goals.*

Huijben, M. Geurtsen, A. (2010). *Vuistregel voor aantal managers*. Holland/Belgium Management Review, 130, 2-7.

Izzo, M. F., Ciaburri, M., & Tiscini, R. (2020). *The challenge of sustainable development goal reporting: The first evidence from Italian listed companies*. Sustainability, 12(8), 3494

Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. Random House, New York.

Janssen de Jong Groep. (2020). *Jaarverslag 2020*. Geraadpleegd op 28 juli 2023 van [https://issuu.com/janssendejonggroep/docs/jaarverslag\\_2020-2021\\_hr\\_lossepaginas](https://issuu.com/janssendejonggroep/docs/jaarverslag_2020-2021_hr_lossepaginas)

KPMG. (2022). *Big shifts, small steps. Survey of Corporate Responsibility Reporting 2022*. 134802

Ligtenberg, L. (2020). *Top Woningontwikkelaars: Minder procedures, meer bouwen*. PropertyNL Magazine 7.

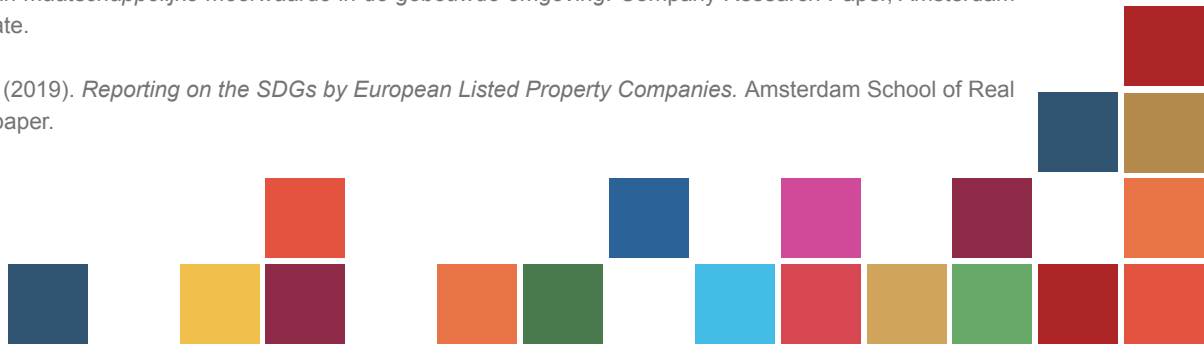
Ligtenberg, L. (2023). *Top-50 Woningontwikkelaars. Streven de Jonge verder uit zicht*. PropertyNL Magazine 7, 34-37.

Melloni, G., Symitsi, E., Chalvatzis, K. (2020). *Drivers of corporate reporting on sustainable development goals*. Academy of management proceedings 2020, 17470.

Menezes, D.C., Vierira, D.M., Oliveira, J. E. (2022). *Stakeholder theory: its evolution and the proposal of a research agenda*. Iberoamerican Journal of Strategic Management (IJSM), 21, 1-34, e18882.

Olie, D. (2021). *Maatschappelijke meerwaarde in de gebouwde omgeving. Een aanzet tot het benoemen en (non-financieel) waarden van maatschappelijke meerwaarde in de gebouwde omgeving*. Company Research Paper, Amsterdam School of Real Estate.

Op 't Veld, J.P.L.M. (2019). *Reporting on the SDGs by European Listed Property Companies*. Amsterdam School of Real Estate Discussion paper.



Op 't Veld, J.P.L.M. (2020). *SDG's als communicatiemiddel*. PropertyNL Magazine nr.3, 28-30.

Orbis (2023). *Orbis. Bureau van Dijk*. Geraadpleegd op 31-07-2023, van <https://orbis.bvdinfo.com/>

Peek, G.J. (2015). *Veranderstad: stedelijke gebiedsontwikkeling in transitie*. Rotterdam: Hogeschool Rotterdam Uitgeverij.

Peek, G.J. & Gehner, E. (2018). *Handboek Projectontwikkeling*. Voorburg: NEPROM.

Pizzi, S., Rasati, F., Venturelli, A. (2021). *The determinants of business contribution to the 2030 agenda: Introducing the SDG reporting score*. Business Strategy and the Environment, 30(1), 404-421.

PropertyNL. (2020). *Ton van de Klok, KlokHolding: 'Always change a winning team!'*. Geraadpleegd op 28 juli 2023 van <https://propertynl.com/Nieuws/Ton-van-de-Klok-KlokHolding--Always-change-a-winning-team!/6b98c34d-859a-44a4-8813-b658875defc7>

Raad voor het Landelijk Gebied. (2007). *Achter open deuren. Advies over de provinciale regierol bij gebiedsontwikkeling*. RLG 07/5, Amersfoort.

Randeraat, G van, (2006). *Sturen in complexiteit van binnenstedelijke gebiedsontwikkeling*. Master City Developer

Regulation 2019/2088. *Regulation (EU) 2019/2088 of the European Parliament and of the Council. Sustainability-related disclosures in the financial services sector*. Official Journal of the European Union, 62, L 317/1.

Schramade, W. (2017). *Investing in the UN Sustainable Development Goals: Opportunities for Companies and Investors*. Journal of Applied Corporate Finance, 29 (2), 87-99.

Simon-Kucher & Partners. (2022). *Global Sustainability Study 2022*. Geraadpleegd op 22-09-2023 van <https://www.simon-kucher.com/en/insights/2022-global-sustainability-study-growth-potential-environmental-change>

Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden. (2017) *Besluit bekendmaking niet-financiële informatie*. 100. Geraadpleegd van <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2017-100.html#extrainformatie>

Tubantia. (2017). *Familie al eeuw basis voor succes*. Geraadpleegd op 28 juli 2023 van <https://www.tubantia.nl/overig/familie-al-eeuw-basis-voor-succes~ab2f80d0/>

United Nations. (2015). *Transforming our World: the 2030 Agenda for Sustainable Development*. UN General Assembly, A/RES/70/1.

Van de Griendt, B. (2019). *White Paper Sustainable Development Goals en de vastgoedsector*. Stratego Advies.

Van de Griendt, B. (2021). *Toezicht op duurzaamheid: 'meer dan energie alleen'*. Vereniging van Toezichthouders in woningcorporaties. Geraadpleegd op 10 juli 2023, van [https://vtw.nl/data/media/files/VTW\\_artikel\\_-\\_Duurzaamheid\\_2e\\_concept\\_V02\\_in\\_kolommen.pdf](https://vtw.nl/data/media/files/VTW_artikel_-_Duurzaamheid_2e_concept_V02_in_kolommen.pdf)

Van Dijk, A. (2011). *Stedelijke gebiedsontwikkeling 2.0. Een verkenning naar de nieuwe kenmerken van gebiedsontwikkeling*. Afstudeerscriptie Master City Developer, Erasmus Universiteit Rotterdam, Technische Universiteit Delft, Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam.

Van Hoek-Gerritsen, S. (2018). *Schrijfgids voor economen: scripties, papers en rapporten in business, finance en management*. Bussum: Uitgeverij Coutinho.

Van Looy, A. (2010). *Alweer een nieuw maturiteitsmodel? Het business process maturity model van OMG*. Informatie, Amsterdam. 52 (1), 24-31.

Van Wanrooij. (2023). *Jaarboek 2022. Veder ruimte voor meer*. Geraadpleegd op 28 juli 2023 van [https://issuu.com/vanwanrooij/docs/jaarboek\\_2022\\_lr\\_los2](https://issuu.com/vanwanrooij/docs/jaarboek_2022_lr_los2)

Van Zanten, J.A. & Van Tulder, R. (2018). *Multinational enterprises and the Sustainable Development Goals: An institutional approach to corporate engagement*. Journal of International Business Policy, 1(3-4), 208-233.

VastgoedBerichten. (2017). *Blauwhoed versterkt positie met nieuwe aandeelhouders*. Geraadpleegd op 28 juli 2023 van <https://vastgoedberichten.nl/2017/12/12/blauwhoed-versterkt-positie-met-nieuwe-aandeelhouders/>

Vereniging Nederlandse Gemeenten. (2023). *Overzichtskaart van gemeenten die meedoen aan Global Goals*. Geraadpleegd op 10 juli 2023, van <https://vng.nl/artikelen/overzichtskaart-van-gemeenten-die-meedoen-aan-global-goals>

Visser, H. (2022). *Heijmans: verplicht rapporteren over milieu impact vraagt aanpassing, ook voor kleine bouwer*. BouwendNederland. Geraadpleegd op 12 juli 2023, van <https://www.bouwendnederland.nl/actueel/nieuws/27464/heijmans-verplicht-rapporteren-over-milieu-impact-vraagt-aanpassing-ook-voor-kleine-bouwer>.

Vlek, P.J. (2020). *Investeren in vastgoed, grond en gebieden. Financiële theorie en vraagstukken*. Delft: Spryng Real Estate Academy.

VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Nederland B.V. (2021). *Jaarverslag 2021*. VolkerWessels.

Zandbelt, D. (2021). *'Zie de verstedelijkingsopgave als investeringsmotor'*. Holland Property Plaza. Geraadpleegd op 13 oktober 2023 van <https://www.hollandpropertyplaza.eu/zie-de-verstedelijkingsopgave-als-investeringsmotor/>



## Bijlage 1: Nederlandse woningontwikkelaars

- ABB
- AM
- Amvest
- BallastNedam development
- Blauwhoed
- Borghese/COD
- BPD
- Certitudo
- Dura Vermeer Bouw en Vastgoed
- ERA Contour
- Koopmans
- Explorius
- Heijmans
- Hurks
- Van Wijnen
- Janssen de Jong projectontwikkeling
- KondorWessels Projecten
- Trebbe
- Plegt-Vos
- Van de Klok
- KondorWessels Vastgoed
- Heijligers
- Adriaan van Erk
- Lingotto
- Nijhuis Bouw
- Roosdom Tijhuis
- Ten Brinke
- MRP
- Sustay
- Novaform
- Bemog
- Provast
- Duqer
- Slokker Vastgoed
- SDK Vastgoed
- Stebru
- Synchron
- MJ de Nijs Projectontwikkeling
- Heembouw
- Klaassen Groep
- Ter Steege BouwVastgoed
- Hendriks Coppelmans Bouwgr.
- Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling
- Grehamer & Compagny (Voorheen Cityside Apartments)
- De Maese
- VDM Woningen
- Being
- RED Company
- Van Wonen
- Swentibold
- Canopy Investments
- VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling
- BLVG
- VolkerWessels Vastgoed
- Boelens de Gruyter
- Bouwaccent
- BVR Groep
- Coen Hagedoorn
- VBGroep
- De Vries Verburg
- Citypads
- G&S& Vastgoed
- Groothuis
- Hendriks Bouw en Ontwikkeling
- HSB
- VORM
- Latei
- Maarsen Groep
- MSolutions
- Mutos
- Salverda Bouw (Schagen groep)

## Bijlage 2: Nederlandse gebiedsontwikkelaars

- ABB BOUWGROEP B.V.
- AM VASTGOEDONTWIKKELING B.V.
- AMVEST VASTGOED B.V.
- BALLAST NEDAM BOUW & ONTWIKKELING HOLDING B.V.
- BLAUWHOED B.V.
- BORGHESE HOLDINGS B.V.
- BPD EUROPE B.V.
- CERTITUDO RESIDENTIAL GROWTH FUND B.V.
- DURA VERMEER GROEP N.V.
- ERA CONTOUR B.V.
- EXPLORIUS VASTGOEDONTWIKKELING B.V.
- HEIJMANS N.V.
- HURKS GROEP B.V.
- JANSSEN DE JONG PROJECTONTWIKKELING B.V.
- KONDOR WESSELS PROJECTEN B.V.
- KONDOR WESSELS VASTGOED B.V.
- LINGOTTO ONTWIKKELING B.V.
- MRP DEVELOPMENT B.V.
- NOVAFORM VASTGOEDONTWIKKELAARS B.V.
- PROVAST GROEP B.V.
- SDK VASTGOED B.V.
- STEBRU ONTWIKKELING B.V.
- SYNCHROON B.V.
- TER STEEGE HOLDING B.V.
- VAN WANROOIJ BOUW & ONTWIKKELING B.V.
- Van Wonen
- VolkerWessels Vastgoed
- VORM HOLDING B.V.

