



Afstudeeronderzoek | ESG

De invloed van ESG op de
commerciële vastgoedmarkt.

Lena Verdonk
HAN – University of Applied Sciences
Accountancy
Utrecht, 24 januari 2024

Voorwoord

Beste lezer,

Voor u ligt de afstudeerscriptie “[De invloed van ESG op de commerciële vastgoedmarkt](#)”. Deze scriptie is het resultaat van mijn onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van mijn afstuderen aan de opleiding Accountancy aan de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen te Nijmegen. Van september 2023 tot januari 2024 ben ik uitvoerig bezig geweest bij de Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging voor Makelaars en Taxateurs in Onroerende Goederen (NVM) met het onderzoek en het schrijven van de scriptie die voor u ligt.

Het onderwerp kwam te liggen op ESG (Environmental, Social en Governance). Een term waar ik wel eens van had gehoord, maar weinig kennis over beschikte. Snel ontdekte ik dat ESG een complex begrip is waarmee veel partijen te maken krijgen of al hebben. Hoe dieper ik in het onderwerp dook, hoe breder mijn kennis werd. En tevens merkte dat veel partijen worstelen met het begrip.

ESG komt onder meer voort uit eerdere concepten zoals Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) en People, Planet, Profit (Triple P). Daarbij won het aan bekendheid bij de aankondiging van de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), een Europese richtlijn. Het doel van deze richtlijn is mensen bewust te maken van niet-financiële aspecten in de bedrijfsvoering door middel van rapportage. ESG is evengoed terug te vinden en toe te passen bij de verduurzaming van vastgoed, zoals de label C-verplichting voor kantoren. Maar ook in de vorm van gezamenlijke faciliteiten.

De NVM wenst inzicht te hebben in de ontwikkeling die ESG op het moment

doormaakt op de vastgoedmarkt. Tijdens dit onderzoek is daarom antwoord gegeven op de vraag: “[In hoeverre en op welke wijze nemen de zakelijke klanten van NVM-leden ESG-richtlijnen mee in hun gedachtegang bij het beleggen in of kopen van een zakelijk pand?](#)”

Met veel plezier en werklust heb ik mij toegelegd op de uitvoering van dit onderzoek. Het was een interessant onderwerp met een gave verbreding van kennis op een thema dat tevens groeit in belang binnen mijn studie Accountancy. Daarnaast hoop ik dat de opgedane kennis kan bijdragen aan de bewustwording van het onderwerp binnen de vastgoedsector.

Verder wil ik in dit voorwoord een aantal mensen bedanken die mij hebben geholpen tijdens dit onderzoek. In het bijzonder twee personen. Als eerste Henri Strik, docent-begeleider vanuit de HAN. Mijn keuze qua onderwerp is niet meteen het eerste waar je aan denkt bij Accountancy. Henri Strik stond hier echter helemaal voor open. Als tweede Marc Vervoort, stagebegeleider vanuit de NVM. Naast dat ik mij altijd op mijn gemak heb gevoeld en alles bespreekbaar was, kon ik waardevolle lessen uit de gesprekken met Marc Vervoort halen. Die leverden weer input op voor het onderzoek.

Als laatste wil ik alle partijen bedanken die de tijd hebben vrijgemaakt om met mij in gesprek te gaan over het onderwerp. Dit geldt ook voor het hele NVM-bureau. Ik werd door iedereen met open armen ontvangen en kon overal terecht met vragen.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Lena Verdonk
Utrecht, 24 januari 2024

Managementsamenvatting

De afgelopen jaren is het belang van ESG (Environmental, Social en Governance) aanzienlijk gegroeid in de vastgoedsector. Met het oog op de aankomende regelgeving en de verwachte impact op de vastgoedsector is het doel van dit onderzoek om inzicht te krijgen *in hoeverre en op welke wijze ESG wordt meegenomen in vastgoedbeslissingen van beleggers en pandkopers op de commerciële vastgoedmarkt.*

De NVM beschikt over de grootste en meest actuele database in de Nederlandse vastgoedsector. Deze database is samengesteld uit uiteenlopende object- en transactiegegevens over de vastgoedbranche. Het doel van deze database is om bij te dragen aan een beter begrip van de vastgoedmarkt en waardevolle informatie te verstrekken aan haar leden en de markt via marktrapportages.

Hoewel de NVM over deze overvloed aan gegevens beschikt, ontbreken momenteel actuele data over ESG en de invloed daarvan op de vastgoedsector. Dit beperkt de NVM in het informeren, adviseren en/of ondersteunen van haar leden en de sector over de (blijvende) gevolgen van ESG.

Het onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een casestudy met zowel bureau- als veldonderzoek. Dit omvatte literatuurstudies (bureauonderzoek), interviews met verschillende stakeholders van diverse organisaties en een enquête onder NVM Business-leden (veldonderzoek).

Uit het bureau- en veldonderzoek is gebleken dat de meeste partijen duurzaamheid (E) centraal stellen, maar sociale impact (S) en governance (G) wel in ogenschouw nemen. De aandacht voor ESG is in grote mate afhankelijk van het onderwerp, de persoon en/of het bedrijf. De voornaamste redenen voor het meenemen van ESG-belangen in vastgoedbeslissingen zijn een eigen intrinsieke motivatie, commerciële overwegingen en wet- en regelgeving. Op te merken valt dat institutionele beleggers zich aanzienlijk meer en bewuster bezighouden met ESG dan particuliere beleggers. Institutionele beleggers zijn evenzo al beter geïnformeerd over ESG en beschikken over het algemeen over grotere volumes om te kunnen investeren in ESG.

Tegelijkertijd worstelen veel partijen nog met ESG en blijft rendement een grote rol spelen. Verschillende motieven kunnen een beslissende factor zijn om daarin verandering te brengen: financiële overwegingen, overheidsmaatregelen, het stimuleren van de intrinsieke motivatie door het aanspreken van een verantwoordelijkheidsgevoel en het bijbrengen van kennis en structuur over ESG voor implementatie. Gezien de verwachte blijvende impact van ESG ligt hier een kans voor de NVM om hun leden en de vastgoedsector gericht te informeren, adviseren en/of ondersteunen.

Op basis van deze bevindingen zijn daarom de volgende aanbevelingen gedaan aan de NVM:

Vanwege de vertrouwelijkheid van de aanbevelingen die specifiek zijn opgesteld voor de NVM, zijn deze eruit gehaald.

Dit heeft als doel het kennisniveau omhoog te brengen, handvatten te bieden, bewustwording te stimuleren en de intrinsieke motivatie te prikkelen.

Door middel van de genoemde aanbevelingen kan de NVM een trusted partner zijn bij het ondersteunen, informeren en/of adviseren over ESG aan haar leden en de vastgoedsector. Want zoals de managing director van CBRE het zei: *“ESG is niet een project. ESG is here to stay.”*

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	2
Managementsamenvatting.....	3
1. Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Doelstelling	6
1.2.1 Hoofdvraag.....	7
1.2.2 Deelvragen	7
1.3 Verantwoordelijkheden	7
1.4 werkwijze	7
1.5 Scope.....	9
1.6 Leeswijzer	9
2. Normatief kader en methodologische verantwoording.....	10
2.1 Type onderzoek	10
2.2 Type dataverzameling.....	10
2.3 Normatief kader	10
2.4 Validiteit	11
2.5 Betrouwbaarheid.....	11
2.6 Bruikbaarheid.....	11
2.7 Haalbaarheid.....	12
2.8 Controleerbaarheid	12
3. Wat is ESG	13
3.1 ESG	13
3.2 Environmental	13
3.3 Social	13
3.4 Governance	14
3.5 Hoe kan een pand op ESG worden beoordeeld	14
3.6 Conclusie	15
4. Grote NVM Business-leden	16
4.1 CBRE	16
4.2 Colliers	16
4.3 Cushman & Wakefield	17
4.4 Jones Lang LaSalle	18
4.5 Conclusie	18
5. De huidige situatie	19
5.1 De nadruk	19

5.1.1 Duurzaamheid	19
5.1.2 Sociale impact	20
5.1.3 Governance	21
5.1.4 Verschil tussen institutionele vastgoedbeleggers en particuliere vastgoedbeleggers.....	22
5.1.5 Algemene verschillen op nadruk ESG.....	22
5.1.6 Sub-conclusie	23
5.2 Bewustzijn	24
5.2.1 Bewust.....	24
5.2.2 Onbewust	26
5.2.3 Verschil tussen institutionele vastgoedbeleggers en particuliere vastgoedbeleggers.....	27
5.2.4 Sub-conclusie	27
5.3 Conclusie	28
6. Komende veranderingen.....	29
6.1 Motieven	29
6.2 Conclusie	32
7. Conclusie	33
8. Bevinden en aanbevelingen.....	34
Literatuurlijst.....	35
Afkortingen	40
Begrippenlijst	41
Contactgegevens	43
Bijlage	44
Bijlage I uitwerking begrip ESG	44
Bijlage II Bedrijfsvoering grote NVM Business-leden.....	50
Bijlage III figuren	54

1. Inleiding

Dit hoofdstuk belicht de aanleiding van het onderzoek, formuleert het doel en geeft de bijbehorende vragen. Tevens worden de verantwoordelijkheden, werkwijze en scope van het onderzoek toegelicht. Als laatste wordt er een leeswijzer aangeboden.

1.1 Aanleiding

De NVM heeft de grootste en meest actuele database in de Nederlandse vastgoedsector (*Hoe onze data worden geordend, n.d.*). Deze database is samengesteld uit uiteenlopende object- en transactiegegevens over de vastgoedbranche, verzameld door NVM-leden en verrijkt met andere databronnen. Het doel van deze database is om bij te dragen aan een beter begrip van de vastgoedmarkt en waardevolle informatie te verstrekken. Deze informatie ondersteunt de leden bij hun werk en de bredere markt via marktrapportages. Brainbay, het databedrijf van de NVM, analyseert de gegevens en bouwt hier intelligentie op. Aan de hand daarvan worden tools voor NVM-leden ontwikkeld. Voorbeelden zijn referentie modules en een gebouwspaspoort per individueel commercieel object. Eveneens worden marktrapportages naar buiten gebracht zoals de kwartaalcijfers commercieel vastgoed, informatie over onderzoek en innovatie aangaande opkomende trends binnen de branche. Hiermee wil de NVM de trusted partner zijn in de sector.

Ondanks deze overvloed aan marktgegevens, is ESG een relatief onbekend terrein. ESG is een methode waarbij de factoren duurzaamheid (Environment), sociale impact (Social) en goed bestuur (Governance) bijeenkomen. Het is een nieuw en breed begrip waarvan nog weinig partijen de verfijnde kneepjes van in handen hebben. Hoewel er al een grote hoeveelheid informatie over ESG beschikbaar is, ontbreekt een duidelijke afbakening en invulling van het begrip.

Binnen de NVM wordt momenteel met een team onderzocht wat ESG betekent voor de vereniging en haar leden. Echter, bevindt dit onderzoek zich nog in een vroege fase en is er ruimte voor verdere ontwikkeling voor de benodigde expertise.

ESG heeft naar verwachting onder meer invloed op de zakelijke klanten van NVM Business-leden. Enerzijds vanuit een wettelijk perspectief, de Europese richtlijn Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) (*Nederland, n.d.*). Deze richtlijn verplicht bedrijven op termijn ESG-rapportages te presenteren. En anderzijds vanuit het oogpunt dat het mogelijk op langere termijn interne voordelen kan genereren voor organisaties, zoals waardecreatie van panden, een beter imago of aantrekkelijker zijn voor jong talent op de arbeidsmarkt.

1.2 Doelstelling

Het doel van het onderzoek is om de mate en wijze te bepalen waarop zakelijke klanten van NVM Business-leden ESG-richtlijnen in overweging nemen bij het investeren in of aankopen van commerciële panden. NVM Business-leden zijn ondernemingen werkzaam in de commerciële vastgoedsector. De aangeslotenen van deze vastgoedondernemingen zijn bedrijfsmakelaars en -taxateurs; zij bemiddelen in kantoren, bedrijfsgebouwen, winkels en beleggingen. Onder 'zakelijke klanten' worden verstaan: institutionele beleggers, particuliere beleggers en pandkopers. Met daarbij extra aandacht voor de verschillen tussen institutionele beleggers en particuliere beleggers. De aanpak van het onderzoek omvatte het verzamelen van gegevens over de huidige situatie, het analyseren van verkregen informatie en het

verwerken van de resultaten. Op basis daarvan zijn aanbevelingen geformuleerd in de vorm van een advies aan het einde van het onderzoek.

1.2.1 Hoofdvraag

De hoofdvraag luidt als volgt: "In hoeverre en op welke wijze nemen de zakelijke klanten van NVM-leden ESG-richtlijnen mee in hun gedachtegang bij het beleggen in of kopen van een zakelijk pand?"

1.2.2 Deelvragen

Om antwoord te krijgen op de gestelde hoofdvraag zijn de volgende deelvragen onderzocht:

- Wat houdt het begrip ESG in en wat is het verband met vastgoed?
 - o Waar staat de E voor?
 - o Waar staat de S voor?
 - o Waar staat de G voor?
 - o Hoe kan een pand op ESG worden beoordeeld?
- Wat is de huidige missie, visie en strategie van grote NVM Business-leden en houdt dat verband met ESG?
- Weten zakelijke klanten van de NVM-leden wat ESG is? (IST-positie)
 - o Waar ligt de nadruk op? De E, S, G of allemaal?
 - o Neemt men bewust of onbewust al beslissingen pro ESG?
- Wat zou een reden zijn voor zakelijke klanten van de NVM-leden om hun standpunt te veranderen?
 - o Wat is de motivatie hiervoor?

1.3 Verantwoordelijkheden

Gedurende de afstudeerperiode vormde Marc Vervoort het aanspreekpunt binnen de organisatie. Marc is manager Data & Innovatie, manager programmamanagement en lid van het managementteam. Hij is verantwoordelijk voor het ontwikkelen en uitvoeren van de data- en innovatiestrategie en het beheer van het data governance programma. Vanuit de HAN vond begeleiding plaats door Henri Strik, RA en docent-begeleider.

1.4 werkwijze

In deze paragraaf wordt voor elke deelvraag de doelstelling uiteengezet. Daarbij wordt toegelicht welke informatiebronnen zijn toegepast, ofwel het theoretische kader.

Deelvraag 1: Wat houdt het begrip ESG in en wat is het verband met vastgoed?

Deelvraag 1 wordt beantwoord aan de hand van een theoretische uiteenzetting en gesprekken met de onderstaande personen (zie tabel 1). De deelvraag specificiert de oorsprong en inhoud van ESG en legt het verband met vastgoed uit. Dit dient als basis voor de daaropvolgende vragen.

Theoretisch kader:

- B. van de Griendt, Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals (Griendt, 2022).
- Raad voor de jaarverslaggeving, CSRD en ESRS vragen en antwoorden ((RJ), 2022).
- Europese Commissie, Bijlage bij gedelegeerde Verordening (EU).../ van de commissie (Europese Commissie , 2023).
- The Urban Land Institute, Mapping ESG, (Institute, 2023).
- J.D. Zegel, Van probleem naar prestatie (Zegel, 2016).

Interviews:

<i>Organisatie</i>	<i>Functie</i>
NVM	Programmamanager Business
NVM	Business controller
NVM	Programmamanager Taxeren

Tabel 1, interview indeling stakeholders deelvraag 1

Deelvraag 2: Wat is de huidige missie, visie en strategie van grote NVM Business-leden en houdt dat verband met ESG?

In deelvraag 2 wordt aandacht besteed aan de missie, visie en strategie van grote NVM Business-leden. Dit heeft als doel vast te stellen in hoeverre grote NVM Business-leden bewust bezig zijn met ESG en de implementatie daarvan in hun bedrijfsvoering. Deze deelvraag is onderzocht op basis van bureauonderzoek waarin rapporten van de verschillende organisaties zijn bestudeerd. Daarbij zijn online bronnen bestudeerd en de websites van de leden.

Deelvraag 3: Weten zakelijke klanten van de NVM-leden wat ESG is? (IST-positie)

In deze deelvraag wordt onderzocht waar beleggers en pandkopers de nadruk op leggen binnen ESG. Mede wordt gekeken naar de mate van bewustzijn van ESG in vastgoedbeslissingen onder beleggers en pandkopers en waar dat uit voortkomt. Gezien de grootte van de markt zijn er met verschillende stakeholders van diverse organisaties interviews afgenomen (zie tabel 2). Het perspectief is hierdoor vanuit verschillende hoeken bekeken. Daarbij is gebruikgemaakt van wetenschappelijke artikelen om het onderzoeksperspectief te ondersteunen.

Interviews:

<i>Organisatie</i>	<i>Functie</i>
CBRE	Managing Director
JLL	Hoofd Sustainability & ESG
ING REF	Directeur
Rabobank REF	Senior vastgoedmarktanalist
Deloitte Real Estate	Directeur
Savills	Hoofd Sustainability & ESG
NVM	Manager Public Affairs
a.s.r. real estate	Fund manager (office fund)
Hello Zuidas	Directeur
Boelens de Gruyter	Directeur

Tabel 2, interview indeling stakeholders deelvraag 3

Deelvraag 4: Wat zou een reden zijn voor zakelijke klanten van de NVM-leden om hun standpunt te veranderen?

In de laatste deelvraag wordt vastgesteld wat naar verwachting nodig is om de standpunten van beleggers en pandkopers over ESG te veranderen. Dit is gedaan aan de hand van interviews met verschillende stakeholders van diverse organisaties (zie tabel 3). Daarnaast wordt het theoretisch onderbouwd door middel van wetenschappelijke artikelen.

Interviews:

<i>Organisatie</i>	<i>Functie</i>
CBRE	Managing Director
JLL	Hoofd Sustainability & ESG

ING REF	Directeur
Rabo REF	Senior vastgoedmarkanalist
Deloitte Real Estate	Directeur
Savills	Hoofd Sustainability & ESG
a.s.r. real estate	Fund manager
Hello Zuidas	Directeur
Boelens de Gruyter	Directeur

Tabel 3, interview indeling stakeholders deelvraag 4

1.5 Scope

Om ervoor te zorgen dat het onderzoek goed afgebakend is, richt dit onderzoek zich op:

- Specifiek het verband tussen ESG en de commerciële vastgoedsector.
- Hoe ESG geïmplementeerd is/kan worden in bedrijfspanden.
- Gericht op zakelijke klanten (c.q. beleggers en pandkoper) van NVM Business-leden.
- Inzicht geven in de besluitvorming van beleggers en pandkopers.
- Met extra aandacht voor het verschil tussen institutionele beleggers en particuliere beleggers.
- Bevindingen constateren hoe ESG op de commerciële vastgoed kan worden gestimuleerd.
- Aanbevelingen formuleren voor de NVM met eventuele samenwerkingen waardoor de NVM een trusted partner kan zijn voor haar leden en de sector.

De volgende punten zijn buiten de scope gebleven:

- De woonsector en de agrarische sector.
- Huurders/gebruikers van een commercieel pand.
- Het verband tussen ESG en taxaties.
- Beleggers en pandkopers buiten Nederland.
- De vraag hoe ESG in de bedrijfsvoering kan worden geïmplementeerd.
- De vraag hoe ESG-rapportages en/of duurzaamheidsparagrafen moeten worden geïmplementeerd.
- De volledige werking van de CSRD en de ESRS.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 voorziet een inleiding op het onderwerp. Hierin wordt de aanleiding uitgelegd, het doel van het onderzoek toegelicht, de werkwijze uiteengezet en de scope aangegeven. In hoofdstuk 2 wordt een overzicht geboden van de methodologische verantwoording. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 uitgelegd wat het begrip ESG inhoudt en hoe dat verband houdt met vastgoed. Hoofdstuk 4 behandelt in welke mate grote NVM Business-leden ESG in hun bedrijfsvoering hebben geïntegreerd. Hoofdstuk 5 gaat in op de vraag of beleggers en pandkopers weten wat ESG inhoudt. Hierbij wordt specifiek gefocust waar beleggers en pandkopers de nadruk op leggen. Met daarbij in hoeverre er bewust of onbewust keuzes worden gemaakt ten aanzien van ESG-factoren in de vastgoedbesluitvorming. Dit wordt geleid door een uitleg in hoofdstuk 6 die de motieven weergeeft die nodig zijn voor het veranderen van een standpunt over ESG in de besluitvorming bij beleggers en pandkopers. Uiteindelijk wordt in hoofdstuk 7 door middel van een conclusie antwoord gegeven op de hoofdvraag van dit onderzoek. Op basis daarvan worden in hoofdstuk 8 aanbevelingen toegelicht voor de NVM.

2. Normatief kader en methodologische verantwoording

De methodologische verantwoording verschaft de basis voor de gekozen onderzoeks aanpak. Daarbij is het belangrijk dat in het onderzoek gebruik wordt gemaakt van betrouwbare en valide data. In de komende paragrafen wordt een diepere uitleg gegeven over de verschillende onderzoeksmethoden die zijn toegepast en waarom voor welke informatiebron is gekozen.

2.1 Type onderzoek

Voor dit onderzoek is gebruikgemaakt van de kwalitatieve methode. Een kwalitatief onderzoek is een niet-numerieke methode die zich richt op het begrijpen van betekenissen en het verkrijgen van inzichten. Het doel is om de interpretaties en betekenissen die mensen geven aan sociale fenomenen te begrijpen en te beschrijven (Merkus, 2021). Gedurende een kwalitatief onderzoek is het niet mogelijk vooraf alles vast te stellen. De onderzoeker moet tijdens het onderzoek een open geest houden voor wie of wat hij of zij tegenkomt (Mortelmans, 2020). Dit was van belang bij het verkennen van de invloed van ESG op het beleg-/koopgedrag van een belegger of pandkoper; daarom was een kwalitatief onderzoek de passende methode.

2.2 Type dataverzameling

Het onderzoek gaat over de invloed van ESG bij de keuze van een belegger of pandkoper op de commerciële vastgoedmarkt. Doordat er onderzoek is gedaan naar een onderzoeksobject, is er sprake van een casestudy. Voor het verkrijgen van voldoende relevante informatie voor de casestudy is zowel bureau- als veldonderzoek ingezet. Mede is bij het beschrijven van de huidige situatie als de toekomstige situatie bureau- als veldonderzoek uitgevoerd.

Het bureauonderzoek omvatte literatuuronderzoek en het bestuderen van interne documentatie, zoals de CSRD, de ESRS, rapporten van NVM Business-leden en het boek “Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals”. Door het analyseren van deze informatie werd de benodigde kennis verkregen over de begripsvormingen en invloeden van ESG op de commerciële vastgoedmarkt. De rest van de bronnen varieerden onder meer van podcasts, whitepapers tot wetenschappelijke artikelen.

Het veldonderzoek bevatte gesprekken en interviews met NVM-medewerkers, NVM-leden en andere (vastgoed) partijen. Het doel hiervan was een dieper inzicht te krijgen in de perspectieven van de verschillende partijen rondom ESG op de commerciële vastgoedmarkt. Hierbij was het van belang de informatie accuraat te documenteren. Tevens is een enquête uitgevoerd onder NVM Business-leden om op grotere schaal inzicht te verkrijgen over ESG op de commerciële vastgoedmarkt.

2.3 Normatief kader

In het kader van het beantwoorden van de hoofdvraag van dit onderzoek was in overleg met zowel de stagebegeleider als de docent-begeleider besloten geen model toe te passen. De overweging was dat een model geen zinvolle toegevoegde waarde zou hebben, aangezien ESG op zichzelf ook als een model kan worden beschouwd.

Wel is gebruikgemaakt van wet- en regelgeving, zoals de CSRD en de ESRS. Deze bronnen ondersteunden bij het in kaart brengen van de algemene betekenis van ESG en het leggen van verbanden met vastgoed. Deze twee bronnen boden onder meer een solide basis om het begrip ESG volledig te doorgronden. Bovendien zijn de bronnen betrouwbaar, aangezien het beleid vastgesteld is door de Europese Commissie.

2.4 Validiteit

Ten behoeve van de validiteit van dit rapport is het belangrijk dat de resultaten voortkomen uit diverse en geldige bronnen, zodat de bevindingen overeenkomen met de werkelijkheid.

Om dit te waarborgen, zijn meerdere interviews afgenomen met verschillende stakeholders bij diverse organisaties. Hierdoor kon een consistente trend van marktspelers worden vastgesteld. Mede zijn verschillende wetenschappelijke artikelen en beleidsrapportages gebruikt. Daarbij zijn de volgende technieken toegepast:

- *Audit trail*: De audit trail omvatte het documenteren van de onderzoekswerkzaamheden die hebben geleid tot specifieke informatie. Dit werd gedaan middels een logboek, waarin per week de activiteiten zijn vastgelegd. Hierdoor kan achteraf worden geverifieerd hoe, waar en wanneer welke gegevens zijn verzameld.
- *Triangulatie*: Triangulatie houdt in dat dezelfde vraag vanuit diverse invalshoeken wordt onderzocht om tot een eenduidig antwoord te komen. In dit onderzoek wordt triangulatie toegepast bij zowel de interviews als de enquête. Dit houdt in dat een aantal dezelfde vragen zijn gesteld aan verschillende partijen. Dit heeft bijgedragen aan de verhoging van de geldigheid van het onderzoek.
- *Member checking*: Bij 'member checking' werden de bevindingen geverifieerd door de deelnemers van de onderzoeksgroep. Na het afnemen van de interviews werd elke geïnterviewde een transcriptie van het gesprek toegestuurd. Hierdoor kregen zij de kans eventuele onjuiste interpretaties te corrigeren.
- *Peer debriefing*: Bij peer debriefing staat collegiale controle centraal. Tijdens het onderzoek werd de inhoud en structuur regelmatig besproken en beoordeeld door de stagebegeleider en andere betrokkenen. Het doel hiervan was eventuele foutieve interpretaties van de situatie vroegtijdig te signaleren.

2.5 Betrouwbaarheid

Bij de betrouwbaarheid van een onderzoek wordt bedoeld dat wanneer het onderzoek onder dezelfde omstandigheden wordt herhaald, dit leidt tot dezelfde resultaten. Om de betrouwbaarheid van dit onderzoek te waarborgen, is met instemming van de geïnterviewde personen tijdens de interviews gebruikgemaakt van audio-opnameapparatuur. Daarnaast zijn de interviews één-op-één afgenomen om invloeden van de omgeving te minimaliseren. Mede is gebruikgemaakt van informatie die representatief is, recent en afkomstig van verifieerbare bronnen, zoals financiële dagbladen, grote corporate en overheidsinstanties.

2.6 Bruikbaarheid

De bruikbaarheid van het rapport verwijst naar de mate waarin het voldoet aan de behoeften van de opdrachtgever. Het is van groot belang dat het onderzoek aansluit op de verwachtingen van de opdrachtgever. Om dit te verzekeren, werd gedurende het onderzoek overlegd met de opdrachtgever om te controleren of het onderzoek nog steeds aan de verwachtingen voldeed. Het uiteindelijke doel is dat de NVM het onderzoeksrapport daadwerkelijk als advies kan gebruiken voor het informeren, adviseren en/of ondersteunen over ESG aan haar leden en de vastgoedsector. Daarbij moet wel rekening worden gehouden dat het onderzoeksobject vatbaar is voor ontwikkelingen. Als gevolg daarvan kan er de mogelijkheid ontstaan dat de genoemde aanbevelingen over bijvoorbeeld één jaar minder of niet meer bruikbaar zijn.

2.7 Haalbaarheid

Haalbaarheid heeft betrekking op de praktische uitvoerbaarheid van de geplande onderzoeken en metingen. Voor dit onderzoek was een tijdsbestek van 21 weken (672 uur) beschikbaar gesteld. Om te waarborgen dat het onderzoek binnen dit tijdslimiet werd afgerond, was in de planning ruimte gecreëerd voor mogelijke vertragingen. Dit bood flexibiliteit om eventuele onvoorziene uitdagingen op te vangen.

2.8 Controleerbaarheid

Controleerbaarheid vereist dat het onderzoek vatbaar moet zijn voor controle, waarbij de gebruikte onderzoeksmethode begrijpelijk moet zijn voor andere personen. Dit maakt het mogelijk voor iemand anders om de verschillende fasen van het onderzoek opnieuw uit te voeren. Per deelvraag is daarom in paragraaf '1.4 werkwijze' het theoretische kader, de doelstelling en interviewopzet uiteengezet.

3. Wat is ESG

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de vraag wat ESG inhoudt en hoe het verband houdt met vastgoed. Dit vormt het normatieve kader van het onderzoek.

3.1 ESG

ESG (Environmental, Social en Governance) is een benadering van duurzaamheid en verantwoord ondernemen die voortkomt uit eerdere concepten, zoals Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO) en People, Planet, Profit (Triple P). Tevens bevindt de oorsprong zich in de 17 ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties (VN) en ontwikkelde ESG zich als een cruciale pijler in de economische sector door wet- en regelgeving (Altares Dun & Bradstreet, 2023). Dit geldt ook voor de vastgoedsector, want zo toonde onderzoek aan dat deze verantwoordelijk is voor 40% van de mondiale CO₂-uitstoot (Sustainability, n.d.).

MVO in vastgoed omvat het bevorderen van sociale- en milieudoelstellingen binnen bedrijven en organisaties, terwijl Triple P gericht is op het bereiken van evenwicht tussen mensen, winst en de planeet. ESG kan worden beschouwd als een bredere en geïntegreerde benadering, waarbij naast milieu aandacht is voor de bredere omgeving en goed bestuur. (Griendt, Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals, 2022). Door onder andere de groeiende bezorgdheid over het klimaat, de toenemende aandacht voor de maatschappelijke impact en de aanstaande rapportageverplichting, vervult ESG een belangrijke rol. Het is daarom van belang dat partijen richting hebben in wat direct wordt verstaan onder ESG en het verband daarmee met vastgoed.

3.2 Environmental

Binnen de vastgoedsector wordt gestreefd naar een verbeterend milieu en klimaat door middel van zes focuspunten. Ten eerste klimaatmitigatie, waarbij men zich inzet op het verminderen van de broeikasgasemissies. Dit door middel van energie-efficiënte ontwerpen, zoals zonnepanelen en energiebesparende technologieën. Als tweede klimaatadaptatie, waar men bewust maatregelen neemt om vastgoed voor te bereiden op klimaatgerelateerde risico's (overstromingen en hittegolven). Deze maatregelen omvatten onder andere het gebruik van overstromingsbestendige bouwmaterialen. Ten derde wordt gekeken naar de transitie naar een circulaire economie door het hergebruik van materialen en biologische elementen. Om zo afval te verminderen en de ecologische voetafdruk te verkleinen. Tevens is er aandacht voor duurzaam waterbeheer, verontreinigingspreventie en het behoud van biodiversiteit en ecosystemen ((RJ), 2022) (Griendt, Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals, 2022).

3.3 Social

Er wordt gewerkt aan een groter bewustzijn van de sociale en maatschappelijke impact aan de hand van vijf elementen. Allereerst is er een sterke focus op mensen- en arbeidsrechten in de toeleveringsketen. Vastgoedontwikkelaars en -eigenaren hebben vanuit wet- en regelgeving de plicht om ethische normen te handhaven bij alle betrokkenen. Ten tweede draait het om arbeidsomstandigheden, gezondheid en veiligheid. Belangrijk daarbij is het waarborgen van veilige en gezonde werkomstandigheden. Gendergelijkheid, diversiteit en inclusiviteit zijn het derde aspect. Hierbij ligt de nadruk op het creëren van inclusieve werkomgevingen en gelijke kansen voor alle medewerkers. Daarnaast is er de betrokkenheid bij de lokale gemeenschap. Een voorbeeld daarvan is de samenwerking tussen verhuurder en huurder om de sociale cohesie te bevorderen. Tot slot wordt gelet op de relaties met maatschappelijke organisaties zoals NGO's om duurzaamheidsdoelen te bevorderen en sociale kwesties aan te pakken (Griendt, Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals, 2022) ((RJ), 2022).

3.4 Governance

Als laatste wordt er gefocust op goed bestuur door te letten op de volgende vijf aspecten. Ten eerste corporate governance met aandacht voor duidelijke beleids- en richtlijnen voor bestuur en toezicht. Voorbeelden zijn het instellen van een onafhankelijke raad van commissarissen en het handhaven van transparante bedrijfspraktijken. Daarnaast spelen een duurzaamheidsvisie, -beleid en -strategie een rol. Hierbij leggen organisaties als voorbeeld doelstellingen vast voor het verminderen van de ecologische voetafdruk, het bevorderen van energie-efficiëntie en het implementeren van milieuvriendelijke inkooppraktijken. Bedrijfsethiek en naleving van wet- en regelgeving zijn eveneens van belang met het implementeren van gedragscodes en richtlijnen voor eerlijke, integere en transparante bedrijfsactiviteiten. Het waarborgen van de belangen van aandeelhouders en het communiceren van de waardecreatie op lange termijn door duurzaamheid is een vierde aspect. Bijvoorbeeld door investeerders te informeren over duurzame investeringen. Tot slot is het vijfde aspect stakeholders engagement. Hierbij worden alle belanghebbenden (zoals huurders, investeerders en lokale gemeenschappen) betrokken bij de besluitvorming om evenwichtige belangenbehartiging en duurzame ontwikkeling te bevorderen ((RJ), 2022) (Griendt, Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals , 2022).

In Bijlage I 'uitwerking begrip ESG' is een uitgebreide uitleg opgenomen van elk sub-aspect.

3.5 Hoe kan een pand op ESG worden beoordeeld

Hieronder volgt een weergave van elk aspect van de sub-onderwerpen van ESG met daarbij een voorbeeld hoe deze gekoppeld kan zijn aan commercieel vastgoed:

Environmental

<i>Aspect</i>	<i>Voorbeeld</i>
1. Klimaatmitigatie	Het verminderen van broeikasgassen door het gebruik van zonnepanelen.
2. Klimaatadaptatie	Vorbereiding op extreme weersomstandigheden door verbeterend waterbeheer toe te passen.
3. Circulaire economie	Het hergebruik van materialen of biologische producten inzetten bij renovatie of bouw.
4. Biodiversiteit	Het aanleggen van groene daken.
5. Beheersing en verontreiniging	De verwijdering van gevaarlijke stoffen zoals asbest.
6. Bescherming van water en mariene hulpbronnen	Het beheren van waterbronnen binnen het gebouw door middel van waterbesparende apparaten.

Social

<i>Aspect</i>	<i>Voorbeeld</i>
1. Mensen- en arbeidsrechten	Geen gebruikmaking van kinderarbeid tijdens de bouw of renovatie van een gebouw.
2. Gezondheid en veiligheid	Het installeren van een goed ventilatiesysteem voor schone lucht.
3. Gendergelijkheid, diversiteit en inclusiviteit	Het hebben van genderneutrale toiletten
4. Betrokkenheid bij de lokale gemeenschap	Het creëren van een community door sociale bijeenkomsten zoals borrels en evenementen.
5. relaties met NGO's	Het organiseren van buurtinitiatieven met liefdadigheidsinstellingen.

Governance

<i>Aspect</i>	<i>Voorbeeld</i>
1. Beleids- en richtlijnen	Alle werkplekken voor iedere werknemer beschikbaar stellen, ongeacht de functie binnen de organisatie.
2. Duurzaamheidsvisie	Het toepassen van afval scheidende prullenbakken.
3. Naleving van wet- en regelgeving	Het implementeren van een gedragscode binnen een gebouw.
4. Belangenbehartiging van aandeelhouders	Het installeren van zonnepanelen voor langere termijn waardecreatie en toekomstbestendigheid.
5. Stakeholders engagement	Huurdersbetrokkenheid door middel van huurderstevredenheidsenquête.

3.6 Conclusie

ESG (Environmental, Social en Governance) is een framework van duurzaamheid, sociale impact en goed bestuur met een oorsprong in concepten als MVO en Triple P. Binnen de vastgoedsector vervult ESG een belangrijke rol. Het begrijpen en implementeren van het begrip ESG is essentieel voor organisaties vanuit de zorg naar het klimaat, de maatschappelijke impact en de manier waarop organisaties worden bestuurd. Tevens is de vastgoedbranche wereldwijd verantwoordelijk voor 40% van de CO₂-uitstoot en kan het daarmee op de E een waardevolle en maatschappelijke impact hebben.

Duurzaamheid (E) wordt nagestreefd door middel van: klimaatmitigatie, klimaatadaptatie, de transitie naar circulaire economie, het behoud van biodiversiteit en ecosystemen, verontreinigingspreventie en duurzaam waterbeheer. Sociale impact (S) richt zich op: mensen- en arbeidsrechten, gezondheid, veiligheid, gendergelijkheid, diversiteit, inclusiviteit, maatschappelijke impact en betrokkenheid bij lokale gemeenschappen. Als derde wordt nadruk gelegd op goed bestuur (G) door: corporate governance, duurzaamheidsvisie, beleid, strategie, bedrijfsethiek, naleving van wet- en regelgeving, belangenbehartiging van aandeelhouders en stakeholders engagement.

Deze aspecten vinden op diverse manieren vorm in vastgoedobjecten. Voorbeelden zijn implementatie van zonnepanelen ter bevordering van duurzaamheid (E), het instellen van genderneutrale toiletten ter bevordering van inclusiviteit (S) en het aannemen van beleid voor afvalscheiding en plaatsen van afval scheidende prullenbakken als onderdeel van goed bestuur (G).

4. Grote NVM Business-leden

In dit hoofdstuk worden de strategieën van vier grote NVM Business-leden uiteengezet, waarbij wordt gekeken naar de koppeling met ESG.

Na de eerste bureauonderzoeken op de websites van de vier Business-leden werd duidelijk dat de organisaties geen traditionele missie, visie en strategie hebben vastgelegd. Wel hebben ze doelstellingen, kernwaarden en een strategie die hun manier van zakendoen weerspiegelen.

4.1 CBRE

CBRE, voluit CBRE Group Inc., is een internationaal vastgoedbedrijf dat deskundig is in investeringsmanagement en vastgoeddiensten.

De kernwaarden binnen CBRE staan bekend als RISE (CBRE, 2021):

- *Respect*: CBRE wil een cultuur bevorderen van respect, diversiteit en inclusiviteit zowel binnen het bedrijf als in de bredere gemeenschap. Het bedrijf streeft naar respectvolle relaties met klanten, collega's en partners.
- *Integriteit*: Integriteit staat voor eerlijkheid, ethisch gedrag en transparantie in alle zakelijke praktijken.
- *Service*: CBRE is toegewijd aan het leveren van uitzonderlijke dienstverlening aan klanten. Het aspireert naar klanttevredenheid door op maat gemaakte en hoogwaardige vastgoedoplossingen te bieden.
- *Excellentie*: CBRE ambiëert naar excellentie in alles wat het doet. Het zet zich in voor de hoogste normen van professionaliteit en expertise in de vastgoedsector.

Daarnaast heeft CBRE specifieke 'Strategic Focus Areas' gericht op ESG-richtlijnen. De doelen daarin variëren van het bevorderen van CO2-reductie tot het creëren van gelijke kansen met nadruk op talentmanagement, diversiteit, gelijkheid, inclusiviteit en het welzijn van medewerkers. Alsmede ondernemen met transparantie, waarbij er focus ligt op compliance, corporate governance en cybersecurity (CBRE, 2022).¹

CBRE streeft naar een bedrijfscultuur die een sterke link vertoont met ESG-principes. De RISE-waarden bevorderen onder meer de bredere gemeenschap (S) en transparantie (G). Daarbij zet CBRE zich in voor de universele verklaring van de rechten van de mens van de VN (S). De Strategic Focus Areas van CBRE zijn specifiek gericht op de ESG-onderdelen. Daarin zijn doelen gesteld en programma's opgezet, zoals een Net Zero CO2-emissie bij 2040 (E) en de implementatie van een Global Human Rights Compliance programma (S). Door hun RISE-waarden en Strategic Focus Areas toont CBRE aan dat het niet alleen streeft naar financieel succes, maar tevens naar een positieve impact op het milieu, de samenleving en hun eigen werknemers als onderdeel van hun bedrijfscultuur en langetermijnstrategie. Dit is in overeenstemming met de ESG-principes.

4.2 Colliers

Colliers International Group Inc., eenvoudigweg aangeduid als Colliers, is een vastgoedbedrijf dat opereert in meer dan 60 landen met een breed scala aan diensten waaronder vastgoedbeheer, investeringsmanagement en taxaties.

¹ Zie voor uitwerkingen van de Strategic Focus Areas Bijlage II 'Bedrijfsvoering grote NVM Business-leden' kopje CBRE.

Colliers hecht waarde aan het in staat stellen van hun medewerkers om (Colliers, n.d.):

- Hun ondernemersgeest te benutten en verwachtingen te overtreffen;
- Samen te werken als teams en buitengewone resultaten te behalen;
- Te investeren in waardevolle langdurige relaties;
- Experts te worden in hun branche en deze naar de toekomst te leiden;
- Datgene te doen wat juist is voor hun klanten, medewerkers en de maatschappij als geheel.

Daarnaast heeft Colliers een wereldwijde ESG-strategie genaamd 'Elevate the Built Environment'. Hierin worden doelen in kaart gebracht vanuit drie uitgangspunten: verbetering van het milieu (E), verhogen van inclusiviteit en gezondheid & welzijn verbeteren (S). De doelen variëren van een klimaatneutrale bedrijfsvoering (E) tot de invoering van een Young Sounding Board dat onafhankelijk advies geeft aan het management board op financiële en niet-financiële thema's (G). Colliers geeft over alle ESG-aspecten in hun Global Impact Rapport uitgebreide uitleg (Heel, n.d.).²

Daarbij hecht Colliers grote waarde aan diversiteit en inclusie (S). Dit wordt benadrukt in hun Diversity & Inclusion Statement, ondertekend door de regionale en wereldwijde CEO's van colliers international (Colliers International, 2020).

Colliers missie en doelen weerspiegelen een sterk verband met ESG-principes. Hun inzet voor ondernemerschap en corporate governance komt overeen met het governance aspect van ESG. De focus op het minimaliseren van milieueffecten en het vergroten van inclusiviteit en gezondheid toont een duidelijke link met milieu- en sociale aspecten van ESG. Colliers integreert ESG-normen en doelstellingen in hun bedrijfscultuur. Dat toont aan dat duurzaamheid, sociale verantwoordelijkheid en goed bestuur kernwaarden zijn binnen hun organisatie. Ook positioneert Colliers zich daarmee als organisatie die niet alleen waarde hecht aan financieel succes, maar aan het leveren van een positieve bijdrage op de ESG-gebieden.

4.3 Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (C&W) is een toonaangevende aanbieder van commerciële vastgoeddiensten opgericht in 1917 met inmiddels toegang tot markten over de hele wereld.

De bedrijfsidentiteit wordt gevormd door de overtuiging en het doel om samen impact te realiseren op zowel lokaal als internationaal niveau. De waarden van C&W verbindt ze daarbij: inclusiviteit, gedrevenheid, samenwerken en inzicht bieden (Cushman & Wakefield, n.d.).

Daarmee legt C&W een nadruk op diversiteit en inclusiviteit (S), wat aansluit bij de sociale aspecten van ESG. Bovendien onderstrepen ze de kracht van persoonlijke keuzes en gemeenschapsgerichte initiatieven via de Cushman & Wakefield Charitable Foundation. Dit toont aan dat C&W streeft naar een bredere positieve impact op de wereld, dan alleen commercieel vastgoed (Cushman & Wakefield, n.d.).

C&W verricht specifieke inspanningen op het gebied van ESG. Deze staan beschreven in hun Corporate Social Responsibility rapport. Daarin staat vermeld dat ze zich onder meer inzetten voor de vermindering van broeikasgassen (E), diversiteit & inclusiviteit bevorderen (S) en integriteit centraal stellen (G). Doelen die hieraan gekoppeld zijn bijvoorbeeld een neutrale

² Zie voor onder meer verdere uitwerking van de doelen in het Global Impact Rapport van 2022 Bijlage II 'Bedrijfsvoering grote NVM Business-leden' kopje Colliers.

CO2-emissie door de hele waardeketen bij 2050 (E) en het implementeren van Diversity, Equity, and Inclusion (DEI) goals (S). Daarnaast heeft C&W in 2023 de statuten van de commissies gewijzigd om verantwoordelijkheden van het specifieke ESG-toezicht te delegeren aan bepaalde commissies (G) (Cushman & Wakefield, 2022).³

C&W streeft niet alleen naar financiële belangen, maar houdt ook rekening met hun sociale verantwoordelijkheid en de impact op gemeenschappen. Het verband met ESG is onder meer duidelijk door hun focus op diversiteit, inclusiviteit, maatschappelijke betrokkenheid en CO2-reductie. Wat reflecteert met de sociale- en duurzaamheidsaspecten van ESG. Hun benadering van persoonlijke keuzes en het ondersteunen van gemeenschapsinitiatieven weerspiegelt de bredere ESG-doelstellingen van duurzaamheid en positieve maatschappelijke bijdrage.

4.4 Jones Lang LaSalle

Jones Lang LaSalle (JLL), een internationale aanbieder van vastgoeddiensten en investeringsmanagement, legt de nadruk op kernwaarden: teamwork, ethiek en uitmuntendheid (JLL, n.d.).

Deze waarden vormen het fundament van de organisatie en trekken klanten, werknemers en partners aan die zich onder meer verbonden voelen met ESG-factoren. Zo is namelijk teamwork terug te vinden in het sociale aspect en ethiek in het element goed bestuur van ESG. Daarnaast heeft JLL specifieke ESG-doelstellingen verdeeld over 'Target Areas', zoals klimaatacties, gezonde omgeving en inclusieve ruimtes. De focus ligt daarbij op het verminderen van de CO2-uitstoot (E), het creëren van duurzame kantoren (S), het bevorderen van welzijn & inclusiviteit (S) en maatschappelijk verantwoord ondernemen (G) (JLL, 2022).⁴

De focus van JLL op ESG-principes is zichtbaar in hun doelstellingen en acties. Klimaatacties, zoals het streven naar een Net Zero CO2-uitstoot en duurzaamheidscertificeringen, laten hun inzet voor milieubewustzijn zien. De inspanningen om de bredere omgeving te verbeteren en inclusieve ruimtes te creëren benadrukken sociale verantwoordelijkheid en het welzijn van hun werknemers. Bovendien integreert JLL maatschappelijk verantwoord ondernemen door het doneren van een percentage van hun brutowinst aan liefdadigheidsorganisaties en het afstemmen van gemeenschapsactiviteiten op prioriteiten van ESG. Daarmee toont JLL een sterke verbinding met ESG in hun bedrijfsdoelstellingen en acties.

4.5 Conclusie

Hoewel elk van de onderzochte NVM Business-leden geen traditionele missie en visie hanteert, leggen ze ieder een sterke nadruk op kernwaarde en doelen die hun bedrijfscultuur en langetermijnstrategie weerspiegelen. Hierin komt een duidelijke en consistente integratie van duurzaamheid (E), diversiteit & inclusiviteit (S) en transparantie (G) naar voren, wat in overeenstemming is met de ESG-factoren. Bovendien hebben alle leden een eigen ESG-rapportage waarin hun doelen en streven op alle drie de gebieden van ESG worden weergegeven. Hierbij staat bij iedere organisatie de CO2-reductie, gelijke kansen en corporate governance hoog op de agenda.

³ Zie voor verdere uitwerking van de doelen in het Corporate Social Responsibility rapport 2022 Bijlage II 'Bedrijfsvoering grote NVM Business-leden' kopje Cushman & Wakefield

⁴ Zie voor uitwerkingen van de Target Areas Bijlage II 'Bedrijfsvoering grote NVM Business-leden' kopje Jones Lang LaSalle

5. De huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet waar beleggers en pandkopers de nadruk op leggen binnen ESG. Daarbij wordt uitgelegd in hoeverre ESG bewust of onbewust wordt meegenomen in vastgoedbeslissingen en waarom.

5.1 De nadruk

Als eerst wordt gekeken naar de accenten per sub-aspect, waarna het verschil in nadruk tussen institutionele beleggers en particuliere beleggers wordt uitgelegd. Vervolgens worden algemene constateringën genoemd, gevolgd door een conclusie.

5.1.1 Duurzaamheid

Wanneer er wordt gesproken over duurzaamheid, wordt vaak verwezen naar energie en klimaatrisico's. Dit vloeit onder meer voort uit projecten zoals de Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). CRREM is een project opgezet door onder andere PGGM, APG en de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Daarin is een stappenplan opgesteld voor de CO₂-emissie en het energiegebruik in de commerciële sectoren. Deze monitor wordt wereldwijd gebruikt (Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), n.d.). Daarnaast worden klimaatrisico's door de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) aangestipt als één van de belangrijkste focuspunten (Sustainability, n.d.). De ESG & Sustainability manager van Savills onderstreepte in het interview: *“Die twee, die energy performance en klimaatrisico's, die worden wel echt altijd gevraagd.”*

De nadruk op energie komt mede voort uit de samenhang met de richtlijnen van het Klimaatakkoord van Parijs. In het Klimaatakkoord van Parijs is de afspraak gemaakt om in 2050 volledig CO₂-neutraal te zijn en daarvoor is een plan ontwikkeld (Ludden, n.d.). Uit meerdere gesprekken volgde dat stakeholders die lijn proberen te volgen. Bovendien wordt het gestimuleerd door de Global Real Estate Engagement Network (GREEN). Dit is een netwerk van wereldwijde institutionele beleggers in de vastgoedsector met als doel ervoor te zorgen dat de sector de klimaatdoelstellingen van Parijs bereikt. De leden van GREEN hebben hun oproep tot actie uiteengezet in een investeerdersverklaring die door alle leden is ondertekend. Deze leden zijn uiteenlopend van APG tot Achmea (Hof, n.d.).

Uit het onderzoek komt naar voren dat de focus op duurzaamheid geen nieuw fenomeen is. Zo vertelde een senior vastgoedmarktanalist van Rabobank REF: *“In oude vastgoedberichten van 25 jaar geleden stond al dat verduurzamen de toekomst zou zijn. Dat is dus toen al opgeschreven.”* Aangevuld met de directeur van Deloitte Real Estate: *“Het ligt een beetje aan de organisatie en het type plan, maar we zien het bij veel grote beleggers die echt al jaren terug begonnen zijn met hun portefeuille te verduurzamen en vaak door zelf te investeren.”* De directeur van ING REF hierover: *“Sommigen die doen investeringen en zeggen: “Ik ga het wel zien”. Maar elke keer als ze zeggen: “Ik heb die investering gedaan, omdat ik het goed vind voor het klimaat. Die terugverdientijd maakt mij niet zoveel uit bij wijze van spreken.” Zijn ze er eigenlijk achteraf allemaal heel blij mee dat ze dat hebben gedaan.”*

Hieruit blijkt eveneens dat bedrijven soms al met duurzaamheid bezig zijn, maar dit niet altijd verbinden met ESG. Dit benadrukte ook de directeur van Boelens de Gruyter: *“Alleen wat je ziet bij ons, mijn eigen bedrijf, daar zijn heel veel dingen intrinsiek gemotiveerd bijvoorbeeld als het over duurzaamheid gaat en die zijn later E genoemd van ESG.”* Duurzaamheid stond dus al op zichzelf. Als onder meer gevolg daarvan krijgt het vaak de meeste aandacht. De managing

director van CBRE stipte deze nadrukkelijk aandacht op duurzaamheid eveneens aan: *“Wat mijn ervaring is, is dat er wel steeds meer echt door beleggers gevraagd wordt. Maar de nadruk ligt echt wel op de E.”*

Ondanks de focus op duurzaamheid wordt er door organisatie wel nagedacht over het sociale aspect en de invulling daarvan.

5.1.2 Sociale impact

Het sociale aspect van ESG is voor veel bedrijven nog onduidelijk. Veel partijen leggen daarom nadruk op het onderzoeken wat die ‘S’ voor hen inhoudt. Toch waren er bepaalde invullingen van de ‘S’ die in bijna elk gesprek naar voren kwamen.

Als eerste de aandacht voor de brede omgeving. Vastgoed staat niet op zichzelf, maar staat evengoed in verband met zijn omgeving. De directeur van ING REF hierover: *“Je gaat veel meer kijken naar wat een gebouw toevoegt in de omgeving waar hij in staat. Is het bij wijze van spreken helemaal donker op die plek ‘s nachts? Of levert die plek bij wijze van spreken een soort van niet fijn gevoel op? Of is het juist in een bruisende omgeving? Zorg je dat er groen om dat pand heen staat of is het een betonnen kolos?”*

De aandacht voor de omgeving komt voort uit verschillende thema’s. Zo is bij duurzame stedelijke ontwikkeling een goede milieukwaliteit en een gezonde leefomgeving even belangrijk als klimaatmaatregelen en duurzame energie (Griendt, Duurzaamheid van de gebouwde omgeving: meer dan energie en klimaat, 2022). Het uitzicht op groen wordt als stimulerend en bevorderlijk voor de gezondheid beschouwd. Het geeft fysieke voordelen, zoals een uitnodiging tot wandelen. Maar prikkelt evenzeer het ontmoeten van elkaar, aldus de ESG & Sustainability manager van JLL.

Daarnaast wordt gelet op locaties in de nabijheid van OV-punten. De office fund manager van a.s.r. real estate vertelde: *“Wij investeren alleen op mobiliteit locaties, dus de locaties dicht bij een intercystation of een public transport hub in de G5 met name. Dus daar hebben we onze kantoorgebouwen en wij willen dat mensen als het kan op een duurzame manier naar kantoor komen.”* Tevens gaf NVM Business-lid Hans Peter Fris deze behoefte aan in een interview met VG Visie: *“Als onderdeel van hun ESG-beleid eisen bedrijven duurzame kantoren rond OV- en stationslocaties.”* (Asselman, n.d.) Mede kwam het naar voren in een onderzoek van Savills: *“Wat in de meest recente opnamecijfers van kantoorruimte duidelijk te zien is, is dat kantoorruimte op goed bereikbare locaties het meest in trek is. Het gaat hierbij om kantoorruimte die voldoet aan duurzaamheidseisen van gebruikers en vaak in de nabijheid van multimodale OV knooppunten ligt.”* (Wouter van't Grunewold, 2023)

Naast de focus op de buitenomgeving is er ook extra zorg voor het pand zelf. Dit omvat bijvoorbeeld zaken als ventilatie, lichttoetreding en akoestiek. Kleine technische verbeteringen in het pand dat het welzijn van medewerkers bevordert en de productiviteit op de werkplek verbetert. Bovendien is er meer aandacht voor de veiligheid van het gebouw (Arjen Ouwehand, 2023).

Een ander onderdeel van de ‘S’ die vaak naar voren kwam, was communityvorming. Dit speelt met name bij bedrijfsverzamelgebouwen. De office fund manager van a.s.r. real estate vertelde dat zij in hun bedrijfsverzamelgebouwen een interne community manager hebben die evenementen, borrels en andere bijeenkomsten organiseert voor de huurders. Dit fenomeen is

eveneens terug te vinden in mixed-use gebouwen zoals de Valley in Amsterdam. De Valley heeft bijvoorbeeld een app die exclusief toegankelijk is voor bewoners en huurders van het gebouw. Mensen kunnen elkaar daarmee bijvoorbeeld makkelijk vinden of een reparatie melden. Bij de Valley gebeurt dit in samenwerking met Areas of People. Dit is een bedrijf dat op meerdere plekken een community service platforms uitzet, waardoor het contact tussen mensen vergemakkelijkt wordt en de plek aantrekkelijker maakt.

Evengoed wordt er in het algemeen meer gekeken naar mixed-use concepten. Dit zijn gebieden en/of panden die verschillende functies bieden, zoals wonen en werken. Dit maakt niet alleen de locatie en omgeving levendiger, maar versterkt mede de communityvorming (ROmagazine.nl , 2022). Een duidelijk voorbeeld daarvan is de Zuidas in Amsterdam. Waar de Zuidas ooit begon als kantorenlocatie is dat getransformeerd in een wijk waar leven, wonen en werken samenkomen (Amsterdam Zuidas, n.d.).

Ondanks deze terugkerende elementen blijft de 'S' nog een vraagstuk voor veel partijen. De directeur van Deloitte Real Estate vertelde dat beleggers onder meer met de volgende vragen puzzelen: *“De S is vaag in die zin van, wat wordt er nou precies verstaan onder de S? Ja, social, maar hoe ga je dat invullen? Hoe ga je dat meten? Hoe kun je daar als organisatie in onderscheiden? Dat is wel een vraagstuk wat bij heel veel partijen op dit moment op tafel ligt.”*

Kortom, organisaties zijn druk bezig met het onderzoeken wat die 'S' voor hen betekent. Daarbij is aandacht voor de rapportage van deze niet-financiële aspecten aan de hand van governance.

5.1.3 Governance

Governance wordt hoofdzakelijk beschouwd als het vaststellen van beleid en de bewijslast die daarbij kan worden geleverd. Dit omvat aspecten zoals een gedragscode of het kunnen aantonen van een bepaald energielabel. Het is evengoed van belang dat dit op een transparante manier plaatsvindt en wordt gecommuniceerd in de rapportage (Griendt, Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals , 2022).

Governance gaat over transparantie en zelfreflectie. Het draait erom dat bedrijven eerlijk naar zichzelf kijken en begrijpen waarom ze een bepaalde keuze hebben gemaakt. Zo illustreerde de ESG & Sustainability manager van JLL het volgende voorbeeld: *“Dat heeft met zelfreflectie te maken en die governance kant gaat daarover. Je kunt wel opschrijven dat je heel duurzaam bent, maar als we dan vervolgens zien dat die duurzaamheid niet meer is dan 2 zonnepanelen in de nok van het dak omwille van een norm in het bouwbesluit halen. (...) Dat is niet oprecht en ik denk dat consumenten en investeerders die oprechtheid er meteen uithalen.”* Deze nadruk komt tevens voort uit de industrie-onafhankelijk standaarden die zijn opgesteld door de EU. Dit houdt in dat deze onderwerpen door de EU als materieel worden beschouwd voor alle type organisaties (Mitch Steegmans, 2023).

Een ander onderdeel van de 'G' van governance is het beleid dat wordt nagestreefd, vastgelegd en onderbouwd in de verslaggeving. De onderwerpen kunnen daarin uiteenlopen. Dit komt naar voren in het voorbeeld van de ESG & Sustainability manager van Savills: *“Dus dat valt voor ons ook onder de governance en dat toetsen we dan ook. Wij kijken dan veel naar gebouwen en dan gaat het echt meer om: Zitten er labels? Zitten er certificeringen op? Zijn er huurders handboeken? Worden er ook echt dingen gemeld? Worden daar dan ook dingen mee gedaan? Dus is er een soort feedbackmechanisme vanuit bijvoorbeeld een servicedesk bij ons*

die dan daadwerkelijk klachten oppakken en er dan echt iets mee gaat doen. Of wordt daar eigenlijk niet zo vaak gedaan. Wat is de huurderstevredenheid?" Evenzo is het vastleggen, onderbouwen en nastreven van een beleid door de EU opgesteld als industrie-onafhankelijk standaard.

We zien dus verschillen in de bekendheid en adoptie van de E, S en G. Een ander opvallend verschil is die tussen institutionele vastgoedbeleggers en particuliere vastgoedbeleggers.

5.1.4 Verschil tussen institutionele vastgoedbeleggers en particuliere vastgoedbeleggers

Binnen de vastgoedbranche is er een onderscheid te maken tussen institutionele beleggers en particuliere beleggers. Institutionele beleggers zijn vaak pensioenfondsen en verzekeringsfondsen die beschikken over een grote vastgoedportefeuille. Particuliere beleggers zijn over het algemeen individuen of kleinere samenwerkingen die daardoor in de meeste gevallen op kleinere schaal opereren.

Bij het onderzoeken van ESG en deze twee groepen valt een verschil op. Waar particuliere beleggers vooral nadruk leggen op rendement, kijken institutionele beleggers wel degelijk naar bijvoorbeeld duurzaamheidsaspecten. Dit verschil is onder meer te verklaren door de doelen van de brancheorganisaties. De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) stelt concrete doelstellingen op het gebied van ESG, zoals het bereiken van een CO₂-neutrale vastgoedportefeuille in 2050. Vastgoed Belang, Nederlandse branchevereniging van particuliere verhuurders en vastgoedbeleggers, ondervindt daarentegen geen concrete doelstellingen met betrekking tot ESG.

Daarnaast ligt het kennisniveau over ESG bij institutionele beleggers vaak hoger dan bij particuliere beleggers. Evenzo omdat de IVBN zich actiever inzet voor ESG door middel van trainingen en workshops in tegenstelling tot Vastgoed Belang (IVBN, n.d.).

Bovendien vertelde de directeur van Boelens de Gruyter dat particuliere beleggers in de meeste gevallen alleen kleinere volumes kunnen investeren. Dat maakt het lastiger om faciliteiten te plaatsen en ingrijpende technische veranderingen te ondergaan op het gebied van duurzaamheid. Dit in tegenstelling tot grote gebouwen die hiervoor de ruimte bieden en waarop deze investeringen vaak wel rendabel zijn.

Naast de verschillen tussen institutionele beleggers en particuliere beleggers wordt eveneens geconstateerd dat er in het algemeen verschillen aanwezig zijn met betrekking tot ESG.

5.1.5 Algemene verschillen op nadruk ESG

Waar ESG zich richt op duurzaamheids-, sociale- en governance-aspecten wordt rendement nog steeds beschouwd als de basis. Immers kunnen op den duur geen ESG-praktijken worden uitgevoerd als daar geen rendement op wordt gemaakt. Dit gaf onder meer een senior vastgoedmarktanalist van Rabobank REF aan: *“Zonder die harde kant komt ESG ook niet in beweging. Als je geen winst kunt maken, kun je niets extra’s doen.”* Onderzoek van PwC toonde eveneens aan dat in de praktijk ESG-strategieën niet altijd kunnen worden opgenomen, omdat bijvoorbeeld beleggingsfondsen verplicht zijn een bepaalde benchmark te halen die al dan niet ESG-gericht is (Fritz, 2022). Tevens werd dit bevestigd door de office fund manager van a.s.r. real estate: *“Dus de basis blijft dat pensioengeld of verzekeringsgeld rendement moet kunnen opbrengen. Dus de rendementen zijn iets wat wij moeten blijven leveren.”* Wel toont onderzoek

aan dat er componenten bijkomen waar rendement en ESG samengaan, zie hiervoor paragraaf '6.1 waardecreatie en toenemende vraag'.

Verder bevinden zich binnen ESG drie verschillende individuen: koplopers, achterlopers en de range daar tussenin. Dit kan worden vergeleken met the Innovation Model van Everett Rogers. In dit model wordt beschreven hoe verschillende ontvangers verschillende stappen zetten bij de introductie van een nieuw product of concept, zoals ESG (Gousset, 2022). Op basis van de categorie waar een partij invalt, kan de focus worden afgeleid. Deze driedeling maken ze ook bij Savills vertelde hun ESG & Sustainability manager: *“Wij hebben de meer compliance gestuurde mensen die dus de wetgeving volgen en that’s it. (...) De tweede categorie zijn meer mensen die wij noemen zoekende. Dat zijn mensen die aan de ene kant wel het idee hebben van oké, weet je, we moeten nou eenmaal wat doen. En aan de andere kant ook wel aan hun water aanvoelen van ergens moet ik hier ook mijn eigen ei in kwijt kunnen. (...) En dan de laatste categorie, dat zijn mensen die heel intrinsiek gemotiveerd zijn. Die hebben heel goed in de gaten waarom ze iets aan het doen zijn.”* Dit maakt mede zichtbaar dat de groep waarin een partij valt afhankelijk is van het kennisniveau en de intrinsieke motivatie die een organisatie heeft.

Gekoppeld daaraan verschilt de behoefte en prioriteit rondom ESG per type bedrijf, positie en plan. Dit werd onder meer benadrukt door de ESG & Sustainability manager van JLL: *“Maar waar het mij om gaat is, is dat voor jou belangrijk? Of is het voor je klant belangrijk? Is het voor je eindgebruiker belangrijk? In welke rol zit je erin? Ben jij een asset manager? Ben jij een property manager? Dus zit je op het strategische niveau? Ga je over de portefeuille? Ga je over de hele organisatie? Ben je vertegenwoordiger van de corporate, dus dat dat je op zoek gaat naar een kantoor? Dat maakt nogal wat uit.”*

Als laatste is ESG een begrip dat uit diverse onderwerpen bestaat: duurzaamheid, sociale impact en governance. Deze aspecten kunnen op veel verschillende manieren worden geïnterpreteerd en ingevuld. Oorzaken daarvan liggen onder meer in de onduidelijke definitie van wet- en regelgeving, de breedheid van het begrip en de prilheid ervan. Hierdoor wordt ESG in veel gevallen beschouwd als containerbegrip. Zo ook door de hoofdverantwoordelijke van duurzame beleggingen bij ABN AMRO (Betlem, 2023). Als gevolg hiervan ontstaan in bepaalde gevallen diverse interpretaties over de E, S of G. Dit resulteert voorts in verschillende focuspunten. De ESG & Sustainability manager van JLL hierover: *“Dat is denk ik ook heel belangrijk om dat goed te realiseren dat de ene zegt: “Het moet ESG-proof zijn.” En de ander wil een Paris proof gebouw. En weer eentje zegt: “Ik wil een BREEAM excellent gebouw.”*”

5.1.6 Sub-conclusie

Binnen de commerciële vastgoedsector is er nadrukkelijk de meeste aandacht voor het duurzaamheidsaspect (E). Daarbij wordt wel nagedacht over het sociale- (S) en governance aspect (G). De focus bij duurzaamheid ligt voornamelijk op energie en klimaatrisico's. Dit komt onder meer voort uit de al lang bestaande trend op duurzaamheid en wereldwijde initiatieven. Het sociale aspect is nog onduidelijk, maar wordt verkend met focus op de brede omgeving, gezondheid, veiligheid, community-building en mixed-use concepten. Governance onderlijnt transparantie, zelfreflectie en het bedrijfsbeleid van een organisatie ondersteund door EU-standaarden. Opvallend is het verschil tussen institutionele beleggers en particuliere beleggers. Institutionele beleggers richten zich eerder op ESG gestimuleerd door concrete doelen en een hoger kennisniveau. Particuliere beleggers neigen daarentegen meer naar rendement met een minder gedefinieerd ESG-beleid.

Overkoepelend blijft rendement de basis, maar komen daar wel meer componenten bij. De nadruk op ESG-aspecten verschilt per type bedrijf, positie en plan. Daarin zijn mede altijd koploper, achterlopers en een tussen range te vinden. In welke groep men valt, is afhankelijk van het kennisniveau en de intrinsieke motivatie. Op de vraag waar de nadruk op ligt, is dit het duurzaamheidsaspect. Echter, is er een opkomend belang voor het sociale- en governance aspect. Dat duurzaamheid nadrukkelijk wordt meegenomen, is geen oud nieuws en door ESG wordt het alleen maar extra aangewakkerd. De office fund manager van a.s.r real estate hierover: *“Duurzaamheid is een must bij het meenemen in een vastgoedbeslissing. Hoe ver men daarin gaat, in de duurzaamheidsambities, is een andere vraag.”*

5.2 Bewustzijn

Bij het onderzoeken naar de vraag of beleggers en pandkopers al dan niet bewust ESG-aspecten meenemen in vastgoedbeslissing, wordt in eerste instantie gekeken naar redenen waarom hier weloverwogen rekening mee is gehouden. Vervolgens worden de situaties besproken waarin dit onbewust is gebeurd. Tevens wordt het verschil tussen institutionele beleggers en particuliere beleggers belicht, gevolgd door een conclusie.

5.2.1 Bewust

Hieronder volgt een opsomming van de voornaamste redenen waarom beleggers en pandkopers bewust kiezen voor het meenemen van ESG-factoren in hun vastgoedbeslissing:

Financiering

Banken hebben een belangrijke poortwachtersrol als het gaat om ESG. Zij hebben immers met hun financieringen grote invloed op welke projecten wel en welke projecten niet van de grond komen. Vanuit die rol zijn banken aanvullende ESG-eisen gaan stellen. Zo stelt ABN AMRO strenge duurzaamheidseisen aan nieuwbouw (ABN AMRO, n.d.). Dit heeft invloed op de overwegingen van kopers en beleggers, omdat zij veelal financiering van de bank nodig hebben. Naast ABN AMRO stellen ING en Rabobank insgelijks eisen. De directeur van ING REF hierover: *“Wij hadden al in 2016 gezegd: “Vanaf nu als jij een lening bij ons krijgt, want daar zit een kantoor als onderpand bij, dan moet jij laten zien dat je naar dat label C toegaat voor 2023.”* En een senior vastgoedmarktanalist van Rabobank REF: *“En wat we hebben geconstateerd is dat als je in 2050 CO2-neutraal wilt zijn. Je dan in 2030 eigenlijk alles al richting je aanleiding moet hebben. Dat betekent ook dat we de komende jaren bij alle nieuwe intakes al moeten gaan zeggen: “Als je klant wilt worden, moet je wat gaan doen of er al aan voldoen.”* Tevens gaf de directeur van Boelens de Gruyter aan dat financieringen in de praktijk een grote factor spelen bij beleggers als het om ESG gaat: *“Wat nu wel meespeelt en met name op de E is gewoon financiering. Even los van overheden. Als jij een financiering nodig hebt, dan moet er op E gebied echt wat gebeuren.”*

Green Premium en Brown Discount

Recent onderzoek toont aan dat panden met een energielabel C of hoger 20% in waarde zijn gestegen ten opzichte van kantoren die daar niet aan voldoen (zie Bijlage III, figuur 1) (Peit Eichholtz, 2023). Dit werd mede bevestigd door directeur van ING REF met een onderzoek uit 2016: *“In 2016 hadden wij met de Universiteit van Maastricht een onderzoek gedaan onder kantoren. Daarin bleek dat een kantoor een 9% hogere marktwaarde had en 10% hogere huur genereerde met een C-label of beter.”* Het feit dat ESG in combinatie met vastgoed waardecreatie kan opleveren, wordt steeds bekender. Echter, gaan vaak de kosten voor de baten uit, hetgeen beleggers kan afschrikken. Daarbij wordt wel benoemd door de directeur van ING REF dat beleggers die in het verleden een duurzame keuze hebben gemaakt, nu de

opbrengsten daarvan terugzien en blij zijn met hun beslissing. Zij zijn daarom sneller bereid de kosten te dragen door de positieve ervaring. In deze gevallen was echter wel het initiële motief intrinsieke motivatie.

Hoewel door ESG waardecreatie plaatsvindt, wordt ook vastgesteld dat niet-duurzame panden daardoor in waarde dalen. Onderzoek wijst uit dat kantoren met een energielabel D of lager met 20% zijn gedaald ten opzichte van kantoren met een label C of hoger. Kantoren met energielabel G of lager zijn zelfs 40% gedaald ten opzichte van kantoren met een label C of hoger (zie Bijlage III, figuur 1) (Peit Eichholtz, 2023). Deze waardedaling staat bekend als de “Brown Discount” vertelde de managing director van CBRE: *“Omdat ze zich ook wel realiseren dat niet-duurzaam vastgoed gewoon op een gegeven moment steeds minder waard gaat worden. Dus ik denk bij een heel groot deel van de beleggers dat besef er wel heel goed is. Dat je gewoon een Brown Discount krijgt, omdat een pand niet-duurzaam is.”*

Intrinsieke motivatie

Uit gesprekken met diverse stakeholders bleek dat beleggers en pandkopers niet alleen extern gemotiveerd worden door financiële afwegingen of marktdruk, maar evenzeer intern gedreven zijn door persoonlijke overtuigingen. Zo bleek zelfs uit onderzoek van BNP Paribas in 2021 dat Nederlandse vermogensbeheerders en institutionele beleggers internationaal voorop lopen in het integreren van ESG-factoren in hun portfolio. Waar wereldwijd slechts 7% rekening houdt met ESG-factoren, is dit 22% van de Nederlandse vermogensbeheerders en institutionele beleggers. De verklaring hiervoor komt volgens de onderzoekers van BNP Paribas voort uit het Nederlandse poldermodel (Banken.nl, 2021). Het verschil werd mede benoemd door de ESG & Sustainability manager van Savills: *“Dus de groep intrinsiek gemotiveerde in Nederland is echt aanzienlijk groter dan in Europa. Ik denk dat hier echt wel de helft van in ieder geval onze klanten intrinsiek gemotiveerd is om iets te doen.”* Waarom iemand intern gemotiveerd is, verschilt per persoon en organisatie. De ene doet het vanwege de toekomst van zijn of haar kind, terwijl de andere het weer doet uit overtuiging dat er gezorgd moet worden voor het klimaat. Verschillende stakeholders bij grote corporates en internationale banken benadrukten het intrinsieke aspect:

- *“En als je die vragen gaat stellen aan mensen, dan hebben ze eigenlijk allemaal wel een eigen persoonlijke overtuiging waarom zij bijvoorbeeld hun afval scheiden.”*
- *“Aan de andere kant zien wij nu ook gewoon dat bijvoorbeeld bepaalde investeringen die dan misschien financieel net wat minder gunstig zijn, maar wel kunnen bijdragen aan bijvoorbeeld de E. Dat men wel bereid is om die financiële investering te doen.”*
- *“Er zijn beleggers die gewoon heel erg intrinsiek bezig zijn met het goede doel voor onze planeet en onze maatschappij. Dat is wel heel intrinsiek.”*

Stakeholders druk

Beleggers en pandkopers hebben in veel gevallen te maken met stakeholders zoals aandeelhouders, banken en/of werknemers. Ook deze stakeholders hebben hun eigen ideeën over ESG en de implementatie daarvan. Vooral bij institutionele beleggers leidt dit tot een externe druk vanuit de achterban. Uit onderzoek van het World Built Environmental Forum, in opdracht van RICS, bleek onder 4.000 wereldwijde vastgoedprofessionals dat de groei van ESG in grote mate voortkwam door de toenemende vraag van stakeholders (zie Bijlage III, figuur 2) (Blue Module , 2023). Dit werd evenzo benadrukt door de ESG & Sustainability manager van JLL: *“Terwijl die professionele belegger denkt, als ik het niet doe dan begint de achterban te morren.”* En door de office fund manager van a.s.r. real estate: *“Als we niks*

zouden doen met duurzaamheid, dan zouden we geen investeerders meer hebben. Daar moet je dus sowieso nu al heel veel mee doen. Dat is een must."

Wet- en regelgeving

De aandacht voor ESG komt eveneens voort uit wet- en regelgeving. Een voorbeeld hiervan is de label C-verplichting voor kantoren die vanaf januari 2023 van kracht is. Deze werd aangekondigd in 2017 en in 2018 vastgelegd in het Bouwbesluit. Op het moment van aankondiging was 63% van de kantoren voorzien van een energielabel C of hoger. In 2022 was dit volgens onderzoek van de Universiteit van Maastricht gestegen tot 77% (rvo, 2023). Het lijkt er daarmee op dat wet- en regelgeving enige invloed uitoefent, maar dit wordt beperkt door de matige handhaving. Niettemin beginnen de CSRD en de ESRS aandacht te trekken door de rapportageverplichting. Echter, raakt deze regelgeving voornamelijk alleen grote ondernemingen. Bovendien bleek uit onderzoek van het Real Assest Team van Van Lanschot Kempen dat in 2023 wereldwijd slechts 15% van de beursgenoteerde vastgoedondernemingen totaaldoelstellingen had gevormd voor het bereiken van Net Zero in 2050 voor scope 1,2 en 3. Dit was wel een lichte stijging ten opzichte van de 10% in 2022 (zie Bijlage III, figuur 3) (Portaal Duurzaam Financieel, 2023). Wet- en regelgeving speelt een rol, maar nog een beperkt rol omdat deze nog niet voor iedereen van toepassing is en handhaving maar beperkt plaatsvindt.

Concurrentie en toenemende vraag

Bij de overwegingen van beleggers en pandkopers omtrent ESG-aspecten in vastgoedbeslissingen wordt herhaaldelijk benadrukt dat het niet inspelen op duurzaamheids- en sociale factoren kan leiden tot uitsluiting van de markt. De directeur van Deloitte Real Estate benadrukte dit als volgt: *"Je wordt uit de markt geduwd. Je kunt wel zeggen: "Ja, ik vind het niet interessant." Maar als je niet meebeweegt en je concurrenten wel, dan sta je op één nul achter."* Daarbij wees de directeur van Deloitte Real Estate op de impact van de verkoopbaarheid: *"Ik denk als jij niks doet aan je vastgoed door bijvoorbeeld maar label D te houden. Op een gegeven moment krijg je dat niet meer verkocht en dan prijs je jezelf uit de markt."* Ter wille van onder meer het borgen van de continuïteit maken organisaties daarmee met name op het gebied van duurzaamheid bewuste keuzes.

De concurrentiedruk gaat tevens hand in hand met de vraag van de markt, merkte de ESG & Sustainability manager van Savills op: *"Tegelijkertijd zien we ook wel dat veel huurders nu al minimaal een label A willen voor een kantoor."* Evenzo bleek uit onderzoek van PropertyNL dat de vraag naar eersteklas kantoorruimtes in de G5 de eerste helft van 2023 met 45% was toegenomen. Dat hield een groei in van 27% ten opzichte van dezelfde periode in 2022 (Neyt, 2023). Beleggers worden zo eveneens geprikkeld door de vraag van de markt.

5.2.2 Onbewust

Daarentegen zijn er voorbeelden van organisaties die al jaren geleden begonnen met het nemen van duurzame beslissingen. Nog voordat ESG als concept bestond. De directeur van Deloitte Real Estate gaf hier een voorbeeld van: *"Het ligt een beetje aan de organisatie en het type plan. Maar we zien het bij heel veel grote beleggers, die zijn echt al jaren terug begonnen met hun portefeuille te verduurzamen en vaak door zelf te investeren."*

Een ander voorbeeld is stichting Hello Zuidas. Hello Zuidas houdt zich onder andere bezig met de gebouwde omgeving op de Zuidas, waarbij veel ESG-aspecten centraal staan. De directeur van Hello Zuidas hierover: *"Misschien wel als eerste reactie. Wij waren er denk ik eerst en daarna kwam ESG."* Aangevuld met: *"Wij zijn dus gestart in 2011 met een programma van vier*

pijlers, waarvan een pijler ook wel duurzaamheid was. En toen hebben we eigenlijk gezegd: duurzaamheid is voor ons geen programma an sich, maar een randvoorwaarde voor ons gedrag. Alles wat we doen. Ons handelen. Dus op het moment dat we aan de slag willen met de openbare ruimte of met leefbaarheid of bereikbaarheid of veiligheid. Doen we dat op een duurzame manier.”

In deze gevallen was de keuze onbewust, omdat er nog geen sprake was van ESG. Daarbij kan de keuze worden teruggebracht als intrinsiek gemotiveerd. Mede kan er een verschil in bewustzijn worden opgemerkt tussen institutionele beleggers en particuliere beleggers.

5.2.3 Verschil tussen institutionele vastgoedbeleggers en particuliere vastgoedbeleggers

Benoemd in ‘5.1.4 Verschil tussen institutionele vastgoedbeleggers en particuliere vastgoedbeleggers’ is er een verschil aanwezig tussen institutionele beleggers en particuliere beleggers als het gaat om de nadruk op ESG. Eveneens wordt bij het bewustzijn van ESG-aspecten in vastgoedbeslissingen een verschil geconstateerd tussen institutionele beleggers en particuliere beleggers. Waar institutionele beleggers bewust kiezen rendement mis te lopen voor een duurzame keuze, ontbreekt dat vaak bij particuliere beleggers. Dit heeft onder meer te maken met het veel kleinere volume van particuliere beleggers. Dit bleek uit een enquêteonderzoek onder NVM Business-leden: *“De investering wordt niet direct terugverdiend, op lange termijn. Kleine beleggers hebben minder met het sociale en maatschappelijke aspect en kunnen dit qua rendement (zeker in de huidige markt) niet aan/rendeert niet (lees: kost geld).”* Een andere zei: *“Institutionele beleggers willen impact maken en hebben de slagkracht om dat te doen, kleine beleggers hebben die mogelijkheid niet.”*

Tevens gaf de directeur van Boelens de Gruyter aan dat door het kleine volume van particuliere beleggers het verwezenlijken van bijvoorbeeld faciliteiten lastig is. Evenals dat grotere gebouwen over het algemeen makkelijker ingrijpende veranderingen kunnen ondergaan op het gebied van duurzaamheid. Mede door de snellere terugverdientijd op grotere gebouwen.

5.2.4 Sub-conclusie

In het kader van het bewustzijn van ESG-aspecten in vastgoedbeslissingen onder beleggers en pandkopers spelen zowel bewuste als onbewuste factoren een rol. De voornaamste gedrevenheid komt voort uit bewuste keuzes. Daarbij wordt bewustzijn gestimuleerd door externe factoren zoals: financieringseisen, het streven naar waardecreatie, het vermijden van een "Brown Discount", de concurrentiedruk, de toenemende vraag van de markt en wet- & regelgeving. Maar ook intern door een intrinsieke motivatie. Aansluitend zijn er voorbeelden van situaties waarin onbewust duurzame beslissingen zijn gemaakt. Deze beslissingen komen met name voort uit een intrinsieke betrokkenheid bij duurzaamheid in de tijd dat mensen zich veel minder bewust waren van ESG. Bovendien was ESG toen nog geen formele richtlijn. Institutionele beleggers tonen bewustere keuzes dan particuliere beleggers, waarbij rendementsverlies voor duurzaamheid vaak zwaarder weegt voor particuliere beleggers. Kortom, in de meeste gevallen wordt bewust gekozen voor het meenemen van ESG-aspecten door een combinatie van externe druk, waarde overwegingen en intrinsieke motivatie.

5.3 Conclusie

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de vraag of beleggers en pandkopers weten wat ESG is, evenals hoe de huidige situatie is. Op dit moment staat in de commerciële vastgoedsector de 'E' van duurzaamheid centraal met een focus op energie en klimaatrisico's. Er is een groeiend besef op de 'S' van sociale impact door verschillende initiatieven. Echter, blijft de 'S' nog vaag en onduidelijk over de directe en volledige invulling. De 'G' van governance wordt met name beschouwd als een manier van het kunnen aantonen dat partijen transparant zijn, zelfreflectie tonen en een bedrijfsbeleid nastreven. Voor veel beleggers blijft rendement de basis, maar verschuiven de componenten binnen het speelveld. Mede wordt dit bepaald door het type bedrijf, positie en plan. Evenals of iemand in de koplopers, achterlopers of midden range valt.

De meerderheid van de beleggers en pandkopers zijn zich bewust van ESG. Zij kiezen daarbij bewust voor het meenemen van ESG-factoren in de vastgoedbeslissing aangedreven door financiële overwegingen, intrinsieke overtuigingen en wet- en regelgeving. Een opmerkelijk verschil is die tussen institutionele beleggers en particuliere beleggers. Institutionele beleggers zijn over het algemeen verder dan particuliere beleggers, doordat zij onder meer beschikken over een hoger kennisniveau en doelen krijgen opgelegd vanuit de brancheorganisatie.

Al met al is het begrip algemeen bekend in de commerciële vastgoedsector. De nadruk van ESG richt zich voornamelijk op het duurzaamheidsaspect (de E). Evenwel verschuift de focus langzaam naar het sociale aspect (de S) door middel van communityvorming, mixed-use concepten en het oog voor de bredere omgeving. Maar ook de vraag wat de 'S' eigenlijk betekent, houdt organisaties bezig. Governance (de G) wordt opgevat als transparant zijn en de bedrijfscultuur die wordt gehanteerd, vastgelegd en uitgestraald. Tevens is er een duidelijke scheiding tussen institutionele beleggers en particuliere beleggers. Institutionele beleggers zijn eerder en bewuster geneigd een duurzame beslissing te maken in tegenstelling tot particuliere beleggers. Dit komt onder meer voort uit het gebrek aan kennis onder particuliere beleggers als de kleinere volumes waarover particuliere beleggers beschikken.

6. Komende veranderingen

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd waarom beleggers of pandkopers, die dit nu nog niet of nog niet volledig doen, naar verwachting in de toekomst wel ESG-belangen meenemen in hun vastgoedbeslissing.

6.1 Motieven

De redenen waarom een belegger of pandkoper zijn standpunt zou veranderen met betrekking tot ESG-aspecten in zijn vastgoedbesluit, worden beïnvloed door de volgende factoren:

Waardeverlies

Een opkomende trend is het waardeverlies dat plaatsvindt bij niet-duurzame panden, zoals benoemd in '5.2 Green Premium en Brown Discount'. Mede werd dit aangestipt door de managing director van CBRE: *"Het is wel zo dat dat we steeds meer zien dat beleggers wel openstaan voor toch verduurzaming, omdat ze zich ook wel realiseren dat niet-duurzaam vastgoed op een gegeven moment gewoon steeds minder waard gaat worden."* Aangevuld met de ESG & Sustainability manager van Savills: *"Bijvoorbeeld als een kantoor een energielabel dat lager is dan C heeft, terwijl ze daar wel aan moeten voldoen. Dan gaat natuurlijk de verhuurbaarheid ineens naar nul. Dat brengt ze dus in een lastig pakket en gaat de waarde omlaag."*

Niet alleen leidt het gebrek aan verduurzaming tot waardevermindering van het pand. Tevens kan uitsluiting van de markt ontstaan zoals aangegeven in '5.2 Concurrentie en toenemende vraag'.

Verzwaring door de overheid

Volgens het rapport van het Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) is in de laatste tien jaar de mondiale gemiddelde temperatuur gestegen tot 1,1 graden Celsius ten opzichte van de pre-industriële periode (1850–1900). Hierdoor wordt in alle IPCC-emissiescenario's de 1,5 graden temperatuurstijging ongeveer tien jaar eerder bereikt dan verwacht (Knmi, 2021). Door de versnelde temperatuurstijging zijn afspraken gemaakt om dit te beperken. Dit resulteerde onder meer in de label C-verplichting voor kantoren begin 2023 (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2018), gevolgd door extra overheidsmaatregelen in april 2023 om zo nog de klimaatdoelstellingen van 2030 te kunnen behalen (Rijksoverheid, 2023). Volgens de ESG & Sustainability manager van Savills is het mogelijk dat deze beweging wordt aangehouden: *"De CO2-problematiek blijft aanhouden. Dus naarmate landen en overheden moeten laten zien dat het niet zo lekker gaat, zullen zij dus meer gaan verzwaren."* Dit dwingt organisaties door overheidsregulering stappen te zetten.

Waardecreatie en toenemende vraag

De vraag naar duurzame panden vertoont een stijging. Dit blijkt uit onderzoek van PropertyNL, waarbij de vraag naar eersteklas kantoorruimtes in de G5 in de eerste helft van 2023 met 45% was toegenomen. Dit betekende een groei van 27% ten opzichte van dezelfde periode in 2022 (Neyt, 2023). Evenzo vertelde de managing director van CBRE: *"Je merkt dat ze gebouwen bouwen waar gebruikers graag willen zitten. Dus beleggers worden ook gewoon gedwongen door de vraag om de aandacht of hun aanbod aan te passen."*

Tevens ligt er potentie op het gebied van waardecreatie en de daarmee gepaarde lagere onderhoudskosten en toekomstbestendigheid. Onderzoek toont aan dat kantoorpanden in Nederland met een label C of hoger na de aankondiging van de label C-verplichting met bijna

20% zijn gestegen ten opzichte van kantoren die dit niet hebben (zie Bijlage III, figuur 1) (Peit Eichholtz, 2023). Mede blijkt uit onderzoek van CBRE dat in de kantoorsector de huurprijs van Haagse en Amsterdamse kantoorpanden die voldoen aan de ESG-normen circa 5,7% en 6,1% hoger liggen dan bij kantoorpanden zonder duurzaamheidscertificaat (Ligtenberg, 2022). Daarbij gaf de directeur van ING REF het volgende voorbeeld: *“Dat wordt veel belangrijker en dat is aan de ene kant een hele grote kans van een belegger. Want als je zorgt dat je die energie gewaarborgd hebt door zonnepanelen, zodat zo’n gebouw bijna draait op basis van zonne-energie of hernieuwbare bronnen en je leveringszekerheid hebt in dat gebouw, dat je niet afhankelijk bent van het net.”*

Daarnaast wordt verwacht dat in de toekomst rendement kan worden behaald op het sociale vlak via placemaking. Placemaking heeft als doel het creëren van een plek dat aantrekkelijk, veilig en leefbaar is. Placemaking geeft daarmee een extra element aan de omgeving en het gebouw door bijvoorbeeld extra groen, sportfaciliteiten of horecagelegenheden. De directeur van Deloitte Real Estate ondersteunt deze trend: *“Wat je natuurlijk ook kan doen als vastgoedeigenaar is samen met andere vastgoedeigenaren ervoor zorgen dat de omgeving beter wordt, soort placemaking. Bijvoorbeeld door bepaalde faciliteiten daar te realiseren of te zeggen van: “We moeten hier meer groen aanleggen.” Dat soort zaken om ervoor te zorgen dat die omgeving een stukje aantrekkelijker wordt. En als die omgeving aantrekkelijker wordt, dat kun je dat dus doen middels die S. (...) Dat is naar mijn mening wel een punt wat je dan uiteindelijk ook terug zal zien in de waarde van het vastgoed zelf.”* Daarbij toont onderzoek van Savills aan dat jongere gebouwen die BREEAM-gecertificeerd zijn of een beter EPC-label bevatten, een lagere leegstand hebben. Dit resulteerde in een stijging van de huren van deze gebouwen de afgelopen jaren. Het huurverschil voor nieuw verhuurde kantoorruimtes met een BREEAM 'Very Good' of betere certificering of een EPC-label A of hoger ligt landelijk gemiddeld tussen de 3% - 7%. Het gemiddelde verschil ligt in de G5 zelfs nog hoger, tussen 5% - 17% (Grunewold, 2023)

Stimuleren van de intrinsieke motivatie over de gehele sector

In een artikel van EY over ESG wordt gesteld dat gedrags- en cultuurverandering gecombineerd met intrinsieke motivatie van groot belang zijn om de ingezette ESG-beweging te laten slagen. Gedrag en cultuur zijn immers één van belangrijkste redenen voor het verwezenlijken van transformaties (Weerts, 2023). Daarnaast wijst onderzoek uit dat het positief stimuleren van een verantwoordelijkheidsgevoel een zeer effectieve invloed heeft op individuen bij het prikkelen van de intrinsieke motivatie (Doorenspleet, 2015). Het is daarom belangrijk om mensen in dit scenario een gevoel van verantwoordelijkheid te geven. Evenzeer benadrukte de ESG & Sustainability manager van Savills dat zij ervan overtuigd is dat deze manier verandering kan bewerkstelligen op de langere termijn: *“Dan zijn mensen heel persoonlijk ineens betrokken. En ik denk dat we dat moeten proberen om weer meer aan te spreken. Dan wordt het meer dan alleen maar oh ja, dat moet ik ook nog doen. Dan wordt het meer, oh ik heb een bepaalde overtuiging. Ik vind het prettig om iets bij te dragen. Dat kan ik op deze manier ook doen.”*

Voorts willen mensen vaak direct van 0 naar 100 gaan, maar vergeten dat eerst naar 60 oké is. Hetzelfde geldt voor ESG. Waar de ene begint met afvalscheiding, vindt de ander dat er helemaal geen plastic meer zou moeten worden gebruikt. En waar we geneigd zijn de ander te bekritisieren, zouden we eigenlijk elkaar moeten ondersteunen. Dit vindt ook de managing director van CBRE: *“We leven nu in een maatschappij waar we overal iets van vinden. We vinden van elkaar iets. Ik denk ook altijd maar elk stapje wat we nemen, is gewoon goed.”*

Daarbij toont de Self-Determination Theory (STD) van Deci & Ryan aan dat het ondersteunen van elkaar belangrijk is voor het op gang houden of verhogen van de intrinsieke motivatie (Gemeente Amsterdam, n.d.).

Eveneens, zoals benoemd in paragraaf '5.1.1 duurzaamheid', hebben grote investeringsmaatschappijen vanuit een intrinsieke motivatie een verklaring getekend dat zij in 2050 Paris Proof willen zijn. Bij a.s.r. real estate doen ze dit op kleinere schaal door middel van het vastleggen van de intrinsieke motivatie in een green lease tussen eigenaar en gebruiker van het pand. De office fund manager bij a.s.r. real estate deelde hun werkwijze: *“Een gezamenlijke ambitie onderschrijven met de huurder om te zeggen wij gaan het gebouw Paris proof maken en exploiteren. Dat zijn green leases dus eigenlijk afspraken over duurzaamheid met onze huurders. Want wij kunnen iets maken qua gebouwschil wat wel Paris proof is. Maar als die huurder die daarin zit niet-duurzaam exploiteert, dan kan je verbruik alsnog door het dak gaan. Dus het is eigenlijk heel belangrijk die samenwerking tussen huurder – verhuurder.”*

Tot slot gaat het stimuleren van de interne motivatie samen met bewustwording en bijscholing. De ESG & Sustainability manager van JLL vertaalde dit als volgt: *“Het vraagt een ander gedrag. Maar de volgorde is kennis, attitude, gedrag. Om het gewenste gedrag te hebben, moet de attitude veranderen en om de attitude te veranderen moeten mensen de kennis bijgebracht worden.”* Zie paragraaf '6.1 Bewustwording en bijscholing' voor meer informatie.

Structuur bieden

Karine Vandenberg, auteur van de ESG-gids, kreeg onder meer de vraag als consultant hoe je ESG moet aanpakken (Robberechts, 2023). Die behoefte werd evenzo in 2021 uitgesproken door Mike Lee, EY Global Wealth & Asset Management Leader: *“Institutionele beleggers hebben een groeiende behoefte aan betere informatie en transparantie over risico en ethiek in hun beslissingen en vragen om ESG-gerelateerde beleggingsopties”* (EY, 2021) De behoefte aan inzicht en structuur komt onder meer voort uit de complexiteit van het onderwerp, aldus de ESG & Sustainability manager van JLL.

Tevens werd opgemerkt in het gesprek met de Manager Public Affairs van de NVM dat Nederlandse overheidsinstanties nog weinig houvast bieden voor de commerciële vastgoedsector als het gaat over ESG; op een aantal maatregelen na. Tijdens de NVM Business Innovatie dag onderstreepte Sam Mohammadi, oprichter van RE: BORN, eveneens dat de overheid in de commerciële sector grotendeels de markt zijn gang laat gaan en slechts op hoofdlijnen reguleert. Hij is van mening dat de overheid deze faciliterende rol moet blijven houden (Mohammadi, 2023). In die rol zou de overheid wel meer structuur en inzicht moeten bieden met betrekking tot ESG voor de (commerciële) vastgoedsector. Hierdoor kan effectiever, proactiever en breder worden opgetreden op het gebied van ESG.

Bewustwording en bijscholing

Om onder meer de intrinsieke motivatie te stimuleren is het van belang dat er bewustwording plaatsvindt. Om dat in gang te zetten is het volgens de directeur van Boelens de Gruyter belangrijk dat organisaties erover in discussie gaan. Evengoed is het van noodzaak dat er kennis wordt bijgebracht. De ESG & Sustainability manager van JLL legde dit als volgt uit: *“Het vraagt een ander gedrag. Maar de volgorde is kennis, attitude, gedrag. Om het gewenste gedrag te hebben, moet de attitude veranderen en om de attitude te veranderen moeten mensen de kennis bijgebracht worden.”*

Daarbij is bewustwording en bijscholing nodig omdat ESG toch nog voor velen onbekend terrein is. De managing director van CBRE hierover: *“Ik denk ook dat het toch voor heel veel partijen ook echt nog wel heel onbekend is. Dus ik denk dat wij daar bijvoorbeeld als brancheorganisaties daar ook best wel een grote rol in kunnen spelen. Die informatie is gewoon het kennisniveau en de informatievoorziening is versplinterd.”* Tevens werd dit aangegeven door de ESG & Sustainability manager van Savills. Waar zij in bepaalde gevallen vragen stelde over bijvoorbeeld de CSRD en de implementatie daarvan, wisten klanten vaak niet waar zij het over had.

Mede benadrukte de directeur van Deloitte Real Estate dat zelfs bij degenen die enige bekendheid hebben met ESG worstelen met de implementatie ervan: *“Maar je ziet ook wel dat mensen daar nog heel erg mee aan het struggelen zijn. Hoe kun je dat het beste doen? En het probleem is van hoe ga je dat zeg maar kwantificeren. Ik bedoel wanneer doe je nou iets goeds of doe je nou iets niet goeds? En is daar een bepaald label voor of certificaten, die is er nog niet. Maar men heeft wel altijd veel behoefte aan richting. Dat is wat wij op dit moment zien.”*

Daarnaast kan bijscholing op stapsgewijze aanpak helpen. Een essentieel aspect van gedragsverandering is namelijk het accepteren van geleidelijke verbeteringen, waarbij de nadruk ligt op realistische doelen en niet perfectie. *“Mensen hebben steeds meer van we moeten het gewoon doen met de dingen die we hebben. En als we meer gaan werken met de dingen die we hebben en meer gaan accepteren dat het oké is. Weet je, je gaat niet meteen een 9 van de 10 scoren. Misschien begin je op een 6 en kun je van daaruit gaan verbeteren. Ieder jaar of iedere 5 jaar kun je gewoon een plan maken. Dat is wel meer de trend die daarvoor zou helpen.”*, aldus de ESG & Sustainability manager van Savills. Dit betekent ook dat er moet worden geaccepteerd dat iedereen het op zijn of haar eigen tempo doet. Dit sloot aan bij de uitspraak van de managing director van CBRE: *“We leven nu in een maatschappij waar we overal iets van vinden. We vinden van elkaar iets. Ik denk ook altijd, maar elk stapje wat we nemen, is gewoon goed.”*

Als laatste gaf de managing director van CBRE als opmerking: *“Verder moet het meetbaar gemaakt worden. Dit maakt het voor mensen makkelijker te begrijpen.”*

6.2 Conclusie

Naar verwachting kan het standpunt van beleggers en pandkopers met betrekking tot ESG-factoren, worden beïnvloed door diverse motieven. Allereerst stimuleert het waardeverlies van niet-duurzame gebouwen gecombineerd met de concurrentiedruk die plaatsvindt bij het niet meebewegen. Daarbij dwingen overheidsmaatregelen, zoals de label C-verplichting en verdere klimaatdoelstellingen beleggers om stappen te zetten richting duurzaamheid. De derde drijfveer is het besef dat duurzaamheid waardecreatie met zich meebrengt en voldoet aan de groeiende vraag van huurders, wat resulteert in hogere huurprijzen. Deze veranderingen worden aangevuld door het stimuleren van de intrinsieke motivatie door het creëren van een verantwoordelijkheidsgevoel. Een vereiste daarvoor is bewustmaking en bijscholing. Mede om het gebrek aan kennis te verkleinen. Daarnaast wordt de behoefte aan structuur en duidelijkheid in het ESG-domein benadrukt om implementatie te vergemakkelijken. Al met al kunnen deze factoren naar verwachting invloed hebben op de heroverweging van beleggers en pandkopers rondom hun standpunt op ESG.

7. Conclusie

In dit hoofdstuk wordt de vraag van dit onderzoek beantwoord, namelijk: *“In hoeverre en op welke wijze nemen de zakelijke klanten van NVM-leden ESG-richtlijnen mee in hun gedachtegang bij het beleggen in of kopen van een zakelijk pand?”*

ESG is een integrale aanpak van duurzaamheid en verantwoord ondernemen. Waar de ‘E’ zich onder meer richt op klimaatadaptatie, klimaatmitigatie en biodiversiteit, wordt bij de ‘S’ gekeken naar gemeenschap, inclusiviteit en de bredere omgeving. Bij de ‘G’ komen alle aspecten samen met een focus op beleid, transparantie en bewijslast.

Als wordt gekeken naar vier grote NVM Business-leden, valt te zien dat elke organisatie op zijn eigen manier met ESG bezig is. Ieder bedrijf heeft een eigen ESG- of aanverwant rapport, waarmee de noodzaak van ESG duidelijk wordt gemaakt. Zij proberen hiermee op hun eigen manier bij te dragen.

Binnen ESG ligt de meeste nadruk op duurzaamheid (E) met een focus op energie en klimaatrisico's. De ‘S’ is een vraagstuk dat wordt verkend met onder meer aandacht voor de bredere omgeving, community-building en mixed-use concepten. Governance wordt vooral gezien als een manier van transparantie, zelfreflectie en een bedrijfsbeleid tonen. Opmerkelijk is het verschil tussen institutionele en particuliere beleggers. Waar institutionele beleggers zich meer richten op duurzaamheid door concrete doelen en een hogere kennisniveau, neigen particuliere beleggers meer naar rendement. Algeheel blijft rendement de basis, maar alle drie de ESG-aspecten spelen een rol, waarbij duurzaamheid als vereiste wordt beschouwd bij vastgoedbeslissingen.

ESG-aspecten in vastgoedbeslissingen worden zowel bewust als onbewust meegenomen. Primair worden keuzes bewust gemaakt vanwege: financieringseisen, het streven naar waardecreatie, het vermijden van een "Brown Discount", concurrentiedruk, de toenemende vraag van de markt, opkomende regelgeving of intrinsieke motivatie. Anderzijds zijn er voorbeelden van onbewuste duurzame beslissingen gedreven door intrinsieke betrokkenheid toen ESG nog niet als formele richtlijn werd erkend. Institutionele beleggers maken over het algemeen bewustere keuzes dan particuliere beleggers, waarbij rendementsverlies voor duurzaamheid vaak zwaarder weegt voor particuliere beleggers.

Over het algemeen hebben beleggers en pandkopers kennis van ESG en erkennen ze de drie aspecten ervan. Het bewustzijn van ESG-aspecten wordt gestimuleerd door externe factoren en intrinsieke motivaties. De keuze om ESG-aspecten mee te nemen in vastgoedbeslissingen is over het algemeen bewust. Daarin is wel een verschil op te merken van een hoger bewustzijn en kennisniveau bij institutionele beleggers ten opzichte van particuliere beleggers.

De verandering in standpunt van beleggers en pandkopers met betrekking tot ESG-factoren wordt gedreven door diverse motieven. Naar verwachting zijn dit: het groeiende besef van waardevermindering bij niet-duurzaam vastgoed, overheidsmaatregelen, de toenemende vraag naar duurzame panden en de financiële voordelen. Maar ook de intrinsieke motivatie die voortkomt uit een gevoel van verantwoordelijkheid. Deze veranderingen vereisen bewustmaking en bijscholing door het gebrek aan kennis. Met daarbij de behoefte aan structuur en duidelijkheid in het ESG-domein.

Uit het onderzoek naar de betrokkenheid van zakelijke klanten van NVM-leden bij ESG-factoren in vastgoedbeslissingen blijkt een duidelijke erkenning en bewustzijn van ESG-factoren. De keuzes met betrekking tot ESG vloeien voort uit diverse persoons- en marktgebonden motieven in een steeds duurzamere commerciële vastgoedsector. Particuliere beleggers zijn er nog minder mee bezig dan institutionele beleggers. Niettemin wordt verwacht dat de invloed van ESG alleen maar toeneemt. De NVM kan daarin een belangrijke rol spelen bij het adviseren, informeren en/of ondersteunen van zowel haar leden als de sector. In de woorden van het onderzoek, [ESG: de trend van vandaag, de norm van morgen](#).

8. Bevinden en aanbevelingen

Vanwege de vertrouwelijkheid van de aanbevelingen die specifiek zijn opgesteld voor de NVM, zijn deze eruit gehaald.

Literatuurlijst

- (RJ), D. S.-e. (2022). CSR en ESRS vragen en antwoorden.
- ABN AMRO. (sd). *Zakelijke financiering voor vastgoed*. Geraadpleegd op 26 december 2023, van <https://www.abnamro.nl/nl/zakelijk/producten/financieringen/alle-financieringen/commercieel-vastgoed/index.html>
- Alexander Spek, K.-J. d. (sd). *Corporate Sustainability Reporting Directive*. Geraadpleegd op 24 september 2023, van <https://www.pwc.nl/nl/themas/sustainability/esg/corporate-sustainability-reporting-directive.html>
- Altares Dun & Bradstreet. (2023). *Wat is Environmental, Social en Governance (ESG) en waarom is het belangrijk?* Geraadpleegd op 17 september 2023, van <https://www.altares.be/learn/esg/>
- Amsterdam Zuidas. (sd). Geraadpleegd op 27 december 2023, van <https://zuidas.nl/>
- Arjen Ouwehand, H.-H. S. (2023, oktober 24). *Bouw- en Vastgoedbericht 2023: Samen meer sociale impact*. Geraadpleegd op 24 oktober 2023, van <https://www.rabobank.nl/kennis/d011397502-bouw-en-vastgoedbericht-2023-samen-meer-sociale-impact>
- Asselman, E. (sd). *NVM Business-lid Hans Peter Fris in gesprek met VG Visie*. Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://fris.nl/nvm-business-lid-fris/>
- Banken.nl. (2021, september 24). *Nederland loopt internationaal gezien voorop bij integratie ESG-factoren*. Geraadpleegd op 25 december 2023, van <https://www.banken.nl/nieuws/23295/nederland-loopt-internationaal-gezien-voorop-bij-integratie-esg-factoren>
- Betlem, R. (2023, September 14). *Banken vechten om iedere klimaatexpert*. Geraadpleegd op 29 decemeber, van <https://fd.nl/economie/1489678/banken-vechten-om-iedere-klimaatexpert>
- Blue Module . (2023). *De ESG-gids impact met gezond, duurzaam vastgoed*.
- Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)*. (sd). Geraadpleegd op 28 december 2023, van <https://www.gresb.com/nl-en/carbon-risk-real-estate-monitor-crrem/>
- CBRE. (2021). *Normen voor zakelijk gedrag*.
- CBRE. (2022). *Summary Corporate Responsibility Report 2022*.
- Colliers. (2022). *2022 Global Impact Report*. Toronto: Global Head Office.
- Colliers International . (2020). *Colliers Global Diversity and Inclusion Statement 2020. Colliers Global Diversity and Inclusion Statement*.
- Colliers. (sd). *Onze waarde*. Geraadpleed op 8 oktober, van <https://www.colliers.com/nl-nl/about>
- Cushman & Wakefield . (2022). *2022 ESG rapport* .
- Cushman & Wakefield . (sd). *Over ons* . Geraadpleegd op 12 oktober 2023, van <https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/about-us>

- Doorenspleet, H. (2015, oktober 17). *Verantwoordelijkheid, het vergeten organisatieprincipe*. Geraadpleegd op 27 december 2023, van <https://www.managementsite.nl/verantwoordelijkheid-organisatieprincipe>
- Dutch Green Building Council. (2022). *MINIMAAL ENERGIELABEL C VOOR KANTOREN VANAF 2023 WAT ZIJN DE EFFECTEN?* Den Haag : Dutch Green Building Council.
- Erasmus. (sd). *Onze definitie van maatschappelijke impact*. Geraadpleegd op 27 december 2023, van <https://www.eur.nl/over-de-eur/strategie-2024/over-strategie-2024/onze-definitie-van-maatschappelijke-impact>
- Europese Commissie . (2023). *BIJLAGE bij Gedelegeerde Verordening (EU) .../... van de Commissie tot aanvulling van Richtlijn 2013/34/EU van het Europees Parlement en van de Raad wat betreft standaarden voor duurzaamheidsrapportage*. Brussel: Europese Commissie .
- EY. (2021, juli 7). *Hoe kunnen we het volledige potentieel van ESG+ realiseren?* Geraadpleegd op 3 januari 2024, van https://www.ey.com/nl_nl/sustainability/realize-potential-esg-plus
- Fritz, L. d. (2022, oktober 25). *SustainaWeekly - Meerderheid van fondsen neemt ESG niet mee in beleggingsbeslissingen*. Geraadpleegd op 10 decemeber 2023, van <https://www.abnamro.com/research/nl/onze-research/sustainaweekly-meerderheid-van-fondsen-neemt-esg-niet-mee-in>
- Gemeente Amsterdam . (sd). *Wat is de zelfdeterminatietheorie?* Geraadpleegd op 29 december 2023, van <https://www.amsterdam.nl/assistent/lezen/zelfdeterminatietheorie/>
- Gousset, D. (2022, November 3). *The Innovation Model or 5 Types of Adopter*. Geraadpleegd op 27 december 2023, van <https://humanskills.blog/the-innovation-model/>
- Griendt, B. v. (2022, januari / februari). *Duurzaamheid van de gebouwde omgeving: meer dan energie en klimaat*. *ROMagazine 01*, p. 42. Geraadpleegd op 29 december 2023, van <https://www.stratego-advies.nu/wp-content/uploads/2022/01/Pagina-1-Meer-dan-energie-en-klimaat.pdf>
- Griendt, B. v. (2022). *Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals* . In B. v. Griendt, *Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals* . SPRYG Real Estate Academy.
- Grunewold, W. v. (2023, Augustus 23). *De 'stranded assets' van de Nederlandse kantorenmarkt*. Geraadpleegd op 30 december 2023, van <https://www.savills.nl/insight-and-opinion/savills-nieuws/350846-0/de--stranded-assets--van-de-nederlandse-kantorenmarkt>
- Heel, P. v. (sd). *Onze milieu-impact*. Geraadpleegd op 14 oktober, van <https://www.colliers.com/nl-nl/esg#dbcadaf9-65d8-4b1c-8c6c-c1d7a68b5070>
- Hoe onze data worden geordend*. (sd). Geraadpleegd op 6 september 2023, van https://www.nvm.nl/ledennieuws_oktober_2022/hoe-onze-data-worden-geordend/
- Hof, M. (sd). *Global Real Estate Engagement Network* . Geraadpleegd op 4 decemeber, van <https://green-engagement.org/#why>

- Hoven, M. v. (2023, sep). *Predicaat Koninklijk voor NVM*. Geraadpleegd op 5 november 2023, van <https://www.nvm.nl/nieuws/2023/predicaat-koninklijk-voor-nvm/>
- HR Afdeling. (sd). *NVM handboek 2022*. In HR Afdeling, *NVM handboek 2022*.
- Institute, T. u. (2023). *Mapping ESG*.
- IVBN. (sd). *Duurzaamheid*. Geraadpleegd op 30 december 2023, van <https://www.ivbn.nl/duurzaamheid>
- JLL. (2022). *JLL ESG Performance Report 2022*.
- JLL. (sd). *Over JLL*. Opgehaald van JLL: <https://www.jll.nl/nl/over-ons>
- Kees-Jan de Vries, K. M. (2023). *Nieuwe ESRS's en gepubliceerd*. Geraadpleegd op 16 september 2023, van <https://www.pwc.nl/nl/themes/sustainability/esg/corporate-sustainability-reporting-directive/nieuwe-esrs-gepubliceerd.html>
- Knmi. (2021, Augustus 09). *IPCC: Menselijke beïnvloeding van het klimaatsysteem vaststaand feit, 1,5 °C-grens 10 jaar eerder bereikt dan verwacht*. Geraadpleegd op 29 december 2023, van <https://www.knmi.nl/over-het-knmi/nieuws/ipcc-menselijke-beinvloeding-van-het-klimaatsysteem-vaststaand-feit-1-5-graden-grens-tien-jaar-eerder-bereikt-dan-verwacht>
- Lidmaatschap NVM Business*. (sd). Geraadpleegd op 10 september 2023, van <https://www.nvm.nl/nvm-business/over-nvm-business/lidmaatschap-nvm-business/>
- Ligtenberg, L. (2022, december 6). *CBRE: kantoren met duurzaamheidscertificering goed voor ruim 6% hogere huur*. Geraadpleegd op 6 december 2023, van <https://propertynl.com/Nieuws/CBRE-Kantoren-met-duurzaamheidscertificering-goed-voor-ruim-6-hogere-huur/265aef61-5dca-4df0-9a7c-4f1fe2b3bafa>
- Ludden, T. (sd). *FAQ - Paris Proof Commitment*. Geraadpleegd op 27 december 2023, van <https://www.dgbc.nl/faq-paris-proof-commitment-186>
- Merkus, J. (2021, juli 6). *Een introductie tot kwalitatief onderzoek | Uitleg & voorbeelden*. Geraadpleegd op 29 november 2023, van <https://www.scribbr.nl/onderzoeksmethoden/kwalitatief-onderzoek/>
- Mitch Steegmans, E. J. (2023). *CORPORATE SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE*. Amsterdam: NBA.
- Mohammadi, S. (2023, november 30). *NVM Business innovatie dag 2023*. (I. F. Jeroen Pauw, Interviewer)
- Mortelmans, D. (2020). *Handboek kwalitatieve onderzoeksmethode*. In D. Mortelmans, *Handboek kwalitatieve onderzoeksmethode* (p. 563). Acco België.
- Nederland, R. v. (sd). *Duurzaamheidsrapport verplicht voor grote bedrijven*. Geraadpleegd op 16 december 2023, van <https://ondernemersplein.kvk.nl/grote-bedrijven-moeten-rapporteren-over-duurzaamheid/>
- Neyt, M. (2023, augustus 9). *JLL: vraag naar hoogwaardige kantoren stijgt opnieuw*. Geraadpleegd van 29 oktober 2023, van <https://propertynl.com/Nieuws/JLL-vraag-naar-hoogwaardige-kantoren-stijgt-opnieuw/ca21e548-49f0-4738-9dfa-bc35e5857a13>

- NVM Bureau . (sd). Geraadpleegd op 23 september 2023, van <https://www.nvm.nl/over-nvm/nvm-bureau/>
- Peit Eichholtz, N. K. (2023, augustus 31). *Plicht voor energielabel C voor kantoren lijkt gewenst effect te hebben*. Geraadpleegd van 29 oktober 2023, van <https://esb.nu/plicht-voor-energielabel-c-voor-kantoren-lijkt-gewenst-effect-te-hebben/>
- Portaal Duurzaam Financieel . (2023, november 27). *ESG-analyse vastgoed: slechts 15% van de beursgenoteerde ondernemingen heeft doelen geformuleerd voor een CO2-uitstoot (scope 1, 2 en 3) van netto nul in 2050*. Geraadpleegd op 29 december 2023, van <https://www.duurzaam-beleggen.nl/2023/11/27/esg-analyse-vastgoed-slechts-15-van-de-beursgenoteerde-ondernemingen-heeft-doelen-geformuleerd-voor-een-co2-uitstoot-scope-1-2-en-3-van-netto-nul-in-2050/>
- Riccardo Decarolis, D. J. (2021, juni 18). *Klimaatneutraal, net zero en klimaatpositief uitgelegd*. Geraadpleegd op 16 december 2023, van <https://www.duurzaam-ondernemen.nl/klimaatneutraal-net-zero-en-klimaatpositief-uitgelegd/>
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland . (2018, oktober 29). *Energielabel C kantoren* . Geraadpleegd op 29 december 2023, van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/energielabel-c-kantoren>
- Rijksoverheid. (2023, April 26). *Extra pakket maatregelen dicht gat tot klimaatdoel 2030*. Geraadpleegd op 25 december 2023, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/klimaatverandering/nieuws/2023/04/26/extra-pakket-maatregelen-dicht-gat-tot-klimaatdoel-2030>
- Robberechts, F. (2023, Oktober 18). *Waarom ik de ESG-Gids schreef*. Geraadpleegd op 30 november 2023, van <https://esg-gids.be/waarom-ik-de-esg-gids-schreef/>
- ROMagazine.nl . (2022, juni 3). *Mixed-use in één gebouw wordt nieuwe standaard*. Geraadpleegd op 30 december 2023, van <https://romagazine.nl/artikel/27986/mixed-use-in-een-gebouw-wordt-nieuwe-standaard>
- Roosmalen, W. v. (2023, augustus 16). *PE-registratie: hoe gaat dat in zijn werk?* Geraadpleegd op 17 december 2023, van <https://certificeringsadvies.nl/pe-registratie-hoe-gaat-dat-in-zijn-werk/>
- rvo. (2023, september 4). *Energieprestaties kantoren sneller verbeterd door energielabelplicht*. Geraadpleegd op 30 december 2023, van <https://www.rvo.nl/nieuws/energieprestaties-kantoren-snel-beter>
- Sustainability. (sd). Geraadpleegd op 1 januari 2024, van <https://www.rics.org/news-insights/current-topics-campaigns/sustainability>
- Vereniging NVM. (sd). Geraadpleegd op 12 september 2023, van <https://www.nvm.nl/over-nvm/vereniging/>
- Wat is rendement? (sd). Geraadpleegd op 8 december 2023, van <https://www.home.saxo.nl/glossary/returns>
- Weerts, W. (2023, januari 20). *De menselijke kant van de ESG-transitie in organisaties: hoe krijgen we mensen mee in de evolutie?* Geraadpleegd op 24 december 2023, van https://www.ey.com/nl_nl/sustainability/de-menselijke-kant-van-de-esg-transitie-hoe-krijgen-we-mee-in-de-evolutie

Wouter van't Grunewold, F. B. (2023, juni 8). *Terugkeer naar kantoor, of teruggekeerd naar kantoor?* Geraadpleegd op 29 december 2023, van <https://www.savills.nl/blog/article/348057/dutch/terugkeer-naar-kantoor--of-teruggekeerd-naar-kantoor-.aspx>

Zegel, J. D. (2016). Van probleem naar prestatie. In J. D. Zegel, *Van probleem naar prestatie* (p. 160). Op de I.

Afkortingen

C&W:	Cushman & Wakefield
CO2:	Koolstofdioxide
CRREM	Carbon Risk Real Estate Monitor
CSRD:	Corporate Sustainability Reporting Directive
E:	Environmental
ESG:	Environmental, Social en Governance
ESRS:	European Sustainability Reporting Standards
G:	Governance
G5:	De vijf grote steden: Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag en Almere.
GREEN:	Global Real Estate Engagement Network
GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark
IVBN:	Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
JLL:	Jones Lang LaSalle
MVO:	Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen
NGO:	Non-gouvernementele organisatie
NVM:	De koninklijke Nederlandse coöperatieve vereniging van makelaars en taxateurs in onroerende goederen.
PE:	Permanente educatie
REF:	Real Estate Finance
S:	Social
Triple P:	People, Planet, Profit
VN:	Verenigde Naties

Begrippenlijst

Begrip	Definitie
CSRD	In 2021 heeft de Europese Commissie de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) aangenomen. Deze richtlijn stelt een verplichting voor organisaties om verslag uit te brengen over de milieueffecten, als de sociale impact en de manier van verslaggeving. Het doel is aldus ook niet-financiële informatie te moeten vastleggen (Alexander Spek, n.d.).
Commercieel vastgoed	Objecten zoals kantoren, bedrijfsgebouwen, winkels en beleggingen.
ESG	ESG is een benadering waar rekening wordt gehouden met milieu, de sociale impact en goed bestuur.
ESRS	De CSRD wordt nader vorm gegeven via de standaarden voor duurzaamheidsrapportage die de European Sustainability Reporting Standards (ESRS) worden genoemd. Deze standaarden leggen de vereisten vast voor de structuur en openbaarmaking van duurzaamheidsverslagen. Ze bieden richtlijnen over hoe een duurzaamheidsverslag moet worden opgesteld en geven handvatten voor de presentatie van informatie (Kees-Jan de Vries, 2023).
Label C-verplichting	Vanaf 1 januari 2023 is het verplicht voor een kantoorgebouw vanaf 100 m ² om te beschikken over een energielabel C of hoger (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2018).
Maatschappelijke impact	Activiteiten die impact hebben op de mensen en de maatschappij (Erasmus, n.d.).
Mixed-use concepten	Concepten waarbij in bepaalde gebieden en/of panden verschillende marktsegmenten bij elkaar zitten. Denk aan wonen en werken in één pand zoals de Valley.
Net Zero	Het streven de netto-uitstoot van broeikasgassen te verminderen tot nul, waarbij het uiteindelijk doel is evenwicht te bereiken tussen de uitgestoten en verminderde broeikasgassen en zo de opwarming van de aarde te beperken (Riccardo Decarolis, 2021).

NVM Business-lid	Een onderneming dat is lid is van de NVM en werkzaam is in de bemiddeling van commercieel vastgoed (Lidmaatschap NVM Business, n.d.).
Paris proof	De situatie waarin men alle energie uit duurzame CO2-neutrale bronnen haalt. Paris proof zijn, is gekoppeld aan het Klimaatakkoord van Parijs. Men moet daarom bij Parijs proof zijn het werkelijke energieverbruik, om zo een helder inzicht te krijgen waar men staat en wat nog moet worden gedaan om aan het klimaatakkoord van Parijs te voldoen (Ludden, n.d.).
Permanente educatie (PE)	Permanente educatie ofwel PE-punten dienen als een maatstaf dat aangeeft hoeveel educatieve activiteiten een professional heeft bijgewoond. In veel beroepen is het verplicht een specifiek aantal PE-punten te behalen over een vastgestelde periode om registratie te behouden of te verkrijgen. Het hoofddoel van PE-punten is het bevorderen van voortdurende educatie en professionele groei in diverse vakgebieden (Roosmalen, 2023).
Rendement	De behaalde winst of verlies op een belegging over, in het algemeen, een langere periode. Deze winst of verlies kan eveneens procentueel als absolute bedragen worden weergegeven (Wat is rendement?, n.d.).

Contactgegevens

Organisatie

NVM

Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen

Orteliuslaan 951, 3528 BE Utrecht

Student

Lena Verdonk

Lena.verdonk@gmail.com

LinkedIn: /LenaVerdonk

Onderwijsinstelling

Hogeschool van Arnhem Nijmegen

Faculteit economie en management

Accountancy

Bijlage

Bijlage I uitwerking begrip ESG

Hieronder is een uitgebreide uitleg opgenomen van elk sub-aspect. binnen ESG.

Environmental

Beperking van klimaatverandering (klimaatmitigatie)

In de vastgoedsector staat het beperken van klimaatverandering, ook wel bekend als klimaatmitigatie. Dit houdt in dat vastgoedbedrijven zich richten op het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen om zo een bijdrage te leveren aan klimaatverandering. Er zijn verschillende manieren waarop dit wordt bereikt, waarbij de nadruk ligt op het ontwerpen, bouwen en beheren van gebouwen op een energie-efficiënte en milieuvriendelijke manier.

Een voorbeeld van klimaatmitigatiemaatregelen is het gebruik van zonnepanelen, maar ook het implementeren van energiebesparende maatregelen in een gebouw. Dit omvat de inzet van energiezuinige ledverlichting, de installatie van energie-efficiënte HVAC-systemen voor verwarming en koeling en het bevorderen van bewust energiegebruik onder medewerkers.

Aanpassingen aan klimaatverandering en de gevolgen daarvan (klimaatadaptatie)

De adaptatie aan klimaatverandering is een cruciaal ESG-principe, dat zich richt op het anticiperen en reageren op klimaatgerelateerde risico's. Dit omvat de voorbereiding op extreme weersomstandigheden zoals overstromingen, hittegolven en zeespiegelstijging. Het aanpassen van vastgoed aan deze risico's brengt verschillende maatregelen met zich mee, waaronder het gebruik van overstromingsbestendige bouwmaterialen, verbeterd waterbeheer en klimaatbestendige infrastructuur.

Als voorbeeld, wanneer een nieuw gebouw wordt ontworpen en gebouwd in een kustgebied, kunnen ontwikkelaars specifieke aanpassingen maken om het pand bestand te maken tegen mogelijke overstromingen en stormschade. Dit houdt onder meer in dat de fundering en structurele elementen zodanig worden ontworpen dat ze bestand zijn tegen wateroverlast.

Transitie naar een circulaire economie

De transitie naar een circulaire economie staat hoog op de agenda. Dit betekent dat vastgoedbedrijven streven naar duurzaamheid door gebruik te maken van biologische materialen en elementen te hergebruiken.

Een praktisch voorbeeld van deze aanpak is te vinden in het hergebruiken van materialen die uit het oorspronkelijke gebouw komen in plaats van nieuwe materialen. Dit draagt niet alleen bij aan de reductie van afval, maar vermindert ook de ecologische impact van de bouwactiviteiten. Ook kunnen vastgoedbedrijven ervoor kiezen om bij de bouw biologische producten te gebruiken zoals hout of hennep.

In gebouwen kunnen circulaire principes ook worden toegepast door de implementatie van systemen voor afvalscheiding en recycling. Het bevordert tevens een meer duurzame levenscyclus voor de gebruikte materialen in het pand.

Duurzaam gebruik en bescherming van water en mariene hulpbronnen

Hierbij ligt de nadruk op duurzaam waterbeheer en de bescherming van mariene hulpbronnen. Dit omvat het efficiënt beheren van waterbronnen binnen gebouwen, het minimaliseren van

waterverontreiniging en het verminderen van de impact op mariene ecosystemen bij vastgoedontwikkeling in kustgebieden.

Zoals de installatie van regenwatervoorzieningen door vastgoedeigenaren. Deze systemen verzamelen regenwater dat kan worden gebruikt voor de irrigatie van landschapsarchitectuur in plaats van het gebruik van drinkwater, waardoor kostbaar drinkwater wordt bespaard. Daarnaast kunnen waterbesparende apparaten, zoals laag doorlatende kranen en toiletten, worden geïmplementeerd. Dit draagt niet alleen bij aan het verminderen van operationele kosten, maar bevordert ook een verantwoord watergebruik.

Preventie en beheersing van verontreiniging

Het voorkomen en beheersen van verontreiniging is van groot belang voor milieubewustzijn en duurzaamheid. Dit omvat maatregelen om bodem- en luchtverontreiniging te voorkomen en aan te pakken tijdens vastgoedontwikkeling en -beheer. Belangrijke aspecten zijn het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het effectief beheren van verontreinigde sites.

Een concreet voorbeeld van verontreinigingspreventie is dat vastgoedbedrijven ervoor zorgen dat gevaarlijke stoffen zoals asbest veilig worden verwijderd en verwerkt volgens milieunormen om de verspreiding van schadelijke deeltjes te voorkomen. Binnen kantoorgebouwen kunnen strikte protocollen worden geïmplementeerd voor het beheer van gevaarlijke stoffen, zoals toner inkt en chemische schoonmaakproducten.

Bescherming en herstel van biodiversiteit en ecosystemen

Het behoud en herstel van biodiversiteit en ecosystemen speelt een centrale rol in het streven naar duurzaamheid. Verschillende praktijken dragen bij aan deze inspanningen, waaronder de aanleg van groene daken, het behoud van groene zones en het herstellen van lokale ecosystemen.

Een voorbeeld van het beschermen van biodiversiteit en ecosystemen is te vinden bij de ontwikkeling van nieuwe wooncomplexen. Hierbij kunnen ontwerpers groene ruimtes en natuurgebieden behouden en herstellen, wat de lokale flora en fauna ondersteunt en bijdraagt aan het behoud van de natuurlijke omgeving.

Binnen gebouwen kan het landschapontwerp worden aangepast door het gebruik van inheemse plantensoorten die de biodiversiteit bevorderen en lokale ecosystemen helpen behouden. Deze groene elementen dragen niet alleen bij aan een gezondere omgeving, maar dragen ook bij aan de bescherming en het herstel van de natuurlijke wereld.

(Griendt, Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals , 2022) ((RJ), 2022) (Europese Commissie , 2023)

Social

Mensenrechten en arbeidsrechten ketenverantwoordelijkheid

De kwestie van mensen- en arbeidsrechten ketenverantwoordelijkheid staat centraal als onderdeel van de maatschappelijke verantwoordelijkheid. Vastgoedontwikkelaars en -eigenaren hebben de verantwoordelijkheid ervoor te zorgen dat alle betrokkenen in de toeleveringsketen worden behandeld volgens ethische normen.

Een voorbeeld van deze verantwoordelijkheid is te vinden bij vastgoedbedrijven die ervoor zorgen dat aannemers en leveranciers die betrokken zijn bij bouwprojecten voldoen aan arbeidsnormen en mensenrechten. Dit omvat het waarborgen van eerlijke lonen en het bieden van veilige arbeidsomstandigheden voor iedereen.

Ook kan dit worden toegepast bij de selectie van leveranciers voor meubilair en apparatuur. Bedrijven kunnen leveranciers kiezen op basis van hun naleving van arbeidsnormen en ethische productiepraktijken, wat bijdraagt aan eerlijke en verantwoorde zakelijke praktijken.

Arbeidsomstandigheden, gezondheid en veiligheid

De bevordering van veilige arbeidsomstandigheden en de bescherming van de gezondheid en veiligheid van werknemers en gebruikers is een belangrijk aspect bij verantwoord beheer. Dit omvat strikte naleving van arbeidsveiligheidsvoorschriften en het creëren van een werkomgeving die het welzijn van iedereen bevordert.

Om dit te bereiken, kunnen vastgoedbeheerders regelmatig inspecties uitvoeren om ervoor te zorgen dat alle gebouwen veilige en gezonde werkomstandigheden bieden voor huurders en werknemers. Werkgevers binnen kantoorgebouwen kunnen ergonomische kantoorinrichting en veiligheidsmaatregelen implementeren om de gezondheid en veiligheid van werknemers te waarborgen. Dit omvat bijvoorbeeld het bevorderen van goede houdingen en het minimaliseren van risico's op letsel.

Gendergelijkheid, diversiteit en inclusiviteit

Het streven naar gendergelijkheid, diversiteit en inclusiviteit is een belangrijk aspect van duurzaam en verantwoord zakendoen. Het betekent het bevorderen van een diverse personeelsmix en het creëren van inclusieve werkplekken waar gelijke kansen gelden voor mannen en vrouwen in alle functies.

Een voorbeeld van deze inzet is te vinden bij vastgoedbedrijven die diversiteits- en inclusiviteit initiatieven implementeren. Dit kan onder andere door het bevorderen van gelijke kansen voor mannen en vrouwen in managementposities. Bovendien kunnen kantoorruimtes zo ontworpen en ingericht zijn dat ze inclusief zijn voor alle medewerkers, ongeacht geslacht, leeftijd of fysieke mogelijkheden.

Maatschappelijke impact en betrokkenheid bij de lokale gemeenschap

Het beoordelen en verbeteren van de maatschappelijke impact en betrokkenheid bij de lokale gemeenschap is van belang bij sociaal verantwoord ondernemen. Vastgoedbedrijven moeten hun invloed op lokale gemeenschappen evalueren en samenwerken met deze gemeenschappen om positieve resultaten te behalen, zoals het creëren van werkgelegenheid en het ondersteunen van lokale initiatieven.

Deze betrokkenheid is ook te vinden bij vastgoedontwikkelaars die financiële steun bieden aan lokale scholen, ziekenhuizen of non-profitorganisaties om de gemeenschappen te

ondersteunen waarin hun projecten zich bevinden. Dit draagt bij aan de verbetering van essentiële diensten en voorzieningen voor de lokale bevolking.

Daarnaast kunnen kantoorpanden ruimtes bieden voor bijeenkomsten en evenementen, waardoor de betrokkenheid bij lokale initiatieven wordt bevorderd en de banden tussen bedrijven en gemeenschappen worden versterkt.

Relaties met maatschappelijke organisaties (NGO's)

Het opbouwen van sterke relaties met niet-gouvernementele organisaties (NGO's) en maatschappelijke organisaties (NGO's) is belangrijk voor het bevorderen van duurzaamheidsdoelen en het aanpakken van sociale kwesties.

Kantoorgebouwen kunnen eveneens partnerschappen aangaan met lokale NGO's om gezamenlijke maatschappelijke en milieuprojecten te ondersteunen. Dit kan variëren van buurtgroeninitiatieven tot educatieve programma's die de gemeenschap ten goede komen. (Griendt, Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals , 2022) ((RJ), 2022) (Europese Commissie , 2023)

Governance

Corporate governance

Het vaststellen van duidelijke beleids- en richtlijnen voor bestuur en toezicht is van belang om transparantie en verantwoording te waarborgen. Dit vormt de basis voor een ethische en effectieve bedrijfsvoering.

Een concreet voorbeeld van corporate governance is te vinden bij vastgoedbedrijven die een onafhankelijke raad van bestuur instellen. Deze raad houdt toezicht op de besluitvorming en zorgt ervoor dat er transparante en verantwoordelijke bedrijfspraktijken worden gevolgd.

Binnen kantoorgebouwen kunnen duidelijke regels en voorschriften worden ingevoerd voor het gebruik van gedeelde ruimtes en middelen. Dit bevordert een transparante en eerlijke werkomgeving.

Duurzaamheidsvisie, beleid en strategie

Het omarmen van een duurzaamheidsvisie en het vertalen ervan naar concrete beleidsmaatregelen en strategieën is voor milieubeheer en sociale verantwoordelijkheid wezenlijk.

Een praktisch voorbeeld is te vinden bij vastgoedorganisaties die een duidelijk duurzaamheidsbeleid aannemen. Dit beleid omvat doelstellingen voor het verminderen van de ecologische voetafdruk van hun vastgoedportefeuille. Het stelt meetbare doelen vast om energie-efficiëntie te verbeteren, afvalvermindering te bevorderen en milieuvriendelijke inkoop praktijken te implementeren.

Bedrijfsethiek en naleving van wet- en regelgeving

Het handhaven van ethische bedrijfspraktijken en het strikt voldoen aan wettelijke voorschriften staat centraal als pijlers voor het behoudt van vertrouwen bij investeerders en belanghebbenden.

Een voorbeeld hiervan is te vinden bij vastgoedbedrijven die gedragscodes implementeren. Deze codes zorgen ervoor dat medewerkers ethische normen naleven bij transacties en interacties met belanghebbenden. Ze dienen als richtlijnen voor het waarborgen van eerlijkheid, integriteit en transparantie in alle bedrijfsactiviteiten.

Shareholders value

Goed bestuur in de commerciële vastgoedsector omvat ook het waarborgen van de belangen van aandeelhouders en het streven naar lange termijn waarde creatie.

Een concreet voorbeeld is te vinden bij vastgoedorganisaties die investeerders informeren over de lange termijn waardecreatie die wordt bereikt door duurzaamheid en ESG-praktijken te omarmen. Door middel van duidelijke communicatie kunnen zij aandeelhouders laten zien hoe duurzame investeringen kunnen leiden tot hogere rendementen op investeringen. Dit versterkt het vertrouwen van investeerders en hun betrokkenheid bij duurzame projecten.

Daarnaast kunnen vastgoedeigenaren investeren in energie-efficiënte upgrades voor hun kantoorgebouwen. Dit niet alleen om de operationele kosten te verlagen, maar ook om de waarde van het vastgoed te verhogen op de lange termijn.

Stakeholders engagement

Het betrekken van alle belanghebbenden, zowel intern als extern, bij besluitvorming en verantwoordelijkheidskwesties staat van vitaal belang voor evenwichtige belangenbehartiging.

Een tastbaar voorbeeld is te vinden bij vastgoedbedrijven die regelmatig overleggen met huurders, investeerders en lokale gemeenschappen. Dit overleg dient om feedback te verzamelen en belangen af te stemmen op besluitvormingsprocessen, wat bijdraagt aan een evenwichtige belangenbehartiging en het waarborgen van de duurzame ontwikkeling van vastgoedprojecten.

(Griendt, Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals , 2022) ((RJ), 2022) (Europese Commissie , 2023)

Bijlage II Bedrijfsvoering grote NVM Business-leden

Hieronder wordt een uitwerking gegeven van een gedeelte van de doelstellingen uit de ESG-rapporten van de onderzochte NVM Business-leden.

CBRE

De 'Strategic Focus Areas' van CBRE zijn volledig gerelateerd aan de ESG-richtlijnen. Deze zijn als volgt uitgewerkt en bevatten de volgende doelen (CBRE, 2022):

Het bevorderen van een koolstofarme toekomst:

- **Co2 uitstoot:** Net zero CO2-emissie bij 2040.
- **Groene gebouwen:** CBRE heeft een beleid opgesteld in de richting van the Greenhouse gas protocol en SBTi net zero standards.
- **Duurzame dienstverleningen:** CBRE wil met hun wagenpark volledig overstappen naar elektrische voertuigen tegen het einde van 2035. Daarnaast werken ze actief samen met hun klanten om extra elektrische voertuigen in te zetten voor hun accountantsdiensten.

Kansen creëren voor iedereen:

- **Talent aantrekken en management:** dit omvat programma's om toptalent aan te trekken, te betrekken en te ontwikkelen. In 2022 hebben ze verschillende L&D-initiatieven gelanceerd, waaronder een nieuw wereldwijd programma genaamd: 'People Manager Excellence Immersion'.
- **Diversiteit, gelijkheid en inclusiviteit:** CBRE heeft binnen hun activiteiten een Global Human Rights Compliance programma geïmplementeerd. Met de nadruk op een human rights policy. Hun visie is om hun medewerkers en zakelijke partners in staat te stellen te gedijen door een te creëren waar iedereen zich thuis voelt. Diversiteit, rechtvaardigheid en inclusiviteit begint aan de top bij hun CEO. Ze richten zich erop de diversiteit in hun personeelsbestand te vergroten.
- **Welzijn van medewerkers:** CBRE wil ervoor zorgen dat al hun medewerkers een zorgzame werkcultuur ervaren. CBRE verschaft tools en middelen aan hun medewerkers om actief hun welzijn te beheren. In 2022 heeft CBRE hun Be Well programming uitgebreid in 5 dimensies: beroepsmatig, sociaal, milieu gerelateerd, fysiek en intellectueel.

Ondernemen met transparantie om vertrouwen te bouwen:

- **Compliance:** CBRE heeft een raad van bestuur met 11 leden. Tien directeuren worden als onafhankelijk beschouwd en de 11e directeur is de President en CEO, Bob Sulentic. Het ethiek- en nalevingsprogramma van CBRE bepaalt de toon voor de cultuur van waarden die de hoeksteen vormen van hun wereldwijde zakelijke filosofie en zorgt ervoor dat hun succes wordt behaald met integriteit. CBRE benadrukt het cruciale belang van ethiek en naleving via training, regelmatige communicatie en andere inhoud.
- **Corporate governance:** Geleid door de RISE-waarden heeft CBRE een sterk bestuursstelsel dat hun bedrijfsstrategie en -beleid informeert en uitstekende resultaten voor hun klanten oplevert. CBRE stelt hun werk op het gebied van governance af met twee U.N. Sustainable Development Goals: Decent Work and Economic Growth, and Peace Justice and Strong Institutions.
- **Cybersecurity:** CBRE faciliteert onder andere training over Safeguarding Data: A Responsibility for All & Using the Internet at Work

Colliers

Colliers heeft een globale ESG-strategie genaamd [Elevate the Built Environment](#). Hierin worden doelen in kaart gebracht vanuit drie uitgangspunten (Heel, n.d.):

- [Verbetering van het milieu](#): colliers wil in hun eigen activiteiten milieueffecten minimaliseren aan de hand van de diensten die zij leveren aan klanten om zo de kwaliteit te verbeteren van de maatschappelijke leefomgeving
- [Verhogen van inclusiviteit](#): Colliers wil bij alle aanbestedingspraktijken de diversiteit, gelijkheid en inclusie vergoten om zo een betrokken en inclusieve omgeving te vormen.
- [Verbeteren van gezondheid en welzijn](#): gezondheid en welzijn in hun activiteiten stimuleren aan de hand van de diensten die zij leveren aan klanten om zo de kwaliteit te verbeteren van de maatschappelijke leefomgeving.

Daarbij heeft Colliers in hun [Global Impact Rapport 2022](#) doelen gevormd specifiek gericht op de ESG-aspecten. Deze zijn als volgt (Colliers, 2022):

[Elevating the Environment](#): Colliers wil de milieu-impact van haar eigen activiteiten en die van haar klanten verminderen. Specifieke doelen zijn onder meer:

- Vermindering van de CO₂-uitstoot in lijn met het SBTi 1.5°C-programma en bereik net zero in de eigen activiteiten tegen 2030.
- Stel een Wetenschappelijk Onderbouwd Doel (Science-Based Target) vast voor beheerde eigendommen.
- Het opzetten van een adviserend kader om zo de beheerde panden en projecten van cliënten ook op net zero te krijgen.

[Elevating Inclusiveness](#): Colliers wil een inclusieve en betrokken werkomgeving creëren voor alle medewerkers. Specifieke doelen zijn onder meer:

- Bereik een vrouwelijk aandeel van 40% in het totaal aantal werknemers en managementfuncties. Managementfuncties worden gedefinieerd als een werknemer met de functie “Manager” of hoger.
- Maak een nulmeting van onze aankopen bij diverse leveranciers. Stel een ambitieus doel voor 2025 vast.

[Elevating Health & Wellbeing](#): Colliers wil de gezondheid en het welzijn van haar medewerkers en klanten verbeteren. Specifieke doelen zijn onder meer:

- Sluit aan bij het WELL Portfolio en de behaalde WELL Health-Safety-certificering voor alle kantoren van Colliers tegen 2025.
- Biedt de WELL, Fitwel of een vergelijkbare certificering aan alle in aanmerking komende vastgoedbeheer- en huurderklanten aan beginnen in 2023.

Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield verbindt zich via hun kernwaarden (Cushman & Wakefield , n.d.):

- **Diversiteiten omarmen:** als een wereldwijde organisatie voelen ze een diepe verbondenheid met hun mensen. Voor hen is inclusiviteit niet slechts een mentaliteit, maar een essentieel onderdeel van wie we zijn.
- **Gepassioneerd zijn:** Cushman & Wakefield is overtuigd dat het leven is wat je ervan maakt. Het maakt ze veerkrachtig en gedreven in alles wat ze ondernemen.
- **Samenwerken:** ze vormen een wereldwijd netwerk van getalenteerde individuen die gezamenlijk het onmogelijk realiseren.
- **Kennis:** gebouwd op meer dan 100 jaar aan inzichten, ideeën, kansen en innovaties.

Daarnaast heeft C&W in hen **ESG rapport 2022** (Cushman & Wakefield , 2022) de volgende goals gesteld:

Net Zero: het nemen van concrete stappen om de overgang naar een wereld met net zero CO₂-uitstoot te bevorderen, waarbij ze streven naar een duurzame toekomst voor de planeet.

- Bereik net zero voor Scope 1, 2 en 3 broeikasgasemissies tegen 2050.
- Verminder absolute Scope 1- en 2-emissies voor onze bedrijfskantoren en -activiteiten met 50% tegen 2030 (ten opzichte van 2019).
- Betrek onze klanten, die 70% van de emissies vertegenwoordigen op onze beheerde eigendommen (Scope 3), om tegen 2025 hun eigen op Science-Based Target vast te stellen.
- Koop tegen 2030 100% hernieuwbare elektriciteit voor onze bedrijfskantoren.
- Elektrificeer ons wereldwijde wagenpark tegen 2035.
- Behaal duurzaamheidscertificeringen voor alle belangrijke kantoorbouw- en renovatieprojecten van Cushman & Wakefield.
- Voer wereldwijd afvalvermindering- en recyclingprogramma's in voor alle kantoren tegen 2024.
- Elimineer het gebruik van eenmalig te gebruiken kunststoffen in alle kantoren tegen 2025.

Progressie boeken: Het veroorzaken van een positieve sociale impact, waardoor hun mensen en gemeenschappen tot bloei komen.

- Het creëren van leer- en ontwikkelingsmogelijkheden die hun medewerkers in staat stellen duurzaamheid te integreren in hun bedrijfsvoering.
- Specifieke DEI-doelstellingen invoeren per functie om de cultuur van inclusie te bevorderen, door de uitvoering en meting van formele DEI-educatie, betrokkenheid en cultureel gedrag.
- Besteed tegen 2025 \$1 miljard aan diverse bedrijven. Een bedrijf dat voor minimaal 51% in eigendom is en wordt beheerd door een historisch ondervertegenwoordigd of onderbediend individu of groep, komt in aanmerking als een divers bedrijf.

Positieve plekken creëren: het integreren van duurzaamheid in alle diensten om zo de grootste uitdagingen op te lossen voor onze klanten en gemeenschappen.

- Duurzaamheid integreren in het bedrijf, de activiteiten en de culturele waarden.
- Het toevoegen van ESG-leveranciersvragenlijst aan het inwerken van nieuwe leveranciers tegen 2024.
- Ervoor zorgen dat tegen 2025 100% van de belangrijke leveranciers een ESG-programma heeft.
- Ervoor zorgen dat tegen 2030 50% van de belangrijke leveranciers een op wetenschap gebaseerd doel voor emissiereductie heeft.

Jones Lang LaSalle

JLL heeft hun ESG doelen specifiek verdeeld in [Target Areas](#) (JLL, 2022). Deze zijn als volgt:

Klimaatacties: Het nemen van dringende klimaatmaatregelen om de transitie te maken naar net zero, risico's te mitigeren, de vooruitgang te meten en een betere wereld te creëren. Hieraan zijn de volgende doelen gekoppeld:

- Het bereiken van net zero CO₂-emissie bij 2040
- Het behalen van duurzaamheidscertificeringen voor JLL-kantoren
- Verwijderen van het gebruik van plastic
- Watermanagement implementeren in gebieden met hoge waterstress
- Het ondersteunen van de organen naar en circulair economie door het uitvoeren van projecten voor zero-waste inrichtingen
- Het verstrekken van de duurzaamheidscompententie

Gezonde omgeving: Het creëren van een veilige en gezonde omgeving dat de productiviteit, het welzijn en duurzaamheid stimuleert. Hieraan zijn de volgende doelen gekoppeld:

- Het verbeteren van het welzijn van het JLL-team
- Het verlagen van de severity rate en het behalen van een bovengemiddelde veiligheidscultuur score in de branche
- Het tonen van leiderschap op het gebied van gezondheid, welzijn en veerkracht op de werkplek
- Wereldwijd het vergroenen en diversideren van de supply chain

Inclusieve ruimtes: Het bieden van gelijkwaardige en inclusieve ruimtes die positieve sociale impact en gelijkwaardige kansen creëert. Hieraan zijn de volgende doelen gekoppeld:

- Het bereiken van topniveau op het gebied van inclusiviteit
- Gendergelijkheid in het leiderschap
- De bijdrage van de tijd van werknemers aan de gemeenschap vergroten
- Jaarlijks minstens 1% van de brutowinst doneren aan een liefdadigheidsorganisatie
- Stem 75% van de gemeenschapsactiviteiten af op zes prioriteiten van

Bijlage III figuren

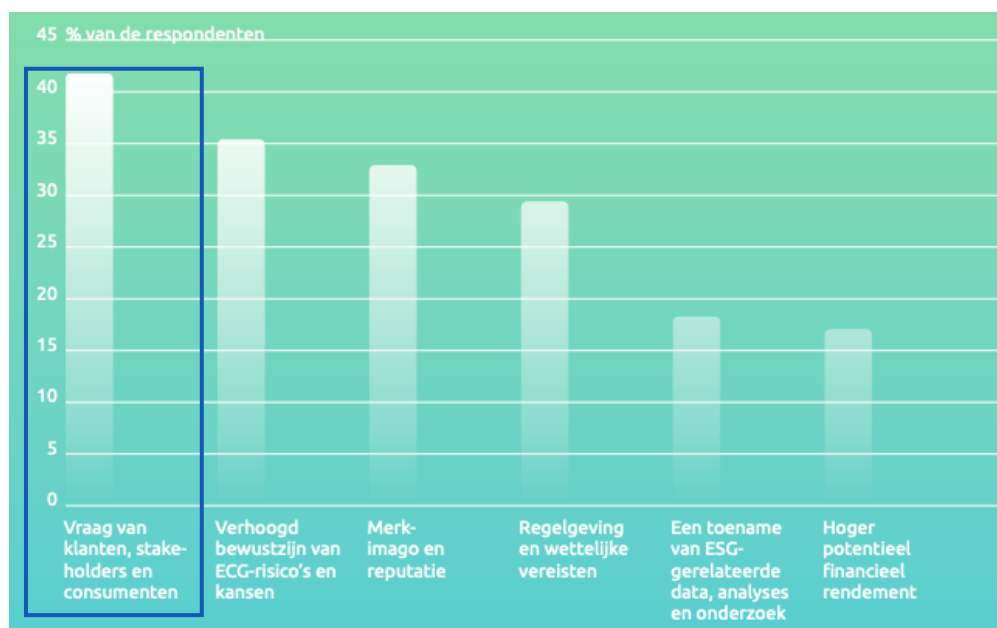
Hieronder drie figuren die betrekking hebben op genoemde onderzoeken in het rapport.

Waarde van kantoren

Kantoren met een **hoog energielabel** zijn tot wel **20% meer waard** geworden.
Kantoren met een **laag energielabel** zijn tot wel **40% minder waard** geworden.

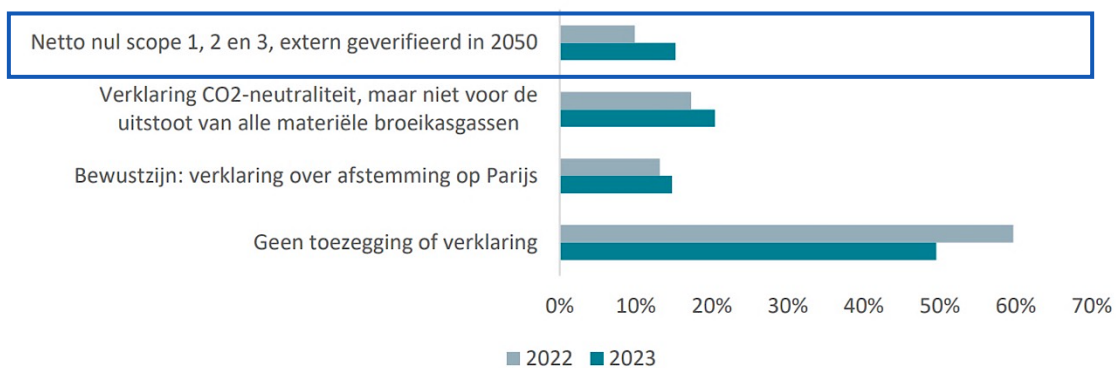


Figuur 1, Effect label C-verplichting op kantoorpanden (Dutch Green Building Council, 2022).



Figuur 2, Grootse drijfveren voor de groei van ESG (Blue Module, 2023)

Percentage ondernemingen met netto nul-ambitie uitstoot broeikasgassen in 2050



Figuur 3, Beursgenoteerde ondernemingen met milieudoelstellingen (Portaal Duurzaam Financieel, 2023)