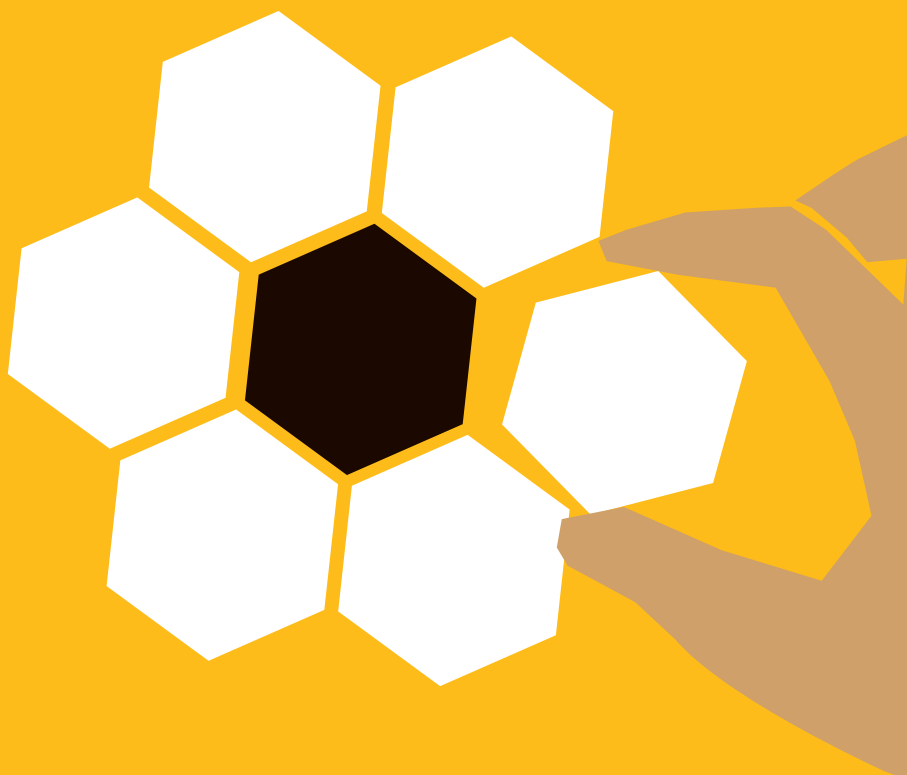


# HET ABC VAN ESG VOOR VASTGOED- PROFESSIONALS

BAS VAN DE GRIENDT



# **HET ABC VAN ESG VOOR VASTGOED- PROFESSIONALS**

BAS VAN DE GRIENDT

## **Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals**

2e druk 2024

Auteur: Bas van de Griendt  
Figuren: Bas van de Griendt  
Vormgeving: Bureau Zeker  
Printwerk: Printforce  
Uitgever: SPRYG Real Estate Academy  
BE: +32 (0)3 226 5417  
NL: +31 (0)15 303 0670  
spryg.com

ISBN/EAN 978-94-924531-6-7  
NUR-780

© SPRYG Real Estate Academy, 2024

Uit deze uitgave mag uitsluitend iets verveelvoudigd worden, door middel van druk, fotokopieën, geautomatiseerde gegevensbestanden of op welke andere wijze ook, na voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

# INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	5
Over de auteur	7
<b>DEEL 1: INLEIDING IN DE MATERIE</b>	<b>9</b>
<b>1 BEGRIPPEN EN KADER</b>	<b>11</b>
Duurzaamheid	11
ESG	13
ESG issues	14
Impact	14
Het ABC van ESG	15
EU Taxonomy	17
<b>2 BELEID, WET- EN REGELGEVING</b>	<b>18</b>
Europese richtlijnen	18
Van 20/20/20 naar Fit for 55	18
Uniforme definitie voor duurzame activiteiten	20
NFRD en CSRD	20
SFDR	22
Greenwashing	22
Transparantie	24
Drijfveren voor duurzaamheid	24
<b>3 DUURZAAM VOLGENS DE EU TAXONOMY</b>	<b>26</b>
Zes milieudoelen	26
Sociale minimumeisen	28
Good governance	28
Nederlandse corporate governance code	29
Due diligence	30
<b>4 DUURZAME CRITERIA VOOR BOUW- EN VASTGOEDACTIVITEITEN</b>	<b>33</b>
Tien bouw- en vastgoedactiviteiten	34
Criteria voor klimaatmitigatie	34
EU Taxonomy-criteria voor klimaatmitigatie	35
Verwerving en eigendom van gebouwen	37
Relatie met CSRD en SFDR	37

<b>DEEL 2: AAN DE SLAG MET ESG</b>	41
<b>5 STRATEGIE &amp; BELEID</b>	43
Investment beliefs	43
Materialiteit van duurzaamheid	44
Maturiteit van duurzaamheid	46
ESG-profielen	48
Rapportage en informatievoorziening	49
Investerings en kosten	50
<b>6 TOOLS</b>	53
Energielabels	53
Nieuwe bepalingsmethode	54
Labelplicht	56
EED-audit	56
Erkende maatregelenlijst energiebesparing	57
WEii voor wel of geen Paris Proof gebouw	58
CRREM brengt carbon risks in kaart	60
Stappenplan voor Paris Proof gebouwen	62
Een steeds bredere scope	63
<b>7 RAPPORTEREN EN INFORMEREN OVER ESG</b>	69
Europese richtlijnen	69
ESRS-richtlijnen voor rapportage	70
Stappenplan voor activiteiten met impact	71
Gebruik van het stappenplan	75
Welke stappen nu nemen?	77
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1: Quick scan maturiteit	79
Bijlage 2: Lijst van ESG thema's	83
<b>NOTEN</b>	89

# VOORWOORD

Voor u ligt de tweede editie van 'Het ABC van ESG voor Vastgoedprofessionals'. Na de lancering van dit boek in het kader van het 6-jarig bestaan van SPRYG Real Estate Academy, konden we niet vermoeden dat het zo'n bestseller zou worden. Meer dan 2.000 exemplaren vlogen over de toonbank.

Bij de lancering in 2022 hebben we al aangegeven dat ESG (Environment, Social & Governance) een flinke vaart zou nemen. En dat blijkt: inmiddels is de EU Taxonomy geconcretiseerd, zijn de eerste ervaringen opgedaan met de CSRD en moeten de eerste bedrijven in 2025 verplicht over dit jaar rapporteren overeenkomstig de ESRS. Vandaar dat nu deze nieuwe editie voor u ligt, amper 1,5 jaar na de eerste editie. Geactualiseerd en aangevuld met nieuwe tools en met zelfs een compleet nieuw hoofdstuk over ESG-rapportage.

## **Duurzaamheid van binnenuit**

Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, het is de toekomst. Ook voor onze vastgoedmarkt. De klimaatverandering, die ons leven op aarde bedreigt, verloopt in een hoger tempo dan ingeschat. We ervaren in toenemende mate gevolgen als wateroverlast, hittestress en droogte. Minder zichtbaar maar net zo desastreus is de opbouw van stikstof en PFAS, die de biodiversiteit en onze gezondheid aantast. Striktere wet- en regelgeving is zinvol en kan organisaties in beweging brengen, maar het moet anders! Actie en versnelling moeten van binnenuit komen. Maar hoe?

## **Zorgdragen voor generaties**

Het sturen op vooral puur financieel economische resultaten moet meer in evenwicht worden gebracht met het milieu en sociale belangen. Daarvoor is de wereldwijde standaard voor Environment, Social & Governance of kortweg ESG in het leven geroepen. ESG helpt u en uw organisatie om een bijdrage te leveren aan een betere wereld. Het ultieme doel? Een transparante wereld die zorgdraagt voor huidige en toekomstige generaties, waarbij niet langer sprake is van greenwashing. Met een sleutelrol voor de EU Taxonomy voor banken en investeerders.

## **Benefits voor uw organisatie**

Wanneer ESG integraal in uw bedrijf wordt verweven, profiteert uw organisatie ook. U krijgt duurzaamheidsrisico's en kansen scherp in beeld en kunt daarnaar handelen. Duurzaamheid gaat hand in hand met rendement met een groot

aantal benefits, zoals eenvoudiger aantrekken van vaak goedkopere financieringen, meer futureproof producten en zelfs een meer gewilde werkgever.

## **Praktische toepasbaarheid**

ESG is echter een abstract begrip. Het biedt nog te weinig houvast om besluitvorming langs de lat van duurzaamheid en impact te leggen. Vandaar dat wij als SPRYG Real Estate Academy het initiatief hebben genomen om u handvatten te bieden om concreet met ESG-principes in uw organisatie aan de slag te gaan: het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals Dat past in ons DNA van inspireren en kennisuitwisseling gericht op een duurzame vastgoedtoekomst. Met dank aan auteur Bas van de Griendt voor zijn enthousiaste toezegging en inzet voor ons initiatief. Onze samenwerking ervaar ik als een waar genoegen.

## **Praktijkhandleiding in ontwikkeling**

Dit boekwerk is echter niet statisch. We bevinden ons in een transitiefase, waarbij duurzaamheid continu in ontwikkeling is. Beschouw het als een vertrekpunt. Als een handvat om binnen uw eigen context verdieping te geven. Gebruik het ook als een tool om aan de hand van de EU Taxonomy intern én extern het inhoudelijke gesprek aan te gaan over duurzaamheid en ESG.

Realiseer u daarbij dat de roep om duurzaam en futureproof handelen geen trend is, maar een realiteit die ieders toekomst definieert. Wie deze omarmt met hoofd en hart, creëert een toekomst vol kansen! Met een futureproof leefomgeving voor toekomstige generaties in het verschiep. Tijd voor actie!

*Marcel Sanderse*

*Director SPRYG Real Estate Academy*

*Delft, juni 2024*

# OVER DE AUTEUR

Bas van de Griendt is oprichter en eigenaar van Stratego Advies. Daarvoor was hij werkzaam bij JLL als head of sustainability services & ESG, BPD (Bouwfonds Property Development) en verschillende ingenieurs- en adviesbureaus.

Vrijwel zijn hele werkzame leven is Bas actief op het snijvlak van enerzijds milieu en duurzaamheid en anderzijds vastgoed en projectontwikkeling.

Door kennis te ontwikkelen en ervaringen te delen probeert Bas duurzaamheid en ESG voor vastgoedprofessionals begrijpelijk en praktisch hanteerbaar te maken. Mensen prikkelen en inspireren, ze met elkaar verbinden, en vastgoedorganisaties in beweging krijgen voor ESG zijn voor hem belangrijke drijfveren.



Bas is RvC-lid van Woningbelang, één van de duurzaamste woningcorporaties en RvT-lid van Natuur en Milieufederatie Utrecht (NMU). Daarnaast is hij docent ASRE, NEPROM, UvA Academy, Nyenrode en SPRYG Real Estate Academy.





DEEL 1

# **INLEIDING IN DE MATERIE**



# 1

## BEGRIPPEN EN KADER

*Om Environment, Social & Governance of kortweg ESG te kunnen duiden en een basis te leggen voor succesvolle implementatie in organisaties, is het hebben van inzicht in de voorgeschiedenis essentieel. Dit hoofdstuk geeft uitleg over de belangrijkste begrippen, hun ontstaan en implicaties. Duurzaamheid, ESG en impact zijn veelgebruikte en vaak door elkaar gebruikte begrippen. Ze lijken synoniem, maar zijn het niet.*

In de wereld van vastgoed wordt duurzaamheid vooral geassocieerd met energieprestaties van gebouwen. Hoeveel energie is er nodig om een gebouw te verwarmen en koelen? Hoeveel hernieuwbare energie wekt een gebouw op, bijvoorbeeld door toepassing van zonnepanelen? De nadrukkelijke aandacht voor energieprestaties vloeit voort uit het klimaatakkoord van Parijs (2015) waarin doelstellingen over onder andere de reductie van CO<sub>2</sub>-emissies zijn vastgelegd, om hiermee de opwarming van de aarde te beperken tot maximaal 1,5 °C. Vanzelfsprekend zijn deze afspraken leidend voor de toekomst, maar dit akkoord behelst niet de veelomvattendheid van duurzaamheid.

### **Duurzaamheid**

Het begrip duurzaamheid of eigenlijk 'duurzame ontwikkeling' is in 1987 geïntroduceerd door de World Commission on Environment and Development van de Verenigde Naties, beter bekend als de Commissie Brundtland.

In dit VN-rapport, met de titel 'Our Common Future' (1987), wordt het als volgt beschreven:

### **Definitie van duurzame ontwikkeling**

*Een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om in hun behoeften te voorzien.*

Interessant en relevant is wat deze definitie impliceert over de grenzen van groei. Er wordt namelijk uitgegaan van behoeften van mensen (nu en later) en de beperking van de omgeving om hierin te voorzien (hier of elders). In essentie stelt de definitie daarom dat een ontwikkeling volhoudbaar, oftewel vol te houden, moet zijn. Het is zeker geen toeval dat de term volhoudbaarheid de Zuid-Afrikaanse verwoording van het Nederlandse begrip duurzaamheid is. Een vertaling die heel concreet uitleg geeft aan een begrip dat vaak als abstract wordt ervaren, een containerbegrip. Is iets niet vol te houden? Dan is het niet duurzaam.

### **Triple P**

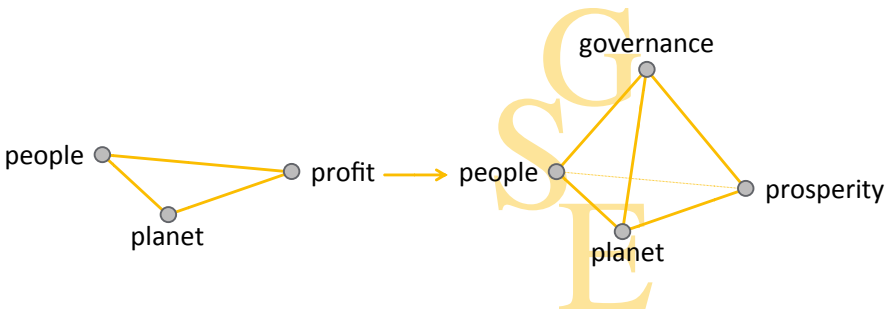
De definitie van duurzaamheid vormde het startpunt voor doorontwikkeling van het onderwerp en het creëren van kaders om het begrip te operationaliseren. Een belangrijke stap werd gezet door de introductie van de Triple P benadering van people, planet, profit.<sup>1</sup>

Daarmee kent duurzaamheid verschillende dimensies. Sinds de introductie van het begrip in 1987 is de aandacht van zowel overheid als bedrijfsleven er vooral op gericht geweest een balans te vinden tussen doelstellingen van enerzijds economische groei (profit) en anderzijds natuur- en milieubelangen (planet). Daarbij werden de people steeds gepiepeld.

Inmiddels is profit (winst) vervangen door prosperity (welvaart), om naast de economische winst ook de maatschappelijke winst in afwegingen te betrekken. Triple P illustreert dat duurzaamheid over veel meer gaat dan energiebesparing en de uitstoot van broeikasgassen, waaronder CO<sub>2</sub>. Grondstoffengebruik, de circulaire economie, klimaatadaptatie, gezondheid en welzijn van de mens zijn andere thema's die onlosmakelijk met Triple P verbonden zijn. Net als de kwaliteit van bodem, water en lucht.

## ESG

Wat ESG toevoegt aan de Triple P benadering van duurzaamheid is een belangrijke vierde dimensie: die van goed bestuur oftewel governance. ESG staat voor Environmental, Social & Governance: Milieu, Maatschappij en Goed Bestuur. Dat laatste kan omschreven worden als de bestuurlijke en maatschappelijke verantwoording van organisaties en de manier waarop duurzaamheid (milieukundig én sociaal) wordt meegenomen in besluitvorming.



*De ESG-tetraëder: ESG voegt een belangrijke vierde dimensie toe aan de Triple P benadering voor duurzaamheid, namelijk die van Governance*

ESG verwijst naar de drie centrale factoren die bepalen in welke mate een belegging duurzaam is. Dus: in welke mate houden bedrijven rekening met mens, maatschappij en milieu? Hoe wegen ze dit mee in de investeringsbeslissingen? En hoe streven bedrijven ernaar om hun ESG-prestaties te verbeteren? Dat geldt niet alleen voor beleggers, maar in principe voor alle soorten bouw- en vastgoedbedrijven.

### **Definitie van ESG**

*ESG is the ability of maximising long term financial performance while contributing to environmental and social development through good governance.*

ESG is dus investeren in een betere wereld, waarbij het streven is om de impact van bouw- en vastgoedactiviteiten milieukundig te verkleinen en maatschappelijk te vergroten.

## ESG issues

Deze visual toont de reikwijdte van ESG. Ze geeft een overzicht van de diverse vraagstukken (issues) die spelen op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur. Een veelheid aan onderwerpen die allemaal nog nader zijn onder te verdelen in sub- en sub-subonderwerpen.



*ESG-issues die spelen op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur*

## Impact

Impact bestaat uit de milieukundige en maatschappelijke effecten die aan de activiteiten van een onderneming toegeschreven kunnen worden. Ze kunnen zowel positief als negatief zijn, bedoeld en onbedoeld, direct en indirect.

Bij het investeren in en bijdragen aan een betere wereld is het streven om de negatieve (milieu)effecten te verkleinen, terwijl je positieve (maatschappelijke) effecten wilt vergroten. Vaak wordt dit omschreven als impact investing.

### **Definitie van impact investing**<sup>2</sup>

*Investments made with the intention to generate positive, measurable social and environmental impact alongside a financial return.*

Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat het niet alleen gaat om de intentie om impact te genereren, maar dat je prestaties ook moet kunnen meten en erover moet kunnen rapporteren omwille van transparantie en verantwoording.

## Het ABC van ESG

ESG- en impactoverwegingen zijn essentieel voor een duurzamere economie. De belangstelling voor impactinvesteringen neemt snel toe. Als onderdeel van bedrijfs- en beleggingsstrategieën houden organisaties meer en vaker rekening met hun waarde voor de maatschappij als geheel. Het is te definiëren als het ABC van ESG.

In het Engels zou je dat kunnen omschrijven als **Act** to avoid harm, **Benefit** stakeholders, **Contribute** to solutions. Oftewel: als organisatie wil je geen schade doen en niet alleen op je eigen agenda acteren, maar vooral ook rekening houden met de belangen en behoeften van anderen én tot slot een bijdrage leveren aan de maatschappelijke opgaven waar we voor staan. Vertaald in het Nederlands is de boodschap van 'Het ABC van ESG' als volgt:

**A**

Niet **Afwachten**, maar **Actie** ondernemen en **Anticiperen** op (aankomende) beleidswijzigingen, wet- en regelgeving.

**B**

**Benut** de kansen die het biedt, om een **Bijdrage** te leveren aan actuele en toekomstige maatschappelijke opgaven. Vind mogelijkheden om je **Businessmodel** ermee te versterken.

**C**

**Commitment** en **Communicatie** zijn daarbij cruciaal. **Bereidheid** om mee te doen is noodzakelijk, net als het aangaan van de verbintenis, het tonen van maatschappelijke betrokkenheid en de wijze waarop je hierover in **Contact** bent en interactie hebt met stakeholders.



## Maatschappelijke waardecreatie en opgaven om aan bij te dragen

Aan welke duurzaamheidsopgaven bedrijven kunnen bijdragen, valt onder andere op te maken uit de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. Deze 17 doelen vormen samen de wereldwijde duurzaamheidsagenda. In 2015 zijn ze vastgesteld door alle 193 leden van de VN en in 2030 moeten ze zijn gerealiseerd.



*De 17 duurzame ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties*

Steeds meer bedrijven zien de SDG's als een kans om hun business-modellen te versterken, vooral waar het gaat om maatschappelijke waardecreatie. De SDG's bieden hiervoor een kader, waarbij financiële en maatschappelijke doelstellingen en rendement tegen elkaar kunnen worden afgewogen. Voor de vastgoedsector, zo blijkt uit onderzoek<sup>3</sup>, hebben onderstaande SDG's steeds prioriteit. Daarvan bepalen SDG 7, 9 en 12 tezamen in belangrijke mate de totale koolstofvoetafdruk van gebouwen en bedrijven. Door die voetafdruk te verkleinen kan klimaatverandering worden tegengegaan.



*De prioritaire SDG's voor vastgoed*

## EU Taxonomy

Meer en meer wordt er dus aan organisaties gevraagd om verantwoording (license to operate) af te leggen over de gevolgen van beleggingen voor de samenleving en het milieu. Een grote uitdaging bij impact investing is de meetbaarheid ervan. Dat is in wezen waar de EU Taxonomy for Sustainable Activities over gaat. Ze zet de kaders voor duurzaamheid neer, reikt daartoe een taal, definities en criteria aan en maakt duidelijk wanneer een economische activiteit duurzaam mag worden genoemd. Althans, milieukundig, want wat de maatschappelijke impact van economische activiteiten is, is vooralsnog veel moeilijker te meten.

### De oorsprong van ESG: Who Cares Wins

Het begrip ESG werd voor het eerst gebruikt in Who Cares Wins, een rapport van het UN Global Compact uit 2004 dat is opgesteld samen met de financiële sector. Het had de veelzeggende ondertitel Connecting Financial Markets to a Changing World. Door een link te leggen tussen enerzijds Environmental, Social & Governance en anderzijds investeringsbeslissingen, is het de bedoeling kapitaalstromen te genereren voor een duurzame economische ontwikkeling. De initiatiefnemers wilden deze beweging stimuleren door duidelijk te maken wat een duurzame ontwikkeling inhoudt. Zo wilden ze het voor bedrijven gemakkelijker maken daar aan bij te dragen.<sup>4</sup>

Sinds de introductie van het begrip ESG hebben overheden en financiële instellingen verschillende manieren bedacht om inzichtelijk te maken hoe economische activiteiten zijn afgestemd op duurzaamheidsdoelstellingen zoals beoogd wordt met onder meer het klimaatakkoord van Parijs (2015), de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties (2015), de EU Green Deal (2019) en de EU Taxonomy for Sustainable Activities (2020) van de Europese Unie.

# 2

## BELEID, WET- EN REGELGEVING

*Intrinsieke motivatie, idealistische of economische argumenten: elke organisatie heeft eigen beweegredenen om impact te willen maken. Maar wel of niet intrinsiek gemotiveerd: uiteindelijk zal iedereen in actie moeten komen dankzij striktere wet- en regelgeving. Europees beleid zet aan tot duurzame(re) bedrijfsvoering en investeringen, om de duurzaamheidsdoelstellingen te behalen.*

### **Europese richtlijnen**

De focus van het Europese en landelijke energie- en duurzaamheidsbeleid vloeit voort uit het klimaatakkoord van Parijs, waarbij het accent ligt op klimaatmitigatie; verdere klimaatverandering voorkomen. Een afspraak die in 2015 is gemaakt door tweehonderd landen. Aanvullend hierop stelde de Europese Unie zich tot doel om in 2050 klimaatneutraal te zijn. De basis hiervoor? Verduurzaming van de Europese economie.

### **Van 20/20/20 naar Fit for 55**

In de periode van 2010 tot 2020 vormden de 20/20/20-doelstellingen de speerpunten van het EU-beleid op het gebied van klimaatverandering en energie:

- 1) 20% minder uitstoot van broeikasgassen ten opzichte van 1990;
- 2) 20% hogere energie-efficiëntie;
- 3) 20% duurzame energie.

*“Duurzaamheid is niet alleen  
een kwestie van vinken,  
het moet ook vonken.”*

## **Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals**

Duurzaamheid, ESG en impact zijn vandaag de dag veel gebruikte termen, ook in de vastgoedmarkt. Dit boekje geeft tekst en uitleg over waar die begrippen vandaan komen en wat Environment, Social & Governance nou echt inhoudt.

Daarbij is een belangrijke rol weggelegd voor de EU Taxonomy; die bepaalt wanneer economische activiteiten duurzaam zijn, waaronder bouw- en vastgoedactiviteiten. Zo mogen vastgoedbeleggers hun producten voortaan niet zomaar groen noemen, wanneer ze onder toezicht staan van bijvoorbeeld de AFM.

Dit boek probeert ESG praktisch en hanteerbaar te maken voor de vastgoedmarkt, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen wat je op corporate en productniveau kunt doen. Daarvoor zijn verschillende instrumenten (tools) beschikbaar, o.a. bij verwerving en eigendom van vastgoed. Het accent ligt daarbij op het energiegebruik van gebouwen, de uitstoot van broeikasgassen (CO<sub>2</sub>) en de risico's die daarmee samenhangen.

## **Over de auteur**

Bas van de Griendt is oprichter en eigenaar van Stratego Advies. Hij adviseert op praktische wijze vastgoedorganisaties en bouwbedrijven rondom duurzaamheid en ESG. Daarvoor was Bas werkzaam bij JLL als head of sustainability services & ESG, BPD (Bouwfonds Property Development) en diverse ingenieurs- en adviesbureaus. Bas is docent bij o.a. ASRE, NEPROM, UvA Academy, Nyenrode en SPRYG Real Estate Academy.



Het meest inspirerende, deskundige en grensverleggende kennisplatform voor vastgoedprofessionals in België en Nederland. [spryg.com](https://spryg.com)

