

Private partijen op zoek naar maatschappelijke impact

Janssen, C.

Publication date

2020

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Janssen, C. (null). (2020). Private partijen op zoek naar maatschappelijke impact., Gebiedsontwikkeling.nu. <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/private-partijen-op-zoek-naar-maatschappelijke-impact/>

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable). Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights. We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Private partijen op zoek naar maatschappelijke impact



[Céline Janssen](#)

4 augustus 2020

4 minuten

Verslag **De coronapandemie heeft het belang van maatschappelijke waarden in gebiedsontwikkeling alleen maar zichtbaarder gemaakt. Tijdens een door het Urban Land Institute georganiseerd webinar onderschrijven beleggers en ontwikkelaars dat ook. De vraag is wel hoe die investeringen te meten en daarmee te verantwoorden.**

Tijdens de eerste golf van de coronapandemie is het belang van maatschappelijke waarden in gebiedsontwikkeling nadrukkelijk naar voren gekomen. Dit geldt niet alleen voor de publieke gezondheid als primair maatschappelijk belang, het geldt ook voor thema's als klimaatduurzaamheid, luchtkwaliteit, leefkwaliteit en sociale zekerheid.

Al langere tijd wordt binnen gebiedsontwikkeling aandacht besteed aan de vraag hoe fysieke ontwikkelingen bij kunnen dragen aan maatschappelijke waardecreatie, niet alleen via overheidsinterventies maar ook door private investeringen. [Het Urban Land Institute](#) (ULI) organiseerde eind mei een webinar waarin beleggers en ontwikkelaars uit de hele wereld

bespraken welke mogelijkheden zij zien om vanuit de private sector in maatschappelijke waarden te investeren.

De webinar kunt u [hier](#) terugkijken!

Duurzame en inclusieve economie

In het Verenigd Koninkrijk is de gebouwenvoorraad verantwoordelijk voor 40% van de CO2-uitstoot, wat volgens Michelle Giddens ([Bridges Private Fund](#)) een belangrijke drijfveer is om via vastgoedontwikkeling bij te dragen aan een duurzamere en meer inclusieve economie. Hoewel niemand tegen het belang van maatschappelijke impact realiseren zal zijn, is het nog geen vanzelfsprekendheid dat dit ook gebeurt. Op hun balans zien ontwikkelaars en beleggers investeringen voor maatschappelijke waardecreatie vaak vooral terug in de uitgaven en zijn de opbrengsten minder zichtbaar. Daardoor is het niet altijd gemakkelijk om bestedingen te verantwoorden.

Hoe lukt het de bedrijven die aanwezig zijn bij het webinar dan toch om daadwerkelijk maatschappelijke impact te creëren? De volgende aandachtspunten worden genoemd:

1. Belangen beter begrijpen

Een eerste oplossingsrichting ligt volgens Richard Meier ([Stories](#)) bij het beter afstemmen van de belangen tussen grondeigenaren en investeerders. Als beide partijen profijt hebben bij het resultaat van de ontwikkeling, dan zullen beiden bereid zijn te investeren. Door beter te begrijpen wie precies profiteert van een project, kunnen de kosten en opbrengsten eerlijker verdeeld worden, legt Meier uit. De nadruk zou dan niet moeten liggen op het maximaliseren van *shareholder value*, maar meer op *stakeholder value* – van een focus op aandeelhouders naar een focus op alle partijen die belang bij een ontwikkeling hebben. Als je de belangen bijvoorbeeld vanuit het oogpunt van ‘placemaking’ bekijkt, voegt Dillip Khular ([Estabona Management](#)) toe, creëren maatschappelijke projecten vaak waarde voor verschillende partijen in een gebied.

2. Niet méér investeren, maar béter

Daarnaast hoeven investeringen in maatschappelijke waarden niet per definitie meer geld te kosten, meent Khular. Volgens hem is het mogelijk om een maatschappelijk probleem op te lossen door een sluitend businessmodel te creëren waarin maatschappelijke investeringen slim zijn geïntegreerd. Hij geeft het voorbeeld van een project waar een centrum voor mensen met een mentale beperking in een retail-ontwikkeling is opgenomen: “*Effectively it does not cost much more*”. Meier is het daarmee eens: “*Some of the things that we do don’t necessarily cost more, it is more about how we can do it better, more thoroughly.*”

3. Kansen in plaats van risico’s

Ten derde noemt Giddens het doorbreken van de ‘muur’ tussen ontwikkelaars en planners. De vooringenomen stelling dat ontwikkelaars maatschappelijke investeringen vooral willen minimaliseren en planners deze juist willen maximaliseren is volgens haar niet bevorderlijk voor het bereiken van resultaten. Giddens pleit voor een open houding in het overleg met de politiek. Door meer op het resultaat van investeringen te focussen en minder op de processen daarachter,

en meer naar kansen te zoeken in plaats van naar risico's, is het mogelijk om meer impact te bereiken.

Maatschappelijke impact meten

Een veelal terugkerende vraag in discussies over maatschappelijke waarden is de meetvraag: [wat leveren maatschappelijke investeringen op](#) en hoe weten we wanneer er sprake is van 'impact'? De panelleden vertellen wat er volgens hen moet gebeuren:

Brede blik

Allereerst wijst Christine Babkine ([Ivanhoé Cambridge](#)) op het onderscheid tussen milieu-impact (gericht op klimaat) en sociale impact (gericht op mensen). Anders dan milieu-investeringen is de impact van sociale investeringen vaak moeilijker te meten. Dat komt omdat deze zich op verschillende manieren kan uiten: hoe weten we bijvoorbeeld wat de impact op een persoon is wanneer er in een project betaalbare woningbouw wordt gerealiseerd? Zal de inwoner zijn/haar ruimere budget aan een extra opleiding besteden, of aan een groter huis op lange termijn? Doordat verschillende manieren van impact verschillende doorlooptijden kennen, is er volgens Babkine een brede blik nodig op het meten van sociale impact.

Van checklist naar outcomes

Die bredere blik wordt onderstreept door de andere panelleden. Uit ervaring weet Khular dat het meten via de conventionele focus in de vastgoedwereld op 'outputs' niet goed werkt en dat sociale impact zich beter laat meten door ons te richten op wat de 'outcome' van een investering is voor mensen. "*Property is only a tool, focus on the outcomes that a project has for people*", voegt Meier daar aan toe. Deze outcome kun je niet bepalen via checklists, vertelt Giddens. In haar bedrijf worden de outcomes bepaald door te onderzoeken wat macro-trends in de samenleving zijn, zoals bijvoorbeeld vergrijzing. Op die manier is het mogelijk vroegtijdig in beeld te krijgen wat de behoeften van mensen zullen zijn en hoe outcomes voor mensen gerealiseerd kunnen worden. Via 'impact statements' wordt uiteindelijk vastgesteld wat de maatschappelijke impact van een projectinvestering is geweest.

Cover: Photo by Vladimir Kudinov on Unsplash

Verder lezen:

[18 jun 2020 Dit kunnen we leren van de coronacrisis uitgelicht](#)
[3 jul 2020 Zo meet je de waarde van sociale investeringen uitgelicht](#)
[26 mrt 2020 Sociale duurzaamheid: meer dan een checklist uitgelicht](#)

Auteur



[Céline Jansen](#)

Promovenda / onderzoeker Leerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft