



Sturen op waarden biedt houvast

Strategisch adviseur Attie Dijkstra

“Door op waarden te sturen kun je het verduurzamingsproces beter borgen. Het biedt houvast.” Dat zegt Attie Dijkstra, strategisch adviseur bij de gemeente Rotterdam. Een gesprek over de Sustainable Development Goals (SDG's) en het belang van een integrale benadering daarbij.

“We zijn in Rotterdam natuurlijk al jaren met verduurzamen bezig,” trapt Dijkstra het gesprek af. “Alleen is het lange tijd nog te veel afhankelijk geweest van

individuele projectleiders of individuele huurders. We zitten nu echt in de omslag om daar veel structureler een vorm aan te geven.” De Sustainable Development Goals helpen daar in haar ogen goed bij. “Die zijn bij ons inmiddels gekoppeld aan de gemeentebegroting en daardoor voor de hele gemeente Rotterdam een uitgangspunt.”

Veel van de SDG's raken het vastgoed, maar het blijkt nog lastig deze doelen integraal naar concrete vastgoedplannen

te vertalen en tot uitvoering te brengen. Dat blijkt onder andere uit de drie netwerkbijeenkomsten die Bouwstenen voor Sociaal in 2023 over dit onderwerp organiseerden. Dijkstra: “Dat zien we hier ook in Rotterdam. Het is een flinke puzzel.” Ze werpt een blik op het lijstje met de zeventien Sustainable Development Goals (zie volgende pagina's). “Op het gebied van energie sturen we op CO², feitelijk energiegebruik en duurzame opwekking. We willen graag veel zonnepanelen,

maar die scoren slecht op circulariteit. De energielabels zeggen niet zoveel over het daadwerkelijk energieverbruik, maar omdat daar vanuit Europa op wordt gestuurd, moeten wij dat ook doen.”

‘Bij nieuwbouw heb je te maken met een verplichte watertoets en zorgen we voor waterberging of groene daken om hittestress te voorkomen’

Klimaatadaptatie is volgens Dijkstra in Rotterdam een belangrijk onderwerp. “We liggen aan het water. De stad kampt met grondwaterproblemen en rioleringen die het bij heftige regenbuien niet aankunnen. Dus daar sturen we ook vanuit Stadsbeheer stevig op. Bij nieuwbouw heb je te maken met een verplichte watertoets en zorgen we voor waterberging of groene daken om hittestress te voorkomen. Groene schoolpleinen zijn inmiddels overal in het land wel ingeburgerd, ook bij ons. We hebben geen puntensysteem voor biodiversiteit zoals bijvoorbeeld in Groningen en Delft.”

Als het gaat om circulariteit, ziet zij dat projectleiders daar enthousiast over zijn, maar ook zoekend. “We zijn daar nu een kader voor aan het maken: wat kan ik doen en wat moet minimaal? Moet ik het gebouw slopen of renoveren? En als ik het sloop kan ik dan nog wat met de materialen doen?”

Bij het item vitale steden en dorpen gaat het behalve over bereikbaarheid ook over het voorzieningenniveau. “Zijn er nog voldoende voorzieningen in de zin van scholen, sportvoorzieningen of huisartsenposten? Dat lijkt een rekenkundige exercitie, maar is het niet. Het zijn vraagstukken waar we ook steeds integraler over nadenken. Daar hebben we nu een heel team met vijf mensen van de afdeling vastgoed



Attie Dijkstra

en vijf van de maatschappelijke ontwikkelingskant voor ingericht.”

Op de SDG's die te maken hebben met “people” wordt met uitzondering van gezondheid en toegankelijkheid niet echt door vastgoed gestuurd, gemeten en gemonitord, blijkt uit de eerder genoemde bijeenkomsten van Bouwstenen. Bij gezondheid wordt wel gekeken naar de parameters van frisse scholen en CO², maar niet op bewegen en dat soort zaken.

‘Om het vuurtje in Rotterdam brandend te houden, staat duurzaamheid regelmatig op de agenda van het interne overleg’

Belangrijke vraag tijdens die bijeenkomsten was ook of je echt alles moet vastleggen en bijhouden om op waarde te sturen. Zo zijn er nog niet voor alle onderdelen goede prestatie-indicatoren en ook de informatiesystemen zijn er nog niet op ingericht. En als ze wel zijn ingericht dan zijn ze nog niet gevuld. Aan de ene kant wil Dijkstra dat wel. “We komen uit een cultuur waarin je alles moet verantwoorden en die budgetgestuurd is. Je kunt aan

de voorkant allerlei afspraken maken, maar als je die niet vertaalt naar meetbare zaken en inregelt, zakken die afspraken gemakkelijk weg. Het werken met GPR-gebouw, waardegestuurd vastgoedmanagement volgens de NEN 8026 of in de begroting aparte bedragen voor de verduurzaming reserveren, kan dan helpen.” Om het vuurtje in Rotterdam brandend te houden staat duurzaamheid regelmatig op de agenda van het interne overleg. “We hebben ook een paar dwarsverbanden rond duurzaamheid georganiseerd,” zegt Dijkstra. “Het helpt dat sturen op SDG's nu een verantwoordelijkheid voor meerdere afdelingen aan het worden is.”

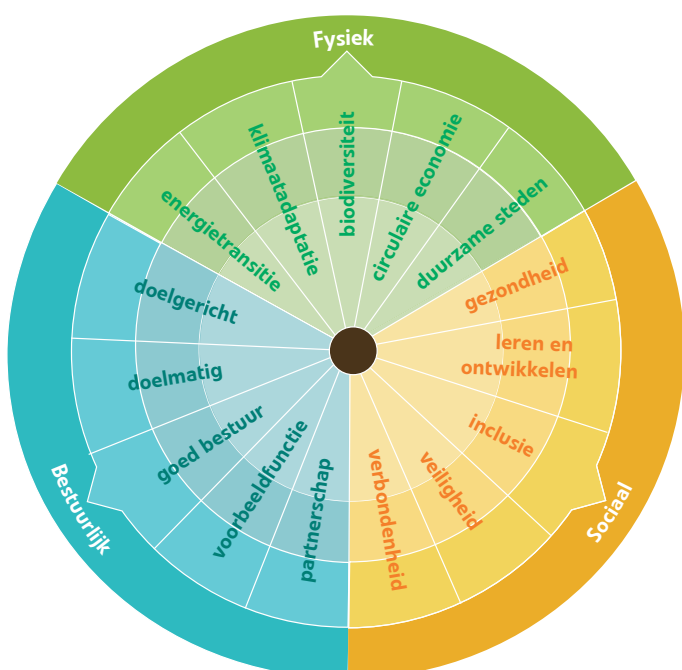
Aan de andere kant zou het in haar ogen mooi zijn, als iedereen de SDG's gewoon in zijn of haar werk meeneemt, zoals je ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in je werk als waarde meeneemt. Dijkstra ziet daar trouwens wel verandering in komen. “Toen ik hier kwam werken, keken mensen naar anderen als het om duurzaamheid ging. Nu kom ik net uit een overleg over het gemeentearchief waar de zonnepanelen worden vervangen en de collega's hebben zelf suggesties gedaan om de oude panelen ergens anders weer in te zetten. Ja, daar word ik wel blij van.”

Waardeaspecten om op te sturen voor vastgoedorganisaties met een aantal tools

SDG	Gem. index	NEN 8026	GPR gebouw 4.4	Waarop stuur jij op?
Planet / fysiek				
7. Duurzame energie	energie	energiebesparing	energie	energietransitie
	energiegebruik		energieprestatie	
	energiebesparing			
	CO ² woningen		CO ²	
	hernieuwing energie	energietransitie	energie aanvullend	
13. Klimaatactie	klimaat	klimaatadaptief	klimaatadaptatie	klimaatadaptatie
	kwaliteit milieu & natuur	biodiversiteit	natuur en ruimte	biodiversiteit
14. Leven in het water	water		water	
15. Leven op het land	lucht			
	natuur			
12. Verantwoorde productie	grondstoffen	circulair	circulair	circulaire economie
	huishoudelijk afval		MPG	
	afvalscheiding		circulaire maatregelen	
			bouwmethodiek	
11. Duurzame steden				duurzame steden
	mobiliteit	bereikbaarheid		
	vervoerswijze			
	CO ² wegverkeer			
People / sociaal				
2. Geen honger	basisbehoeften	leefbaarheid		
	sociale zekerheid			
1. Geen armoede	minima			
3. Goede gezondheid en welzijn	gezondheid	gezondheid	gezondheid	gezondheid
			akoestisch comfort	
			visueel comfort	
			thermisch comfort	
			luchtkwaliteit	
	sport			
4. Kwaliteitsonderwijs	onderwijs			leren en ontwikkelen
	persoonlijke ontwikkeling			
	sociale Ontwikkeling			
6. Schoon water en sanitair				
5. Gendergelijkheid	gendergelijkheid			
10. Ongelijkheid verminderen		inclusiviteit		inclusie
		toegankelijk		
	veiligheid	veiligheid		veiligheid
		gebruikswaarde	gebruikswaarde	
			toegankelijkheid	
			functionaliteit	
			technische kwaliteit	
			sociale waarde	
		belevingswaarde		verbondenheid
		esthetica/ uitstraling		
		cultuurhistorisch		

Waardeaspecten om op te sturen voor vastgoedorganisaties met een aantal tools

SDG	Gem. index	NEN 8026	GPR gebouw 4.4	Waarop stuur jij op?
Profit/bestuurlijk				
8. Eerlijk werk en economische groei	werk	economie		
	werkgelegenheid			
	jeugdwerkloosheid			
	werkloosheid			doelgericht
		bruikbaarheid		
		beschikbaarheid		
		betrouwbaarheid		
		onderhoudbaarheid		
		financieel rendement		doelmatig
		marktwaarde		
		toekomstwaarde	toekomstwaarde	
			aanwezige kwaliteit	
			belevingswaarde	
9. Industrie, innovatie en infrastructuur				
16. Vrede, justitie en sterke publieke diensten				goed bestuur
		compliance		
	openbare financiën			
				voorbeeld functie
17. Partnerschap om doelstellingen te bereiken				partnerschap
	burgerparticipatie			



Waardenwiel Maatschappelijk vastgoed

Tijdens diverse Bouwstenen-bijeenkomsten hebben we de Sustainable Development Goals (SDG's) vertaald naar het eigen werk. We hebben ze geordend naar fysieke, sociale en organisatorische doelen en ze vergeleken met de onderwerpen die gebruikt worden in de gemeentelijke duurzaamheidsindex. Hetzelfde hebben we gedaan voor de sturingsinstrumenten, het GPR-gebouw en de (toen nog in ontwikkeling zijnde) NEN 8026.

Het waardenwiel maatschappelijk vastgoed is gebaseerd op een vergelijking en doorontwikkeling van zeven waardenwielen of ambitiewebs die in de praktijk voor maatschappelijk vastgoed worden gebruikt.

Zie ook:
Van beleid naar ruimte



Verduurzamen in 7 stappen

