

BIODIVERSITEIT

WERKEN AAN WAARDECREATIE

Position Paper - Mei 2025



INTRODUCTIE

Biodiversiteit speelt een steeds grotere rol in vastgoedbeleggingen. Waar het voorheen vooral een thema was binnen ecologie en natuurbehoud, krijgt het nu ook economische en financiële relevantie. Klimaatverandering, regelgeving en de toenemende vraag naar duurzame investeringen maken het noodzakelijk voor beleggers om biodiversiteit expliciet in hun strategieën op te nemen.

Het verlies aan biodiversiteit brengt risico's met zich mee. Zo leidt minder groen tot hittestress in steden, verhoogt een tekort aan waterbuffers de kans op overstromingen en kunnen funderingsproblemen als gevolg van bodemdaling vastgoedwaardes aantasten. Tegelijkertijd biedt biodiversiteit ook kansen. Groenere gebouwen en gebieden zijn aantrekkelijker voor de gezondheid van huurders en inwoners van een gebied. En groene gebouwen zijn beter bestand tegen extreme weersomstandigheden, waardoor ze toekomstbestendiger zijn dan gebouwen in een versteende omgeving.

Beleggers kunnen biodiversiteit niet langer negeren. Dit document schetst de risico's, kansen en concrete stappen die vastgoedbeleggers kunnen zetten om biodiversiteit te integreren in het dagelijks handelen.



Duikererf - Amersfoort

SAMENVATTING

Biodiversiteit vormt de ecologische onderlaag van onze leefomgeving en is direct verbonden met de kwaliteit, waarde en toekomstbestendigheid van vastgoed. Ecosystemen leveren essentiële diensten – zoals waterregulatie, temperatuurbeheersing en luchtzuivering – die van invloed zijn op risico's én rendementen in vastgoedbeleggingen.

De financiële relevantie van biodiversiteit neemt toe. Biodiversiteitsverlies vergroot fysieke risico's, verhoogt operationele kosten en beperkt verhuurbaarheid. Tegelijkertijd verplicht wetgeving zoals de CSRD tot transparantie over natuurimpact. Daarnaast wegen banken en investeerders biodiversiteit steeds vaker mee in financiering en waardering.

Voor vastgoedbeleggers biedt dit een strategisch handelingsperspectief. Door biodiversiteit structureel op te nemen in processen, ontwerp en beheer, ontstaan nieuwe kansen voor waardecreatie, impact en samenwerking. De menukaart in hoofdstuk 4 biedt hiervoor een overzicht van maatregelen op zowel korte als lange termijn. Daarbij valt te denken aan:

Quick wins:

- Groene daken, gevels en geveltuinen toepassen bij renovatie en onderhoud;
- Biodiversiteitscriteria opnemen in nieuwe aanbestedingen of onderhoudscontracten;
- Gebruik van bestaande monitoringdata of AI-tools voor eerste risicoscans;
- Inheemse beplanting of het schrappen van verharding op eigen terrein.

Langetermijnmaatregelen:

- Verankeren van biodiversiteit in ESG-strategieën en investeringsbeleid;
- Toepassen van het Natural Capital Model en SEEA om waarde in euro's te onderbouwen;
- Samenwerking in gebiedscoalities rond natuurinclusieve ontwikkeling;
- Rapportage en transparantie via TNFD, CSRD en Finance for Biodiversity Pledge.

Biodiversiteit is daarmee geen duurzaamheidsbijzaak, maar een essentiële bouwsteen van professioneel risicobeheer, maatschappelijke verantwoordelijkheid en toekomstgericht vastgoedbeleid.

Oude Dijk - Tilburg

INHOUD

Introductie	2
Samenvatting	3
1. Ten geleide: Natuur, ecosystemen en biodiversiteit	5
1.1. Natuur als systeem: vier domeinen en hun ecosysteemtypen	5
1.2. De motor onder natuur: processen binnen ecosystemen	6
1.3. Biodiversiteit: het slimme systeem achter ecosysteemdiensten	6
2. Waarom biodiversiteit relevant is voor vastgoedbeleggers	7
2.1. Fysieke risico's: impact op vastgoed en financiële prestaties	7
2.2. Regelgeving en compliance: biodiversiteit als ESG-thema	8
2.3. Financiële risico's van biodiversiteitsverlies	9
2.4. Waardecreatie en marktpositie door natuurinclusief vastgoed	9
3. Strategische aanpak voor vastgoedportefeuilles	10
3.1. Biodiversiteit integreren in processen en asset management	10
3.2. Natuurinclusief ontwikkelen en beheren	10
3.3. Samenwerking in gebiedsontwikkeling en met stakeholders	11
4. Van inzicht naar actie: biodiversiteit integreren in beslissingen	12
4.1. Visie en beleid: koers bepalen	12
4.2. Toepassen en opschalen: doen en leren	13
5. Conclusie: biodiversiteit als strategische noodzaak	14
6. Bibliografie	15

1. TEN GELEIDE: NATUUR, ECOSYSTEMEN EN BIODIVERSITEIT

Natuur en biodiversiteit vormen de ecologische onderlaag van onze leefomgeving — ook van de gebouwde omgeving. Om de impact op vastgoed goed te kunnen duiden, is het essentieel te begrijpen wat biodiversiteit inhoudt, hoe ecosystemen functioneren en waarom dit van belang is voor risico's, waardeontwikkeling en leefkwaliteit.

Deze position paper laat zien hoe natuurlijke systemen niet alleen bescherming bieden tegen klimaatrisico's, maar ook actief kunnen bijdragen aan gezonde, toekomstbestendige en renderende vastgoedportefeuilles.

1.1. Natuur als systeem: vier domeinen en hun ecosysteemtypen

Natuur is geen vast gegeven, maar een dynamisch systeem waarin leven, omgeving en ecologische processen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Binnen dit systeem worden vier hoofddomeinen onderscheiden: land, zoetwater, de atmosfeer en zeeën en oceanen. Elk domein huisvest een verscheidenheid aan ecosystemen – denk aan bossen, moerassen, rivierdelta's, koraalriffen of graslanden – die elk op hun eigen manier bijdragen aan de stabiliteit van het klimaat en het functioneren van onze leefomgeving.

Essentieel is dat de menselijke samenleving en economie integraal deel uitmaken van dit systeem. Bedrijven, steden en financiële instellingen opereren niet los van deze natuurlijke context: ze zijn er afhankelijk van, beïnvloeden die en dragen daarmee mede verantwoordelijkheid voor het behoud ervan. Dit onderstreept dat biodiversiteitsverlies geen 'extern risico' is, maar een systeemkwestie.

Figuur 1.1: Domeinen en hun ecosystemen in de relatie met de maatschappij



Bron: Achmea Real Estate

1.2. De motor onder natuur: processen binnen ecosystemen

Ecosystemen zijn de functionele bouwstenen van deze vier domeinen. Ze bestaan uit een samenhang van levende organismen en hun niet-levende omgeving, die via water-, voedingsstoffen- en energiekringlopen met elkaar interacteren. Een ecosysteem kan natuurlijk zijn (zoals een rivierdelta of bosgebied) of stedelijk (zoals een wijk met groene daken, waterbuffers en biodiversiteit bevorderende inrichting).

De structuur van een ecosysteem – bijvoorbeeld vegetatie, bodem, waterlopen – bepaalt in belangrijke mate hoe robuust en veerkrachtig het is. Deze structuur ondersteunt functionele processen zoals lucht- en waterzuivering, temperatuurregulatie, CO₂-opslag en habitatvorming. Als deze processen verstoord raken, bijvoorbeeld door verstedelijking, verdroging of monocultuur, vermindert de weerbaarheid van het ecosysteem – en daarmee ook die van de omgeving waarin mensen wonen en vastgoed zich bevindt.



1.3. Biodiversiteit: het slimme systeem achter ecosysteemdiensten

Binnen ecosystemen speelt biodiversiteit – de variatie aan levensvormen en genetische diversiteit – een centrale rol. Biodiversiteit maakt ecosystemen veerkrachtiger, doordat verschillende soorten elk een eigen rol spelen in het stabiliseren van functies zoals bestuiving, wateropslag, schimmelregulatie en temperatuurbeheersing.

Biodiversiteit is relevant omdat deze direct verband houdt met ecosysteemdiensten waarop de gebouwde omgeving leunt. Denk aan:

- natuurlijke koeling door vegetatie (tegen hittestress),
- waterinfiltratie via groenvoorzieningen (tegen overstromingsrisico's),
- zuurstofproductie en luchtkwaliteit,
- psychologische en fysieke gezondheidseffecten op bewoners.

Biodiversiteit is dus niet alleen een ecologisch, maar ook een functioneel en economisch kapitaalgoed. Hoe diverser en stabiel het ecosysteem, hoe groter de kans dat het bestand is tegen klimaatverandering en schokken – en hoe beter vastgoedobjecten beschermd zijn tegen fysieke en waardegerelateerde risico's.

Gezien de wederzijdse afhankelijkheid tussen biodiversiteit en klimaatadaptatie, is het logisch om natuurinclusief bouwen. Men moet asset management en ruimtelijke samenwerking niet als losse ESG-elementen zien, maar als één geheel.

2. WAAROM BIODIVERSITEIT RELEVANT IS VOOR VASTGOEDBELEGERS

Biodiversiteit is niet alleen een ecologisch, maar ook een economisch en operationeel vraagstuk.

Vastgoed is afhankelijk van een gezonde natuurlijke omgeving voor risicobeheersing, waardebehoud én leefkwaliteit. Klimaatverandering, strengere regelgeving en veranderende marktdynamiek maken biodiversiteit tot een strategisch thema. Waar natuur verdwijnt, nemen klimaatgevoeligheid, schade en financiële risico's toe. Maar waar biodiversiteit wordt versterkt, ontstaan kansen voor waardegroei, lagere kosten en betere toegang tot duurzaam kapitaal.

2.1. Fysieke risico's: impact op vastgoed en financiële prestaties

Kernpunt: Vastgoed is kwetsbaar voor klimaatgevolgen en fysieke risico's als gevolg van biodiversiteitsverlies. Dit leidt tot hogere exploitatiekosten, waardevermindering en toenemende klimaatgevoeligheid.

Vastgoedobjecten worden steeds vaker blootgesteld aan extreme weersomstandigheden zoals hittegolven, overstromingen en bodemdaling. Biodiversiteitsverlies vergroot deze risico's door vermindering van natuurlijke verdedigingsmechanismen, zoals groene waterbuffers en verkoelende vegetatie. Hierdoor ontstaan hogere exploitatiekosten, stijgende verzekeringspremies en verminderde verhuurbaarheid van vastgoed.

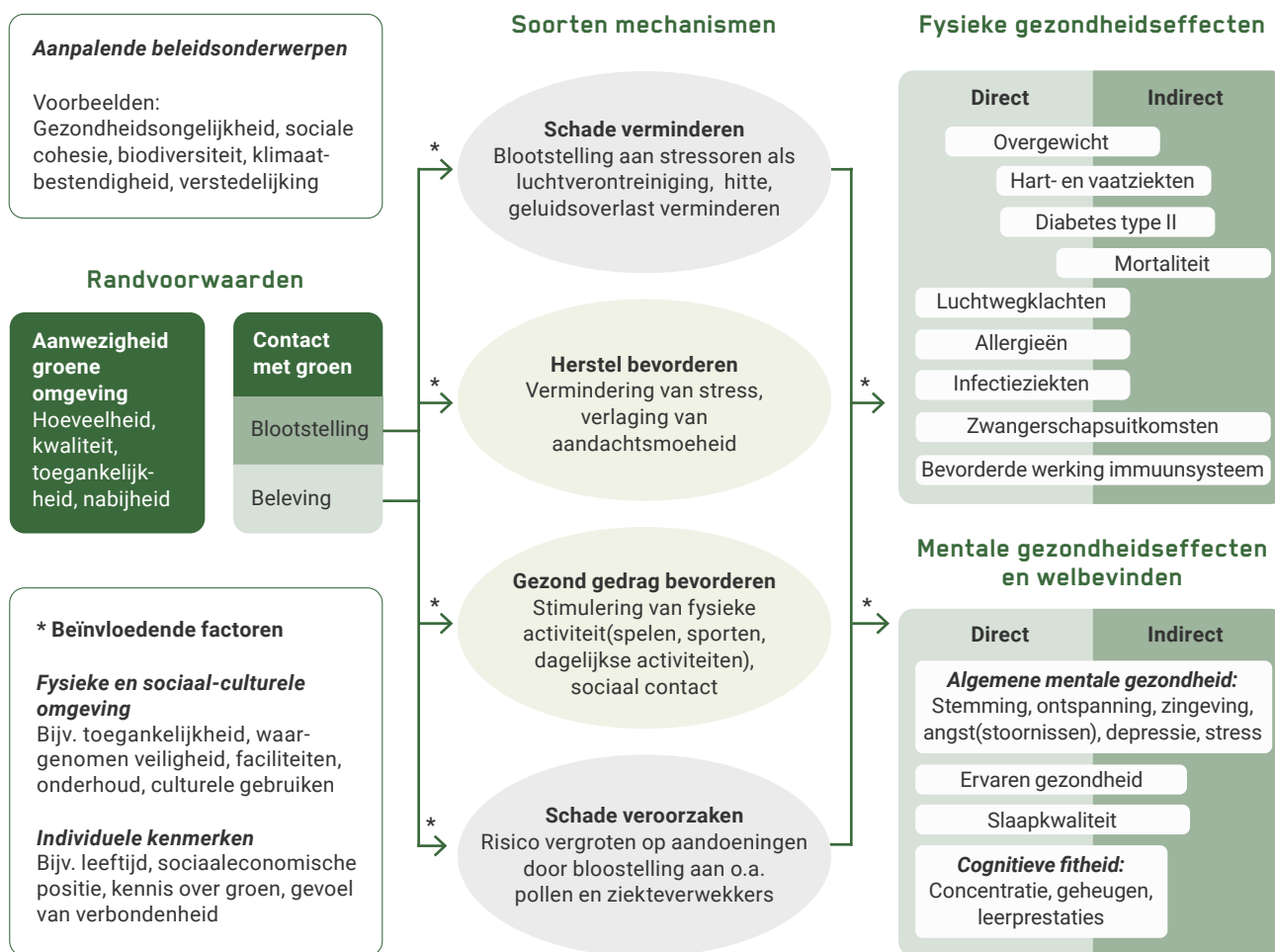
- Extreme weersomstandigheden: Gebouwen zonder biodiversiteitsbuffers worden vaker getroffen door hittegolven, wateroverlast en bodemdaling.
- Stijgende exploitatie- en onderhoudskosten: Extra kosten voor koeling (zonwering, installaties), watermanagement en funderingsherstel leiden tot hogere operationele lasten.
- Negatieve impact op vastgoedwaardering: Beleggers en banken beginnen klimaatgevoeligheid en biodiversiteitsrisico's systematisch mee te nemen in waarderingen en financieringsvoorwaarden.

Naast de klimaatadaptieve voordelen van biodiversiteit biedt een groene leefomgeving ook directe gezondheidsvoordelen. Uit onderzoek van het RIVM blijkt dat een groene omgeving bijdraagt aan een betere mentale gezondheid, stimuleert tot bewegen en stress verlaagt (zie figuur 2.1). Dit leidt niet alleen tot een betere kwaliteit



van leven, maar verlaagt ook maatschappelijke ziektekosten. Investeren in groene en natuurinclusieve wijken kan daarom bijdragen aan zowel financieel rendement als bredere maatschappelijke waarde en daarmee een goede manier zijn om impact te realiseren.

Figuur 2.1: De relatie tussen groene omgeving, gezondheid en beleid



Bron: RIVM, Kennisbundeling Groen en Gezondheid (2022)

2.2. Regelgeving en compliance: biodiversiteit als ESG-thema

Kernpunt: Regelgeving rondom biodiversiteit wordt steeds strenger. Vastgoedbeleggers moeten anticiperen op toekomstige rapportageverplichtingen en risicobeoordelingen.

Biodiversiteit staat steeds hoger op de agenda van overheden en financiële toezichthouders. Beleidsinitiatieven zoals de EU Green Deal en de CSRD verplichten bedrijven biodiversiteitsimpact te meten en te rapporteren. Dit betekent dat biodiversiteit niet langer genegeerd kan worden, maar actief moet integreren in risicomanagement en portefeuillestrategieën. Er zijn enkele belangrijke internationale en Europese ontwikkelingen die de noodzaak onderstrepen om biodiversiteit snel en structureel te integreren:

- Biodiversiteit als systeemrisico: Centrale banken en toezichthouders – zoals het Network for Greening the Financial System (NGFS) – waarschuwen dat biodiversiteitsverlies een bedreiging vormt voor de financiële stabiliteit. In 2023 riep het NGFS financiële instellingen op om natuurgerelateerde risico's structureel in hun risicomodellen op te nemen.
- Internationale investeringskaders: De Finance for Biodiversity Pledge verplicht ondertekenaars om biodiversiteit te integreren in beleggingsbeslissingen en risicobeoordelingen. Dit soort initiatieven zet druk op de sector om transparant te zijn over natuurimpact.
- EU-wetgeving: Regelgeving zoals de EU Taxonomy en de CSRD verplicht beleggers om natuur- en biodiversiteitsimpact transparant te rapporteren.

2.3. Financiële risico's van biodiversiteitsverlies

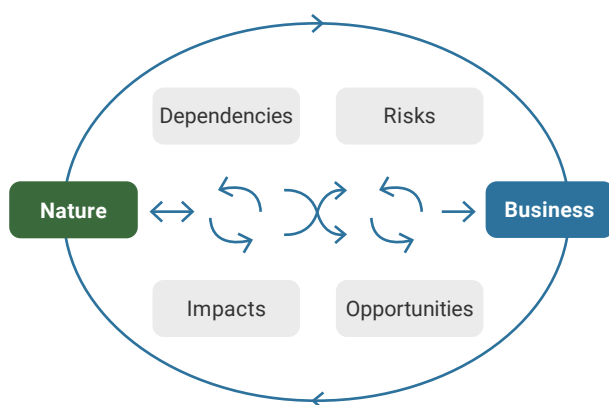
Kernpunt: Biodiversiteit heeft directe financiële implicaties. Het beïnvloedt zowel risico's als kansen binnen portefeuillestrategieën.

Biodiversiteitsverlies fungeert als versneller van klimaatverandering en vormt daarmee een financieel risico voor alle investeringen – niet alleen in vastgoed. De effecten van opwarming, droogte en extreme neerslag raken niet alleen gebouwen, maar ook infrastructuur, hulpbronnen en maatschappelijke stabiliteit. Deze brede impact verklaart waarom duurzaamheid en natuurherstel structureel op de agenda van beleidsmakers, beleggers en toezichthouders zijn gekomen.

Financiële toezichthouders onderkennen biodiversiteit inmiddels als systeemrisico. Volgens Klaas Knot, president van De Nederlandsche Bank en voorzitter van de internationale Financial Stability Board, heeft biodiversiteitsverlies een impact op de stabiliteit van financiële markten die vergelijkbaar is met klimaatverandering:

Internationale initiatieven zoals de Finance for Biodiversity Pledge, ondertekend door onder meer Achmea, verplichten financiële instellingen om biodiversiteit te integreren in hun beleggingsbeslissingen en risicobeoordelingen. Dit betekent dat ecologische factoren structureel moeten worden meegenomen in portefeuillebeheer, risico-analyse en financiering. Klimaatgevoelige panden worden minder aantrekkelijk voor huurders, verzekeringspremies stijgen, en de toegang tot duurzaam kapitaal wordt steeds meer bepaald door ESG-criteria.

Figuur 2.2: Natuur gerelateerde afhankelijkheden, impacts, risico's en kansen



Bron: Mrema et al., 2023, p. 29

2.4. Waardecreatie en marktpositie door natuurinclusief vastgoed

Kernpunt: Investeren in biodiversiteit versterkt de waarde, verhuurbaarheid en financierbaarheid van vastgoed.

Naast risicobeheersing biedt biodiversiteit duidelijke financiële kansen. Internationaal is uitgebreid aangetoond dat stedelijk groen – zoals parken, bossen en water – leidt tot hogere vastgoedwaardes. In een Europese meta-analyse van tientallen studies werd voor een casus in Utrecht zelfs een waardestijging tot 20% vastgesteld bij directe nabijheid van nieuw aangelegd groen.

Ook in Nederland is het effect gekwantificeerd. Het RIVM becijferde op basis van het Natural Capital Model dat extra stedelijk groen jaarlijks een meerwaarde oplevert van 1 tot 5 euro per vierkante meter, afhankelijk van locatie en type groen. Deze inzichten vinden toepassing in beleidsadvisering en worden steeds vaker betrokken bij ruimtelijke en vastgoedgerelateerde beslissingen.

Op operationeel niveau verlaagt natuurinclusief vastgoed de exploitatiekosten. Groene gebouwen reduceren de behoefte aan technische installaties voor koeling of waterbeheer. Daarnaast verhoogt een groene leefomgeving de aantrekkelijkheid voor huurders. Vastgoed in biodiversiteitrijke wijken scoort beter op verhuurbaarheid en is minder gevoelig voor leegstand. Dit vertaalt zich in stabielere inkomstenstromen en een hogere netto contante waarde.

Tot slot opent biodiversiteit de deur naar gunstigere financieringsvoorwaarden. Banken en institutionele investeerders nemen biodiversiteitscriteria steeds vaker op in hun duurzaamheidsbeoordelingen. Dit resulteert in lagere rentepercentages, betere loan-to-value-ratio's en verbeterde toegang tot impactkapitaal.

Voor vastgoedbeleggers is biodiversiteit dus geen losstaand duurzaamheidsaspect, maar een strategische factor die invloed heeft op waardering, liquiditeit en financierbaarheid. Het beschermen van ecosystemen is essentieel om de economische én ecologische waarde van vastgoedportefeuilles op lange termijn te behouden.

3. STRATEGISCHE AANPAK VOOR VASTGOEDPORTEFEUILLES

De integratie van biodiversiteit in vastgoedportefeuilles is geen abstract beleidsdoel meer, maar noodzakelijk om toekomstbestendige investeringen te realiseren. Beleggers krijgen te maken met veranderende regelgeving, toenemende klimaateffecten en een groeiende vraag naar natuurinclusieve gebouwen. Een strategische aanpak vraagt om integratie van biodiversiteit in processen, ontwerp en gebiedssamenwerking – met oog voor zowel ecologische impact als financiële waarde.

3.1. Biodiversiteit integreren in processen en asset management

Kernpunt: Biodiversiteitsrisico's en -kansen moeten structureel worden opgenomen in processen en portefeuillebeheer, zodat waardevermindering en exploitatiekosten worden geminimaliseerd.

Traditionele due diligence-processen binnen vastgoed richten zich vooral op locatie, marktvraag en technische staat van een object. Biodiversiteit wordt zelden expliciet meegenomen, terwijl de kwaliteit van de natuurlijke omgeving een cruciale rol speelt in de waardebepaling en het langetermijnrisico van vastgoed. Bij de aankoop en het beheer van vastgoed kunnen beleggers biodiversiteit structureel analyseren op drie niveaus:

- **Omgevingsanalyse:** Hoe groen is de omgeving? Zijn er natuurlijke waterbuffers? Hoe robuust is de ecologische infrastructuur?
- **Klimaatgevoeligheid:** Gebouwen in versteende gebieden lopen een groter risico op hittestress en wateroverlast, wat leidt tot hogere onderhouds- en exploitatiekosten.
- **Verhuurbaarheid en marktpositie:** Onderzoek toont aan dat vastgoed in biodiversiteirijke wijken aantrekkelijker is voor huurders en hogere bezettingsgraden kent (Hiemstra, Kuik & Coolen, 2018).

Door ESG-criteria uit te breiden met biodiversiteits-indicatoren, kunnen zowel risico's beperkt worden, als kansen geïdentificeerd worden voor waardecreatie.

3.2. Natuurinclusief ontwikkelen en beheren

Kernpunt: Vastgoedontwikkeling kan biodiversiteit niet alleen beschermen, maar ook versterken door natuurinclusieve maatregelen en klimaatadaptie toe te passen.

Naast risicobeheer biedt biodiversiteit een kans om de kwaliteit en marktwaarde van vastgoed te verhogen. Door groene en klimaatadaptieve maatregelen te integreren, verbeteren gebouwen niet alleen hun duurzaamheidsscore, maar ook het leefcomfort voor gebruikers. Nature-based solutions moeten een integraal onderdeel vormen van de lange termijnstrategie van vastgoedbeleggers. Deze oplossingen dragen bij aan zowel ecologische als financiële doelstellingen en kunnen op portefeuilleniveau worden verankerd. Enkele belangrijke toepassingen van nature-based solutions in vastgoed zijn:

- **Waterdoorlatende infrastructuur:** Regenwater kan ter plekke in de bodem infiltreren of tijdelijk worden opgevangen, wat wateroverlast bij extreme neerslag vermindert.
- **Groene daken en gevels:** Planten op daken en aan gevels zorgen voor natuurlijke verkoeling, bevorderen lokale biodiversiteit en fungeren als waterbuffer bij zware regenval.
- **Duurzaam materiaalgebruik:** Materialen met een lage milieu-impact en een lange levensduur verkleinen de ecologische voetafdruk van gebouwen en ondersteunen lokale ecosystemen.
- **Flexibele gebouwstructuren:** Ontwerpen die latere aanpassingen of herbestemming faciliteren maken het mogelijk gebouwen in de toekomst aan te passen aan veranderende klimaatomstandigheden.

Door nature-based solutions niet alleen toe te passen op individuele gebouwen, maar ook als portefeuille brede strategie, kan actief worden bijgedragen aan klimaatadaptatie en daarmee geprofiteerd worden van lagere exploitatiekosten en verhoogde vastgoedwaarde. Wereldwijd kiezen steden steeds vaker voor nature-based solutions om klimaatrisico's te verminderen en

vastgoedwaardes te verhogen. Zo dient in Kopenhagen vergroening als kernplan voor stedelijke klimaatadaptatie en waardebehoud. In Singapore combineren innovatieve 'vertical forests' groen en stedelijke ontwikkeling. Deze strategieën tonen aan dat natuurinclusief vastgoed niet alleen een ecologische noodzaak is, maar ook een financiële kans. Ook in Nederland zijn enkele goede voorbeelden te vinden (zie Box 1).

Box 1: Praktijkvoorbeelden: nature-based solutions in Nederland

Steeds meer Nederlandse steden en ontwikkelaars passen nature-based solutions toe in vastgoed-ontwikkeling en stedelijke gebiedsvernieuwing. Enkele sprekende voorbeelden:

- DakAkker, Rotterdam – Het grootste oogstbare dak van Europa combineert biodiversiteit, stadslandbouw en waterberging. Een slim regelsysteem anticipeert op zware regenval door vooraf ruimte te creëren in het bufferbekken.
- Parijsch, Culemborg – In deze nieuwbouwwijk zijn nestkasten, groene structuren en waterbuffers standaard geïntegreerd. Monitoring toont ecologische winst: ca. 30% van de nestkasten is in gebruik en de vegetatie trekt meer insecten aan.
- De Groene Loper, Maastricht – Herontwikkeling van het voormalige A2-tracé tot groene stadsboulevard met ecologische verbindingen en verhoogde leefkwaliteit.
- Roerplein, Utrecht – Een versteend plein werd getransformeerd tot een groene ontmoetingsplek. Deze aanpak past binnen een bredere stedelijke plan voor ecologische zones en klimaatadaptatie.
- Breda – National Park City – Breda wil zich tot een van de eerste National Park Cities ter wereld ontwikkelen, met een stedelijke vergroeningsagenda gericht op biodiversiteit, gezondheid en klimaatbestendigheid.

Deze projecten tonen aan dat nature-based solutions in Nederland al breed toepasbaar en schaalbaar zijn. Ze combineren ecologische winst met sociale en economische meerwaarde – van klimaatadaptatie tot vastgoedwaardering en leefbaarheid.

“Nature-based solutions zijn in Nederland al breed toepasbaar en schaalbaar”

3.3. Samenwerking in gebiedsontwikkeling en met stakeholders

Kernpunt: Biodiversiteit stopt niet bij de perceelgrens. Effectieve maatregelen vereisen samenwerking met gemeenten, ontwikkelaars en andere stakeholders.

Door biodiversiteit te verbinden aan stedelijke ontwikkeling vergroten beleggers niet alleen de waarde van hun eigen vastgoed, maar ook de leefbaarheid van wijken en steden. Samenwerking is daarbij essentieel – op objectniveau (bijv. groene daken en gevels), buurt- of wijkniveau (gezamenlijke groenstructuren) en regionaal niveau (ecologische zones en gebiedsagenda's).

Gemeenten formuleren vaak ambitieuze biodiversiteitsdoelen, maar missen middelen om deze te realiseren. Beleggers kunnen via publiek-private samenwerkingen en gezamenlijke investeringen bijdragen aan vergroening, klimaatadaptatie en waardebehoud. Denk aan:

- Publiek-private gebiedscoalities, waarin gemeenten en beleggers samenwerken aan biodiversiteitsvriendelijke herontwikkeling of nieuwbouw;
- Regionale samenwerking tussen institutionele beleggers, gericht op natuurinclusieve projecten in gebieden waar meerdere partijen actief zijn;
- Domeinoverstijgende allianties, bijvoorbeeld met zorginstellingen of woningcorporaties, waarbij biodiversiteit wordt gekoppeld aan gezondheid, welzijn en leefbaarheid.

Belangrijk is dat samenwerking niet vrijblijvend is. Biodiversiteitsambities krijgen pas echt tractie als ze worden vastgelegd in convenanten, prestatieafspraken of gezamenlijke projectplannen. Zo ontstaat gedeeld eigenaarschap, worden schaalvoordelen benut en neemt de maatschappelijke impact toe.

4. VAN INZICHT NAAR ACTIE: BIODIVERSITEIT INTEGREREN IN BESLISSINGEN

Biodiversiteit gaat zijn plek krijgen op de strategische agenda van vastgoedbeleggers. De volgende stap is cruciaal: het concreet vertalen van ambities naar actie. In dit hoofdstuk presenteren we een potentiële menukaart met maatregelen die beleggers kunnen inzetten – van directe quick wins tot structurele langetermijnstrategieën. Waar mogelijk worden voorbeelden, tools en perspectieven toegevoegd om zowel praktisch als strategisch te handelen.

4.1. Visie en beleid: koers bepalen

Kernpunt: Het formuleren van een biodiversiteitsstrategie is belangrijk om risico's te beheersen en kansen systematisch te benutten binnen vastgoedportefeuilles.



Een succesvolle integratie van biodiversiteit begint met heldere keuzes op portefeuilleniveau. Beleggers die biodiversiteit serieus willen nemen, verankeren het in hun beleid, processen en risicomanagement. Daarvoor is het nodig om beleidsdoelen te formuleren, meetbaar te maken en te koppelen aan operationele processen. Er bestaan een aantal instrumenten om dit doel te bereiken:

- De Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) helpt beleggers om biodiversiteitsrisico's en -kansen systematisch te identificeren en te integreren in governance- en risicoprocessen. Het raamwerk sluit aan bij bestaande ESG-structuren en maakt impact meetbaar.
- De Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) verplicht beleggers, via ESRS E4, om biodiversiteit en ecosysteemdiensten op gestructureerde wijze te rapporteren, met aandacht voor doelstellingen, voortgang en impact.
- Het System of Environmental-Economic Accounting (SEEA) maakt het mogelijk om biodiversiteitswaarden te kwantificeren en te koppelen aan economische prestaties binnen vastgoedportefeuilles.
- De Finance for Biodiversity Pledge stimuleert financiële instellingen om biodiversiteit op te nemen in hun beleggingsbeslissingen, doelen te formuleren en hier binnen twee jaar publiek over te rapporteren. De pledge wordt inmiddels door meer dan 190 instellingen onderschreven.

Daarnaast kunnen beleggers biodiversiteit ook financieel onderbouwen. Zo kunnen zij de businesscase inzichtelijk maken door bijvoorbeeld lagere operationele lasten, hogere bezettingsgraden en waardebehoud aan te tonen.

Instrumenten zoals het Natural Capital Model helpen om baten van groen en natuur in euro's te kwantificeren. Daarnaast kunnen monitoringdata – afkomstig van AI, sensoren of bewonerstevredenheids-onderzoek – waardevolle inzichten opleveren over de effectiviteit van biodiversiteitsmaatregelen. Ook binnen financiering wordt biodiversiteit steeds belangrijker: door natuur-inclusiviteit te positioneren als integraal onderdeel van het investeringsverhaal, verbeteren vastgoedbeleggers hun toegang tot duurzaam kapitaal en impactfondsen. Dit betekent dat investeren in biodiversiteit leidt tot een robuustere portefeuille, betere toegang tot duurzaam kapitaal en bredere maatschappelijke waardecreatie.

4.2. Toepassen en opschalen: doen en leren

Kernpunt: Door biodiversiteitsmaatregelen daadwerkelijk toe te passen, leren beleggers welke ingrepen effect hebben op waarde, gebruik en leefbaarheid – en kunnen ze succesvolle aanpakken opschalen.

Biodiversiteit integreren vraagt om actie. Dat kan heel goed op kleine schaal, met maatregelen in specifieke gebouwen of portefeuillesegmenten, maar ook breder – bijvoorbeeld via renovatieprogramma's of herontwikkelingen. Effectieve toepassingen beginnen bij concreet handelen:

- Begin met natuurinclusieve maatregelen in nieuwbouw of bestaande assets. Denk aan groene daken, waterbuffers, biodiversiteitsvriendelijk beheer en gebruik van inheemse beplanting.
- Meet en evalueer de effecten: Wat doet het met verhuurbaarheid, onderhoudskosten, gebruikerservaring?
- Vertaal succesvolle ervaringen naar bredere toepassing in beleid en standaardisatie in asset management.
- Zorg dat biodiversiteit wordt meegewogen bij onderhoudsplanning, aanbestedingen en partnerkeuzes.

Concrete Nederlandse toepassingen en voorbeelden zijn opgenomen in hoofdstuk 3.2. Daarnaast biedt de menukaart een praktisch overzicht van maatregelen die beleggers direct of op termijn kunnen toepassen – van groene daken tot gebiedsgerichte samenwerkingen. Door deze maatregelen te combineren kan biodiversiteit stap voor stap geïntegreerd worden in processen – van snelle aanpassingen tot strategische koerswijzigingen.

Box 2: Menukaart biodiversiteitsmaatregelen voor vastgoedbeleggers

In deze box is een overzicht van maatregelen weergegeven die beleggers kunnen overwegen, verdeeld naar schaalniveau en tijdshorizon. De quick wins zijn laagdrempelig en snel te implementeren. De structurele maatregelen vragen meer afstemming of investering, maar bieden langdurige impact.

Quick wins:

- Groene daken en gevels
- Nestkasten en insectenhôtels
- Inheemse beplanting bij renovatie
- Biodiversiteit in onderhoudsbestekken
- Gebruik maken van subsidies of groene financiering
- Natuurinclusieve quick scans bij nieuwe projecten
- Screening bestaande portefeuille op groene potentie
- Natuurinclusieve inrichting van openbare ruimte
- Selectie van partners op biodiversiteitsprestaties
- Bewustwording onder huurders over groenbeheer

Structurele aanpak:

- Stedelijke biodiversiteitsstrategieën
- Ecologische corridors en stedelijke groennetwerken
- Natuurinclusieve gebiedsvisies met gemeenten en regio's
- Biodiversiteitsdoelen opnemen in prestatieafspraken en convenanten
- Opname biodiversiteit in waarderings- en taxatieprocessen
- Monitoring met AI, remote sensing of Natural Capital Model
- Langetermijnpartnerschappen met commerciële huurders
- Deelname aan stedelijke of regionale biodiversiteitsagenda's
- Investeren in ecosysteemherstel (bijv. waterkwaliteit of bodemleven)
- Verankering van biodiversiteit in duurzaamheidsrapportages (CSRD/TNFD)

5. CONCLUSIE: BIODIVERSITEIT ALS STRATEGISCHE NOODZAAK

Kernpunt: Biodiversiteit is geen optioneel duurzaamheidsthema meer, maar een bouwsteen van risicobeheersing, waardebehoud en maatschappelijke meerwaarde in vastgoedbeleggingen.

De afgelopen jaren is duidelijk geworden dat biodiversiteit niet alleen een ecologische noodzaak is, maar ook een financiële realiteit. Verlies aan biodiversiteit vergroot fysieke risico's, verhoogt operationele kosten en ondermijnt de leefkwaliteit in wijken en steden. Tegelijkertijd blijkt uit onderzoek en praktijkvoorbeelden dat investeren in een rijke en veerkrachtige leefomgeving loont – in waarde, verhuurbaarheid en impact.

Vastgoedbeleggers die biodiversiteit serieus nemen, bouwen daarmee aan toekomstbestendige portefeuilles. Dat vraagt om meer dan losse ingrepen: het vereist visie, samenwerking en structurele integratie in beleid, ontwerp, asset management en gebiedsontwikkeling. Deze paper heeft laten zien dat er voor elk niveau – van beleidsstrategie tot gevelbeplanting – handelingsperspectief is.

De menukaart in hoofdstuk 4 biedt daarvoor een concrete basis. Van snelle quick wins tot structurele koerswijzigingen: biodiversiteit biedt niet alleen bescherming tegen risico's, maar ook kansen voor innovatie, maatschappelijke waarde en langetermijnrendement. Institutionele beleggers hebben daarmee niet alleen de middelen, maar ook de verantwoordelijkheid om biodiversiteit te verankeren in hun kernstrategie.



6. BIBLIOGRAFIE

- Bertram, C. and Rehdanz, K. (2015). The role of urban green space for human well-being. *Ecological Economics*, 120, pp.139–152. <https://doi.org/10.1016/j.ecolecon.2015.10.013>
- Building in Biodiversity, 2020 – Sweco (2020). Building in Biodiversity (Urban Insight Report). Sweco Urban Insight Series.
- Donovan, G.H. and Butry, D.T. (2010). Trees in the city: Valuing street trees in Portland, Oregon. *Landscape and Urban Planning*, 94(2), pp.77–83. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2009.07.019>
- Díaz, S. (2019). Summary for policymakers of the global assessment report on biodiversity and ecosystem services. Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services (IPBES). Beschikbaar op: <https://ipbes.net/global-assessment>
- DNB, 2022 – De Nederlandsche Bank. (2022). “To quagga or not to quagga? Time to restore the balance.” (Speech door Klaas Knot, 29 september 2022). Amsterdam: DNB.
- European Parliament, 2022 – European Parliament. (2022). Directive (EU) 2022/2464: Corporate Sustainability Reporting Directive. Brussel: EU.
- Finance for Biodiversity, 2024 – Finance for Biodiversity Foundation. (2024). Finance for Biodiversity Pledge – Actie voor biodiversiteit. (Informatie voor ondertekenaars, Finance for Biodiversity Foundation).
- Finance for Biodiversity Pledge, 2021 – Finance for Biodiversity Foundation. (2021). Finance for Biodiversity Pledge: 5 commitments for financial institutions to protect and restore biodiversity.
- Heijmans, 2024 – Heijmans. (2024). Heijmans lanceert innovatieve meetbox voor biodiversiteit: BioBuddy. Opgevraagd van Heijmans.nl.
- Hiemstra, van Kuik & Coolen, 2018 – Hiemstra, J., van Kuik, A., & Coolen, S. (2018). Groen in de stad: Biodiversiteit. Wageningen University & Research.
- INREV, 2024 – INREV. (2024). The Impact of Real Estate on Nature. INREV Discussion Paper, januari 2024.
- Mommer, 2022 – Mommer, L. (2022). Biodiversiteitsverlies en klimaatverandering: twee crisissen die elkaar versterken. Wageningen University & Research (Blogartikel, 14 april 2022).
- Mrema, Craig & TNFD, 2023 – Mrema, E. M., Craig, D., & Taskforce on Nature-related Financial Disclosures. (2023). Recommendations of the Taskforce on Nature-related Financial Disclosures. TNFD, september 2023.
- Mrema, E. M., Craig, D., & TNFD. (2023). Nature-related dependencies, impacts, risks and opportunities. Recommendations Of The Taskforce On Nature-related Financial Disclosures. <https://tnfd.global/wp-content/uploads/2023/08/Recommendations-of-the-Taskforce-on-Nature-related-Financial-Disclosures.pdf?v=1734112245>
- Network for Greening the Financial System, 2022 – Network for Greening the Financial System. (2022). Statement on Nature-related Financial Risks. Parijs: NGFS (24 maart 2022).
- Pörtner, 2021 – Pörtner, H. O. et al. (2021). Scientific Outcome of the IPBES-IPCC Co-sponsored Workshop on Biodiversity and Climate Change. IPBES/IPCC Rapport (Zenodo 5101125).
- SEEA, 2024 – System of Environmental-Economic Accounting. (2024). Beschrijving van het SEEA-framework voor ecosysteemaccounting. (Verenigde Naties, statistisch standaardkader).
- TNFD, 2023 – Zie: Mrema, Craig & TNFD (2023). (TNFD is de Taskforce on Nature-related Financial Disclosures).
- Toor et al., 2020 – Toor, J. van, Piljic, D., Schellekens, G., van Oorschot, M., & Kok, M. (2020). Indebted to Nature: Exploring biodiversity risks for the Dutch financial sector. Amsterdam: De Nederlandsche Bank & Planbureau voor de Leefomgeving.
- Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). (2022). Kennisbundeling Groen en Gezondheid. RIVM. Beschikbaar op: https://www.rivm.nl/sites/default/files/2022-05/Kennisbundeling%20Groen%20en%20Gezondheid_V6.pdf.
- RIVM (2019). Amsterdam’s Green Infrastructure: Valuing Nature’s Contributions to Urban Quality of Life. Letter report 2019-0021. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu.
- RIVM (2022). Kennisbundeling Groen en Gezondheid. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu.
- WWF (z.d.). Biodiversity and ecosystem services: Key insights for policy and business. World Wide Fund for Nature (WWF). Beschikbaar op: <https://www.wwf.org>
- Zhang, Y., van Dijk, T., Tang, J. and van den Berg, A.E. (2020). Property price effects of green interventions in cities: A meta-analysis and implications for gentrification. *Landscape and Urban Planning*, 204, 103948. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2020.103948>

COLOFON

Uitgave	Achmea Real Estate
Publicatie	Mei 2025
Auteur	Jo-Ann With Medewerker Duurzaamheid jo-ann.with@achmea.nl Jolien de Jongh Manager ESG Real Estate jolien.de.jongh@achmea.nl Joost de Baaij Research Manager joost.de.baaij@achmea.nl
Vormgeving	Achmea Creatieve Diensten

DISCLAIMER

Achmea Real Estate B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam (KvK nr. 33306313). Achmea Real Estate is een vermogensbeheerder gespecialiseerd in oplossingen voor individuele en collectieve beleggingen in vastgoed.

Achmea Real Estate beschikt over een vergunning van de Autoriteit Financiële Markten op grond van artikel 2:65 sub a van de Wet op het financieel toezicht ('Wft') voor het beheren van alternatieve beleggingsinstellingen en het verlenen van de beleggingsdiensten individueel vermogensbeheer en beleggingsadvies aan professionele beleggers in de zin van artikel 1:1 Wft.

De informatie in dit document is uitsluitend bedoeld voor professionele beleggers en is alleen ter oriëntatie. Het vormt geen voorstel of aanbod om in te schrijven op een beleggingsfonds of om op enige andere wijze financiële instrumenten, individueel beleggingsadvies of andere financiële diensten te verwerven of te verkrijgen, noch is deze informatie bedoeld als basis voor een beleggingsbeslissing.

Er worden geen garanties of verklaringen gegeven over de juistheid en volledigheid van de informatie. Aan de verstrekte informatie, aanbevelingen en berekende waarden kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie in dit document is slechts indicatief, kan onderhevig zijn aan wijzigingen en kan zonder verdere kennisgeving worden gewijzigd. De waarde van beleggingen kan fluctueren. Resultaten behaald in het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Alle informatie in dit document is eigendom van of in licentie gegeven aan Achmea Real Estate en wordt beschermd door intellectuele eigendomsrechten.