



Dutch
Green Building
Council

Onderzoek Biodiversiteit

25 juni 2025

Afstudeeronderzoek in opdracht van Dutch Green Building Council
door Ida Schöttelndreiër

1. Voorwoord

De wereld staat voor een ogenschijnlijk dilemma tussen stad en natuur. Dat dilemma willen wij oplossen. Terwijl onze steden groeien, krimpen de ecosystemen die ons voorzien van schone lucht, vruchtbare bodems en een veerkrachtige basis voor ons klimaatsysteem. Biodiversiteit in de stad: het klinkt abstract, maar het gaat over concreet handelen. Over het inrichten en beheren van kavels om manieren waardoor er ruimte blijft voor planten en dieren.

“Hoe meet je iets dat zo levend en complex is als biodiversiteit?” Ida Schöttelndreiër heeft in opdracht van Dutch Green Building Council (DGBC) onderzoek gedaan. Samen met vastgoedpartijen en experts is er gezocht naar antwoorden, om deze vraag te vertalen naar een concreet kader, dat de basis vormt om de eerste stappen te zetten naar realisatie.

Dit onderzoek is een handleiding voor wie wil beginnen. Het biedt geen kant-en-klare oplossing maar een verdieping die de randvoorwaarden schetst voor mogelijke toekomstige methoden. En de erkenning dat de inrichting van elke vierkante meter een keuze is, een die bijdrage aan biodiversiteit of aan de afname ervan.

Inhoud

1.	Voorwoord.....	2
2.	Inleiding	3
3.	Aanleiding	4
4.	Thema 1 Wet- en regelgeving	4
5.	Thema 2 Vastgoedpartijen.....	6
6.	Thema 3 Biodiversiteit	7
7.	Programma van Eisen.....	10
8.	Conclusie	11
9.	Aanbevelingen.....	12

2. Inleiding

Dutch Green Building Council (DGBC) is een landelijke organisatie, opgericht uit initiatief van de markt, die zich inzet om de gebouwde omgeving in hoog tempo toekomstbestendig te maken. Met meer dan 400+ partners, vormt DGBC de grootste en breedste beweging voor het verduurzamen van de gebouwde omgeving in Nederland.

Biodiversiteit is een van de nieuwe thema's waar DGBC aan werkt. Een rijke biodiversiteit en een duurzame gebouwde omgeving gaan hand in hand volgens DGBC. Het vergroten van biodiversiteit ondersteunt de veerkracht van het ecosysteem in de gebouwde omgeving.

De ecologische 'footprint' van de gebouwde omgeving heeft zowel lokaal als mondiaal impact op biodiversiteit en ecosystemen. In theorie kan de gebouwde omgeving een positieve bijdrage leveren aan biodiversiteit en ecosystemen. Dat is nu bepaald niet het geval. Bij industrialisatie en innovatie in de bouw hebben biodiversiteit en ecologie niet de aandacht gekregen die nodig was. Door de bouw van steden en infrastructuur werd natuur verdrongen en versnipperd. We weten vanuit demografische prognoses dat de verstedelijking wereldwijd nog sterk zal toenemen. Volgens de VN (2018) zal in 2050 tweederde van de wereldbevolking in steden wonen.

DGBC signaleert dat er voor biodiversiteit in toenemende mate aandacht is bij vastgoedpartijen. De nieuwe focus van vastgoedpartijen op biodiversiteit wil DGBC versterken. De positie van DGBC maakt het mogelijk om samen met deze partijen om de tafel te gaan. DGBC signaleert ook een afname in de ambities voor groen en biodiversiteit door de politiek. Onderzoek en alarmerende signalen leiden niet tot een steviger inzet voor groen door het Rijk.

Om de biodiversiteit te verhogen en te verbeteren, kiest DGBC voor een focus op meten, weten en doen. Voor veel aangesloten marktpartijen ligt de invloedssfeer primair op het eigen gebouw of de eigen kavel. Het kavelniveau sluit goed aan bij de scope van veel vastgoedpartijen. Door de biodiversiteit per kavel meetbaar te maken, kan de biodiversiteit vervolgens effectief worden verbeterd op portfolioniveau.

Bij het ontwikkelen van de methode is voor DGBC het doel om op een transparante manier te komen tot een gemeenschappelijke, breed gedragen en wetenschappelijk aanvaarde aanpak. Zodat met de methode effectief gestuurd kan worden op een positieve bijdrage aan biodiversiteit.

Partners van DGBC willen graag een uitspraak kunnen doen over de kwaliteit van groen op hun eigen kavel, waarbij ze ook vragen hebben over de mate waarin verticaal groen (groene gevels) en groene daken ook mogen 'meetellen' als groen oppervlak dat bijdraagt aan de biodiversiteit. Daarom is de werktitel van de methode 'Green Space Index'. Dit is een verwijzing naar de in de vastgoedwereld veelgebruikte term Floor Space Index, die de verhouding tussen het vloeroppervlak van een gebouw ten opzichte van het grondvlak weergeeft. Met zo'n methodiek kan gestuurd worden op het verbeteren van de biodiversiteit in Nederland in de gebouwde omgeving en die biodiversiteit meetbaar maken. Zo kunnen vastgoedpartijen antwoord geven op hun vraag hoe de verplichte rapportage over de groene aspecten van hun portfolio goed in te vullen.

Het Programma van Eisen (PvE) biedt de randvoorwaarden voor het ontwikkelen van een nieuwe methode om biodiversiteit in de gebouwde omgeving te meten en verbeteren. Het doel is dan dat vastgoedpartijen met de te ontwikkelen methode doelen kunnen stellen en realiseren, wat helpt om verder biodiversiteitsverlies tegen te gaan en de situatie om te keren naar herstel van biodiversiteit.

3. Aanleiding

Biodiversiteit is cruciaal voor veerkrachtige ecosystemen, klimaatadaptatie (zoals hittestress en wateroverlast), behoud van natuurlijke hulpbronnen en onze gezondheid. De gebouwde omgeving heeft grote invloed op biodiversiteit, zowel lokaal als mondiaal. DGBC wil deze negatieve impact omzetten in een positieve bijdrage aan ecosystemen. Het meten van biodiversiteit in de gebouwde omgeving is complex door lokale verschillen en het gebrek aan uniforme standaarden. In dit onderzoek hebben we gezocht naar de randvoorwaarden voor een methodiek om biodiversiteit meetbaar te maken op kavelniveau, met focus op bestaande bouw.

De focus van dit onderzoek komt te liggen op de rol die vastgoedpartijen hebben in de gebouwde omgeving. Deze vastgoedpartijen zijn partner van DGBC en hebben aangegeven dat ze iets willen met biodiversiteit. Op dit gebied in de openbare ruimte gebeurt al veel, en er zijn meer actoren om rekening mee te houden. Bij de vastgoedpartijen gebeurt er nog weinig op het gebied van biodiversiteit, en er spelen minder actoren mee om rekening mee te houden.

Er zijn veel opties en mogelijkheden om iets meetbaar te maken. Dit onderzoek richt zich op het op kavelniveau meetbaar maken van biodiversiteit. Onder andere omdat vastgoedpartijen via (Europese) wet- en regelgeving steeds meer worden verplicht om te rapporteren over de mate waarin hun portfolio's groen zijn. Daarnaast richt dit onderzoek zich op bestaande bouw en niet op nieuwbouw, omdat er al meer beweging is op het vlak van nieuwbouw met gemeentelijke natuurinclusieve puntensystemen en biodiversiteitspilots door vastgoedpartijen. Bovendien wordt er maar een klein percentage nieuwbouw toegevoegd. De bestaande gebouwde omgeving is veruit de grootste opgave. Het grootste succes kan behaald worden door in de bestaande voorraad te sturen op verbetering van de bijdrage van gebouwen aan biodiversiteit.

De doelstelling van DGBC is om biodiversiteitsherstel in de stad te faciliteren. De eerste stap voor dit onderzoek is om biodiversiteit op kavelniveau transparant meetbaar te maken.

De geformuleerde hoofdvraag is: 'Wat zijn de randvoorwaarden voor een breedgedragen methodiek die biodiversiteit bij bestaande bouw op kavelniveau meetbaar maakt?'

Om deze vraag te beantwoorden, zijn de volgende drie deelvragen gesteld:

1. Welke wet- en regelgeving is relevant met betrekking tot biodiversiteit en bestaande bouw?
2. Wat beweegt de vastgoedpartijen om biodiversiteitsdoelen te stellen voor bestaand vastgoed in hun portefeuille?
3. Welke indicatoren en bestaande methoden kan DGBC gebruiken om biodiversiteit meetbaar te maken?

4. Thema 1 | Wet- en regelgeving

'Welke wet- en regelgeving is relevant met betrekking tot biodiversiteit en bestaande bouw?'

Wet- en regelgeving is in het algemeen bedoeld om minimale eisen te stellen aan iedereen. DGBC ambieert hogere duurzaamheidsdoelen en wil het daarom ook kunnen benoemen en waarderen als partijen meer ambitie hebben dan wat wet- en regelgeving van ze vraagt. Daarvoor moet die bovenwettelijke ambitie wel meetbaar gemaakt worden. Maar het begint met het goed begrijpen van de minimale wettelijke vereisten.

In de Europese wet- en regelgeving kan onderscheid gemaakt worden tussen wet- en regelgeving die invloed heeft op beheer van bestaande bouw, en rapportageverplichtingen die gelden voor vastgoedpartijen. De Nederlandse wet- en regelgeving kan plaatselijk door provinciaal en gemeentelijk beleid worden

aangevuld door Algemeen Plaatselijke Verordeningen (APV) die meer kunnen vragen m.b.t. biodiversiteit en beheer van bestaande bouw (Algemene Plaatselijke Verordening, z.d.).

De toepasbaarheid van de wet- en regelgeving kun je opdelen in 2 categorieën:

1. Regelgevingen die onder het Europese Sustainable Finance Action Plan (SFAP) vallen hebben (enige) invloed op bedrijfsvoering met betrekking tot biodiversiteit.
2. Wet- en regelgevingen die relevant zijn met betrekking tot biodiversiteit in de bestaande gebouwde omgeving.

Er zijn geen wet- en regelgevingen die heel concrete eisen stellen aan een methode voor het meten van biodiversiteit op kavelniveau. De meeste wet- en regelgeving die wel betrekking heeft op biodiversiteit gaat over nieuwbouw. Dit laat alle ruimte aan DGBC voor het ontwikkelen van een meetmethode voor bestaande bouw.

De wet- en regelgeving voor de fysieke ruimte (niet rapportageverplichtingen) die enigszins relevant zijn, zijn:

- Energy Performance of Buildings Directive (EPBD): verplicht bij renovatie van een gebouw aanpassingen te doen voor biodiversiteit.
- Invasive Alien Species (IAS): dit is een verbod op planten en verspreiden van invasieve exoten.
- Natuurherstelverordening (NHV): de Europese NHV schrijft steden een toename aan boomkroonbedekking voor.
- De Vogel- en Habitatrichtlijnen: stellen de eis dat het kappen van bomen alleen buiten het broedseizoen mag plaatsvinden.

Regelgevingen die onder het Sustainable Finance Action Plan (SFAP) vallen, zijn rapportageverplichtingen. Vanuit de Europese Unie wordt er invloed uitgeoefend via de SFAP met als doel om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van de bedrijfsvoering en beleggingen van organisaties. Deze verplichtingen vereisen transparantie over de impact van een economische activiteit op biodiversiteit en de wijze waarop de zorg voor dit thema wordt verankerd in de bedrijfsvoering. Door het verplicht transparant rapporteren door vastgoedbeleggers en banken, over hun impact op biodiversiteit, wordt een transparante vergelijkbare markt geboden. Voor bedrijven die zich willen onderscheiden geeft dit een kans om proactief te handelen en investeren in biodiversiteit. De rapportageverplichtingen creëren een tweeledige dynamiek. Enerzijds biedt het kansen voor vastgoedbeleggers, banken en ontwikkelaars om proactief te investeren in duurzaamheid, waardoor zij gunstig kunnen rapporteren. Anderzijds ontstaat een werking waarbij grote partijen – zoals institutionele beleggers en banken die onder de SFAP vallen – hun eisen doorvertalen naar kleinere spelers, zoals lokale ontwikkelaars. Hierdoor wordt de sector geleidelijk gedwongen tot actie. Als de nieuwe methode gebruikt kan worden voor het rapporteren op de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) en EU Taxonomie, zal dit een mooie drijfveer zijn voor bedrijven om de methode te gebruiken. Dit biedt een kans om de sector te laten versnellen op het gebied van biodiversiteit.

Provincies en gemeenten stellen wel aanvullende regels omtrent natuur en biodiversiteit bij nieuwbouw maar niet voor bestaande bouw. Potentiële toekomstige regels kunnen ontleend worden aan instrumenten zoals de Basiskwaliteit Natuur (BKN) – door alle provincies ondersteund – het Programma Natuur, groennormen, puntensystemen en meerwaarde-bepalingen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

5. Thema 2 | Vastgoedpartijen

‘Wat beweegt de vastgoedpartijen om biodiversiteitsdoelen te stellen voor bestaand vastgoed in hun portefeuille?’

DGBC heeft signalen ontvangen van haar partners (ca. 400) over de behoefte aan een methodiek om biodiversiteit in de gebouwde omgeving te kwantificeren. Dit onderzoek focust op bestaand vastgoed, waarbij ontwikkeling en bouwprojecten buiten beschouwing worden gelaten. Om de behoefte van de partners van DGBC in beeld te brengen, heb ik een selectie van partijen geïnterviewd. De selectie van 16 (27 benaderde partijen) geïnterviewde partijen — vastgoedbeleggers, banken en adviseurs — is gebaseerd op hun betrokkenheid bij groen en op partnerschap van DGBC (er zijn ook veel partners van DGBC die in hun werkveld groen of biodiversiteit niet tegenkomen, denk aan installatie-adviseurs)

DGBC is een missie-gedreven organisatie die opgericht is door de markt. Daarom zijn er een paar basiseisen die gelden voor alle werkzaamheden en methoden van DGBC. Dit is onder andere een breed draagvlak voor de methode bij de partners, waarbij hoort dat de methode zinvol is voor de partners. De signalen van DGBC-partners over de behoefte aan een methodiek om groen/biodiversiteit kwalitatief te kunnen meten op een uniforme manier, heeft geleid tot de volgende onderzoeksvragen:

‘Wat beweegt de vastgoedpartijen om biodiversiteitsdoelen te stellen voor bestaand vastgoed in hun portefeuille?’

Vastgoedpartijen worden primair gedreven door drie factoren:

- Wet- en regelgeving
- Risicomanagement
- Maatschappelijke verantwoordelijkheid

De wet- en regelgeving en certificeringsmethoden die vastgoedpartijen stimuleren zijn:

- Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)
- Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) categorie 8 (groen) en 9 (donkergroen)
- Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)
- Building Research Establishment Environmental Assessment Methode NL (BREEAM-NL) In-Use.

‘Met betrekking tot (toekomstige) biodiversiteitsdoelen, waar is behoefte aan bij vastgoedpartijen?’

Uit de gesprekken zijn verschillende en overlappende behoeftes gekomen. Terwijl vastgoedbeleggers vooral zoeken naar praktische oplossingen, willen adviseurs een systeemvernieuwing om biodiversiteit te integreren en zetten banken in op risicobeheer. Gezamenlijk benadrukken alle partijen dat het ontbreken van een uniforme meetmethode de centrale uitdaging is. De partijen pleiten voor:

- Sectorbrede standaarden die zowel locatiespecifieke nuances als portefeuillebrede metingen accommoderen.
- Wetenschappelijke validatie voor onderbouwde meetkaders waar ecologische kennis naar praktische indicatoren worden vertaald.
- Een gemeenschappelijke taal voor biodiversiteit. Hier is nu nog gebrek aan, wat uitgangspunten over biodiversiteit, rapporteren en concurreren bemoeilijkt.
- Een institutionele inbedding voor eisen rondom biodiversiteit, waardoor duidelijke afspraken gemaakt kunnen worden en een gelijk speelveld tot stand komt.
- Samenwerkingsverbanden die leerprocessen faciliteren en ruimte bieden voor experimenteren en komen tot nieuwe businessmodellen.

De gesprekken met vastgoedbeleggers, adviseurs en financiële instellingen geven een goed beeld van de behoeften en uitdagingen van vastgoedpartijen bij het formuleren, meten en realiseren van biodiversiteitsdoelstellingen voor bestaande vastgoedportefeuilles.

Uit interviews met vastgoedbeleggers, banken en adviseurs blijkt een groeiende erkenning van het belang van biodiversiteit, gedreven door maatschappelijke verantwoordelijkheid en risicomanagement. Hoewel wetgeving zoals de CSRD en SFDR vastgoedpartijen aanzet tot actie, ontbreekt het aan gestandaardiseerde meetmethoden en praktische instrumenten, wat een consistente aanpak belemmert. De huidige manieren van werken en de beschikbare tools hebben nog niet wat nodig is om effectief te zijn. Hier is ruimte voor het ontwikkelen van een methode door DGBC.

Aanbevelingen

Het belangrijkste is om samen te werken met experts. En om te integreren in bestaande systemen zoals BREEAM-NL en Basiskwaliteit Natuur. Het is van belang dat wetenschap en praktijk samenwerken om biodiversiteit meetbaar te maken. De belangrijkste bevindingen omvatten de noodzaak van sectorbrede standaarden, wetenschappelijke onderbouwing en samenwerking tussen stakeholders. Bij het ontwikkelen van een meetmethodiek is het van belang om nauw met de sector samen te werken.

Een meetmethode is niet de enige manier voor DGBC om biodiversiteit meer te betrekken in het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Andere mogelijkheden genoemd door vastgoedpartijen zijn: een toolkit, kwalitatief framework, whitepaper of handleiding, zoals 'Biodivers Vastgoed voor Dummies' of een 'How to ...'. Maar het internet is bezaaid met adviezen en handreikingen die gedetailleerd vertellen hoe de wolmuis voorzien kan worden van nestgelegenheid. Het gaat echter om de optelsom van wat je allemaal doet en hoe je dat beoordeelt. Hier is een vorm van integraliteit daarom aan te raden.

Het gebruik van GIS-data neemt een vlucht. GIS-data worden door de ene partij genoemd als een pré, maar andere partijen zien de nadelen van het gebruik van deze data. Als de methode gebruikt moet kunnen worden voor rapportageverplichtingen is het namelijk van belang dat er op basis van nieuwe gegevens elk jaar gerapporteerd kan worden. Het probleem met GIS-data is dat deze meestal niet jaarlijks geüpdatet worden. Dit betekent dat partijen die kavels hebben vergroend, de resultaten niet terug zouden zien in hun score die afhangt van verouderde GIS-data.

6. Thema 3 | Biodiversiteit

'Welke indicatoren en bestaande methoden kan DGBC gebruiken om biodiversiteit meetbaar te maken?'

Zoals blijkt uit de interviews met vastgoedpartijen is er behoefte aan methodes die wezenlijk bijdragen aan biodiversiteit en die onderbouwd zijn door wetenschap en expertise. Daarnaast zijn er bestaande methodes die nu al als drijfveer werken om biodiversiteit op te nemen in bedrijfsprocessen zoals de Taskforce on Nature-related Financial Disclosures. Er is vraag naar de vakinhoudelijke kant van biodiversiteit, en tot de kern komen van wat positief bijdraagt aan biodiversiteit.

Als eersten worden negen experts (lijst op p. 14) op het gebied van biodiversiteit aan het woord gelaten. De vraag voor de experts is: 'Welke indicatoren kunnen volgens jullie toegepast worden om biodiversiteit te meten?'. Met de antwoorden van de experts is een eerste selectie van indicatoren gemaakt voor de methode, gebaseerd op de vakinhoudelijke kennis van de experts.

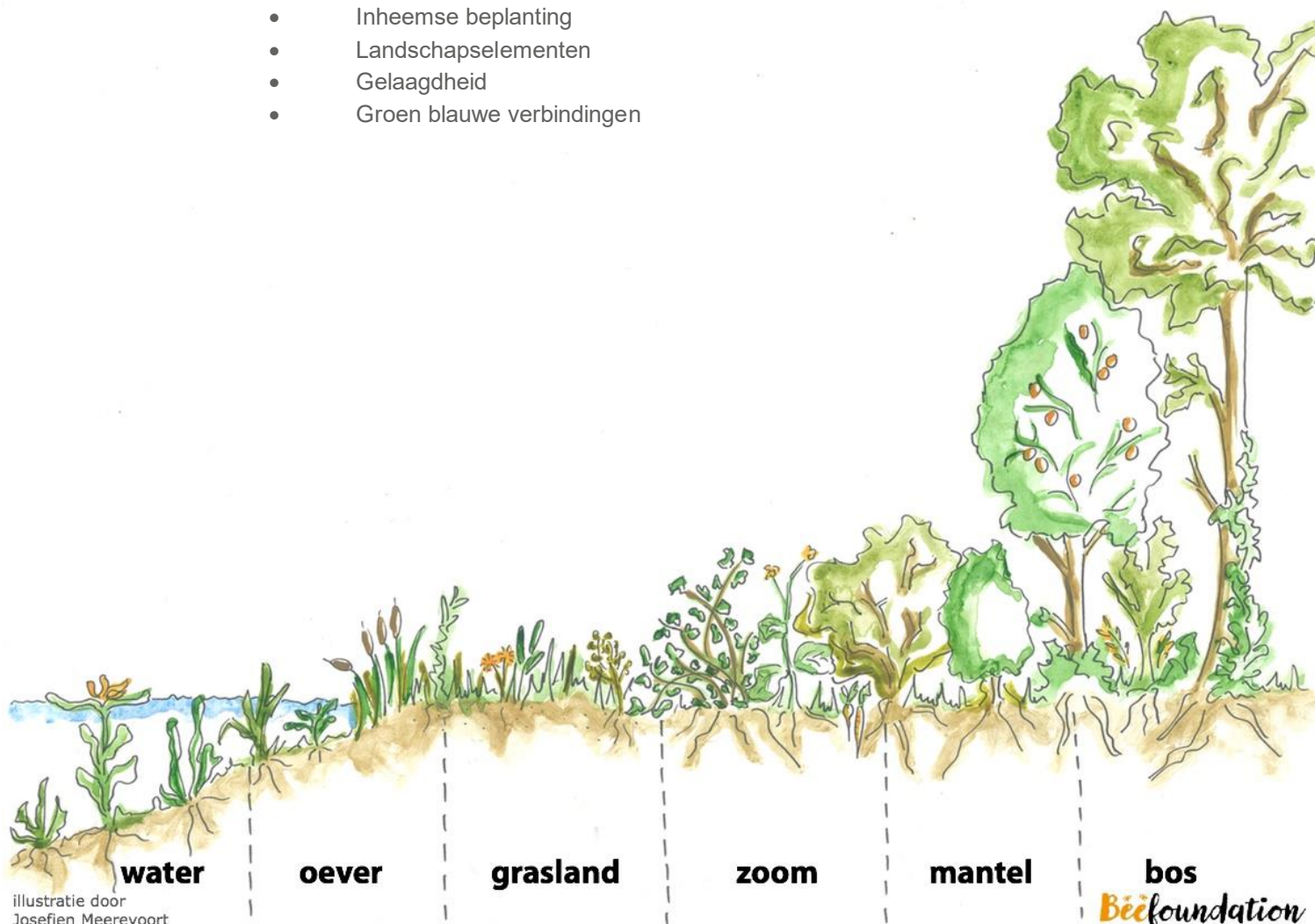
Daarna volgt een bronnenonderzoek naar bestaande methoden die door onder andere de vastgoedpartijen en experts zijn genoemd. De vraag is: 'Welke methoden om biodiversiteit te meten zijn al ontwikkeld?' Dit

bronnenonderzoek geeft een eerste verkenning van methoden die al zijn ontwikkeld en invullingen geven aan het kwantificeren van biodiversiteit. En die mogelijk als inspiratie of invulling kunnen dienen. De experts benadrukken het belang van mondiaal biodiversiteitsherstel. Een interessant minderheidsstandpunt is dat klimaatverandering geen CO₂-probleem is, maar het resultaat van een disfunctioneel (eco)systeem, aldus John D. Liu (Groome, 2019). Disfunctionele ecosystemen kunnen minder CO₂ of water opnemen, en minder ecosysteemdiensten leveren. De volgende indicatoren zijn geven inzicht in welke randvoorwaarden nodig zijn voor een functioneel ecosysteem.

Welke indicatoren kunnen volgens jullie toegepast worden om biodiversiteit te meten?

De experts stellen de volgende 8 indicatoren om biodiversiteit te meten:

- Natuurinclusief beheer
- Bodemkwaliteit
- Afwezigheid van ernstige vervuiling
- 6 V's: voortplanting, veiligheid, voedsel, verbinding, variatie en vocht. D.m.v.:
 - Inheemse beplanting
 - Landschapselementen
 - Gelaagdheid
 - Groen blauwe verbindingen



Daarop aansluitend stellen de experts voor dat de toekomstige methode van DGBC de relatie tussen biodiversiteit, klimaatadaptatie (hitte, wateroverlast, luchtvervuiling) en de financiële waarde van vastgoed (energiekosten, uitkijken op groen en minder criminaliteit) inzichtelijk moet maken.

Welke methoden om biodiversiteit te meten zijn al ontwikkeld?

Er is een breed scala aan tools, frameworks en methoden. De bestaande methoden die zijn onderzocht, zijn op te delen in twee categorieën: methoden gericht op processen en bedrijfsvoering, en methoden gericht op het in kaart brengen van fysieke biodiversiteit en daarbij ook condities en handelen meenemen. De eerste categorie stimuleert organisaties om biodiversiteit in hun gehele bedrijfsvoering te integreren. Deze methoden zijn gericht op procesvoering.

Organisaties die al werken met, of willen voldoen aan, de methoden die gericht zijn op procesvoering, zouden de toekomstige methode van DGBC kunnen gebruiken als inhoudelijke en praktische uitwerking. Het gaat om de volgende methoden:

- Biodiversity footprint for financial institutions van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)
- City Biodiversity Index uit Singapore
- De Natuurladder
- Global Biodiversity Framework (GBF) van het Kunming-Montreal Convention on Biological Diversity
- Nationaal Dashboard Biodiversiteit
- Nature benchmark van The World Benchmarking Alliance
- Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD)

Het meest interessant zijn de methoden die biodiversiteit in de fysieke omgeving binnen een bepaald kader in beeld brengen en aspecten (beheer, biotische en abiotische factoren) daarvan proberen te waarderen ten opzichte van elkaar. De volgende methoden zijn gedeeltelijk toepasbaar voor het ontwikkelen van een methode door DGBC:

- Biodiversiteitmeetlat van IPC Groene Ruimte
- Biodiversity and Environmental Net Gain (BNG) uit het Verenigd Koninkrijk
- Biodiverse berm van Naturalis
- Biodiversity-promoting Exterior Spaces van DGNB, de Duitse evenknie van DGBC
- Biotope Area Factor (BAF+)
- City Biodiversity Index (gedeeltelijk)
- Raamwerk Biodiversiteit Waterschappen van Naturalis
- Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD)
- Waarderingstool voor bermbeheer van Naturalis

Conclusie

Uit de interviews met de experts zijn 8 indicatoren geïdentificeerd die essentieel zijn voor het meten van biodiversiteit, dit zijn; natuurinclusief beheer, bodemkwaliteit, afwezigheid van vervuiling en 6 V's door middel van; inheemse beplanting, landschapselementen, gelaagdheid en groen blauwe verbindingen. Deze indicatoren als thema's vormen de randvoorwaarden voor een functioneel ecosysteem. Met het beoordelen van deze indicatoren kan een methode biodiversiteit, bij proxy, meetbaar maken. Daarnaast wordt geadviseerd om de relatie tussen biodiversiteit, klimaatadaptatie en financiële voordelen expliciet te integreren in de methode, om zo het belang ervan voor de gebruikers verder te benadrukken.

Uit het bronnenonderzoek blijkt dat er al diverse methoden bestaan die gedeeltelijk kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van een methode volgens de randvoorwaarden die DGBC heeft gesteld. Deze methoden variëren van procesgerichte frameworks zoals de Biodiversity Footprint for Financial Institutions tot een fysieke meetbaarheid zoals de Biodiversiteitsmeetlat en het Raamwerk Biodiversiteit Waterschappen die goed op kavelniveau gebruikt kunnen worden. De combinatie van deze bestaande beperkte methodes biedt een breed scala aan mogelijkheden voor het ontwikkelen van een volledige en effectieve methodiek.

7. Programma van Eisen

Het Programma van Eisen (PvE) biedt de randvoorwaarden voor het ontwikkelen van een nieuwe methode om biodiversiteit in de gebouwde omgeving te meten en verbeteren. Het doel is dan dat vastgoedpartijen met de te ontwikkelen methode doelen kunnen stellen en realiseren, wat helpt om verder biodiversiteitsverlies tegen te gaan en de situatie om te keren naar herstel van biodiversiteit.

Dit PvE biedt de eerste stap naar een oplossing met transparante, wetenschappelijk onderbouwde en praktische richtlijnen. Deze richtlijnen vormen concrete handvatten voor een leefbare gebouwde omgeving. Interviews met experts en stakeholders, gecombineerd met brononderzoek, hebben gezorgd voor een breed gedragen basis voor het PvE.

Met het ontwikkelen van een methode aan de hand van dit PvE kan DGBC bijdragen aan een toekomstbestendige gebouwde omgeving waarin biodiversiteit beter vertegenwoordigd wordt. Uiteindelijk gaat het niet zo zeer om strikte eisen, maar om randvoorwaarden waarbinnen de methode ontwikkeld moet worden. Het PvE voor de biodiversiteitsmeetmethode richt zich op het ontwikkelen van een gestandaardiseerd, transparant en praktisch toepasbaar systeem dat voldoet aan Europese en Nederlandse wetgeving, en aansluit bij behoeften van partners zoals vastgoedbeleggers, banken en adviseurs.

DGBC is een missiegedreven organisatie die opgericht is door de markt. Daarom zijn er een paar basiseisen die gelden voor alle werkzaamheden en methoden van DGBC. Dit zijn: transparantie, toegankelijkheid, onafhankelijkheid van commerciële partijen en een breed draagvlak voor de methode bij de partners, waarbij hoort dat de methode zinvol is voor de sector. Het PvE bevat uitgebreide eisen voor het ontwikkelen van een methode om biodiversiteit op kavelniveau meetbaar te maken, opgedeeld in zeven hoofdonderdelen:

1. Basisrandvoorwaarden
 - Breed gedragen, transparante en uniforme methode, openbaar toegankelijk
2. Wet- en regelgeving
 - Voldoen aan Europese en Nederlandse wetgeving
 - Aansluiten bij rapportageverplichtingen
3. Methode-eisen
 - Meetbaar in fysieke omgeving met zichtbare impact
 - Gebruik van openbare data en indicatoren
 - Hanteerbaar zonder ecologen, met datagedreven rapportages
4. Kwaliteitseisen
 - Wetenschappelijke onderbouwde indicatoren en maatregelen
 - Niet bruikbaar voor greenwashing
5. Inhoudelijke eisen
 - Indicatoren: ecologisch beheer, bodemkwaliteit, 6 V's (voedsel, vocht, veiligheid etc.)
6. Functionele eisen
 - Om zinvol en toepasbaar te zijn voor de partners van DGBC, moet de methode praktisch toepasbaar zijn en handelingsperspectief bieden.

- Focus op no-regret maatregelen die voor 90% van de gevallen effectief zijn
- 7. Integratie eisen
 - Integratie en onderbouwing van de methode met bestaande methodes en structuren.
 - Koppeling met financiële waarde en klimaatadaptatie

8. Conclusie

De hoofdvraag van het onderzoek is: 'Wat zijn de randvoorwaarden voor een breed gedragen methodiek die biodiversiteit bij bestaande bouw op kavelniveau meetbaar maakt?' Het antwoord bestaat uit vier hoofdelementen: het wettelijk kader, de behoeften van DGBC en haar partners, een wetenschappelijke/ecologische basis en bestaande methoden.

Wettelijk kader Er zijn momenteel geen specifieke wetten die eisen stellen aan biodiversiteit bij bestaande bouw voor vastgoedpartijen. Wel zijn er rapportageverplichtingen (zoals CSRD en SFDR) die partijen stimuleren om biodiversiteit mee te nemen, vooral met het oog op ESG-rapportages. Bestaande richtlijnen, zoals de Richtlijn Bodemonitoring, kunnen als inspiratie dienen, maar zijn niet juridisch bindend.

Behoeften van vastgoedpartijen Vastgoedpartijen erkennen het belang van biodiversiteit en willen hier een maatschappelijke rol in spelen. Om dat te doen is er behoefte aan een transparante, toegankelijke, onafhankelijke en breed gedragen meetmethode, die praktisch toepasbaar is en aansluit bij bestaande certificeringen (zoals BREEAM-NL en GRESB).

Wetenschappelijke en ecologische basis Samenwerking met wetenschap en experts is noodzakelijk om greenwashing te voorkomen en negatieve effecten tegen te gaan. De experts hebben 8 essentiële indicatoren genoemd voor biodiversiteit: beheer, bodem, afwezigheid van ernstige vervuiling, 6 V's doormiddel van: beplanting, landschapselementen, gelaagdheid en verbindingen.

Bestaande methoden Er zijn diverse (deels bruikbare) bestaande methoden, zoals de Biodiversiteitsbevorderende Buitenruimtes van DGNB, Biotope Area Factor (BAF+) en de Biodiversiteitsmeetlat van IPC Groene Ruimte. Een combinatie hiervan kan als basis dienen voor de DGBC-methodiek.

Programma van Eisen (PvE) Het PvE duidt dat een gestandaardiseerd, transparant, praktisch toepasbaar en wetenschappelijk onderbouwd zijn. Eisen zijn onder andere: breed draagvlak, uniforme resultaten, gebruik van openbare data, aansluiting bij wet- en regelgeving (Europees en nationaal), praktische toepasbaarheid zonder ecologen, en niet bruikbaar voor greenwashing.

Met een wetenschappelijk onderbouwde, praktisch toepasbare en juridisch robuuste methode kan DGBC een centrale rol spelen in de groene transitie en bijdragen aan het behoud en versterken van biodiversiteit in de gebouwde omgeving.

Door een methodiek te ontwikkelen die wetenschappelijk onderbouwd, praktisch hanteerbaar en juridisch robuust is, positioneert DGBC zich centraal in een groene transitie. Dit draagt bij aan de visie, maar ook aan een bredere maatschappelijke verandering waarin behoud en versterking van biodiversiteit de norm wordt, geen uitzondering.

9. Aanbevelingen

Alleen door biodiversiteit een centrale rol te geven in ruimtelijke ontwikkeling, kan de gebouwde omgeving veranderen van een bron van problemen naar een hoeder van veerkrachtige systemen. DGBC kan een belangrijke bijdrage leveren aan het herstel van deze systemen door het Programma van Eisen (PvE) door te ontwikkelen in een passende methode. Dit biedt vastgoedpartijen een meetmethode die ecologische randvoorwaarden omzet in concrete acties.

Het PvE benadrukt indicatoren zoals bodemkwaliteit en de gelaagdheid van vegetatie, die essentieel zijn voor het versterken van ecosysteemfuncties. Door bijvoorbeeld verharding te verminderen en inheemse beplanting te bevorderen, helpt de gebouwde omgeving mee aan het herstel van de waterhuishouding en het verminderen van hittestress.

Aansluiten op (inter)nationale programma's, wet- en regelgevingen en rapportageverplichtingen. Zoals het Klimaatakkoord, de Duurzame Ontwikkelingsdoelen (SDG's), de EU Biodiversiteitsstrategie, de New Deal Bestuivers, de EU Bodemstrategie, de Richtlijn inzake Bodemmonitoring en veerkracht, de Kaderrichtlijn Water, en de Wet Natuurbescherming.

Integratie met andere thema's Leg een goede verbinding met andere thema's op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie, financiële waarde en onderbouw deze thema's, zoals:

- Klimaatadaptatie: gezonde bodems helpen bij het absorberen van regenwater en het verminderen van overstromingen en droogte. Ook kunnen biodiverse bodems enorme hoeveelheden CO₂ opnemen.
- Gezondheid: winderosie en aangetaste bodems veroorzaken zwevende deeltjes die aandoeningen aan luchtwegen en hart- en vaatziekten kunnen veroorzaken of verergeren. Ook zorgt afdekking van de bodem in steden voor hogere temperaturen en langer aanhouden van hittegolven, wat tot hittestress en gezondheidsproblemen kan leiden. Daarnaast kan de verminderde filtercapaciteit van de bodem leiden tot een hogere blootstelling aan schadelijke stoffen.

Als laatste Bied die stip op de horizon, die stip die helder en groen is. Biodiversiteit is een topprioriteit voor de transitie naar een toekomstbestendige gebouwde omgeving. Want biodiversiteit raakt aan alles: gezondheid, CO₂, klimaatadaptatie, Nature-Based-Solutions, stikstofdepositie, natuur, groen, ecologie, ecosysteemdiensten, klimaatverandering en algehele duurzaamheid. Inzetten op biodiversiteit draagt bij aan het bereiken van de visie van DGBC. De gebouwde omgeving moet een positieve bijdrage leveren aan biodiversiteit en ecologie op alle schaalniveaus.

Geïnterviewde experts

- Bee Foundation – Sonne Copijn
- Blooming Buildings – Tanja van der Knoop
- Leiden Universiteit – Roy Remme, Mingming Hu
- Ecologisch adviesbureau Maes – Bert Maes
- Naturalis – Marten Schoonman
- Vlinderstichting – Albert Vliegthart
- Vogelbescherming – Aster Boeschoten
- Waardenburg Ecology – Dennis Wansink
- Zoogdierenvereniging – Petra Verburg