



Verslag Dubbele Materialiteitsanalyse

December 2025

STUDIO.D

INHOUD

1. Inleiding: Wat is een dubbele materialiteitsanalyse?
2. Methodologie
3. Resultaten
 - 3.1. Milieuthema's
 - 3.1.1. Energie & klimaat
 - 3.1.2. Vervoer & transport
 - 3.1.3. Waterverbruik
 - 3.1.4. Vervuiling
 - 3.1.5. Biodiversiteit
 - 3.1.6. Afval
 - 3.1.7. Circulariteit
 - 3.2. Sociale thema's
 - 3.2.1. Zorg voor eigen medewerkers
 - 3.2.2. Medewerkers in de keten
 - 3.2.3. Lokale economie en samenwerkingen
 - 3.2.4. Duurzaamheid als positieve klantbeleving
 - 3.3. Governance thema's
 - 3.3.1. Fraude
 - 3.3.2. Certificeringen en keurmerken
 - 3.3.3. Duurzaamheidscommunicatie
 - 3.3.4. Duurzame reputatie en marktpositionering
4. Algemene conclusies

1. INLEIDING

De transitie naar een duurzame economie vraagt om meer dan enkel het identificeren van ecologische en sociale thema's. Bedrijven – in het kader van dit rapport kleinschalige logies in Vlaanderen – moeten begrijpen **welke impact zij hebben op mens en milieu én hoe duurzaamheidskwesties hun eigen financiële prestaties beïnvloeden**. Dit is precies waar een **dubbele materialiteitsanalyse** om draait.

Wat is dubbele materialiteit?

Dubbele materialiteit combineert twee perspectieven:

1. **Impactmaterialiteit** – Welke invloed heeft de organisatie op het milieu, de samenleving en stakeholders?
2. **Financiële materialiteit** – Hoe beïnvloeden duurzaamheidsrisico's en -kansen de economische waarde en continuïteit van de organisatie?

Door beide dimensies samen te brengen, ontstaat een compleet beeld van de thema's die écht belangrijk zijn – niet alleen voor de wereld buiten het bedrijf, maar ook voor de strategische en financiële gezondheid van het bedrijf zelf.

Waarom is dit relevant voor kleinschalige logies in Vlaanderen?

De sector staat voor unieke uitdagingen en kansen:

- **Klimaatimpact** (energie, waterbeheer, biodiversiteit) raakt direct aan de beleving van gasten en de operationele kosten.
- **Financiële risico's** zoals stijgende energieprijzen, strengere regelgeving en investeringskosten voor duurzame infrastructuur.
- **Kansen** in storytelling, merkpositionering en het aantrekken van bewuste reizigers.

Een dubbele materialiteitsoefening helpt logiesaanbieders (en de sector in haar geheel) om **prioriteiten scherp te stellen, strategische keuzes te onderbouwen en duurzaamheid te integreren in hun businessmodel**. Het is een cruciale stap richting een toekomstbestendige sector die niet alleen inspeelt op maatschappelijke verwachtingen, maar ook op economische realiteit.

2. METHODOLOGIE

Voor deze dubbele materialiteitsanalyse organiseerden we binnen het project TETRA DOL **drie interactieve werksessies** met kleinschalige logiesaanbieders in Vlaanderen:

- **Eén online sessie:** op 17/11/2025 via Teams
Deelnemers: Jan De Bock (ScraBBle B&B), Ursula Wouters (B&B Hullebrug), Bram Rouges (Hi Flanders), Tom Vinck (Horizon vzw), Mark van Ringelstijn (camping Siesta), Leentje Timmermans (De Hertog van Baerle)
- **Twee fysieke sessies:**
 - **Antwerpen** – op 19/11/2025 in Campus De Ham, Thomas More: Tamara Nolens (Koto), Vic Van Eyck (Camping Houtem Kasterlee), Wim Janssens (Provinciaal Recreatiedomein De Lilse Bergen)
 - **Hasselt** – op 21/11/2025 in PXL Hogeschool: Bert Schepkens (Vakantiehuis Fabiola), Marc Cornelissen (Terrakota), Benny De Busser (De Schaapskooi)

In totaal namen **12 logies** deel aan deze oefening.

Tijdens de sessies gingen we in gesprek over **15 ESG-thema's**: energie & klimaat, vervoer & transport, waterverbruik, vervuiling, biodiversiteit, afval, circulariteit, zorg voor eigen medewerkers, medewerkers in de keten, lokale economie & samenwerkingen, duurzaamheid als positieve klantbeleving, fraude, certificeringen en keurmerken, duurzaamheidscommunicatie, duurzame reputatie & marktpositie). Voor ieder thema bespraken we onder de deelnemers:

- **De impactmaterialiteit:** het belang en de impact van hun logie voor elk thema op mens en milieu.
- **De financiële materialiteit:** de mogelijke kosten én opbrengsten die deze thema's met zich meebrengen voor hun logie.

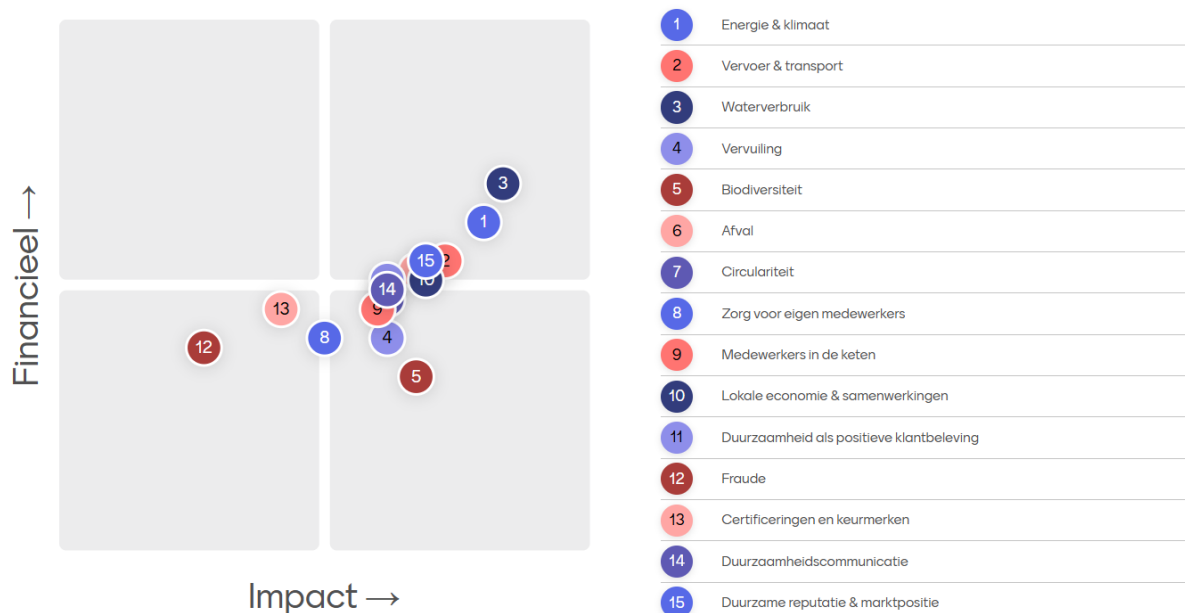
Via **Mentimeter** konden ze per thema een score geven, op een schaal van **0 tot 5**:

- Hoe groot is de **impact op mens en milieu**?
- Hoe groot is de **financiële impact** (positief of negatief)?

Deze methodologie leverde zowel **kwalitatieve inzichten** (discussies, voorbeelden) als **kwantitatieve data** (scores per thema), die samen de basis vormen voor de materialiteitsmatrix en de analyse in dit rapport.

3. RESULTATEN

De scoring door de deelnemers tijdens de online en fysieke sessies resulteert in volgende matrix:



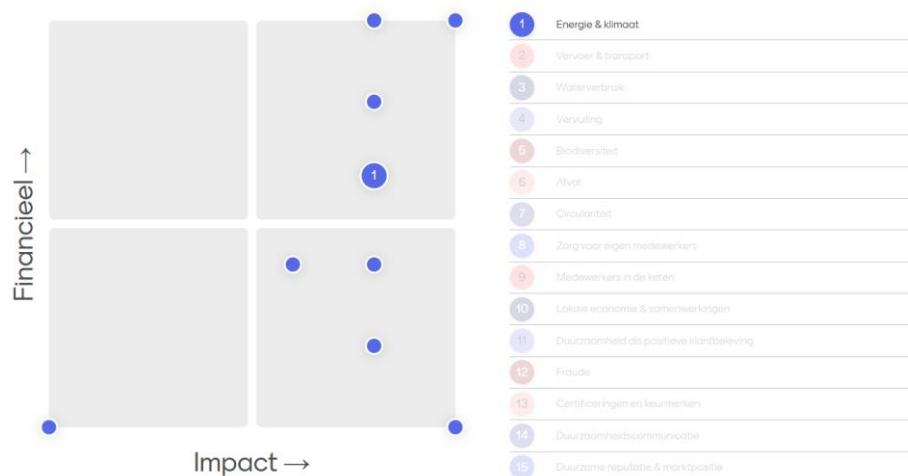
De thema's energie & klimaat, vervoer & transport, en waterverbruik komen als meest prioritair naar boven. Dit zijn de duurzaamheidstopics waarmee de bevroagde kleinschalige logies de meeste negatieve/positieve duurzaamheidsimpact hebben, en waar tevens ook de grootste financiële kosten/opportunititeiten mee samenhangen.

Hieronder brengen we voor ieder topic kort de resultaten in beeld. In onderstaande matrices zijn de (anonieme, maar) individuele antwoorden terug te vinden. Daaruit blijkt dat de meningen over de verschillende topics soms breed uiteen liggen. Bovenstaande figuur weerspiegelt het geconsolideerde resultaat.

Tijdens de sessies kwamen rond ieder topic ook positieve acties aan bod die de logies (kunnen) nemen. Deze komen minder in dit verslag aan bod, maar zijn opgenomen in het document met mogelijke acties voor in een actieplan voor individuele logies.

3.1 MILIEU THEMA'S

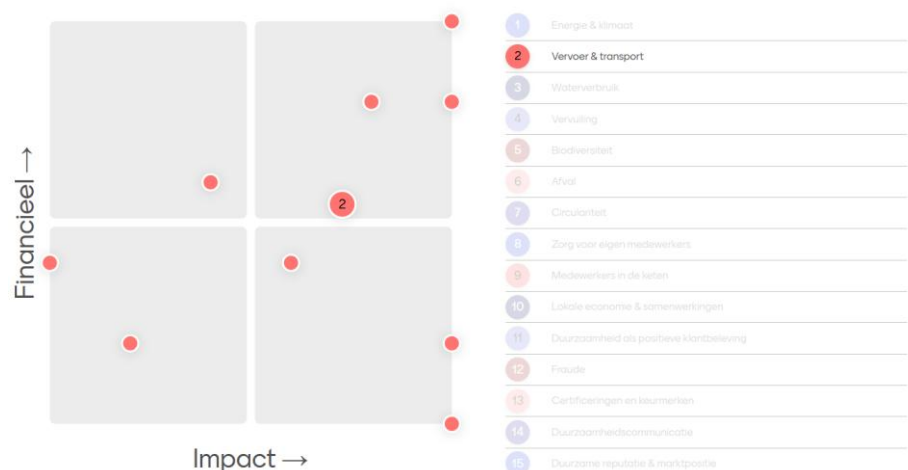
3.1.1 Energie & klimaat



Duurzaamheidsimpact: Energieverbruik (verwarming, verlichting) en CO₂-uitstoot zijn belangrijke factoren voor alle logies. Gasten verbruiken tijdens hun verblijf energie, zelfs vaak meer dan thuis ‘omdat ze er op een ander / op vakantie minder op moeten letten’. Fossielvrij worden en inzetten op hernieuwbare energie vermindert de klimaatimpact van logies.

Financiële impact: De energiekosten zijn een belangrijk onderdeel in de uitbating van een logie. Energie besparen is ook een financiële win. Investerings in duurzame energie, zoals warmtepompen, zonnepanelen en isolatie zijn initieel hoog, maar kunnen op termijn kosten verlagen en subsidies opleveren.

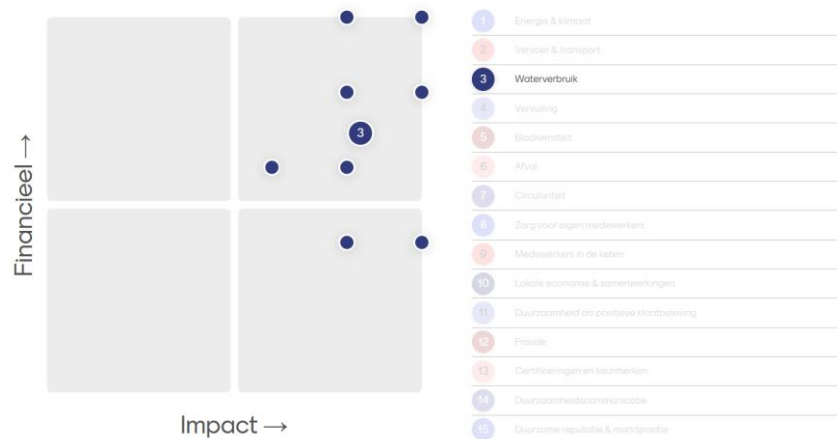
3.1.2 Vervoer & transport



Duurzaamheidsimpact: Gasten komen vaak naar een logie met de auto, zeer weinig met het openbaar vervoer. Het transport van bezoekers naar en tijdens hun verblijf is dus onderdeel van de carbon footprint van de sector. Goede communicatie over de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, elektrische voertuigen, fietsverhuur, ... verminderen emissies.

Financiële impact: Fietsverhuur en laadpalen vragen investeringen, maar kunnen extra inkomsten genereren en klanten aantrekken.

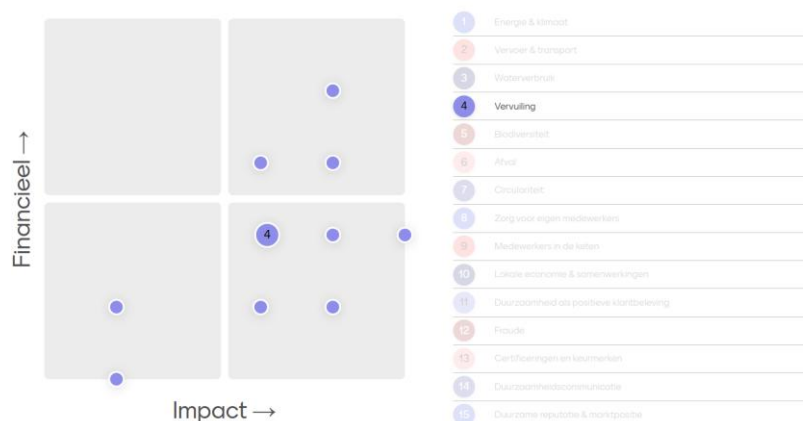
3.1.3 Waterverbruik



Duurzaamheidsimpact: Waterverbruik wordt unaniem door alle deelnemers als belangrijk en impactvol gescoord. Vaak ligt het waterverbruik vrij hoog bij logies, om verschillende redenen: gasten zijn op vakantie en douchen/baden dan graag lang en uitgebreid, het vaak wassen van bad- en bedtextiel, logies die over wellnessfacilities beschikken,... Er ligt potentieel voor logies om te werken aan minder waterverbruik en meer circulair watergebruik.

Financiële impact: Waterverbruik is een significante kost voor logiebeheerders. Acties om het waterverbruik te verminderen kunnen een financiële winst betekenen. Investerings in circulair watergebruik kunnen initieel een hoge kost betekenen, maar betalen zichzelf terug.

3.1.4 Vervuiling

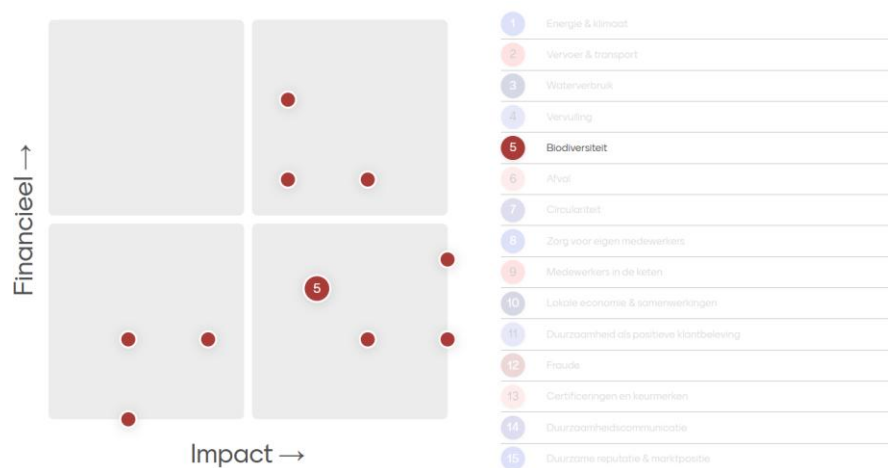


Duurzaamheidsimpact: Deelnemers denken hierbij vb. aan het gebruik van schoonmaakproducten, wasmiddelen, pesticiden, vuurtjes stoken, vervuiling bij bouw of renovatie, zwerfvuil (vooral single use plastics als bekertjes ed) achtergelaten door gasten in de natuur,... als

factoren die water, lucht en bodem kunnen vervuilen. Logies kunnen zelf een directe en positieve invloed hebben op deze negatieve gevolgen.

Financiële impact: Met een kleine financiële inspanningen kunnen positieve acties ondernemen worden, vb. sensibilisering van gasten, aankoop van milieuvriendelijkere schoonmaak- en wasproducten,... Duurzame alternatieven zijn vaak iets duurder, maar kunnen reputatie en klanttevredenheid verbeteren.

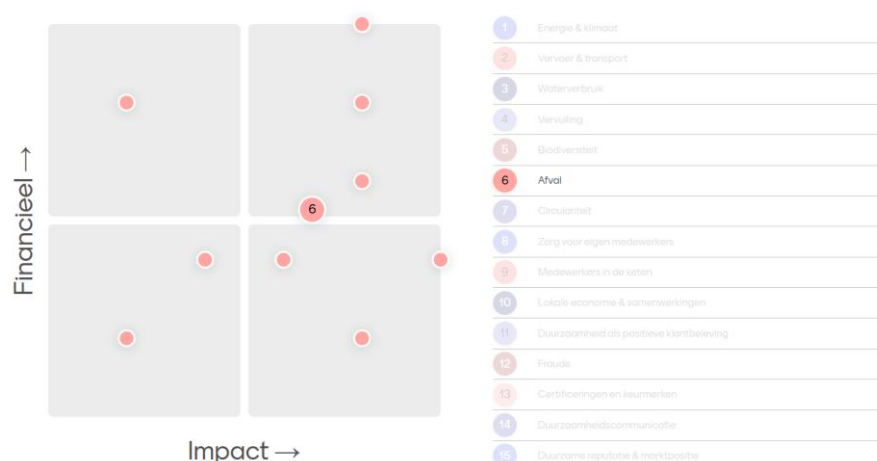
3.1.5 Biodiversiteit



Duurzaamheidsimpact: De meerderheid van de deelnemers oordeelt dat zij een betekenisvolle impact kunnen hebben op biodiversiteit (minder verharding, aanplant, gebruik pesticiden, maaibeleid,...).

Financiële impact: Investerings in meer biodiversiteit op het terrein hebben geen grote financiële impact, met beperkte middelen kan je al een betekenisvolle positieve biodiversiteitsimpact creëren. Dit type investeringen kunnen marketingwaarde hebben (natuurbeleving) en kosten besparen (minder sproeien, onderhoud).

3.1.6 Afval



Duurzaamheidsimpact: De meerderheid van de deelnemers oordeelt dat afval een belangrijk thema is voor hun sector en dat ze als logies ook een negatieve/positieve impact kunnen hebben op het afvalprobleem. Het inzetten op al dan niet afvalscheiding, al dan niet reductie van single-use verpakkingen,... werden genoemd als acties die impact hebben op de milieu-impact van afval.

Financiële impact: Bijna de helft van de deelnemers is van oordeel dat afvalacties geen grote financiële impact hebben, iets meer dan de helft van de deelnemers schat de financiële impact significant tot hoog in. Kosten voor nieuwe vuilbakken en recyclagekosten kunnen hoog zijn, maar minder afval verlaagt kosten op lange termijn.

3.1.7 Circulariteit

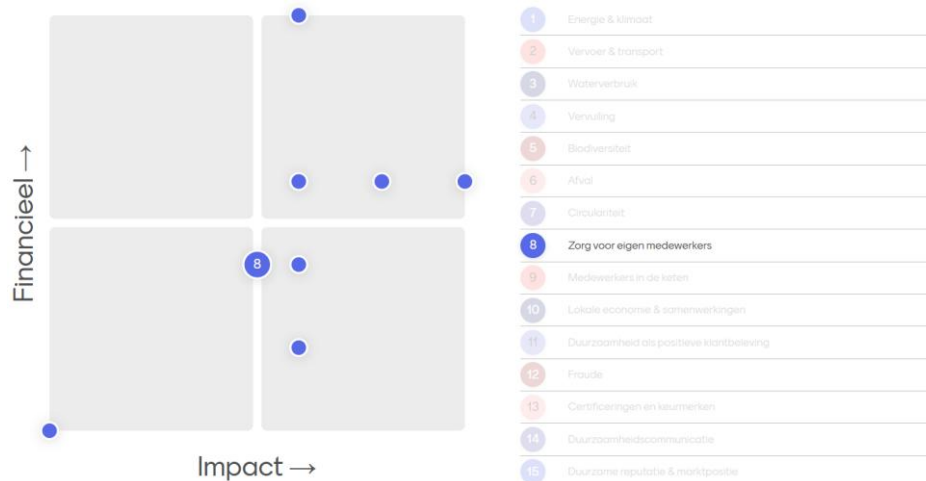


Duurzaamheidsimpact: De meerderheid van de deelnemers vindt dat circulariteit belangrijk en impactvol kan zijn in de sector. Lange levensduur en hergebruik van materialen (bouwmaterialen, meubels, verpakkingen, snoeiafval,...) vermindert grondstoffenverbruik.

Financiële impact: Initiële kosten voor circulaire oplossingen kunnen hoog zijn, maar verlengen levensduur van producten, waardoor de total cost of ownership (TCO) laag kan zijn. Slechts enkele deelnemers schatten de financiële impact (kost/opbrengst) van circulaire oplossingen hoog in, de meerderheid is van oordeel dat de duurzaamheidsimpact eerder hoog is en de financiële impact eerder laag.

3.2 SOCIALE THEMA'S

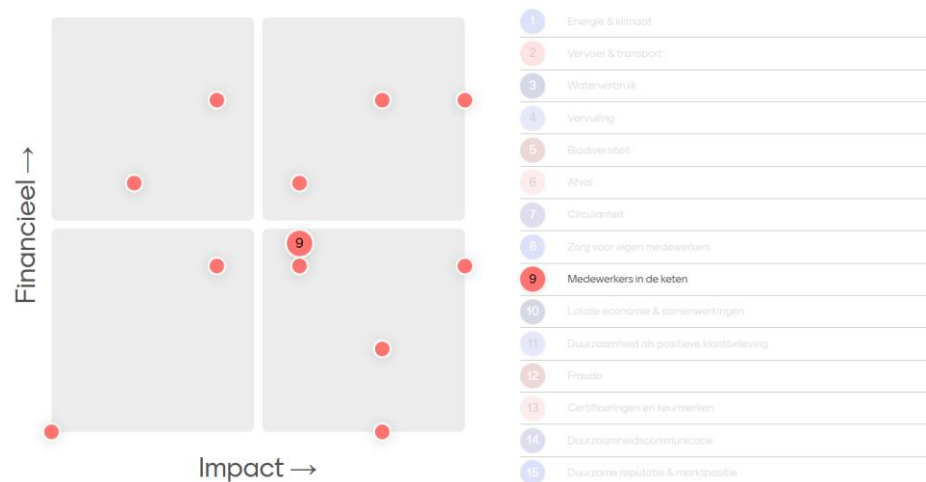
3.2.1 Zorg voor eigen medewerkers



Duurzaamheidsimpact: Goede werkomstandigheden en welzijn dragen bij aan sociale duurzaamheid, daar zijn alle deelnemers met personeel in dienst het over eens.

Financiële impact: Investeren in welzijn kan personeelsverloop verminderen en productiviteit verhogen. Er zijn diverse meningen over de financiële impact van dit topic.

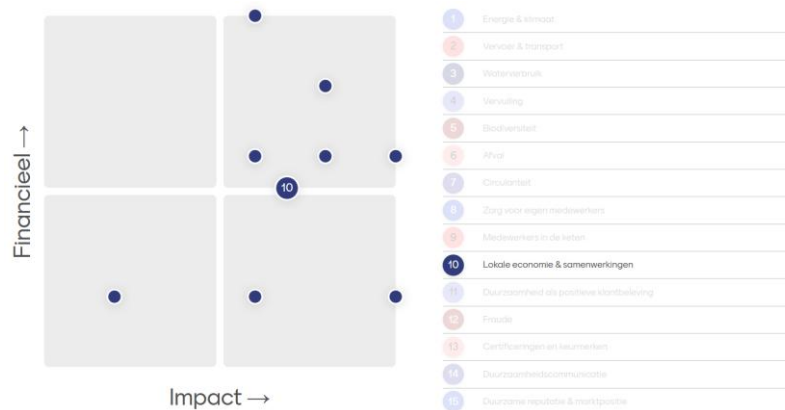
3.2.2 Medewerkers in de keten



Duurzaamheidsimpact: De meerderheid van de deelnemers geeft aan dat logies via hun aankoopbeslissingen een positieve impact kunnen hebben op arbeidsomstandigheden van medewerkers in supply chains van producten zoals koffie, thee, voedingsproducten, bloemen, bed- en badlinnen,...

Financiële impact: De financiële impact hiervan wordt wisselend ingeschat door de deelnemers. Algemeen: Lokale en fairtrade producten zijn vaak duurder maar versterken merkverhaal en klantloyaliteit.

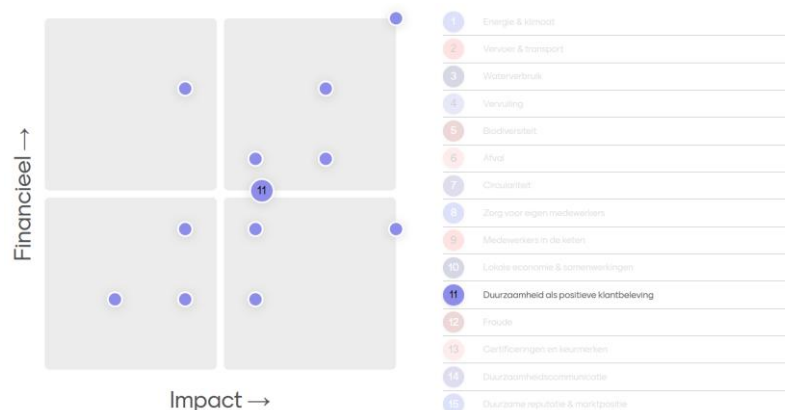
3.2.3 Lokale economie en samenwerkingen



Duurzaamheidsimpact: Deelnemers oordelen dat samenwerking met lokale economie en eventueel andere lokale samenwerkingen belangrijk is en een positieve impact heeft. Samenwerken met lokale boeren en ondernemers stimuleert korte ketens, en ondersteunt een authentieke beleving bij gasten.

Financiële impact: wordt eerder hoog ingeschat, enerzijds door eerder hogere kosten, maar ook financiële kansen wegens meer authenticiteit en marketingwaarde.

3.2.4 Duurzaamheid als positieve klantbeleving

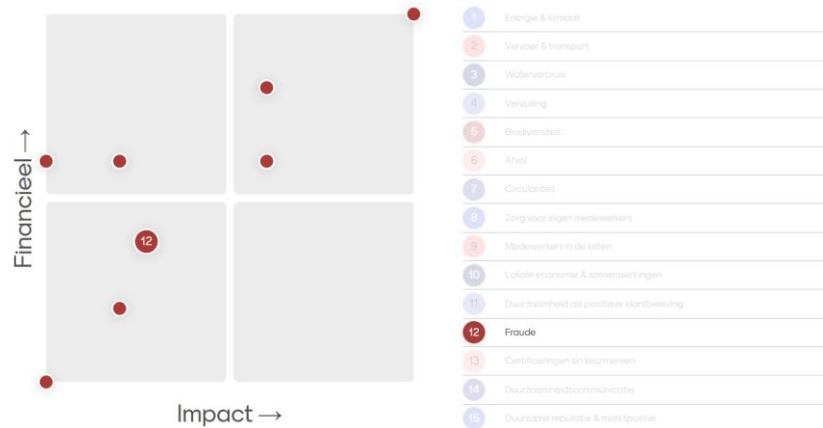


Duurzaamheidsimpact: Volgens een meerderheid van de deelnemers waarderen gasten duurzame keuzes en dragen duurzaamheidsinspanningen bij aan een positieve klantbeleving. Een minderheid denkt dat het geen enkele impact heeft op de klantbeleving.

Financiële impact: De meningen zijn verdeeld, volgens sommigen kan inzetten op duurzaamheid een hogere klanttevredenheid en herhaalboekingen opleveren, volgens anderen is de financiële impact eerder laag.

3.3 GOVERNANCE THEMA'S

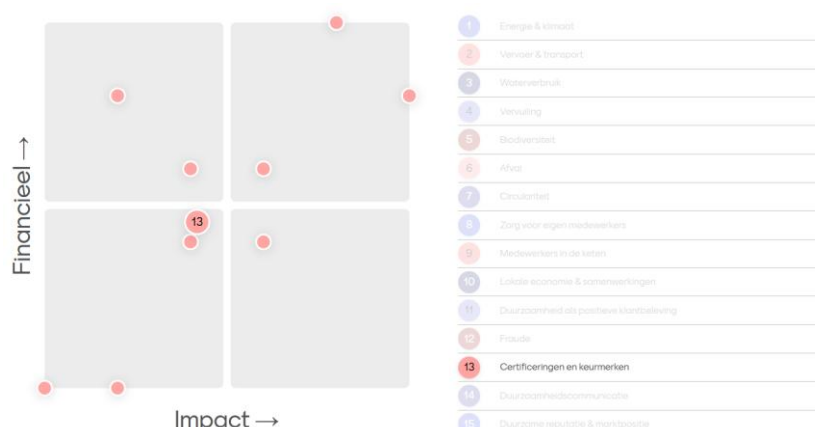
3.3.1 Fraude



Duurzaamheidsimpact: Meninge over dit topic variëren van ‘helemaal geen relevant topic voor ons’ naar ‘dit is voor ons een heel belangrijk topic’. In dit laatste geval betreft het een B&B in een stadscontext die regelmatig getroffen wordt door onechte boekingen (bv. via boekingsplatformen), verdachte handelingen bij financiële transacties,... mogelijks gelinkt aan het drugsmilieu of andere frauduleuze praktijken.

Financiële impact: De meeste logies worden momenteel niet financieel geïmpacteerd door frauduleuze praktijken, maar erkennen wel dat de financiële impact, in geval van dergelijke incidenten, groot kan zijn. Voor logies die wel al geconfronteerd worden met gevallen van fraude, kan vooral het verlies door no-shows belangrijke financiële gevolgen hebben.

3.3.2 Certificeringen en keurmerken



Duurzaamheidsimpact: Duurzaamheidslabels (vb. Green Key op niveau van de logie, fairtrade voor specifieke producten zoals voeding of linnen,...) verhogen transparantie en geloofwaardigheid. In de groep van deelnemers is het geloof over de impact van certificeringen en keurmerken eerder laag.

Financiële impact: Er zijn kosten verbonden aan certificering en audits, maar er kan een marketingvoordeel en vertrouwen bij klanten uit volgen. Deze deelnemersgroep is echter eerder van oordeel dat de kosten van certificeringen hoog liggen versus de financiële return die laag is.

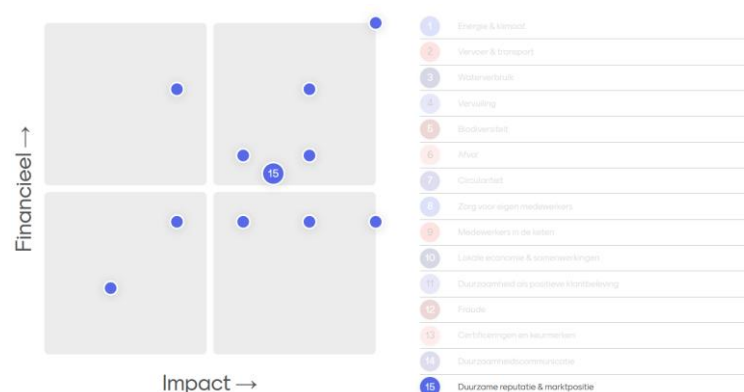
3.3.3 Duurzaamheidscommunicatie



Duurzaamheidsimpact: De meerderheid van de deelnemers geeft aan dat communiceren over duurzaamheidsinspanningen een positieve impact heeft. Veel deelnemers geven echter ook hun onzekerheid aan over hoe ze die communicatie dan precies moeten aanpakken: het mag niet overkomen als belerend, gasten moeten zich er relax en comfortabel bij kunnen voelen.

Financiële impact: Duurzaamheidscommunicatie hoeft niet veel te kosten, terwijl het mogelijks wel een positieve impact kan hebben op positionering en klantloyaliteit.

3.3.4 Duurzame reputatie & marktpositionering



Duurzaamheidsimpact: Een meerderheid is van mening dat een sterke duurzaamheidsreputatie bewuste reizigers aantrekt. Ook voor reizigers die er niet bewust voor kiezen, is het toch mooi meegenomen en ze weten het vaak te appreciëren. Een logie die gasten bewust maakt van duurzaamheidstopics, heeft een positieve impact.

Financiële impact: Kan hogere bezettingsgraad en premium pricing mogelijk maken, maar daar is slechts een deel van de deelnemende logies van overtuigd.

4. ALGEMENE CONCLUSIES

De thema's energie & klimaat, vervoer & transport, en waterverbruik komen als meest prioritaire duurzaamheidstopics naar boven. Volgens de bevroagde logies zijn dit te thema's waarrond ze zelf de meest duurzame impact kunnen maken. Er zijn echter nog heel wat andere thema's die gescoord werden als 'belangrijk' en 'impactvol'. Enkel de thema's 'fraude' en 'certificeringen en keurmerken' worden in het geheel als niet significant belangrijk of impactvol beoordeeld.

Op financieel vlak zijn het dezelfde thema's – energie, vervoer en water – die de top drie vormen. Inspanningen op vlak van energie-, CO2- of waterreductie vragen vaak financiële investeringen, maar kunnen ook financiële opportuniteiten betekenen voor logies. Rond andere thema's, zoals bijvoorbeeld biodiversiteit of vervuiling, is de algemene beoordeling dat er met beperkte financiële impact toch impactvolle acties ondernomen kunnen worden.

Tijdens de sessies werden ook heel wat mogelijke acties besproken gelinkt aan deze thema's, maar over overzicht van deze acties zijn terug te vinden in het document 'mogelijke acties voor een actieplan'.

