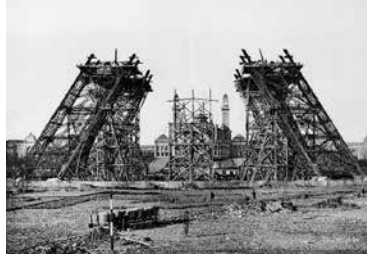


De vastgoedvoorraad

Lizzy Butink en Bart Louw



Constructie van de Eiffeltoren 1887-1889 [bron: commons.wikimedia.org]

Paris Proof in 2050?

In december 2015 is in Parijs door 195 landen afgesproken dat de CO₂-uitstoot drastisch omlaag moet worden gebracht. Het doel is om de opwarming van de aarde tot maximaal twee graden te beperken. Helaas zijn de Verenigde Staten – verantwoordelijk voor bijna 18 procent van de mondiale CO₂-uitstoot en na China de grootste vervuiler – onder Trump uit het akkoord gestapt. Desalniettemin zijn er in Parijs scherpe en grootse doelen gesteld. En dat is hard nodig. Maar wat betekenen die afspraken eigenlijk voor Nederland en haar gebouwde omgeving? En nog belangrijker, hoe komen we daar?



Voor Nederland, dat in 2016 nog een stijging van CO₂ uitstoot van 1 procent kende, heeft het Centraal Bureau voor de Leefomgeving berekend dat in 2050 maar liefst 85 procent tot 95 procent CO₂ gereduceerd moet zijn om aan het klimaat-akkoord te voldoen. En zelfs 100 procent om onder de 1,5 graden Celsius opwarming te blijven. Waar andere Europese landen nu



al aanzienlijke dalingen weten te bewerkstelligen, blijft Nederland tot op de dag van vandaag helaas ver achter. Er is dus werk aan de winkel.

De bestaande vastgoedvoorraad

De Nederlandse gebouwde omgeving veroorzaakt circa 39 procent van de

huidige CO₂-uitstoot en is verantwoordelijk voor circa 35 procent van het huidige energieverbruik (Klimaatmonitor, 2017). Rekening houdend met de verwachte hernieuwbare energieopwekking in 2050 heeft de Dutch Green Building Council (DGBC) doorgerekend wat het energieverbruik van een zogenoemd Paris Proof gebouw in 2050 maximaal moet zijn (DGBC, 2018). De voorlopige cijfers liegen er niet om: gemiddeld mag een winkel nog 36 procent van de huidige energie verbruiken, een ziekenhuis 32 procent, een basisschool 38 procent en een kantoor zelfs maar 25 procent. Grofweg blijft er dus een derde over.

Deze berekeningen zijn zowel voor nieuwbouw als voor de bestaande vastgoedvoorraad van kracht. De allergrootste uitdaging zit logischerwijs in de verduurzaming van de bestaande gebouwde omgeving. Hoe gaan we onze 7,3 miljoen woningen, circa 50 miljoen m² kantoren, ruim 30 miljoen m² winkelruimte, ongeveer 6.700 basisscholen, 320 ziekenhuizen en de rest van de gebouwde omgeving Paris Proof krijgen?

Parijsdoelstelling nog ver weg

Er zijn drie belangrijke krachten die nodig zijn om een Paris Proof vastgoedvoorraad op weg te helpen: gebruikers en eigenaren van vastgoed, financiers en investeerders en juridische kaders vanuit de overheid.

Door gebruikers en eigenaren worden er stappen gezet. Steeds vaker willen mensen hun duurzame steentje bijdragen. Nieuwbouw maakt grote stappen naar energieneutraal en de verwachting is dat dit binnen enkele jaren de norm is. Ook op de verduurzaming van de bestaande omgeving wordt serieus ingezet. Er wordt kennis gedeeld en samengewerkt, energieverbruik wordt geanalyseerd, Ledverlichting aangebracht, isolatiewaarden verhoogd, binnensteden worden groener gemaakt, daken worden vol gelegd met zonnepanelen en deze energie wordt vervolgens gedeeld via gecompliceerde zonneroosconstructies.

Naast deze veelal energetische maatregelen verandert langzaamaan ook het gedrag. Gesloten winkeldeuren met een briefje 'wij zijn gewoon open' zijn steeds vaker in het straatbeeld te zien, er zijn kantoren die na 20.00 uur grotendeels van het stroom gehaald worden en steeds meer supermarkten hebben inmiddels deuren voor de - voorheen open - koelingen geplaatst. Ook woningeigenaren en -huurders raken meer geïnteresseerd in het thema duurzaamheid. Maar zij zijn vooralsnog niet heel gemakkelijk te bewegen om zelf ook een duit in het zakje te doen voor een duurzame woning. Al deze ontwikkelingen en goede initiatieven ten spijt, lijkt het er op dat het lang niet snel genoeg gaat. Vooralsnog is er over het geheel genomen geen noemenswaardige afname van het energieverbruik waarneembaar, terwijl we naar een reductie van maar liefst twee derde moeten. De doelstellingen van Parijs zijn dus nog ver weg.

Vanuit investeringsperspectief is er de afgelopen jaren groeiende aandacht voor de duurzaamheidsprestaties van vastgoedportefeuilles. Steeds meer kapitaalkrachtige vastgoedinvesteerders als pensioenfondsen, banken en verzekeraars kijken naast financieel rendement en risico ook naar de energetische en maatschappelijke impact van hun investeringen. Zo neemt het investeren in zogenoemde Green Bonds toe. Wereldwijd is er in 2016 in totaal voor 81 miljard dollar aan *Green Bonds* uitgegeven. Dat is een verdubbeling ten opzichte van 2015 (Morgan Stanley, 2017). Ook in Nederland neemt de interesse in duurzaam vastgoed toe en eist bijvoorbeeld pensioenfonds PGGM dat haar vastgoedportefeuille in 2020 50% minder CO₂ uitstoot. Desalniettemin is de druk vanuit investeerders voor echte impactvolle verduurzaming van de Nederlandse vastgoedvoorraad onvoldoende om ook maar in de buurt te komen van de benodigd 66% CO₂-reductie.

Waar staat ten derde de Nederlandse wet- en regelgeving in het kader van verduurzaming van de gebouwde omgeving? Er wordt veel en langdurig gediscussieerd over de rol van de overheid. Is aangescherpte wetgeving bedoeld voor het behalen van de Parijsakkoorden of is het enkel bedoeld voor het in beweging krijgen van de hekkensluiters? Vooralsnog lijkt dat laatste – zeker voor de verduurzaming van de bestaande voorraad - het geval. Momenteel is alleen de niet erg vergaande ‘energielabel C’-verplichting voor kantorengebouwen in 2023 en de energielabel B verplichting voor corporaties concreet. Wetgeving voor andere type vastgoedassets blijft vooralsnog zelfs uit. Gelukkig gaan de ontwikkelingen in de nieuwbouw mede door het bouwbesluit en het verbod op nieuwe gasaansluitingen wel erg snel. Maar dat is hoogstwaarschijnlijk niet genoeg.

Toekomst heeft snelheid nodig

Concluderend over waar we anno 2018 staan kunnen we kort zijn: er worden stappen in de goede richting gezet, maar met het huidige tempo komen we zeker niet op tijd aan in Parijs. De opgave is enorm. Zowel tijd-technisch als financieel moet er fors meer worden geïnvesteerd. Het vingerwijzen tussen stakeholders, het wachten op nieuwe wetgeving of tot andere marktpartijen in beweging komen moet stoppen want er is nu actie nodig.

De vastgoedmarkt moet meer op zoek gaan naar de kansen, naar de win-win. Want die zijn er echt. Zo is de businesscase van het verduurzamen van oude woningen positief te krijgen en genereren kantoren met een energielabel A een hogere huuropbrengst. Goed voor de weg naar Parijs en goed voor het financieel rendement. Daarnaast moeten investeerders aanzienlijk meer gebruik gaan maken van hun invloed op de mate van duurzaamheid van een beleggingsportefeuille, zodat niet-duurzaam vastgoed vanzelf als *stranded asset* beschouwd gaat worden. Ter derde moet

de overheid wetgeving flink aanscherpen, voornamelijk voor de bestaande voorraad en met een sterke focus op reductie van het feitelijke energieverbruik in plaats enkel op energielabels. Zeer daadkrachtig en doeltreffend is het verbod op gasaansluitingen voor nieuwbouw woningen, ook al is het op de hele korte termijn wel even schakelen voor de markt. Tot slot moet de overheid het proces rondom de opwekking van hernieuwbare energie aanzienlijk gaan versnellen. Voor NIMBY-gedrag en langdurige procedures is gezien het korte tijdsbestek en waar we nu staan geen tijd meer.

Gerealiseerd moet worden dat de weg naar Parijs door een ieder bewandeld moet worden. Elke burger, elk bedrijf en elke politieke partij is verantwoordelijk. Het besef moet groeien dat elke beslissing effect heeft op de wereld van morgen, onze wereld van morgen. Als we beslissingen nemen over belangrijke zaken moet de duurzame, energieneutrale toekomst altijd een stoel aan tafel krijgen. Want de toekomst, die bepaalt mee.

Bart Louw (bart.louw@asr.nl) en Lizzy Butink (lizzy.butink@asr.nl) zijn respectievelijk hoofd research en duurzaamheidsmanager bij a.s.r. real estate.

Literatuur

Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat [2017]

CO₂-Uitstoot, Klimaatmonitor, Rijkswaterstaat, <https://klimaatmonitor.databank.nl/dashboard/>

Dutch Green Building Council (2018) Werkconferentie: Naar een Paris Proof gebouwde omgeving, Den Haag.

Morgan Stanley (2017) Behind the Green Bond Boom, *Ideas*, Morgan Stanley, <https://www.morganstanley.com/ideas/green-bond-boom>