

Uw gebouwpatrimonium koolstofneutraal maken tegen 2050? Wij helpen u graag!

22 april 2022

Ingenium gaat samen met gebouwbeheerders de uitdaging aan om gebouwen tegen 2050 koolstofneutraal te maken. Naast de strenge eisen die vanuit Europa en de Vlaamse Overheid worden opgelegd, zijn belangrijke extra incentives de waardevermindering op lange termijn wanneer er níet wordt ingegrepen en de sterk gestegen energieprijzen die ook nu al de facilitaire kosten opdrijven.



Samen met partners ontwikkelt Ingenium voor gebouwbeheerders strategische plannen met een budget en tijdschema om tot een koolstofneutraal patrimonium te komen. We kijken hierbij verder dan de eisen van de wetgever, onderzoeken de mogelijkheden op het vlak van energie-uitwisseling, én behoeden ons voor greenwashing. De focus ligt op het zoveel mogelijk beperken van de energievraag, de uitfasering van gasgestookte installaties, en het gebruik van hernieuwbare energie.

Om de CO₂-footprint van een of meerdere gebouwen te berekenen, zijn diverse definities en meetinstrumenten in omloop. Heel vaak wordt verwezen naar het Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol), een internationale standaard. Het protocol brengt zowel directe emissies – door de gebouwen en het transport van het bedrijf of de organisatie zelf – als de indirecte emissies aan het begin en aan het einde van de waardeketen in kaart. Door het Greenhouse Gas Protocol als kader te hanteren, garandeert Ingenium een gestandaardiseerde aanpak om het vraagstuk van koolstofneutraal patrimonium efficiënt en meetbaar aan te pakken.

Dat gebouwen op termijn in waarde zullen dalen als ze níet ingrijpend energetisch worden aangepakt, baart heel wat gebouweigenaars nu al zorgen. Dat merken we aan de talrijke vragen die we hierover krijgen. Door de klimaatverandering zal patrimonium 'economisch verouderen', omdat het niet langer zal voldoen aan de efficiëntiestandaarden en de marktverwachtingen. Dure renovatiemaatregelen dringen zich dan op.

Een tool die dit risico in kaart brengt, is de CRREM: de Carbon Risk Real Estate Monitor. Op basis van diverse parameters bepaalt de CRREM hoeveel een gebouw vandaag en in de toekomst financieel waard is, in functie van de steeds hogere duurzaamheidsverwachtingen. CCREM is een tool die werd ontwikkeld door de EU, en door INGENIUM kan gebruikt worden om het patrimonium van een gebouwenbeheerder te screenen.

De Vlaamse overheid is een voortrekkende in deze transitie. In een intern klimaatplan wordt ernaar gestreefd om tegen 2030 in de gebruiksfase van de gebouwen de CO₂-uitstoot met 55 procent en het primair energieverbruik met 35 procent te verminderen. Tegen 2045 moeten de gebouwen van de Vlaamse Overheid volledig koolstofneutraal zijn.

De Vlaamse overheid neemt Ingenium, samen met een partner, onder de arm om conditiestaatmetingen en energieaudits uit te voeren in haar talrijke gebouwen, onder meer die van Sport Vlaanderen. Met een speciaal voor de Vlaamse overheid ontwikkelde CO₂-reductietool brengen we op een visueel

aantrekkelijke manier in kaart wat de diverse energiebesparende maatregelen zijn, op welk moment ze best worden uitgevoerd, welk investeringsbedrag er telkens aan gekoppeld is en wat de CO2-reductie van elke maatregel is.

Het energieprestatiecertificaat voor niet-residentiële gebouwen (EPC NR) zal vanaf 2023 zichtbaar maken of het gebouw voldoet aan de langetermijndoelstelling van de Vlaamse Overheid, of op welke 'afstand' van de langetermijndoelstelling het gebouw zich bevindt. Een energielabel – op een schaal van rood (slecht) naar groen (goed) – geeft de energieprestaties van het gebouw weer. Vanaf 1 januari 2025 wordt dit EPC NR een verplichting voor alle grote niet-residentiële gebouwen.

Uiteraard worden niet enkel publieke overheden gevat door de Europese en Vlaamse klimaatambities. De verstrengde normen zijn ook van toepassing op andere eigenaars en/of beheerders van diverse gebouwen, zoals projectontwikkelaars, retailers, syndici en de industrie.

Wachten tot de bui van de dwingende klimaatmaatregelen op u afkomt, is alvast geen optie. Het is beter om proactief te anticiperen op wat komt, en het patrimonium tijdig en gefaseerd aan te pakken. Het zal niet enkel op korte termijn vermijden dat de facilitaire kosten de pan uitswingen, maar er ook voor zorgen dat de gebouwen in de verdere toekomst nog voldoende marktwaaarde blijven behouden.

Meer weten over de transitie naar een koolstofneutraal gebouwpatrimonium en hoe dat concreet aan te pakken? Neem contact op met Nico De Roeck via 050 40 45 30 of nico.deroeck@ingenium.be.