

CO2-neutraal patrimonium tegen 2050? Laat je patrimonium tijdig doorlichten!

24 november 2022

Naast de kopzorgen om de energierekening op korte termijn haalbaar te houden, liggen patrimoniumbeheerders vandaag ook wakker van langetermijnvragen als: 'Op welke manier kunnen we CO2-neutraal worden tegen 2050?' en 'Loont het nog de moeite om te investeren in onze huidige gebouwen?'. Ingenium bood alvast antwoorden aan een overheidsinstelling die haar uitgebreid patrimonium liet doorlichten.



Om een objectief afwegingskader te hebben, maken we gebruik van de definitie die het VEKA hanteert in het kader van de lancering van het verplichte EPC voor niet-residentiële gebouwen:

'Een koolstofneutraal gebouw is een gebouw waarvan de CO2-uitstoot tot nul is gereduceerd door de energiebehoeften te verminderen én ervoor te zorgen dat aan de resterende energiebehoeften wordt voldaan met hernieuwbare energiebronnen. Het is een gebouw waarvan het gemeten totale energiegebruik in gebruiksfase wordt gedekt door hernieuwbare energiebronnen.'

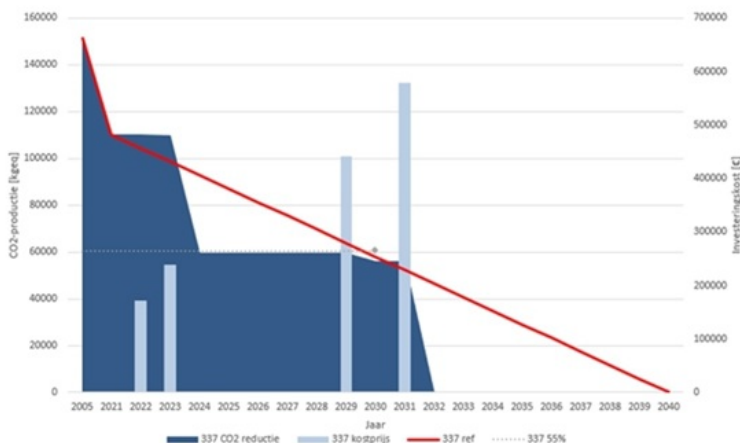
De meting gebeurt op gebouw- of siteniveau en brengt zowel gereguleerde verbruiken (hvac, verlichting,...) als niet-gereguleerde (liften, datacenters, elektrische mobiliteit,...) in rekening.

Gebouwen die in de toekomst niet langer voldoen aan het Europese E-label zullen in waarde verminderen. Patrimoniumbeheerders doen er dus goed aan om tijdig in te grijpen. Een vraag die daarbij zeker moet worden gesteld, is of het nog nut heeft om energetische maatregelen te nemen, of niet.

Ingenium, in samenwerking met Freestone, maakte die analyse voor een overheidsinstelling met vele tientallen gebouwen verspreid over heel Vlaanderen. Vertrekpunt was de bestaande situatie. Een goede locatie en toegankelijkheid van elk gebouw waren een basisvoorwaarde. Daarna werden de bouwkundige toestand en de staat van de technieken in kaart gebracht. Op basis van die informatie werd telkens beslist om ofwel verder te investeren in het gebouw, ofwel het op termijn te verlaten (verkoop, verhuur, concessie, erfpacht).

Als werd beslist om het gebouw te behouden, volgde een detailstudie. We deden een energieaudit en stelden daarna energiebesparende maatregelen voor zoals het isoleren van de bouwschil, aanpassingen doen aan het warmteafgiftesysteem om warmtepompen te kunnen gebruiken en het plaatsen van zonnepanelen. Per gebouw en per maatregel berekenden we de CO2-reductie. Elk gebouw krijgt zo een score die vergelijken mogelijk maakt.

Daaraan werd ook een meerjareninvesteringsplan gekoppeld. Uitgezet op een tijdslijn (figuur A) werd snel duidelijk in welke jaren de grootste investeringen moeten worden gepland, en welk effect die hebben op de CO2-reductie. Alle gebouwen werden ook samengebracht in een 'heatmap' waarbij de score die elk gebouw kreeg wordt afgezet tegen de kost per m2 van maatregelen om tot CO2-neutraliteit te komen (figuur B – Cost Driven) of tegen de restwaarde op basis van de CO2. Hoe roder de zone waarin het gebouw zich bevindt, hoe slechter het scoort, en dus hoe groter de investeringen zullen moeten zijn (figuur B) of hoe groter de restwaarde.



Figuur A

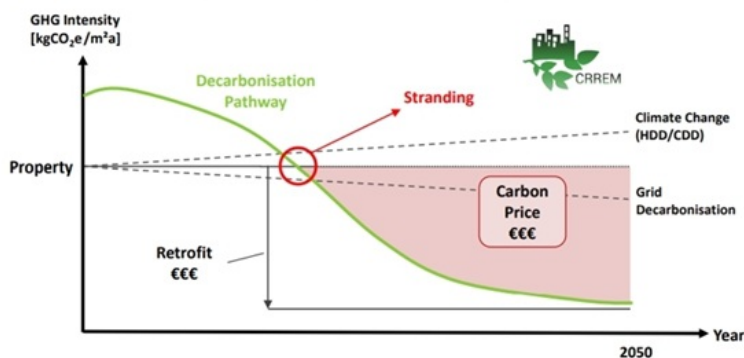


Figuur B

Om het risico op 'economisch verouderen' van patrimonium door de klimaatverandering in kaart te brengen, gebruiken we bij Ingenium de CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), ontwikkeld door de EU. De CRREM bepaalt op basis van diverse parameters hoeveel een gebouw – en opgeteld het volledig patrimonium – vandaag en in de toekomst waard is, in functie van de steeds hogere duurzaamheidsverwachtingen.

Ook deze data kunnen op een heel visuele manier worden weergegeven. Telkens is het 'stranding point' cruciaal: het moment waarop je gebouw presteert zoals dit type gebouw zou moeten presteren als het de steeds strenger wordende doelstellingen voor CO2-reductie – de groene lijn in figuur C – naleeft. Als niet wordt ingezet op modernisatie – 'retrofit' – van het gebouw, zal de marktwaarde na dit stranding point steeds verder dalen.

ASSET LEVEL STRANDING DIAGRAM



Figuur C

Ingenium beschikt over jarenlange kennis en diverse tools om de energieduurzaamheid (of het gebrek eraan) van patrimonium in kaart te brengen, maatregelen voor te stellen op het pad naar koolstofneutraliteit en die investeringen in een realistisch meerjarenplan te gieten. Dat ook de Vlaamse overheid haar eigen patrimonium wil doorlichten, bewijst dat dit een 'hot topic' is. Aarzel dan ook niet om nu al bij ons vrijblijvend info in te winnen.

Meer weten over hoe jouw patrimonium koolstofneutraal kan worden tegen 2050? Neem contact op met Nico De Roeck via 050 40 45 30 of nico.deroeck@ingenium.be.

Meer achtergrond bij de Road to Carbon Neutrality vind je ook [hier](#).