

# Daadkrachtige beleggers versnellen duurzame nieuwbouw

Marianne Langelaar, Ontwikkelingsmanager bij Achmea Real Estate, won afgelopen najaar de MRE-scriptieprijs van de Amsterdam School of Real Estate. Uit haar onderzoek blijkt dat investment managers meer kunnen doen om de CO<sub>2</sub>-uitstoot in de bouw sneller te verlagen. ‘De noodzaak om te veranderen wordt nog te vaak bij een andere partij in de keten gelegd.’

Door Daan Nijssen

## Gefeliciteerd! Cum laude afgestudeerd én winnaar van de scriptieprijs.

‘Dank u wel. Het was hard werken naast een full-time baan, maar het was zeker de moeite waard. Ik ben erg blij dat ik deze Master heb kunnen doen.’

## Waarom ligt de focus in uw onderzoek op de embodied carbon footprint van specifiek nieuwbouwwoningen?

‘In Nederland is een groot tekort aan woningen. De overheid streeft naar 800.000 nieuwbouwwoningen vóór 2030. Als we doorgaan met de huidige wijze van bouwen, dan is het CO<sub>2</sub>-budget voor de bouw om bij de 1,5 graden opwarming van de aarde te blijven in 2026 al uitgeput. Zo wordt het zero-carbon doel van Parijs niet gehaald.’

De materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot, de embodied carbon, beslaat ongeveer 50% van de totale CO<sub>2</sub>-uitstoot tijdens de levenscyclus van een woning. De grootste piek van deze uitstoot ligt bij de bouw en vindt plaats voordat de institutionele belegger de sleutel van de woning krijgt en eigenaar wordt. Die uitstoot verschijnt op dit moment dus nog niet in de duurzaamheidsrapportages van beleggers en valt onder scope 3-emissies. Institutionele

beleggers kunnen, als opdrachtgevers van nieuwbouwwoningen, gedragsverandering in de vastgoedketen stimuleren. Dit biedt kansen om de CO<sub>2</sub>-uitstoot in de vastgoedsector op korte termijn aanzienlijk te beperken.’

## Wat zijn de grootste obstakels bij het verlagen van de embodied carbon footprint bij nieuwbouwwoningen?

‘Zowel aan de aanbodkant als de vraagzijde van beleggershuurwoningen hebben de grootste obstakels betrekking op de financiële haalbaarheid en de aantrekkelijkheid om de transitie vorm te geven. Externaliteiten, zoals milieuschade door klimaatverandering, worden niet ingeprijsd. Het huidige, niet-duurzame economische systeem wordt in stand gehouden door een gebrek aan (financiële) prikkels bij actoren in de vastgoedketen. Technische uitdagingen en gebrek aan eenduidigheid en meetbaarheid worden door de respondenten in mijn onderzoek ook als zorgen benoemd, maar spelen een kleinere rol.’

In veel gevallen wordt de noodzaak om te veranderen bij een andere partij in de keten gelegd en ontbreekt het gevoel van urgentie. Mijn onderzoek focust op wat elke ketenpartij wél kan bijdragen om deze vicieuze cirkel te doorbreken, zodat meer nieuwbouwwoningen met een lage embodied carbon footprint worden opgeleverd.’

## Hoe kunnen institutionele beleggers hieraan bijdragen?

‘Bij het beheer van vastgoedportefeuilles van investeerders ligt de focus nu op de uitstoot tijdens de bewoning, de operationele CO<sub>2</sub>-uitstoot, terwijl het onderwerp embodied carbon nog in de kinderschoenen staat. Waar bij verlaging van operationeel carbon een directe link te leggen is met lagere woonlasten, vraagt de reductie van embodied carbon om een langetermijnvisie van investment managers en institutionele beleggers. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de gewenste reputatie van een fonds en het risico van niet-handelen voor de totale beleggingsportefeuille op de lange termijn. Niet enkel het verdienmodel op de korte termijn is dan leidend, ook het belang van een ordelijke klimaattransitie wordt meegewogen.’

Institutionele beleggers zoals pensioenfondsen en verzekeraars kunnen via investment managers een domino-effect veroorzaken door de vraag naar nieuwbouwwoningen met een lage embodied carbon footprint te stimuleren. Hoewel nieuwbouwwoningen een klein onderdeel van de totale beleggingsportefeuille vormen, kan gerichte inzet op dit onderdeel juist grote impact op de vastgoedketen hebben. Het onderwerp hoger op de agenda plaatsen, met een stapsgewijze grotere ambitie, houdt de kosten beperkt en biedt investment managers ruimte voor kortetermijnmaatregelen om de transitie te begeleiden. Op langere termijn is de verwachting dat investeerders hier profijt van hebben.

### **Uw onderzoek richtte zich specifiek op de rol van de investment manager als koper van vastgoed namens een institutionele belegger. Wat kan een investment manager bijdragen om de embodied carbon footprint te verlagen?**

‘Investment managers verbinden de vraag- en aanbodzijde van nieuwbouwhuurwoningen. Van investment managers mag verwacht worden dat zij een visie vormen over toekomstbestendig vastgoed met een lage footprint tijdens alle levensfasen van een woning en hierover advies geven aan hun institutionele klanten. De investment manager kan bijdragen door vanuit haar rol in de vastgoedketen in te zetten op een breed pakket aan kortetermijnmaatregelen, zodat de ambitie stapsgewijs kan worden opgevoerd. Hiervoor is verandering over de volle breedte nodig, op het gebied van technologie, gedrag, cultuur, gewoontes en instituten.

Op korte termijn betekent dit meer bouwen met circulaire en hernieuwbare materialen (houtbouw en biobased materialen) en het aanpassen van het Programma van Eisen, zodat ontwikkelaars en verkopers andere keuzes in de project- en gebiedsontwikkelingen maken. Haast is daarbij geboden, omdat materiaalkeuzes aan het begin van het ontwikkeltraject worden genomen en ambities ten aanzien van embodied carbon zelfs al op stedenbouwkundig niveau worden bepaald. Het effect van de gewijzigde vraag kan met de huidige doorlooptijden van ontwikkelingen pas na jaren te zien zijn.

Het is daarnaast belangrijk dat meer kennis wordt opgebouwd, dat kennis breed wordt gedeeld en dat gesprekken worden aangegaan over samenwerkingen binnen de keten. Door intrinsiek gemotiveerde mensen te verzamelen en maatregelen te borgen in beleid en portefeuilleplannen, ontstaat een steilere leercurve. Zo verdwijnt ook de vrijblijvendheid. Het advies is om projecten constant te meten, zodat zo snel mogelijk een breedgedragen betrouwbare meettool (die ook operationaal carbon meeneemt) wordt ontwikkeld.’

### **Wat kan worden verwacht van CO<sub>2</sub>-beprijzing?**

‘Wetgeving en financiële prikkels, zoals CO<sub>2</sub>-beprijzing, kunnen ervoor zorgen dat er een gelijk speelveld ontstaat. Door veel respondenten in mijn onderzoek wordt dit als een doorbraak in de transitie gezien. Oplossingsrichtingen om de embodied carbon footprint van nieuwbouw omlaag te brengen, worden dan ook vaak in één adem genoemd met het verdeelvraagstuk: het dilemma wie in de keten betaalt. Toch is het invoeren van CO<sub>2</sub>-beprijzing alleen haalbaar als de markt dit kan opvangen zonder grote economische verstoringen. De ontwikkelingen gaan op dit moment niet snel genoeg om de afgesproken reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot met 55% ten opzichte van 1990 te behalen.

De uitdaging ligt bij alle partijen in de vastgoedketen om gezamenlijk, met een gezond businessmodel, bij te dragen aan klimaatmitigatie. Dit voorkomt hogere kosten door klimaatadaptatie, ook in de eigen vastgoedportefeuilles. Invloed en samenwerking op alle niveaus binnen de keten, inclusief de investeerders, is nodig om de transitie verder te brengen, zodat het omslagpunt, het tipping-point in de transitie, bereikt wordt. Bedrijven die nu al voorsorteren op CO<sub>2</sub>-beprijzing zorgen ervoor dat ze toekomstbestendig zijn en dat de overgang bij daadwerkelijke invoering soepel verloopt.

Het advies is dus om stapsgewijs, ook in samenwerking met andere investment managers, ambitie op te bouwen, waarbij met elkaar het fijnevoelige evenwicht wordt gezocht om te zorgen voor toekomstbestendige vastgoedportefeuilles van klanten.’ ■



**Marianne Langelaar**

Ontwikkelingsmanager,  
Achmea Real Estate

## IN HET KORT

Het woningtekort en de hoge CO<sub>2</sub>-uitstoot vragen om een focus op de embodied carbon footprint van nieuwbouwwoningen.

Embodied carbon beslaat circa 50% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in de levenscyclus van een woning, met een piek in de bouw.

Obstakels voor verduurzaming zijn financiële haalbaarheid en het gebrek aan prikkels voor verandering in de vastgoedketen.

Institutionele beleggers kunnen bijdragen door de vraag naar duurzame woningen te stimuleren.

Invloed en samenwerking op alle niveaus binnen de vastgoedketen, inclusief de investeerders, is nodig om de transitie verder te brengen.