

Column: De consequenties van de klimaatop voor commercieel vastgoed

01-03-2016 10:20

De eenentwintigste jaarlijkse klimaatconferentie van de Verenigde Naties vond vanaf 30 november 2015 plaats in Parijs. Hierbij kwamen alle partijen die onderdeel uitmaken van het UNFCCC (United Nations Framework Convention on Climate Change - het klimaatverdrag van de Verenigde Naties) bijeen. De conferentie duurde tot en met 12 december en mondde uit in een nieuw internationaal klimaatverdrag. Dit nieuw en bindend klimaatakkoord is ondertekend door 195 landen, samen met de Europese Unie en heeft de nodige gevolgen voor commercieel vastgoed.

In het Kyoto-protocol van 1997 werd bepaald de uitstoot van broeikasgassen in de periode 2008 – 2012 met 8% te verlagen ten opzichte van 1990. Op de klimaatconferentie in Doha werd besloten deze periode te verlengen tot 2020. Daarbij was een veel gehoord punt van kritiek dat dit verdrag niet ver genoeg zou gaan om klimaatverandering tegen te gaan. De beslissing om een nieuw klimaatverdrag op te stellen werd genomen tijdens de klimaatconferentie in Durban in 2011. Hier werd afgesproken dat tijdens de top in Parijs een nieuw verdrag moest worden gesloten.

Doelstellingen voor klimaatop in Parijs

Veruit de belangrijkste doelstelling in Parijs was om een nieuw klimaatverdrag te sluiten dat in 2020 ingaat. In het nieuwe ontwerp werd naast verlaging van uitstoot ook besloten over te gaan tot de invoering van een controleproces. Dat betekent dat de nationale overheden hun nationale doelen voor het verlagen van de broeikasgassen iedere vijf jaar moeten communiceren.

De EU wil meer

De EU heeft, na goedkeuring van de milieuministers in Brussel, een voorstel bij de VN ingediend om de uitstoot van broeikasgassen in 2030 met 40% te verminderen. Het doel van de EU is om de opwarming van de aarde onder de 2°C te houden. Hiervoor is het belangrijk dat de wereldwijde uitstoot van broeikasgassen in 2050 afneemt met ten minste 50% ten opzichte van 1990. En in 2100 moet de totale emissie zijn teruggebracht tot nul.

Hoofdpunten uit het klimaatverdrag

Veel van de doelstellingen voor de klimaatconferentie in Parijs zijn gehaald. Daarin is onder meer afgesproken:

1. Halverwege de 21e eeuw moet er evenwicht zijn tussen uitstoot en opnamevermogen door de natuur. Dat betekent dat er een einde moet komen aan de stijging van de uitstoot van broeikasgassen.
2. Opwarming van de aarde moet beperkt blijven tot maximaal 2 graden in 2100. Liever nog tot maximaal 1.5 graad.
3. Ieder vijf jaar wordt het klimaatbeleid van alle deelnemende landen geëvalueerd. De eerste vindt plaats in 2023.
4. Nederland wil in 2050 al een energie neutrale gebouwde omgeving bereiken. Dat is maar liefst 50 jaar eerder dan tijdens de top is afgesproken.
5. Nederland streeft naar een jaarlijkse energiebesparing van 1,5% ten opzichte van 2012. IJkmomenten zijn 31 december 2016 en 31 december 2018.
6. Al het commercieel vastgoed moeten voldoen aan wet Milieubeheer. Handhaving wordt verscherpt. Iedere maatregel die zich in vijf jaar terugverdient, moet worden uitgevoerd.

Energiemanagement

Dat betekent de komende jaren handenvol werk voor beheerorganisaties. Want zeker met de hete adem van de

vastgoedcrisis nog in de nek, valt er qua energiebesparende maatregelen op heel veel plaatsen en in veel objecten nog een hoop te verbeteren. Er is immers de afgelopen jaren fors bezuinigd op het onderhoud van vastgoedportefeuilles en individuele panden. De praktijk van alledag wijst uit dat er tal van maatregelen te nemen zijn die zichzelf ruimschoots binnen vijf jaar terugverdienen. LED-verlichting bijvoorbeeld of het toepassen van zonne-energie. Maar ook het Vaste-Service-Kosten-concept van AllFixed Property Management kan geheel of gedeeltelijk het ei van Columbus blijken. De lat ligt hoe dan ook hoog. Zeker als op 31 december van dit jaar al een eerste controleronde plaatsvindt. Een gewaarschuwd mens - ook als het vastgoedbelegger betreft - telt voor twee.

Een column van Twan Hendriks, [AllFixed Property Management](#).