

De mythe van Net Zero in bouw en vastgoed

DOOR BAS VAN DE GRIENDT

Net Zero Carbon. Het is de favoriete badge van veel bouw- en vastgoed-bedrijven die zich graag duurzaam profileren. Op websites en in jaarverslagen ligt de claim prominent te pronken: wij zijn – of worden heel snel – net zero carbon. Maar wie iets dieper kijkt dan deze groen gewassen marketinglaag, ziet al snel dat deze belofte vaak wordt ingekleurd met een wel erg dunne kwast.

De meeste bedrijven richten zich namelijk uitsluitend op de ‘makkelijke’ emissies: het operationele energieverbruik van gebouwen. Daarbij worden scope 1 en 2 voor het gas- en elektriciteitsverbruik keurig teruggebracht door verbetering van de energie-efficiëntie, gebouwisolatie om de warmtevraag te reduceren, nieuwe installaties (bijvoorbeeld een warmtepomp) en niet te vergeten zonnepanelen of anders de inkoop van groene stroom. En ja, dat helpt. Maar een gebouw wordt niet duurzaam door de energierekening te vergroenen.

Een gebouw wordt duurzaam door zijn volledige klimaatimpact te erkennen. Door alle broeikasgasemissies te beschouwen, vooral die emissies die nu nog buiten beeld blijven. Daar begint het echte werk: scope 3 van het Green House Gas-protocol. Die omvat alle indirecte CO₂-emissies die plaatsvinden in de waardeketen van een organisatie, buiten de eigen directe activiteiten (scope 1) en ingekochte energie (scope 2).

Terwijl bedrijven trots zijn op het reduceren van hun operationele emissies (terecht!), vormt scope 3 vaak het grootste deel van de klimaatimpact van de sector. En dan niet alleen de downstreamkant, de energieprestaties van de gebouwen die zij ontwikkelen of beheren. Nee, juist aan de upstreamzijde gaat het mis; bij de productie en het trans-



‘De sector breekt zich het hoofd over de kleinste brok emissies, maar laat de grootste kansen liggen’

port van materialen, bij bouw, onderhoud en renovatie. Beton, baksteen en staal: het zijn vooral de materiaalgebonden emissies die door elke net-zero-begroting heen knallen. Toch worden ze vaak gepresenteerd als een soort onvermijdelijke bijzaak, een voetnoot in de duurzaamheidsparagraaf.

De sector zal die voetnoot moeten herschrijven tot hoofdstuk één, want materiaalgebruik is klimaatimpact. En het wrange is: er bestaat al lang een manier om die impact niet alleen te beperken, maar soms zelfs om te draaien. Gebouwen kunnen immers ook CO₂ opslaan. Niet in exotische installaties of dure compensatieprogramma's, maar gewoon in het bouw materiaal zelf, in de constructie. Niet alleen hout en CLT (cross laminated timber), maar ook hennep, vlas en stro. Allemaal natuurlijke materialen die groeien onder invloed van zonlicht en CO₂ uit de lucht halen. Zogeheten construction stored carbon.

Voor woningen geldt inmiddels dat de CO₂-opslag in biobased materialen groter kan zijn dan materiaalgebonden emissies. En die materiaalgebonden emissies zijn op hun beurt vaak al groter dan de operationele emissies. Dat geldt zeker voor de korte termijn, tot 2050; de tijd die ons rest om de klimaatdoelstellingen van Parijs te halen. Met andere woorden: de sector breekt zich het hoofd over de kleinste brok emissies, maar laat de grootste kansen liggen.

Dat weten we niet uit idealistische praat, maar uit harde levenscyclusanalyses (LCA's). De cijfers liggen op tafel, onder meer bij de Dutch Green Building Council (DGBC), die met een binnenkort te verschijnen Net Zero Standaard voor de bouw- en vastgoedsector duidelijk maakt wat nodig is. En wie specifiek naar woningen kijkt, ziet dezelfde conclusie terug in onder meer het rapport Woningconcepten en hun prestaties van Cirkelstad (2024). Kortom, wie biobased bouwt, kan op klimaatgebied ineens van last naar lust verschuiven.

Hoogste tijd dat de vastgoedsector en de bouw stoppen met het vieren van halve oplossingen. Net Zero is geen marketingterm; het is een rekenkundige uitkomst van alle emissies en alle opslag, over de hele levenscyclus van een gebouw. Geen scopes schrappen, geen groene stroom als afaat. Gewoon eerlijk rekenen. Pas dan kunnen we zeggen dat een gebouw werkelijk Net Zero is, en niet alleen de brochure.

Bas van de Griendt (Stratego-Advies.nu) is auteur van 'Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals' (2024). Hij adviseert bouw- en vastgoedbedrijven bij verduurzaming van hun activiteiten en bedrijfsvoering.