




Een CO₂-heffingssysteem voor de gebouwde omgeving

VOGON Seminar
Amsterdam, 6 oktober 2023

Philip Gallas

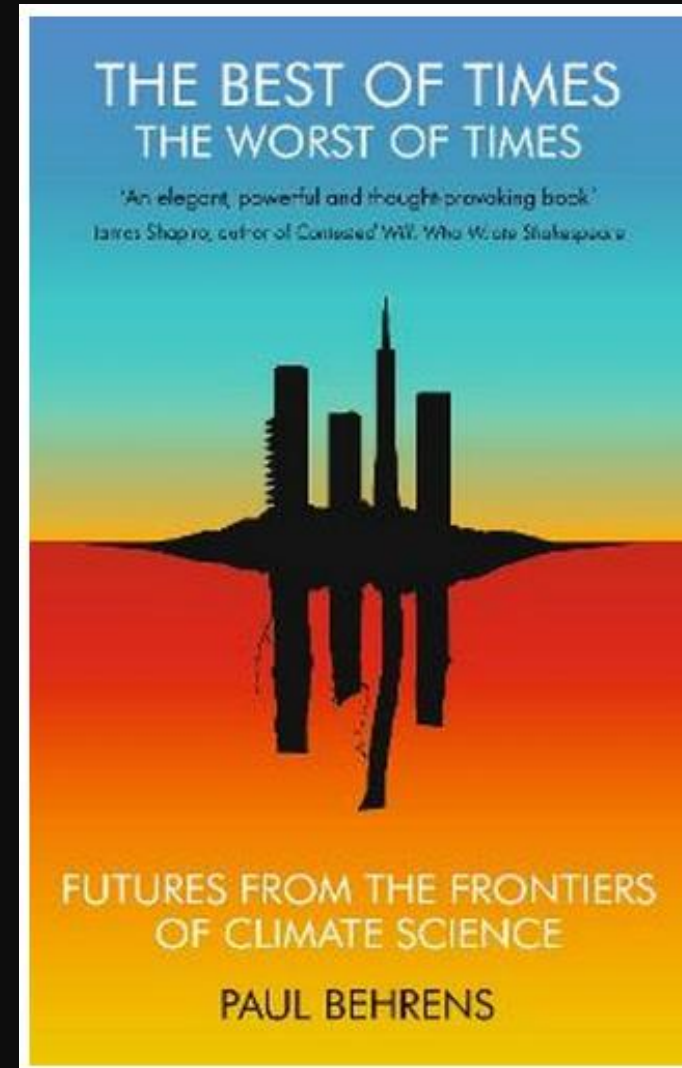


Agenda

- Achtergrond
 - Opzet scriptie
 - Uitkomsten onderzoek
 - Discussie
 - Q&A
- 

Achtergrond

-
- MSRE studie (Amsterdam School of Real Estate)
 - Keuzevak: “de Duurzame Stad”
 - Klimaatproblematiek:
 - mondiaal
 - extreem complex
 - verschillende dimensies
 - traag effect zichtbaar
 - speelt zich af in toekomst
 - gaat mogelijk existentiële dreiging vanuit
 - VG voor 40% bijdrage aan CO2 wereldwijd
-



Opzet scriptie

Bestaand onderzoek:

Private investeerders zijn gevoelig voor: 1) rendement en 2) wet/regelgeving

- Gigantische transitie opgave → moet door iemand betaald worden!
- Rendement vs investering duurzaamheid
- Hoe is versnelling transitie mogelijk?

Onderzoeksvraag:

In hoeverre kan een verplicht CO2-handelssysteem (zoals ETS 2) voor de Nederlandse gebouwde omgeving bijdragen aan een versnelling van het aantal duurzaamheidsinvesteringen?

Afbakening:

- Nederlands vastgoed
- Bestaand vastgoed
- Private investeerders
- Vastgoedsoort: zo breed mogelijk

Theoretisch kader

Literatuuronderzoek

Marktwerking &
Externe effecten

Beleidsoverwegingen
aanpak mondiale CO2-
uitstoot

ETS

Praktijkonderzoek

Interviews

Onderzoeksopzet

Verwachtingen
voorafgaand aan het
onderzoek

Onderzoeksverloop &
dataverwerking

Uitkomsten interviews

Analyse

Analyse resultaten

Conclusie, reflectie, aanbevelingen & discussie

Conclusie

Reflectie

Aanbevelingen

Discussie

Theoretisch kader

- 3 economische hoofdstromingen:

- **Equilibrium** ('invisible hand', Adam Smith): markt tendeert vanzelf naar evenwichtsprijs
- **Non-equilibrium**: evenwichtsprijs is niet optimaal, overheid nodig
- **Neo-institutionele theorie**: zowel markt- als overheidsfalen aanpakken. Er zijn instituties (wetten, regels, rechten, gewoonten, normen & warden) nodig om spelregels te bepalen.

- **Externe effecten**: onbedoelde onbeprijzbare effecten van interacties tussen actoren en omgeving → ontstaan door "marktfalen".

- **Tragedy of the commons**: overmatig gebruik algemene goederen, zonder dat gebruik kan worden uitgesloten (bv. leegvissen zeeën, luchtvervuiling etc.)

- Oplossing marktfalen:

- Pigou: belasten (negatieve externe effecten internaliseren), waarbij overheid initiatief heeft (= inbreuk op eigendomsrechten)
- Coase: onderhandeling tussen marktpartijen (= uitwisseling eigendomsrechten)
- *Tussenweg?* nieuwe (verhandelbare) eigendomsrechten creëren → ETS2

- **CO2-problematiek:**

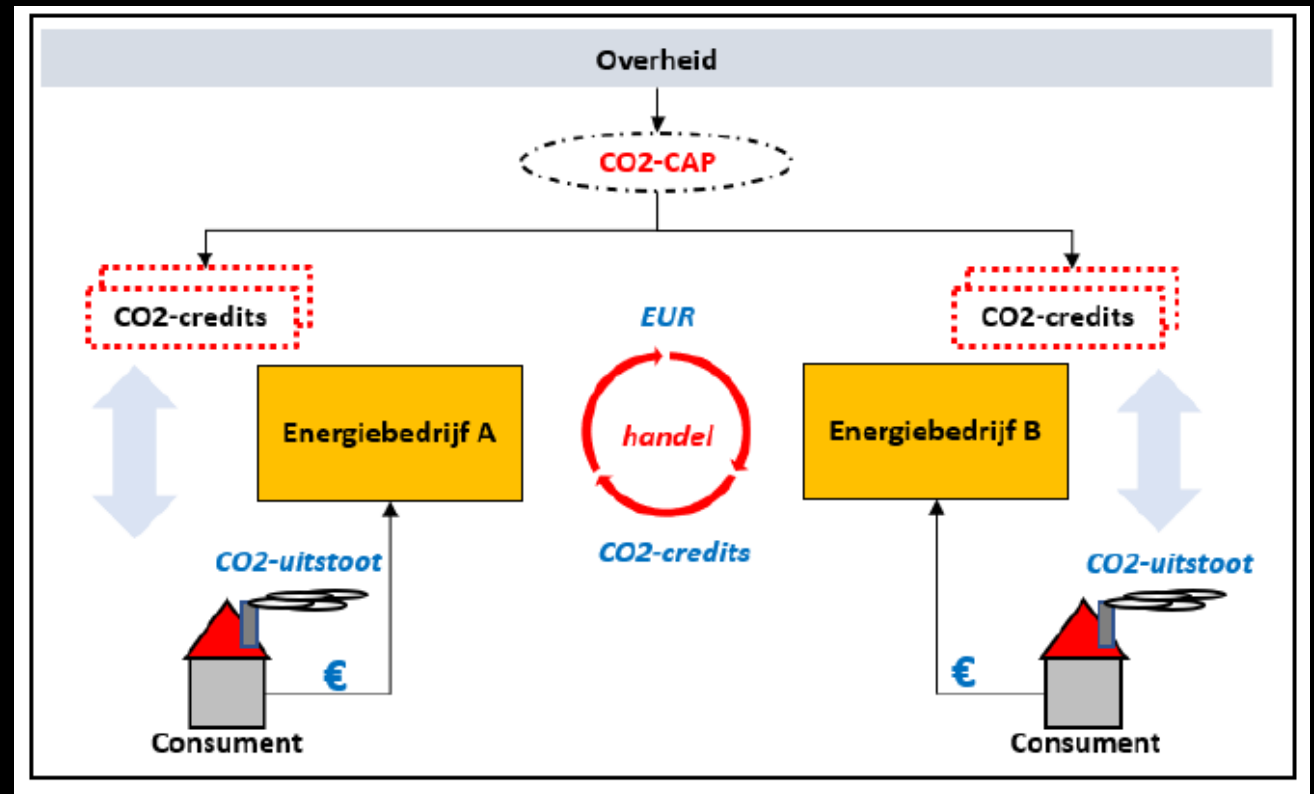
- Een te complex en omvangrijk probleem, waardoor marktpartijen dit niet zelf kunnen oplossen.
Er is publieke interventie nodig
- Mondiale aanpak nodig
- Free rider probleem (niet altijd terecht!)

- **EU-wetgeving:**

- Green Deal → doelstelling in 2050 klimaatneutraal
- Fit for 55 pakket → beschrijft hoe doelstellingen kunnen worden behaald
- ETS 1 en 2 → uitvloeisels van Fit for 55 pakket

ETS 2 systeem

- Carbon Border Adjustment Mechanism (CBAM)
- Sociaal Klimaatfonds
- Cap & Trade systeem:
 - beprijzen van CO2-uitstoot
 - hierdoor ontstaat een incentive (financiële prikkel) om te verduurzamen
 - tegen de laagste kosten
- 'up-stream' benadering
- Verwachte invoering in 2027 (evaluatie in 2026)
- Nog veel onbekend over exacte opzet systeem en CO2-prijs
- Huidige status: goedkeuring EU Parlement en EU Raad

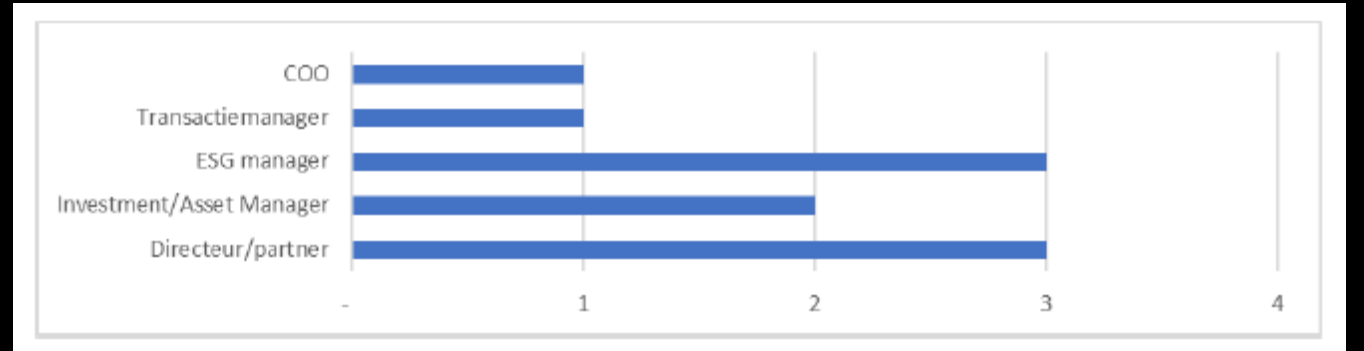
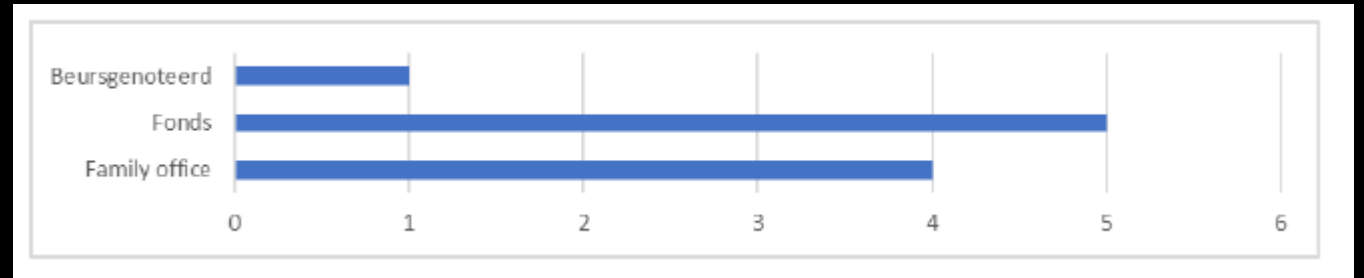


Belangrijkste voor- en nadelen ETS 2

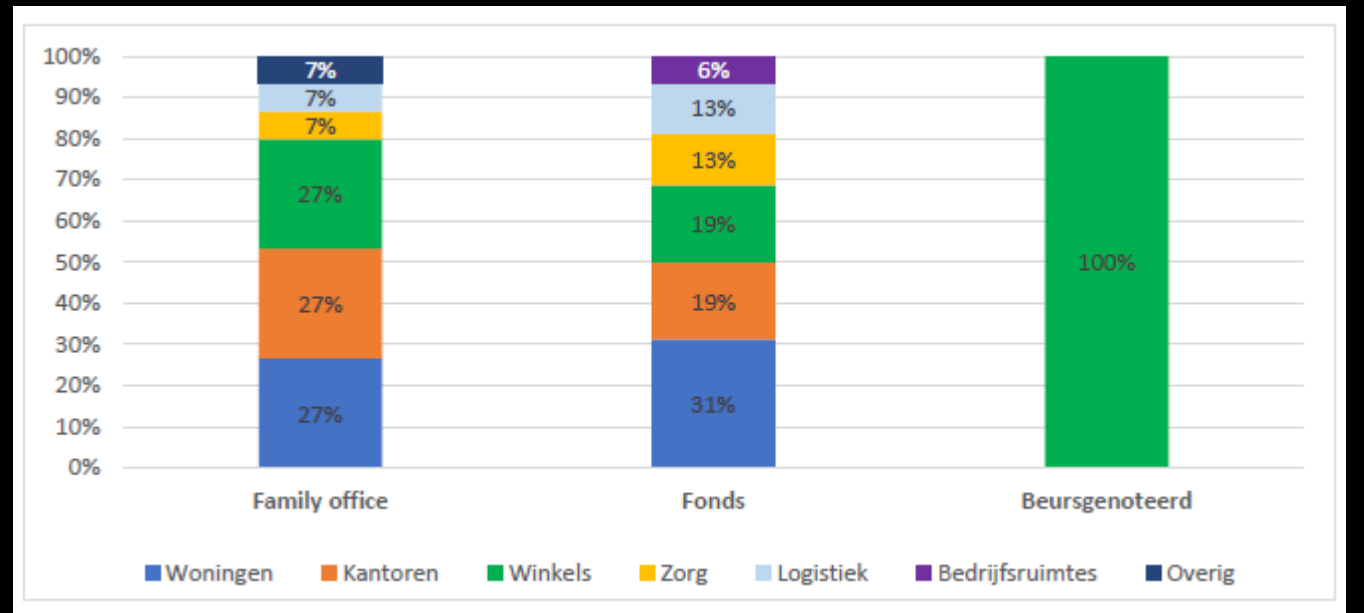
Voordelen	Nadelen
Effectief instrument	Grandfathering (toekenning CO2-rechten obv historische uitstoot)
Flexibel instrument	Herverdeling opbrengsten binnen EU
Additionele belastingheffing	Behavioral finance ('biases')
Financiële prikkel	Betaalbaarheid
Extra data	Realistische alternatieven voorhanden
Positieve neveneffecten	Verschillen EU landen
Terugdringen energy efficiency gap	Front loading (naar voren halen CO2-rechten)

Praktijkonderzoek

- Kwantitatief onderzoek
- 10 interviews onder private vastgoedbeleggers
 - Fondsen
 - Family offices
 - Beursgenoteerd



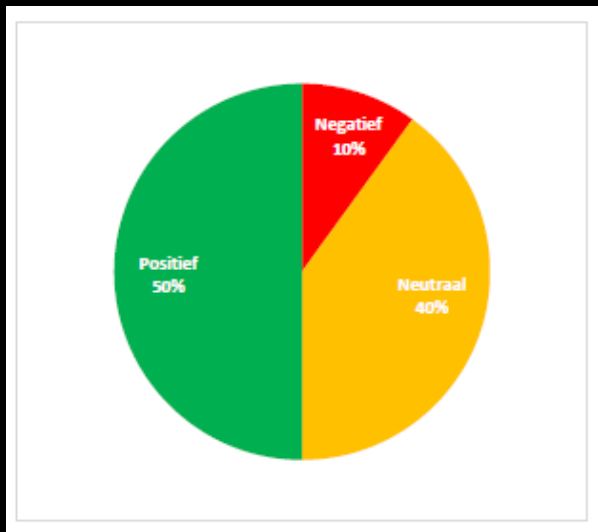
- Stappen:
 - Vragenlijst
 - Interviews
 - Uitschrijven
 - Coderen
 - Analyseren (Atlas, excel)



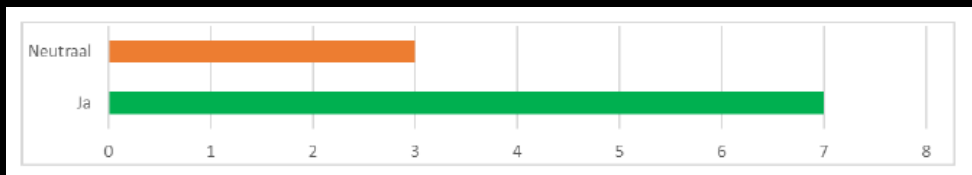
Vragenlijst:

- A) Algemeen
- B) Duurzaamheid
- C) ETS 2

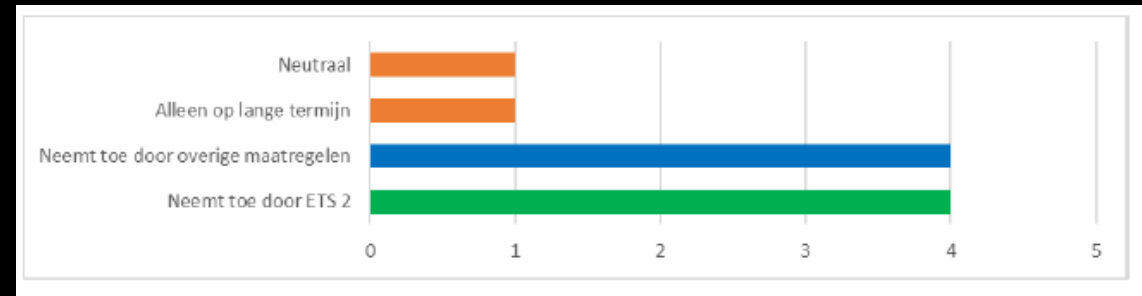
Algemene houding tav ETS 2



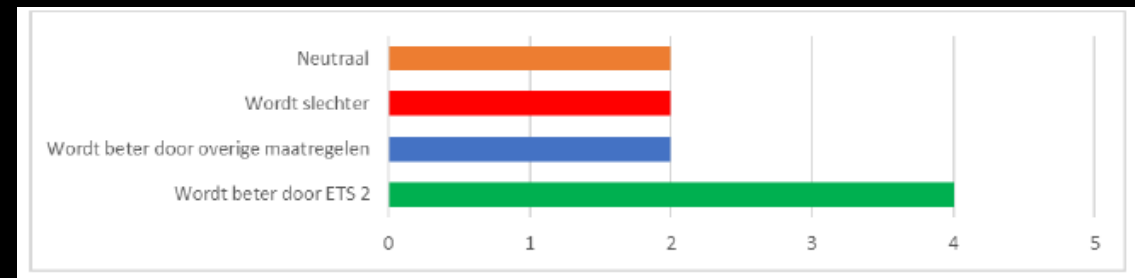
Financiële prikkel door ETS 2?



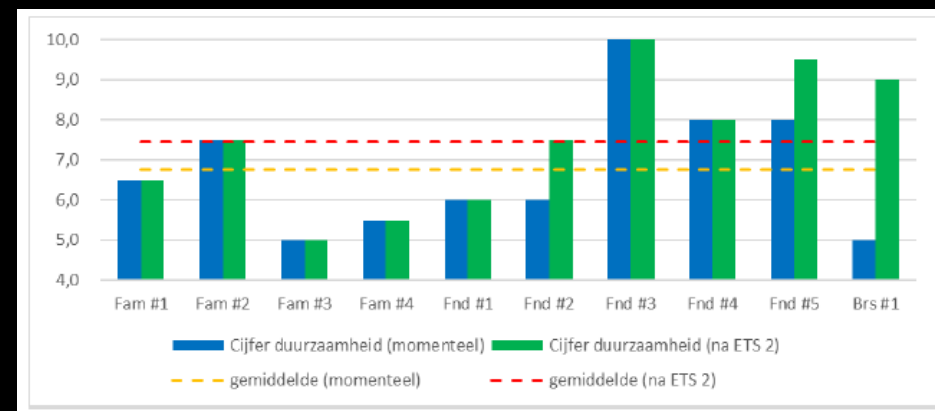
Impact ETS 2 op # duurzaamheidsinvesteringen?



Verandering business case door ETS 2?



Cijfer rol duurzaamheid voor/na ETS 2?

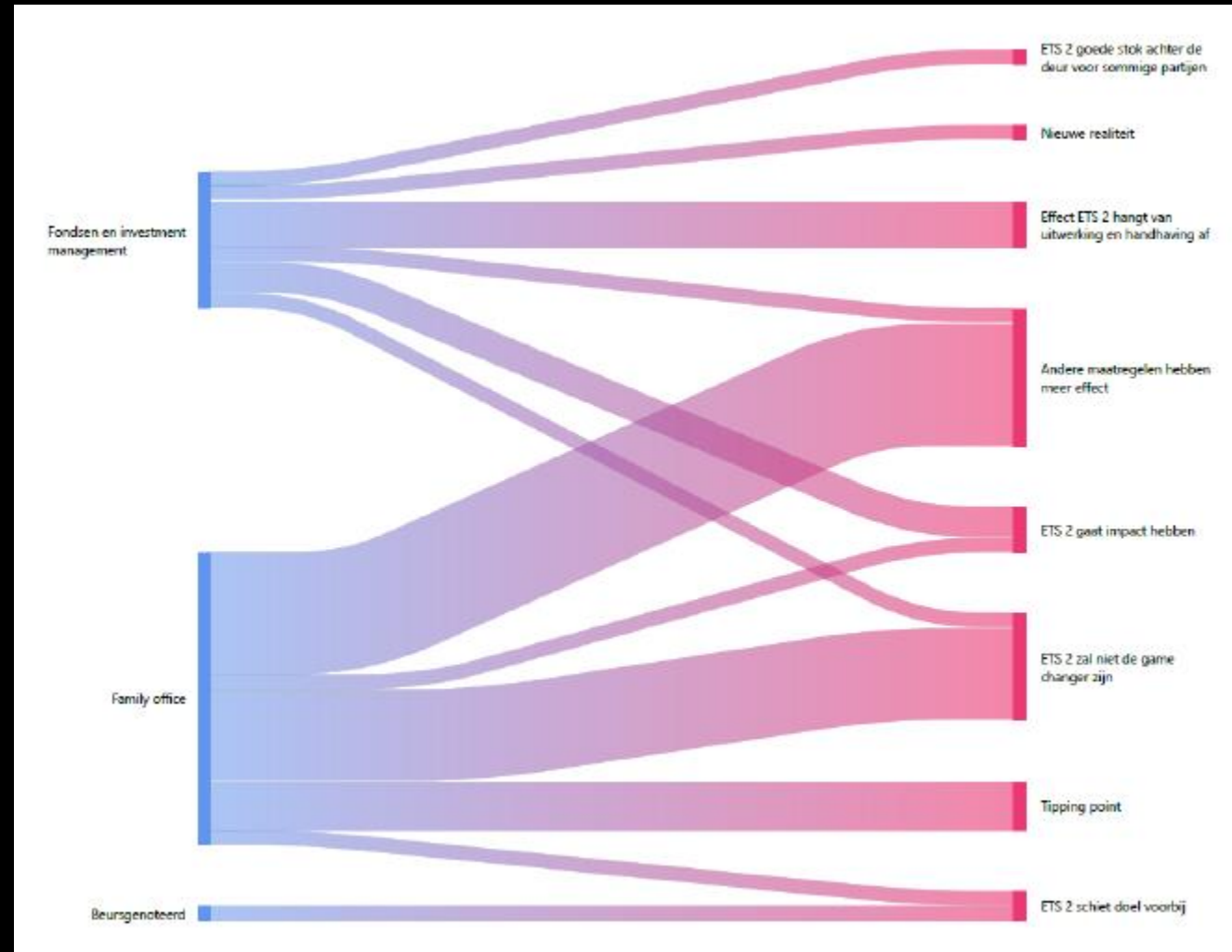


Opvallende uitkomst onderzoek?

→ van andere maatregelen (anders dan ETS 2) wordt meer effect! verwacht

Overige maatregelen	Toelichting
Wet- en regelgeving	Bv. WWS-puntengrens en aanscherping energielabelverplichting
Stakeholders	Toenemende eisen (banken, verzekeraars, aandeelhouders)
Markt	Toenemende eisen (huurders en consumenten)
Jaarrekening & rapportages	Meer verplichtingen
Eigen maatschappelijke verantwoordelijkheid	Gevoel van eigen maatschappelijke verantwoordelijkheid en bewustzijn
Hoge energieprijzen	Hierdoor besteden huishoudens steeds groter deel inkomen aan energie
EU Taxonomie	Toenemende transparantie- en rapportageverplichtingen
Publieke opinie	Toenemende aandacht voor thema duurzaamheid
Geopolitieke ontwikkelingen	Oorlog Oekraïne, opkomst China, Inflation Reduction Act (VS)
Hoge inflatie	Invloed op economie
Overige EU maatregelen	

Analyse



Conclusie

Overall:

- Men is doorgaans positief over ETS 2, maar er wordt weinig *direct* effect op # duurzaamheidsinvesteringen verwacht (van andere maatregelen meer effect verwacht, '*ETS 2 geen game changer*').
- Momenteel nog geen noodzaak bij partijen. Er is kennelijk meer 'dwang'/urgentie nodig?
- Mogelijk indirect effect (via eigenaren vastgoed) op later moment
- Timing effect?

Overige opmerkingen:

- Slag om de arm (ivm omvang steekproef!)
- Private investeerders: zeer heterogene groep
- Praktische houding tav business case: duurzaamheidsinvesteringen zolang deze voldoende rendabel zijn (financiële vertaalslag naar duurzaamheid)
- Effect ETS 2 lastig te voorspellen, want nog veel onduidelijkheden omtrent systeem en CO2-prijs + nog ver in de toekomst
- Duidelijk zichtbaar ogv onderzoeksresultaten: men is gevoelig voor financiële prikkel + regelgeving
- Vooral huurders met gevolgen van ETS 2 geconfronteerd
- ETS 2 is een krachtig instrument ("true pricing" en "vervuiler betaalt")

Discussie

- Maatschappelijk draagvlak <-> betaalbaarheid <-> sociale spanningen
- Race tegen de klok?
- Mensen kiezen met hun portemonnee?
- Verschil prioriteiten mondiaal
- Politiek (subsidies makkelijker te verkopen dan extra heffing)
- Mensen makkelijk maken? → goedkope duurzame optie bieden

**Kosten transitie duurzaamheid
&
True Pricing**



**Betaalbaarheid
Haalbaarheid
Draagvlak**

Q&A