

De verduurzaming van gemeentelijk vastgoed komt moeizaam van de grond. Meer urgentie is hard nodig. Gemeenten die niet aan de energielabelplicht voldoen, dreigen anders hun eigen kantoren te moeten sluiten.

VERDUURZAMING MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

GROEN STADHUIS NOG VER WEG

**GESTRIPT**

Het gemeentehuis van Voorst wordt heropgebouwd na te zijn gestript. Het krijgt een ijskelder van 12 bij 4 meter en zonnepanelen (foto december 2020)

Dit artikel gaat over uw werkplek en hoe die samenhangt met klimaatverandering. Nou ja ... dat geldt in elk geval als uw werkplek zich bevindt in een gemeentehuis of stadskantoor. Die vallen namelijk onder het kopje 'gemeentelijk maatschappelijk vastgoed'. De verduurzaming daarvan gaat, blijkt uit recente rapportages, te traag. De lat voor maatschappelijk vastgoed ligt nu op een CO₂-reductie van 49 procent in 2030 en 95 procent in 2050 (ten opzichte van 1990). Maar terwijl u dit leest, in elk geval vanaf 31 oktober, wordt op de mondiale klimaat-top in Glasgow gepraat over wat nodig is om de aarde leefbaar te houden en de temperatuurstijging te beperken tot anderhalve graad Celsius. De opgetelde ambities van alle landen voldoen op dit moment namelijk niet om onder die anderhalve graad te blijven. De EU heeft wetgeving in de maak om het doel voor 2030 aan te scherpen. En dus moet dat vastgoed straks wellicht een stuk sneller worden verduurzaamd dan nu al niet lukt. Verwarrend? Dan eerst maar even terug naar het Klimaatakkoord, dat in 2019 is afgesloten door overheden en tal van maatschappelijke en brancheorganisaties. Dat bevat afspraken over onder andere vermindering van CO₂-uitstoot door de gebouwde omgeving. Een deel van die gebouwde omgeving is het maatschappelijk vastgoed. Dat vastgoed is verdeeld over twaalf sectoren, waaronder de gemeenten. Voor elke sector is een routekaart opgesteld om tot verduurzaming te komen. Namens de gemeente publiceerde de VNG vorig jaar april de Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed.

NORMALE CYCLUS

Volgens dit document zijn er 36.187 gebouwen in bezit van gemeenten en vervangen gemeenten tussen 2020 en 2050 ongeveer 40 procent van hun vastgoed door nieuwbouw. Dat heeft niks te maken met klimaatinspanningen, maar met de levensduur van gebouwen: gemeenten vervangen jaarlijks nu eenmaal gemiddeld 1,33 procent van hun vastgoed.

Veel gemeenten richten zich op 'laaghangend fruit'

Voor een tweede groep, 42 procent van de gebouwen, is een versnelling nodig. Dit zijn de gebouwen die volgens de normale cyclus nog niet toe zijn aan vervanging of renovatie, maar vanwege de CO₂-doelen is dat nu wel nodig. Deze combi van normale cyclus en versnelling levert volgens de routekaart 95 procent CO₂-reductie op. Ergo, voor 18 procent is 'geen aanvullende verduurzaming nodig is en kan worden volstaan met het aardgasvrij maken'. Om dit collectieve pad te bewandelen maakt elke gemeente haar eigen routekaart. Daarin zet ze op een rijtje hoe het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed ervoor staat en hoe ze haar doel bereikt van 95 procent CO₂-reductie en alle gebouwen aardgasvrij in 2050. Elke vier jaar, is het idee, stelt de gemeente haar routekaart bij. Vervolgens gaat de VNG met de input van deze gemeentelijke routekaarten elke twee jaar een tussenrapportage maken. Volgend jaar verschijnt de eerste. Of die inzicht geeft in de (geplande) verduurzaming van het vastgoed is de vraag. Het opstellen van de gemeentelijke routekaart blijkt bepaald niet appeltje-eitje.

WORSTELING

Directeur Michiel Otto van HEVO, dat afgelopen jaren tientallen gemeenten heeft geadviseerd en begeleid bij verduurzaming van vastgoed, verwoordt het als volgt: 'Als gemeente heb je bijvoorbeeld 15 scholen uit alle leeftijdscategorieën, 10 buurthuizen, 3 multifunctionele accommodaties, een gemeentehuis en misschien nog ergens een welzijnsvoorziening. Allemaal verschillende type gebouwen, allemaal uniek en je moet voor elk gebouw beslissen wat voor maatregelen je daar moet treffen om de energiestatus te verbeteren om uiteindelijk in totaal op een bepaalde CO₂-reductie uit te komen. Dat is een hele worsteling.' Het leidt voorlopig tot een weinig hoopgevende tussenstand. 'Weinig tot geen gemeenten werken op dit moment vanuit (...) een integrale portefeuille aanpak', constateert adviesbureau Brink dat dit jaar in opdracht van de VNG een nulmeting deed naar de verduurzaming van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Met andere woorden: er zijn amper gemeenten die een eigen routekaart hebben opgesteld. Veel gemeenten richten zich op het goedkope 'laaghangend fruit', aldus Brink. 'De focus op deze maatregelen is niet altijd efficiënt,

en zorgt ervoor dat de grootste en minder rendabele investeringen worden uitgesteld. Op deze manier komen de grote investeringen meer aan het einde van de verduurzamingsopgave, in plaats van deze investeringen voor verduurzaming over meerdere jaren te kunnen verdelen.' De VNG-woordvoerder mailt dat er wel degelijk gemeenten zijn met een gemeentelijke routekaart: Utrecht, Tilburg, Eindhoven, Oss en Oldambt. Desgevraagd laten Oldambt, Eindhoven en Oss weten dat ze geen gemeentelijke routekaart hebben. Tilburg mailt van wel. Utrecht heeft geen antwoord op de vraag.

GEEN DEADLINE

Wat de verduurzaming niet helpt, is het ontbreken van een harde planning. Een deadline voor het aanleveren van de gemeentelijke routekaarten ontbreekt, zo geeft Anja Buisman, procesregisseur verduurzaming maatschappelijk vastgoed bij de VNG, toe. Die gemeentelijke routekaarten zijn essentieel om de vinger aan de pols te houden over de voortgang van de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed. Op dit moment werkt de VNG nog vooral met modelmatig berekende informatie. Buisman: 'In 2022 hebben we bij de voortgangsrapportage veel betere informatie nodig van gemeenten over de echte projecten en de echte werkelijkheid en minder uit modellen.' Gemeenten en de VNG zijn zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de informatie. De voortgangsrapportages worden niet inhoudelijk getoetst door de rijksoverheid. 'Ik zal ze heus wel lezen en er iets van vinden, maar ik ga niet alle getallen controleren', zegt Selina Roskam, coördinerend beleidsmedewerker energietransitie utiliteitsbouw van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Volgens adviesbureau Brink mogen de teugels van verduurzaming wel wat aantrokken worden. Het vertalen van de ambities uit het Klimaatakkoord naar een eigen gemeentelijke routekaart voor maatschappelijk vastgoed wordt, aldus de onderzoeken, 'vaak als vrijblijvend ervaren. Regelgeving, bindende afspraken of resultaatverplichtingen helpen gemeenten om meer urgentie te kweken en actie te ondernemen. Het geeft richting, waarover een gemeente anders (in een politieke omgeving) zelf moet beslissen.' Oftewel, zolang niemand met de vuist op tafel slaat, blijft het pappen en nathouden. ►

iBestuur presenteert 3 gratis webinars + voorjaarscongres (invite only)

Digitale infrastructuur en data-economie

Wie gaat erover? Overheid, markt of allebei?

Webinar 2 - Energietransitie
25 november 2021
16.00 - 16.45 uur

Webinar 3 - Data-economie
20 januari 2022,
16.00 - 16.45 uur

Voorjaarscongres
(invite only)
10 maart 2022

De digitale infrastructuur in Nederland behoort tot een van de beste ter wereld. Maar de noodzakelijke versterking ervan staat onder druk. Er gaan geluiden op om er – met het oog op de gewenste digitale soevereiniteit – een nutsvoorziening van te maken. Aan de andere kant horen we dat de Rijksoverheid geen verantwoordelijkheid wil nemen voor een landelijke dekking van glasvezel. En gemeenten en provincies 'knokken' met datacenters en techbedrijven over de regels voor vestiging en noodzakelijke energietransities. Nederland heeft een heldere visie nodig.

Meld u aan en praat en denk mee over de toekomst van onze digitale infrastructuur.

Volledig programma, informatie over de sprekers en aanmelden:
congresdigitaleoverheid.nl

iBestuur
in samenwerking met:

DUTCH
DATA CENTER
ASSOCIATION

Dutch Digital
Infrastructure
Association

AMBITIES

Helaas verklaart de nulmeting van Brink niet welke CO₂-reductie het maatschappelijk vastgoed vanaf 1990 voor elkaar heeft geschopt. Volgens een presentatie (uit 2019) van het ministerie van Binnenlandse Zaken is de CO₂-uitstoot van de gehele utiliteitsbouw tussen 1990 en 2018 met 11 procent gedaald. Als datzelfde percentage geldt voor maatschappelijk vastgoed, dan moeten gemeenten tot 2030 dus nog een vermindering van 38 procent CO₂-uitstoot voor elkaar boksen.

Met de gemeentelijke ambities op zichzelf is weinig mis, vindt Michiel Otto van HEVO. 'Bij alle gemeenten waar ik kom en waar we het hebben over maatschappelijk vastgoed staat duurzaamheid hoog op de agenda. We merken dat gemeenten de ambities hebben om verder te gaan dan de puur wettelijke verplichtingen.' Maar mooie woorden alleen volstaan niet. 'Ik maak me zorgen of men die ambitie omgezet krijgt in concrete resultaten. Om en nabij 80 procent van de gemeenten heeft moeite financieel rond te komen. Als ze geld tekort komen hebben ze ook weinig geld om te investeren in duurzaamheid.' Het gebrek aan geld bij gemeenten is, zegt de VNG-woordvoerder, voor de VNG een reden om geen 'harde afspraken te maken over het opstellen van een portefeuille routekaart' en het te laten bij 'een dringende oproep'. Ronald Wolvekamp van adviesbureau BBN suggereert een andere benadering om de drempels bij verduurzaming te nemen. 'Je moet kijken: is het een financieringsvraagstuk, een organisatorisch vraagstuk of een technisch vraagstuk? Je kunt op al die onderdelen samenwerking zoeken met andere partijen.' Kijk bijvoorbeeld naar energyservicecontracten (esco's), stelt hij voor. 'Dat je de verduurzaming niet zelf

Zolang niemand met de vuist op tafel slaat, blijft het pappen en nathouden

doet, maar door marktpartijen laat doen.' De gemeente betaalt in dat geval een bedrag zo hoog als haar energierekening, terwijl een marktpartij investeert in de verduurzaming van gebouwen. Ze financiert dat met de energiebesparing die die verduurzaming oplevert.

UIT ZICHT

Door de nadruk op routekaarten, raken de meetbare prestaties uit zicht. De in juni verschenen VNG Monitoring energieverbruik werpt enig licht op die meetbare prestaties. In dit rapport van Republiek constateren de onderzoekers dat de verduurzaming nog niet is begonnen. Hoewel ze dat zelf wat anders formuleren: 'Er zijn nog geen grote sprongen in het energieverbruik van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed zichtbaar.' Wat blijkt? Van 2018 tot en met 2020 is het gasverbruik van gemeentelijk vastgoed jaarlijks afgenomen met 1,1 procent, het elektriciteitsverbruik met 1,8 procent. Dat zou je kunnen kwalificeren als een autonome besparing, een besparing die vanzelf optreedt door periodiek onderhoud. Dit terwijl het doel uit het klimaatakkoord gemiddeld 3,3 procent per jaar bedraagt. Meevaller voor gemeenten is overigens dat Republiek nog maar 31.964 gebouwen heeft geturfd die vallen onder gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Volgens de VNG is dat te danken aan 'verbetering van de onderliggende databronnen.' Een andere indicator van de verduurza-

ming van gemeentelijk vastgoed biedt het energielabel. Vanaf 1 januari 2023 is voor kantoren minimaal energielabel C verplicht. Hoewel die verplichting al in 2012 is vastgelegd in het Bouwbesluit, voldoet nog slechts 45 procent van de gemeentelijke kantoren aan deze eis, zo valt te lezen in VNG Monitoring energieverbruik. Een gemeentehuis zonder verplicht label A, B of C mag vanaf 1 januari 2023 niet meer in gebruik zijn als kantoor.

BLAMAGE

'Sommige gebouwen zitten er niet ver vanaf en dan kun je het met relatief eenvoudige maatregelen bereiken, bijvoorbeeld zonnepanelen plaatsen', zo wijst Otto gemeenten op een mogelijkheid om te ontsnappen aan de blamage om het eigen gemeentehuis te moeten sluiten. Werk aan de winkel dus. En dan is nog niet ter sprake gekomen dat op menige vastgoedafdeling de kennis tekortschiet om deze verduurzamingsklus te klaren, zoals de VNG in haar sectorale routekaart constateert. Wat zijn alle duurzaamheidsambities eigenlijk waard als het geld en de kennis er niet is om ze waar te maken? 'Dit is een spel dat gespeeld wordt. Als je de lat niet hoog legt, dan kom je ook nergens', reageert Otto. 'Door de lat hoog te leggen komt er, denk ik, een politieke discussie op gang die ervoor zorgt dat er wel geld komt voor verduurzaming. Technisch is het mogelijk de vastgoedportefeuille in 2035 verduurzaam te hebben.' ●

ADVERTENTIE



SRO

Totaaloplossing
voor gemeentelijk vastgoed

Meer weten? Ga naar www.sro.nl of volg ons op social media

Lees onze artikelen ook op www.binnenlandsbestuur.nl/SRO