



Verduurzaming maatschappelijk vastgoed

'Dit is geen opgave, maar een kans'

Verduurzaming van maatschappelijk vastgoed genereert innovatiekracht en helpt maatschappelijke doelen te bereiken. Dat stelt Paul Hofman, wethouder in de gemeente Bronckhorst en lid van de VNG-commissie Energie en Klimaat aan Nederlandse gemeenten. Hij roept gemeenten op aan de slag te gaan en hun voorbeeldrol te pakken. "Dit is geen opgave, maar een kans."

Tijdens een bestuurlijk oploopje afgelopen najaar, georganiseerd door het netwerk Bouwstenen voor Sociaal en de VNG, gingen dertig wethouders met elkaar in gesprek over verduurzaming van maatschappelijk vastgoed. "Dat is heel hard nodig, want in het Klimaatakkoord is de ambitie neergelegd dat gemeenten een voorbeeldrol invullen", schetst Hofman. De aanname is dat dit innovatiekracht vrijmaakt die ten goede komt aan de nationale verduurzamingsopgave waar we als Nederland voor staan.

Beperkte middelen

In totaal hebben Nederlandse gemeenten samen zo'n 31.000 panden in bezit, die allemaal verduurzaamd moeten worden. Op Prinsjesdag werd bekend gemaakt dat er vanuit het Rijk 500 miljoen euro beschikbaar komt voor verduurzaming van het maatschappelijke vastgoed. "Maar laten we ons niet rijk rekenen", stelt Hofman. "Want dat zal niet allemaal naar gemeenten gaan." Bovendien is die 500 miljoen maar een deel van wat er daadwerkelijk nodig is om deze opgave tot een goed einde te brengen.

Verduurzaming als kans

Er zijn voorbeelden in het land waar we iets van kunnen leren. Van gemeenten waarbij het bijvoorbeeld lukt om de financiering van verduurzaming op orde te krijgen of om het gebruik en functies van vastgoed slim te combineren. Zoals in Oss, dat de verduurzamingsopgave koppelt aan een nieuw te ontwikkelen visie op het voorzieningsniveau in 23 gemeentelijke kernen. De VNG heeft met het vaststellen van de Sectorale Routekaart bovendien een aanpak beschreven voor een versnelling van de verduurzamingsopgave. "Want we hebben niet zo heel lang de tijd, nog hooguit een jaar of dertig", waarschuwt Hofman.

Nog veel vragen

Hoe kunnen we met beperkte middelen toch meer snelheid maken? Dat is de vraag waar veel gemeenten nu voor staan. Is daarvoor eerst meer maatschappelijk draagvlak nodig? Vraagt dat om strakkere regels vanuit Den

Haag? Om labeling van rijksbudgetten, zodat gemeenten gedwongen worden te verduurzamen? Of hebben we daarvoor een ander soort ambtenaar nodig, zoals de Goudse wethouder Thierry van Vugt bepleit: "Een ondernemende ambtenaar, die strategisch kan nadenken over de opgave, maar die ook voeling heeft met de gebruikers en hun functies."

Specialiseren of combineren?

Belangrijk is bovendien hoe gemeenten dit in de ambtelijke organisatie gaan regelen, maar ook hoe deze klus met het oog op de komende gemeenteraadsverkiezingen en de daaropvolgende collegevorming bestuurlijk wordt belegd? Welke rol hebben de wethouders onderwijs, sport en welzijn hierbij? Of is de figuur van een aparte wethouder vastgoed gewenst om de noodzakelijke inhaalslag voor elkaar te krijgen. Welke kwaliteiten heeft zo iemand dan nodig? En als we daar dan voor kiezen, hoe zorgen we er dan voor dat de portefeuillehouders goed met elkaar optrekken?

Positief

Vooruitlopend op de antwoorden op deze vragen is Paul Hofman, lid van de VNG-commissie Energie en Klimaat, positief over de energie in gemeentelijk Nederland om volgende stappen te zetten. "Het commitment is er, dat is duidelijk. Ik ga op landelijk niveau bepleiten dat we gebaat zijn bij genoeg ruimte voor een lokale uitvoering. En uiteraard dat er voldoende middelen tegenover moeten staan."

Aan de bak

Gemeenten adviseert hij intussen intern de druk hoog te houden: "Laten we ons maatschappelijk vastgoed waarderen voor wat het waard is. Verduurzaming van dat vastgoed is al gauw niet sexy en dan gaan we maar iets anders doen. Terwijl we dan allerlei kansen laten liggen om maatschappelijke ontwikkelingen mee te nemen. We moeten nu echt aan de bak."

Leren van Oss, Amersfoort en Haarlem

Verduurzaming van maatschappelijk vastgoed, hoe pak je dat als gemeente aan? Oss, Haarlem en Amersfoort zijn daar al volop mee bezig, elk op hun eigen manier.

Oss

Voorzieningenbeleid sturend voor verduurzaming

In Oss vindt verduurzaming van het vastgoed plaats vanuit het voorzieningenbeleid, stelt wethouder Frank den Brok: *"Verspreid over 23 dorpen hebben wij 137 gebouwen in ons bezit. Sinds 2014 zijn wij met al deze kernen in gesprek over wat zij in 2030 aan voorzieningen nodig hebben. Zo werken we met elkaar aan een visie op de dorpen. Bewoners brengen wij in de denkstand en we maken hen medeverantwoordelijk. We vragen hen: 'Waar is synergie mogelijk?' en 'Kunnen jullie voorzieningen samenvoegen?' Met als resultaat dat bijvoorbeeld meerdere verenigingen dezelfde kantine delen. We hadden gehoopt op die manier zo'n veertig procent te kunnen besparen, maar dat zal hooguit twintig tot dertig procent zijn. Toch een forse winst."*

Oss is er op deze manier in geslaagd in kaart te brengen hoe de vastgoedportefeuille zich in de toekomst zal ontwikkelen. Den Brok: *"We hebben een Routekaart Maatschappelijk Vastgoed gemaakt en daar het onderwerp verduurzaming aan vast gehangen."* Zo werd meteen inzichtelijk dat aanhaken bij grootschalige bouwmomenten niet snel genoeg gaat om de verduurzamingsopgave op tijd klaar te hebben. Den Brok: *"Daarom hebben we een top 10 van 'grootverbruikers' gedefinieerd, gebouwen waar we extra inzet op gaan plegen in de vorm van isolerende maatregelen, het plaatsen van ledverlichting en het aanbrengen van energiezuinige installaties."*

Amersfoort

Prikkel bij de gebruiker

Ook Amersfoort is al volop aan de slag. Deze gemeente kiest ervoor een groot deel van de kosten van verduurzaming door te belasten aan huurders van het gemeentelijke vastgoed. Wethouder Willem-Jan Stegeman: *"Zij krijgen daardoor immers een lagere energierekening."* Gemiddeld belast de gemeente zo'n 75 procent van de te verwachten besparing door. Stegeman: *"En mocht het dan zo zijn dat dit voor een enkele huurder te hoog wordt, dan is het aan de vakafdeling om te beslissen of er (meer) subsidie nodig is."*

Daarmee legt Amersfoort de prikkel bij de gebruiker, denkt Stegeman. *"Bovendien is via deze financieringswijze de verduurzamingsopgave een zaak van het hele college. Alle wethouders zijn inhoudelijk aangesloten. En de gemeentelijke afdeling Vastgoed mag er vervolgens zakelijk naar kijken."*

Om tot een routekaart voor verduurzaming van het vastgoed te komen, heeft Amersfoort eerst zes diverse gemeentelijke panden grondig bekeken. Stegeman: *"Aansluitend hebben we 66 panden aangemerkt die bij onze kernvoorraad horen. Daar gaan we de verduurzaming komende tijd op focussen, met een uniforme aanpak."*

Haarlem

Focus op strategisch vastgoed

Haarlem heeft de 440 gemeentelijke panden gesplitst in 'strategisch' en 'niet-strategisch' vastgoed. Vervolgens heeft Haarlem aan de hand van vijf voorbeeldpanden een inschatting gemaakt van wat er aan achterstallig onderhoud is en welke verduurzamingsmaatregelen er nodig zijn. Wethouder Jur Botter: *"Wij kiezen ervoor zowel het achterstallig onderhoud als de verduurzaming van het strategisch vastgoed te financieren uit de verkoop van ons niet-strategisch vastgoed. We kunnen immers niet alles doen; daarvoor ontbreken ons de financiële middelen."*

In totaal gaat het nu om 220 panden die aangepakt worden. De komende drie jaar heeft Haarlem 9 miljoen euro gereserveerd in het investeringsprogramma om de eerste verduurzamingsslag te kunnen maken. Botter: *"We hebben – net als in Oss – gekeken welke panden de meeste CO₂-winst opleveren. Met 79 van die panden gaan we nu beginnen. Tegelijkertijd stoten we versneld ons niet-strategische vastgoed af."* Instellingen in de Haarlemse panden betalen in principe een kostprijs dekkende huur. Stegeman: *"De opbrengsten van een huurverhoging na onderhoud en verduurzaming stoppen we in een revolverend fonds."*