

Investeren in energiemaatregelen in gemeentelijk vastgoed **levert jaarlijks honderden miljoenen euro's op**. De gemeente realiseert duurzame ambities en geeft het goede voorbeeld. En er is meer. 'Verduurzaming van **maatschappelijk vastgoed** is gewoon een **goede business case**', zegt wethouder Mark Pol (VVD) van financiën in Almere.

RENÉ DIDDE

Verdiene aan duurzaamheid

In Den Bosch is de Oude Manege aan de Hekellaan, in gebruik als veilinghuis, compleet gerenoveerd. Het monument had energielabel F en pronkt nu met label A. 'Een bewijs dat ook een monument valt te verduurzamen, al gebiedt de eerlijkheid te zeggen dat het pand al bijna tot het casco was gestript toen we begonnen. Dan kun je makkelijker de muren, het dak en de vloer isoleren', zegt CDA-wethouder Huib van Olden voor financiën en maatschappelijk vastgoed.

Den Bosch pakt de zaken voortvarend aan. Van de 480 gebouwen worden er de komende jaren 159 verduurzaamd. Het gaat in eerste instantie om de grotere panden. Sporthallen, zwembaden, scholen, de gebouwen van de afvaldienst en het waterschap – ze moeten allemaal minimaal energielabel B krijgen, zo is vastgesteld door de gemeenteraad. Den Bosch heeft een prioriteitenlijst opgesteld op basis van de energielabels. In al deze panden worden slimme meters geplaatst die het verbruik en stroomproductie secuur in kaart brengen. 'Daarmee kunnen desgewenst direct ingrijpen in het energiemangement', aldus Van Olden.

De gemeenteraad van Den Bosch heeft de ambitie om in 2020 klimaatneutraal te zijn. Dat betekent dat alle energie die de gemeentelijke gebouwen gebruiken, duurzaam en voor het leeuwendeel door het gebouw zelf moet zijn opgewekt, aldus de gemeente. 'We willen met de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed niet alleen onze energie-doelen realiseren, maar ook het goede voorbeeld geven aan burgers en bedrijven. De buitenwereld kijkt toch meer dan voorheen mee naar de prestaties van de gemeente zelf', analyseert Van Olden.

De raad heeft dan ook ruimhartig budget voor de operatie vastgesteld. Voor de aanpak van de 159 panden is 13 miljoen euro beschikbaar. Daarbij heeft de raad gebruikgemaakt van een deel van het geld dat de provincie en gemeente kregen uitgekeerd bij de verkoop van de oude energiematenschap Essent aan de Duitse reus RWE. 'Daarnaast is 1,9 miljoen euro beschikbaar als rendabel krediet dat als een revolverend fonds wordt ingezet voor panden die de gemeente verhuurt', zegt Van Olden. 'Het is de bedoeling dat we dit geld terugverdienen doordat we een huurverhoging aan de gebruikers

kunnen doorvoeren.' Ook Bossche sportverenigingen kunnen gratis krediet krijgen om zonnepanelen aan te schaffen.

Eyeopener

De besparingen die gemeenten kunnen bereiken door secuur naar hun vastgoed te kijken, zijn enorm. In totaal telt Nederland 85 miljoen vierkante meter aan maatschappelijk vastgoed. Dat is twee keer zoveel als de totale kantoormarkt, zo blijkt uit een inventarisatie van het Kadaster. Een tweede eyeopener is dat in de utiliteitsbouw evenveel energie wordt verbruikt als in de woningmarkt. Het Nationaal Energieakkoord (SER-akkoord) wijst daar eveneens op.

'De energiebesparing bij de zwembaden, sporthallen, gemeentehuizen, theaters, sportparken, scholen, zorginstellingen en parkeergarages wordt belemmerd doordat het beheer van verwarming, ventilatie en koeling over verschillende diensten is versnipperd', zegt Irma Thijssen, adviseur utiliteitsbouw bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO, voorheen Agentschap NL). Ook hebben gemeenten te maken met veel verschillende huurders

HET
GEBEURT
NIET UIT
IDEALISME

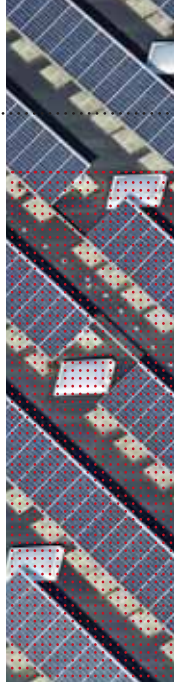
en diverse bedrijven die het beheer en onderhoud van de panden uitvoeren.

Fouten en defecten aan energie-installaties blijven nodeloos lang onopgemerkt doordat er niet systematisch door één dienst, zoals een centraal vastgoedbedrijf, wordt gemonitord. Ook energienota's worden niet kritisch tegen het licht gehouden. Thijsen kent voorbeelden van gemeenten met honderd gebouwen, waar vijftien verschillende gebouwbeheerders de scepter zwaaien. 'De meesten werken er al veertig jaar en voeren vaak zelf beheerwerkzaamheden uit', aldus Thijssen. Volgens haar ligt het geld voor het oprapen in energiebesparing. 'Het vraagt wel een omslag bij de gemeente. Behalve centraliseren van het vastgoed zouden gemeenten meer intern moeten samenwerken, nieuwe financieringsmodellen moeten ontwikkelen en meer werk uitbesteden.'

Topconditie

Een aantal gemeenten, waaronder Rotterdam, kiest voor een externe energy service company (ESCO) waaraan beheer en onderhoud is uitbesteed met een energieprestatiecontract voor tien of vijftien jaar. De baten van de energiebesparing worden dan verdeeld tussen ESCo en gemeente. In Den Bosch zit de duurzaamheid, inclusief eenvoudige besparingen, bij het gehele college tussen de oren, bezweert wethouder Van Olden. 'Doordat we vrij goed in eigen financiële middelen zitten, kunnen we het ons veroorloven om zelf als een soort ESCo te functioneren', zegt Van Olden.

Ook Zeist kiest, net als Den Bosch, niet voor een externe ESCo. 'Wij houden de zaak in eigen hand en proberen zoveel mogelijk lokale bedrijven te laten meeprofiten van de energiemaatregelen', zegt wethouder duurzaamheid Johan Varkevisser (D66). De gemeente had in een wijk met 300 particuliere woningen uit de jaren zeventig toevallig een pand in eigendom en maakte daar een 'energievoorbeeldhuis' van. 'We schreven een bestek om het pand van energielabel F naar A te promoten en lieten zeventien verschillende aannemers en installateurs een stukje adopteren. Wij bekostigden de materialen, zij doneerden hun uren.' Het pand spoort niet alleen de overige huizenbezitters in vergelijkbare woningen in Zeist aan om energie-maatregelen te treffen, ook de 17



MENUKAART GREENLEASE

Bij de verbetering van de energieprestatie in gehuurd vastgoed is niet zelden de zogeheten *split incentive* een sta in de weg. In traditionele huurcontracten draait de eigenaar van het pand immers op voor de investeringen, terwijl de lagere energierekening bij de huurder terecht komen. Dat blokkeert verbeteringen. In een *greenlease* contract kunnen afspraken worden gemaakt om de opbrengsten eerlijker te verdelen. De verhuurder houdt zijn vastgoed bij de tijd, vergroot de waardevastheid en voldoet aan de steeds strengere regelgeving (EPC-waarde). De huurder verhoogt het comfort van de werkomgeving en de productiviteit van de medewerkers en verbetert de duurzame reputatie. Zie www.platformduurzame-huisvesting.nl/menukaart/

bedrijven nemen potentiële klanten mee naar het pand om ze te laten zien wat ze in huis hebben. 'Het leuke is dat we als gemeente zelf direct de maatregelen terugverdienen. We gaan dit goede voorbeeld breder bekend maken', aldus Varkevisser, die ook enthousiast verhaalt van het zwembad waar de energierekening halveerde door 48 verschillende maatregelen op gebied van isolatie, PV-panelen, zuinige verlichting. 'De investeringen daarvoor, 1,8 miljoen euro, verdienen we in tien jaar terug.'

Net als Den Bosch wil ook Zeist in 2020 energieneutraal zijn, en aan de zojuist aangetreden wethouder Varkevisser zal het niet liggen. Zeist gaat zijn 220 panden stuk voor stuk in topconditie brengen. Duurzame meerjaren onderhoudsplannen (DMOP's) vormen daarvoor het fundament. 'Het houdt in dat als er onderhoud moet worden gepleegd en installaties moeten vervangen, we in het beleid verankeren dat de meest duurzame maatregelen en installaties worden gekozen', legt Varkevisser uit. 'Daarmee wordt duurzaamheid ook onafhankelijk van een individuele beheerder of ambtenaar van de dienst vastgoed.'

Business case

Ook Almere blijft niet achterwege in de energieambities. 'Wij hebben ervoor gekozen om in 2022 – het jaar dat wij de Floriade mogen organiseren – met ons hele vastgoed energieneutraal te zijn', zegt Mark Pol, VVD-wethouder financiën. 'Een mooi doel dat ik van harte onderschrijf. Wat ik echter bij al die duurzaamheid vaak mis, is de financiële component. En het mooie is hier dat verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed, in totaal driehonderd panden – een business case is. Het levert eenvoudigweg geld op. Bedrijven hebben dat veel beter begrepen. Wat dacht je anders waarom ze zoveel aan

duurzaamheid doen? De overheid moet daarbij niet achterblijven.'

Het vastgoed werd tot nog toe nogal versnipperd beheerd. Pol: 'Daar hebben we met de *Kadernota Vastgoedbeleid 2013-2020* een eind aangeemaakt. Al onze 320 panden zijn nu in het centrale vastgoedbedrijf ondergebracht.'

Alle scholen zijn al voorzien van dubbel glas. Almere investeerde ook in bewegingssensoren in alle parkeergarages. 'Een besparing van 30 tot 35 procent, ongelooflijk toch? Dit is een harde business case. We verdienen de investering in negen jaar terug. Ook energiezuinige pompen in zwembaden hebben een hoog rendement. Dat doen we dus het eerst.' Ruimer denken helpt ook. Almere bouwde recent een nieuwe school. 'Met een kleine plus op de investeringen, maakten we het gebouw flexibeler. Een goede business case, want na 40 jaar of eerder kan het pand ook een woongebouw worden. We moeten veel meer aan langetermijndenken doen!'

Negen gymzalen in Almere zijn voorzien van 320 zonnepanelen. 'We doen er meteen slimme meters bij zodat we tot op de dag nauwkeurig kunnen zien wat er wordt geproduceerd. Een keurige business case, want ze gaan allemaal per saldo stroom aan het elektriciteitsnet terugleveren. Door die meter kan ik zo vertellen hoeveel geld dat oplevert. We verdienen de investeringen in negen jaar terug.' Pol wil de burgers van Almere daarom niet alleen op de duurzaamheid aanspreken, maar ze eenvoudigweg wijzen op het feit dat ze met energiemaatregelen in huis vooral hun eigen portemonnee spekken. 'Waarom dacht je dat er in 2013 zo veel elektrische auto's zijn verkocht? Dat gebeurde niet uit idealisme, maar domweg omdat er ontzettend veel subsidie op zit en het wegenbelasting en bijtelling scheelt.' <