

Kansen voor het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed

BESPAREN OP ENERGIE ÉN KOSTEN

Veel gemeenten zijn bezig met het verduurzamen van hun maatschappelijk vastgoed. Het gaat bijvoorbeeld om scholen, parkeergarages, buurthuizen en gemeentehuizen. Daarmee kunnen ze de CO₂-uitstoot terugdringen, flink besparen op energiekosten en concrete invulling geven aan hun MVO-beleid. Hoe pak je verduurzaming strategisch en structureel aan? De gemeenten Nijmegen en 's-Hertogenbosch laten zien welke stappen zij al hebben gezet.

Irene Post

In Nederland staat zo'n 90 miljoen vierkante meter aan maatschappelijk vastgoed. Twee keer zo veel als kantoorpanden. En bijna de helft is in bezit van gemeenten. (Uit: Cijfers maatschappelijk vastgoed 2011, Bouwstenen voor Sociaal) Irma Thijssen, senior adviseur duurzame utiliteitsbouw bij Agentschap NL vertelt: "Veel maatschappelijk vastgoed heeft een lage kwaliteit en een hoog energieverbruik. In deze tijd met krimp en bezuinigingen op gemeentelijke budgetten is het daarom goed om te inventariseren welke energiemaatregelen winst opleveren. Er valt alleen al veel winst te halen met het uitvoeren van alle maatregelen met een terugverdientijd van vijf jaar om te voldoen aan de Wet milieubeheer. Zo bespaart het (her)inregelen van installaties 10 tot 15 procent energie, het optimaliseren van een klimaatinstallatie kan 5 tot 35 procent energie besparen en toepassen van energiezuinige verlichting 30 tot 60 procent." Hierbij is het handig om natuurlijke vervangings- of onderhoudsmomenten aan te grijpen. "Als de dakbedekking vervangen moet worden, kun je ook gelijk kiezen voor betere isolatie."

Energy Service Company

Om vastgoed structureel te verduurzamen loont het vaak ook om het onderhoud van een cluster van vergelijkbare gebouwen onder te brengen in een Energie Service Company (ESCO). "Dit geeft mogelijkheden om het vastgoed structureel aan te pakken", aldus Thijssen. ESCO's zijn bedrijven die de aanleg en het onderhoud en beheer van gebouwen kunnen overnemen. Ze leveren een gegarandeerde energiebesparing, inclusief de financiering ervan. "De winst die terugvloeit door energiebesparende maatregelen kan de ESCO direct gebruiken voor investeringen in duurzame maatregelen. Bij gemeenten kan dat vaak niet omdat ze te maken hebben met verschillende

beleidsafdelingen en budgetten die bij verduurzaming van gebouwen betrokken zijn."

Multifunctioneel gebruik vastgoed

Gemeenten en andere maatschappelijke organisaties kunnen hun vastgoed bovendien verduurzamen door het multifunctioneler te gebruiken. Ingrid de Moel, trekker van het platform voor maatschappelijk vastgoed Bouwstenen voor Sociaal, legt uit: "De bezettingsgraad van maatschappelijk vastgoed is over het algemeen laag. Scholen die vanaf drie uur 's middags leeg staan, kunnen ook voor andere doeleinden worden gebruikt, bijvoorbeeld voor naschoolse opvang, wijkactiviteiten of cursussen. Een betere bezetting zorgt voor een duurzamer gebruik van vastgoed. Je bespaart materialen én energie. Bovendien kun je daardoor de overmaat aan gebouwen verkopen en de opbrengsten investeren in de kwaliteit van de overige gebouwen." Voorwaarde hiervoor is dat de gebouwen multifunctioneel te gebruiken zijn, partijen de voordelen ervan inzien en vraag en aanbod van maatschappelijk vastgoed goed bij elkaar worden gebracht. Voor multifunctioneel gebruik is dus een goed overzicht van het maatschappelijk vastgoed nodig. De Moel: "Veel gemeenten hebben hierin een grote slag gemaakt. Ze zijn bezig met het professionaliseren van het vastgoedmanagement en hebben voor een goed overzicht een eigen vastgoedpoot ingericht."

Energiezuinige parkeergarage

Gemeente Nijmegen nam in maart 2011 de duurzaamheidsagenda aan. Een van de doelen uit de duurzaamheidsagenda is om de gebouwen energiezuiniger te maken. Erik Cobussen, bouwmanager van Bureau Vastgoed van de gemeente Nijmegen, vertelt: "De grootste winst is te behalen in bestaande gebouwen. We willen de

Randvoorwaarden succesvolle aanpak

De verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille vraagt om de volgende randvoorwaarden:

- Er is voldoende bestuurlijk draagvlak.
- Historische gebouw- en energiedata zijn beschikbaar (EPA-U's liggen gereed).
- Cijfers zijn transparant, huren en subsidies ontvlochten.
- Gebouwen zijn ondergebracht in één vastgoedorganisatie.
- De eigen vastgoedorganisatie heeft voldoende expertise in duurzaamheid, professioneel inkoopbeleid en prestatiecontracten om marktpartijen uit te dagen en scherp te houden.
- Goed samenwerken en creatief oplossen van eigendom en beheer van vastgoed (split incentive).
- Draagvlak binnen de interne organisatie. Het bijeenbrengen van alle gemeentelijk vastgoed, samenwerking tussen diensten, en een veranderende rol van beheerder naar regisseur vraagt om een zorgvuldig intern communicatietraject.

zaken die het snelst geld opleveren het eerst doen. Ook kijken we waar de meerinvesteringen het geringst zijn. We plaatsen bijvoorbeeld HR-glas als de kozijnen toch geschilderd moeten worden. Waar we kansen zien in het onderhoudsprogramma, pakken we die. Wat daarbij meehielp, is dat we panden van een energielabel moesten voorzien. We weten daardoor precies welke panden het slechtste scoren.”

Een van de kansen die gemeente Nijmegen goed benutte, was het aanbod van het bedrijf Green Fox om de T8-verlichting in Parkeergarage Kelfkensbos te vervangen door energiezuinige T5-verlichting. T5-verlichting past niet zomaar in de T8-armaturen. Voor het ombouwen van de armaturen zette Green Fox medewerkers van de sociale werkplaats in. Cobussen: “Een mooi concept, ook vanwege de social return on investment. De terugverdientijd van de investering van 38.000 euro was daarbij maar



De medewerkers van sociale werkplaats Breed in Nijmegen presenteren de nieuwe T5-verlichting in Parkeergarage Kelfkensbos aan wethouder Jan van der Meer van Milieu (tweede van rechts) en wethouder Hanny Kunst van Maatschappelijke Vastgoed (derde van rechts). Foto: Paul Rapp.

anderhalf jaar. De parkeergarage heeft 631 lampen die 24 uur per dag branden. Met de nieuwe verlichting besparen we per jaar 20.000 euro aan energiekosten. Bovendien gaat de nieuwe verlichting anderhalf keer zo lang mee.”

Goed voorbeeld doet volgen

De gemeente Nijmegen maakte een professionaliseringsslag in de beheerorganisatie door de regie op het uitvoeren van onderhoud uit te besteden aan advies- en ingenieursbureau DHV. Cobussen: “DHV inventariseert alle duurzaamheidskansen in onze panden en kijkt in welke volgorde we die vervolgens het beste kunnen aanpakken. Als onderhoudspartij kent DHV onze panden al sinds 2008 en weet dus voor een groot deel waar die kansen liggen.”

Het goede voorbeeld van de Parkeergarage Kelfkensbos hielp in Nijmegen om de kar in gang te trekken in de discussie over de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed. Cobussen: “Het is een logisch verhaal en de verschillende beleidsafdelingen snappen het gedeeld belang. We gebruiken dit daarom om andere partijen aan tafel te krijgen en het plan verder door te trekken. Dat gaat verder dan één gebouw of exploitatie, dat snapt de gemeenteraad ook. Het zou ideaal zijn als de winst na energiebesparende maatregelen geïnvesteerd kan worden in nieuwe projecten. Maar dan moet die winst wel aantoonbaar zijn.” Duurzaam materiaal is bijvoorbeeld lastiger in geld uit te drukken, daarbij geldt meer een langetermijnvisie. “Ik hoop dat we de duurzame maatregelen daarom uiteindelijk in een plan kunnen samenvatten, zodat we een totaalplaatje kunnen laten zien.”

Duurzame ambities

Ook de gemeente 's-Hertogenbosch heeft duurzame ambities: in 2020 wil ze een klimaatneutrale organisatie zijn en in 2050 een klimaatneutrale gemeente. Voor het vastgoed is de eerste stap dat bestaande gemeentelijke gebouwen minimaal energielabel B moeten hebben. “Bij de aanpak van die gebouwen houden we er in ons achterhoofd al rekening mee dat er later bijvoorbeeld zonnepanelen op een dak moeten komen. We plaatsen die nog niet meteen, omdat die investering op dit moment te

Stappen naar structurele verduurzaming

Hoe komt een gemeente tot een aanpak om het gemeentelijk vastgoed te verduurzamen? Agentschap NL ziet de volgende stappen:

- Efficiënter huisvesten via multifunctioneel gebruik en afstoot van het teveel aan vierkante meters.
- Energieverbruiksdata bij een centraal punt verzamelen.
- Opzetten energiemangement en (her)inregelen van installaties; dit levert 10 tot 15 procent energiebesparing op.
- Grote gebouwen waar veel energiewinst valt te behalen ingrijpend verduurzamen en zo een grote energielabelsprong realiseren.
- Duurzaamheid structureel opnemen in het duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMOP).
- (Clusters van) gebouwen verduurzamen via een Energy Service Company (ESCO). Hiermee kan tot 30 procent energie worden bespaard.
- Als deze stappen succesvol zijn afgerond, kan de resterende energievraag zo veel mogelijk worden ingevuld door duurzame energie, zoals zonnepanelen, windmolens en biomassa.

hoog is”, zegt Tinio van Goor, Senior Bouwprojectleider bij de nieuwe afdeling Maatschappelijk Vastgoed van de gemeente ‘s-Hertogenbosch. Deze afdeling ging van start op 1 januari 2012 om het maatschappelijk vastgoed van de gemeente, voorheen ondergebracht bij verschillende afdelingen, op een efficiënte manier te ontwikkelen, te bouwen en te beheren.

Aanpak scholen

Van Goor was onder meer betrokken bij de succesvolle aanpak van twaalf scholen in ‘s-Hertogenbosch. “We kregen via Agentschap NL de mogelijkheid om in te schrijven voor een rijkssubsidie om schoolgebouwen energiezuiniger te maken en het binnenklimaat te verbeteren. Maar dan moest er wel binnen een paar maanden een concreet plan liggen.” De gemeente liet eerst alle schoolgebouwen screenen, en besloot de twaalf scholen die het slechtste scoren op het gebied van energieverbruik en binnenklimaat aan te pakken. Hierbij schakelde de gemeente een adviesbureau in. Van Goor: “De keuze van de juiste adviseur is erg belangrijk. Onze adviseur was goed thuis in de subsidievoorwaarden van Agentschap NL en de eisen die bijvoorbeeld bij het energielabel horen. Hij kon de maatregelen daardoor strikt bewaken.”

Naar verduurzaming van alle vastgoed

De gemeente bereidde alles voor en onderhandelde ook snel met de schoolbesturen, onder meer over de verdeling van kosten en de aanpak. Van Goor: “We hadden het geluk dat er binnen onze gemeente een energiefonds was van 10 miljoen euro om gebouwen energiezuiniger te maken. We werkten daarom nauw samen met onze afdeling

milieu, die over het energiefonds gaat. Met een bijdrage uit dat energiefonds, de subsidie en een bijdrage van de scholen konden we snel handelen.” Het uiteindelijke pakket van maatregelen voor de scholen omvatte de isolatie van daken, plaatsing van dubbel glas, energiezuinige cv-ketels, energiezuinige verlichting, en een ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Binnen twee jaar was het hele project afgerond en de scholen zijn zeer tevreden. Een eerste goede stap dus van ‘s-Hertogenbosch richting de verduurzaming van al het gemeentelijk vastgoed. De gemeente is op dit moment bezig met een plan van aanpak voor de resterende scholen en het maatschappelijk vastgoed dat nog geen energielabel B heeft. Hiervoor ontvangt de gemeente geen rijkssubsidie. Toch ziet Van Goor het positief in: “We kunnen ons vastgoed bijvoorbeeld zo veel mogelijk clusteren en grotere volumes aanbesteden. Dat drukt de kosten. Dus dat probleem gaan we zeker oplossen.”

Agentschap NL stimuleert duurzame gebouwen

Agentschap NL ondersteunt beleggers, projectontwikkelaars, gemeenten, gebouweigenaren en eindgebruikers bij het duurzaam bouwen, renoveren en beheren van gebouwen.

Een duurzaam gebouw leidt tot lagere energiekosten, een beter binnenmilieu, meerwaarde van het vastgoed en een beter bedrijfsimago. Meer weten over rendement, techniek, maatregelen, instrumenten, regelgeving en financieringsmogelijkheden? Kijk op: www.duurzaamvastgoedportal.nl en www.slimme-energie.nl.

Dit artikel is geschreven door Irene Post in opdracht van Agentschap NL.