



VERDUURZAMING GEMEENTELIJK VASTGOED HOE MAAK JE EEN VLIEGENDE START?

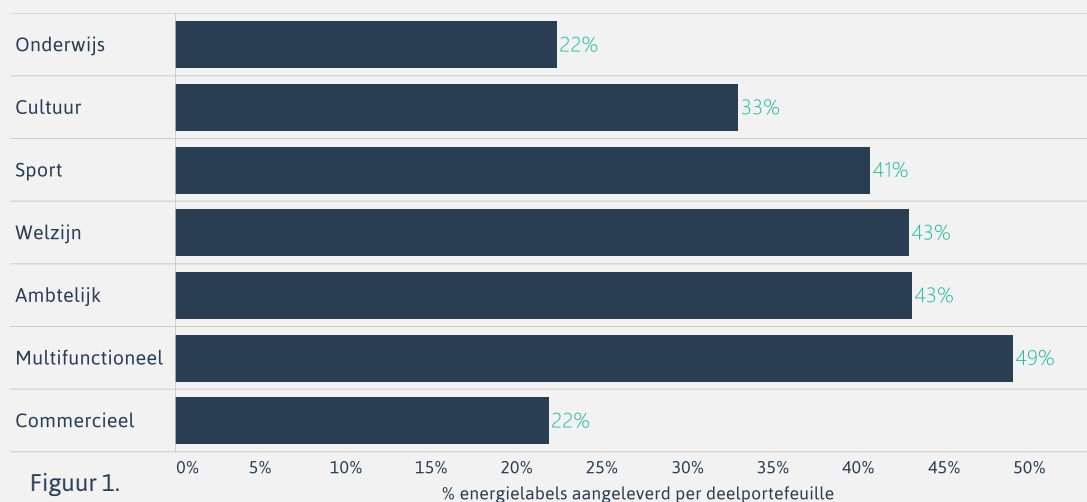
De ambities van het klimaatakkoord zijn stevig. In 2050 zal de gebouwde omgeving nagenoeg energieneutraal moeten zijn. Wat betekent deze ambitie voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed? Het beeld van de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed 2018 was niet zo rooskleurig. Van slechts 37% van de gebouwen was in 2018 de energieprestatie in beeld. Ontbreekt het bij de deelnemende gemeenten aan grip op de verduurzamingsopgave? Of wordt er achter de schermen hard gewerkt aan een verduurzamingsstrategie? De verhalen achter de benchmark geven een genuanceerder beeld. Er is nog veel werk te verzetten, maar het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed is de pilot-fase zeker voorbij.

GRIP OP VERDUURZAMINGSOPGAVE

Het aandeel gemeentelijke panden waarvan het energielabel bekend is, is een belangrijke indicator in de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed. Inzicht in energielabels en de daarbij behorende energieprestaties geeft meer grip op de verduurzamingsopgave. Uit open data van RVO weten we dat in 2018 van slechts 26% van de panden het energielabel bekend was. De benchmarkgemeenten lieten in 2017 een zelfde beeld zien. In 2018 was dit percentage gestegen naar 37%. Ondanks deze flinke toename, doet dit vermoeden dat inzicht in de omvang van de verduurzamingsopgave bij de deelnemende gemeenten nog altijd ontbreekt.

Het hebben van een energielabel is in veel gevallen niet verplicht. In publieke gebouwen groter dan 250 m² moet het energielabel duidelijk zichtbaar voor publiek worden opgehangen. Dit verklaart waarom het aandeel labels van gemeentelijke kantoren (ambtelijke huisvesting) en multifunctionele gebouwen hoger is dan de panden met andere functies (zie figuur 1). Verder geldt de labelverplichting alleen voor gebouwen die opnieuw verkocht, verhuurd of nieuw gebouwd worden. Sommige gebouwen, zoals monumenten, vallen buiten deze verplichting. De uitzonderingen op de wettelijke verplichting voor energielabels verklaren dat nog lang niet alle panden van een energielabel zijn voorzien. En blijkbaar worden de energielabels door gemeenten niet gebruikt als sturingsinstrument voor de verduurzamingsstrategie.

% energielabels aangeleverd per deelportefeuille

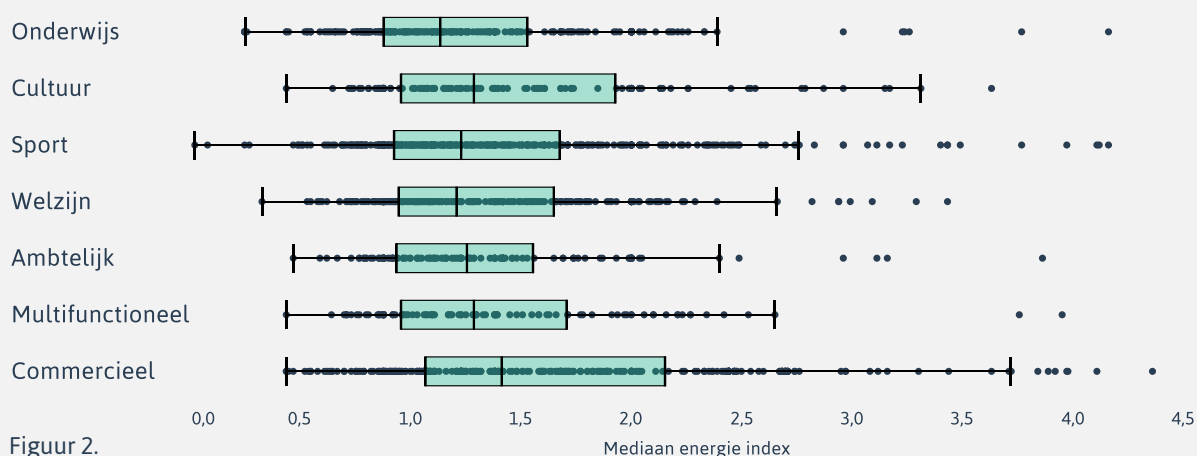




Dat het de hoogste tijd is een verduurzamingsstrategie te formuleren voor het gemeentelijk vastgoed, blijkt wel als we de energieprestaties per gebouwfunctie van de panden van de benchmarkdeelnemers met elkaar vergelijken. Figuur 2 laat de energie index zien van de panden in de benchmark waarvan de energielabels bekend zijn. De gemiddelde energieprestatie van al deze gebouwen bedraagt 1,42, terwijl de mediaan (de middelste waarde) 1,23 bedraagt. De spreiding is dus groot, de verduurzamingsopgave divers.

Interessant is de ambtelijke huisvesting wat scherper tegen het licht te houden. Vanaf 1 januari 2023 geldt voor alle panden met een kantoorfunctie (groter dan 100 m²) minimaal een energielabel C, wat overeenkomt met een energie index van 1,3. De komende drie-en-een-half jaar is er nog veel werk te verzetten. Maar liefst 45% van de panden voor ambtelijke huisvesting in de benchmark voldoet nog niet aan deze norm.

Energie Index per deelportefeuille



Figuur 2.

STUREN OP ENERGIELABEL

Om echt zicht te hebben op de verduurzamingsopgave, is het hebben van een energielabel niet voldoende. Met een energieprestatieadvies kun je de totale investering ramen die nodig is om te verduurzamen. Zoetermeer koos voor een strategie waarbij in één keer voor alle gemeentelijke panden de energieprestatie is gemeten. Binnen een jaar had de gemeente van nagenoeg alle panden de energieprestatie inzichtelijk. Hiermee is zij koploper binnen de benchmark.

Om deze vliegende start te kunnen maken, heeft Zoetermeer een gestructureerd inkoopproces gevolgd. Na een zorgvuldige leveranciersselectie heeft één partij 122 panden van een energielabel voorzien en is voor 54 panden een maatwerkadvies opgesteld. Deze informatie geeft een gedetailleerd beeld van de maatregelen voor verduurzaming, de bijbehorende kosten en de mogelijkheden voor energiebesparing.

De kunst is nu deze gedetailleerde informatie te verwerken in de meerjaren onderhoudsproggnose. Welke prioriteiten gaan we leggen, wat worden de logische momenten voor verduurzaming? Nog belangrijker is om uit de brei van informatie de meerkosten voor verduurzaming te destilleren. Wat is nu de feitelijke extra investering die gedaan moeten worden om de klimaatambities te verwezenlijken? Dat is waar uiteindelijk de raad over geïnformeerd wil worden, en juist dit vraagt nog een verdiepingsslag.



STUREN OP ENERGIEVERBRUIK

Niet alle gemeenten in de benchmark kiezen voor een strategie waarbij in één keer voor alle panden een energieprestatieadvies wordt gevraagd. Ook het sturen op energieverbruik kan leiden tot een vliegende start van de verduurzaming. Noem het de bekende 80-20 regel. Een eerste analyse laat zien welke 20% van de gebouwen verantwoordelijk zijn voor, laten we gemakshalve zeggen, 80% van het energieverbruik. Alleen voor deze gebouwen wordt een energieprestatieadvies gemaakt en een investeringsvoorstel uitgewerkt. Zo wordt het laaghangend fruit als eerste aangepakt. Voordeel is dat je niet verzuipt in alle details van maatwerkadviezen en de opgave op korte termijn kunt overzien. Nadeel is dat een compleet overzicht van de verduurzamingsopgave ontbreekt en je voor een investeringskrediet wellicht meerdere keren de raad moet verzoeken.

BENCHMARKGEMEENTEN NEMEN OPGAVE SERIEUS

Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed vraagt om strategische keuzes. Het uitwerken van een verduurzamingsstrategie vereist meer dan een compleet overzicht van energieprestaties. Dit verklaart dat door gemeenten niet alleen op energielabels wordt gestuurd. Belangrijk is ook het energieverbruik te monitoren, temeer omdat het werkelijke energieverbruik flink kan afwijken van het genormeerde verbruik. Voor de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed een reden om in 2019 ook het energieverbruik als benchmarkindicator mee te nemen en zo gemeenten te ondersteunen bij hun verduurzamingsopgave.

Voor het uitwerken van een verduurzamingsstrategie bestaan meerdere wegen. Desondanks delen de benchmarkgemeenten de mening dat je het risico moet accepteren dat er nu beslissingen gemaakt worden die mogelijk later spijt geven. Niet beginnen aan de opgave van een energieneutrale vastgoedportefeuille is geen optie. Deze bewustwording is er, en zeker onder deelnemers van de benchmark.



dr. ir. ing. I.I. (Ingrid) Janssen

ingrid@benchmarkgemeentelijkvastgoed.nl