



## Route verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed

**Aan:** Voorzitter Klimaattafel gebouwde omgeving (Utiliteitsbouw)

**Van:** Bouwstenen voor Sociaal

In 2020 is er meer duidelijkheid gekomen over de verschillende sectorale routekaarten voor de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed; gemeenten, onderwijs, sport en zorg. Het is nu zaak tot uitvoering te komen. Daarbij lopen gemeenten, scholen, stichtingen, verenigingen en bedrijven tegen een aantal belemmeringen aan.

Onderstaand de punten waarvoor het werkveld aandacht van het Rijk vraagt, met als doel te komen tot vaart en richting in de uitvoering. Zie ook onze eerdere [bijdrage aan de landelijke routekaarten](#) (Bouwstenen, mei 2019).

### Integrale benadering en samenwerking

Ministeries zijn sectoraal georganiseerd. In de praktijk komt alles bij elkaar. Dat leidt vaak tot problemen in de uitvoering, want in de praktijk komt alles bij elkaar. Wetten, regels en afspraken botsen soms, planningen worden doorkruist of er wordt iets onmogelijks gevraagd in termen van tijd of geld.

Wensen

- Meer oog voor een integrale benadering
- Meer samenwerking bij het opstellen van (subsidie) regels
- Meer oog voor ieders rol en positie en het samenspel
- Overzichtelijk en bereikbaar maken van de diverse regels, subsidies en/of ondersteuningsmogelijkheden (voor alle betrokkenen)

In dit verband verwijzen we graag nog een keer naar onze bijdrage aan de routekaart.

### Ambities Routekaart

De Routekaarten gaan primair over energie besparen en aardgasvrij maken; niet over klimaat, circulariteit, gezondheid en het moderniseren van de verouderde voorraad. Dat die voorraad verouderd is bleek ook toen we met de gevolgen van corona werden geventileerd (ventilatie, binnenklimaat).

Er wordt in de routekaart voor gemeentelijk vastgoed een link gelegd naar de routekaarten voor de verduurzaming van onderwijs en sport, maar een overzicht van de totale opgave van al het publiek gefinancierd vastgoed (ook al gaat dat via subsidies) ontbreekt. Dat geldt ook voor de MOG-portefeuilles van corporaties en andere maatschappelijk relevante organisaties, waaronder buurthuizen in zelfbeheer en voedselbanken.

Gemeenten moeten per gebied een warmteplan maken. Niet helder is wanneer er (CO2 neutraal) warmte geleverd kan worden en hoe de investeringen hierin zich verhouden tot de benodigde investeringen in het vastgoed.

Wensen:



- Meer aandacht voor en onderzoek naar het verschil tussen het huidige aanbod en de toekomstige vraag naar maatschappelijk vastgoed, vanuit een brede maatschappelijke opgave en met een duidelijk beeld van de investeringsopgave.
- Ambities en afspraken op het gebied van energie, klimaat, circulariteit, gezondheid (ook binnenklimaat) gelijk stellen en meteen integraal meenemen in de aanpak van het maatschappelijk vastgoed (kostenefficiënt)
- Meer aandacht voor het vastgoed in gebruik (hogere huur, complexer) of in bezit van maatschappelijke organisaties op gebied van welzijn, cultuur en zorg.
- Verhelderen hoe het rijk de afstemming tussen de gebiedsplannen en verduurzaming vastgoed ziet.

### **Regels**

Vanuit het rijk wordt gestuurd op theoretische getallen (labels, berekend gebruik) en maatregelen. De informatieplicht Wet Milieubeheer heeft meer gekost dan het heeft opgeleverd (zie evaluatie).

Europa, rijk en lokale bestuurder willen toe naar een naar een systeem waarbij partijen sturen en elkaar aanspreken op basis van het feitelijk energiegebruik. De overheid heeft hierin een voorbeeldfunctie. Op dit gebied zijn er een aantal landelijke trajecten en samenwerkingsverbanden (data stelsel, VIVET) maar het werkveld is daar onvoldoende bij aangehaakt.

Er komen/zijn regels voor BENG maar we weten dat ENG er aan komt. Er is een label C-plicht voor kantoren per 2023 met uitzondering van gebouwen die na 2 jaar worden gesloopt, maar deze termijn is vaak te kort voor strategisch vastgoed (vastgoed door gemeenten aangekocht voor gebiedsontwikkeling).

Het wetgeving rond onderwijshuisvesting werkt belemmerend voor de verduurzaming en leidt tot veel onderlinge afhankelijkheid en discussie. Verwachting is dat het investeringsverbod wordt opgeheven maar dat biedt op korte termijn geen oplossing is.

Transporteurs van energie willen soms niet dat er energie terug geleverd wordt omdat het net het niet aan kan. Hiermee valt de businesscase om te verduurzamen en duurzame energie op te wekken in het water.

Wensen:

- Het Bouwstenen-platform actiever betrekken en gelegenheid bieden haar kennis rond de uitvoering/uitvoerbaarheid van bestaande en nieuwe regels in te brengen (aan tafels en in begeleidingscommissies)
- Onderzoek naar de mogelijkheden voor deregulering en verbetering van de wetgevingskwaliteit met oog op de ambities en gewenste snelheid.
- Informatieplicht Wet milieubeheer en andere middel-vereisten ombuigen naar prestatiedoelen) en metingen (flexibeler in uitvoering, efficiënter en meer ruimte voor innovatie)
- Uitzonderingen label C-plicht voor strategisch vastgoed verlengen tot 10 jaar.
- Regels rond onderwijshuisvesting veranderen. Scenario's uitwerken.
- Nagaan mogelijkheden voor een afnameplicht voor transporteurs?

### **Geld**

Er wordt vanuit gegaan dat een deel van de verduurzaming (40%) uit onderhoud/natuurlijke vervanging kan worden betaald, een deel uit energiebesparing (15%) en voor de versnelling extra



financiering nodig is. Het is nog onzeker hoe realistisch de aannames achter de berekeningen zijn. Daar zullen we nog ervaring mee moeten opdoen.

De berekeningen in de routekaart zijn niet altijd goed te volgen en de inhoud biedt onvoldoende houvast voor een eigen aanpak. Handleidingen en ondersteuningsprogramma's (gefinancierd) vanuit Den Haag helpen vooruit, maar kunnen partijen ook goed zelf in netwerkverband organiseren. Waar vooral behoefte aan is, is dat het werkveld in staat wordt gesteld de uitvoering zelf op te pakken (vergroten eigen kracht, structurele financiering voor zaken die structureel zijn).

Er is nog geen zicht op structureel extra geld om het maatschappelijk vastgoed naar een eigentijds niveau te krijgen op het gebied van energie. Daarbij kosten de extra ambities, bijvoorbeeld op het gebied van gebruik, gezondheid en circulariteit, ook extra geld. Door tekorten in het sociaal domein en de corona-crisis is het lastig nu extra geld vrij te maken, terwijl er wel gebouwen in de planning staan die dit jaar moeten worden gerenoveerd/vervangen en ook de bouw straks gebaat kan zijn bij extra werk.

Het incidentele geld dat nu beschikbaar komt is vaak gericht op één specifiek doel en gebaseerd op co-financiering (bijvoorbeeld 30% subsidie en 70% eigen bijdrage). Deze vorm van (co)financiering werkt verstoring op de uitvoering (doorkruist plannings), is niet efficiënt (niet integraal) en helpt partijen die zelf geen geld hebben niet vooruit.

Wensen:

- Slag om de arm wat betreft de berekeningen. Ondersteuning kennisuitwisseling met betrekking tot ervaringscijfers
- Meer duidelijkheid over de meerkosten van klimaatmaatregelen, circulaire aanpak en andere ambities ,
- Snel extra geld, desnoods incidenteel voor de plannen die op stapel liggen (ook voor de verhoogde uitvoeringskosten).
- Gemeenten in Bouwstenen-verband de mogelijkheid bieden meer houvast voor de eigen routekaarten te ontwikkelen.
- Gemeenten in Bouwstenen-verband de mogelijkheid bieden meer houvast voor de eigen routekaarten te ontwikkelen.