

Klimaattafel gebouwde omgeving: startmotor

Contactpersoon

Ron van den Boom

ron.vandenboom@rijksoverheid.nl

Datum

11 april 2018

memo

Eerste aanzet tot voorstel verduurzamen maatschappelijk vastgoed

Aanleiding

Op 28 maart 2018 vond de eerste klimaattafel 'gebouwde omgeving' plaats onder leiding van Diederik Samsom. Zijn opdracht: doe voorstellen om drie megaton extra CO₂-uitstoot te besparen per 2030 (ten opzichte van 1990). Als onderdeel van de tafel 'startmotor' zal de werkgroep 'maatschappelijk vastgoed' een voorstel doen voor twee hoofdvragen:

- Hoe gaan maatschappelijke organisaties hun vastgoed verduurzamen?
- Hoe gaan maatschappelijke organisaties bijdragen aan warmte netwerken in woonwijken?

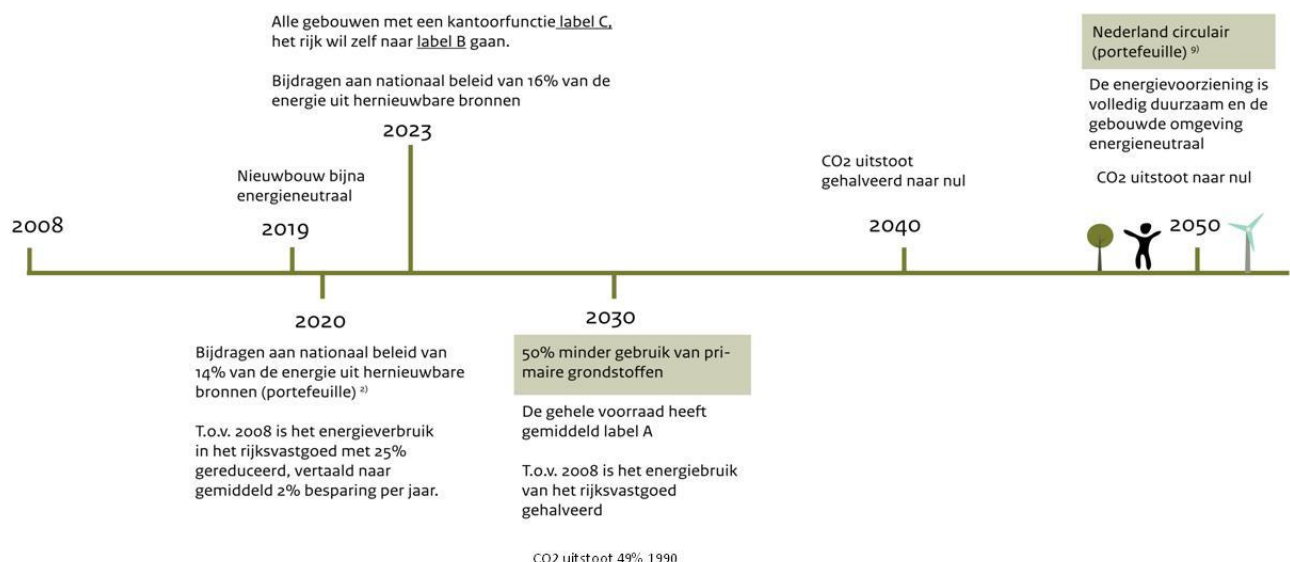
In dit document is hiervoor een eerste aanzet gegeven op basis van een eerste overleg tussen een beperkt aantal partijen in maatschappelijk vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed

Onder maatschappelijk vastgoed verstaan we: vastgoed van organisaties die met voornamelijk publieke middelen gefinancierd worden, zoals zorginstellingen, universiteiten en scholen, gemeentelijke instellingen, sportvastgoed, en rijksorganisaties. Het betreft een diverse gevarieerde verzameling vastgoed: gronden en gebouwen, grote en kleine objecten, en in publiek en privaat bezit.

De opgave

De duurzaamheidopgave voor de gebouwde omgeving bestaat uit de volgende eind- en tussendoelen:



De huidige situatie

De maatschappelijke organisaties zijn zich bewust van het belang van het verduurzamen van het vastgoed. Hiertoe zijn in veel sectoren al maatregelen getroffen en/of forse duurzaamheidsinvesteringen gepland voor de komende jaren. De maatschappelijke organisaties kijken verschillend naar de opgave. De ene sector richt zich met name op de tussendoelen voor 2023 en 2030, de andere vooral op het einddoel van 2050. De maatschappelijke organisaties hebben ook verschillende aanpakken om doelen te behalen.

De ene sector richt zich vooral op het inkopen van Nederlandse, groene stroom, de andere vooral op energie besparen, en het Rijk kijkt ook nadrukkelijk naar de mogelijkheden om zelf energie op te wekken op gronden. Daarbij speelt wel het dilemma mee dat het Rijk niet wil concurreren met de energiemarkt.

Op dit moment hebben de maatschappelijke organisaties nog geen visie ontwikkeld op warmtenetwerken, laat staan een gezamenlijke.

Datum

11 april 2018

Belemmeringen

- De maatschappelijke organisaties hebben de afgelopen jaren stevig moeten bezuinigen. Daardoor is er voor bedrijfsvoering en duurzaamheidsinvesteringen **weinig geld** beschikbaar.
- Met alleen zonnepanelen op de eigen daken, kan veelal slechts een zeer **beperkt deel** van de benodigde energievoorziening voor het betreffende gebouw worden gerealiseerd (tussen de 1 en 5 procent). De duurzaamheidsopgave is dus vaak ook een ruimteopgave.
- Bestaande **normen** zoals labels, 10km-grens en tussendoelen voor CO₂-uitstoot **kunnen helpen, maar lang niet altijd**. Om kapitaalvernietiging te voorkomen en de opgave behapbaar te houden, is het nodig om zoveel mogelijk aan te sluiten bij natuurlijke ritmes van ingrepen in gebouwen en renovaties en te streven naar **maximale CO₂-reductie per euro**.
- De bouw- en vastgoedmarkt bevinden zich in hoogconjunctuur. Dit betekent dat de markt overvraagd wordt en lang niet altijd het gewenste **tempo** zal kunnen voldoen voor een versnelling op het gebied van duurzaamheid.
- Om goed te kunnen samenwerken is informatie nodig, bijvoorbeeld over in welke regio's **clusters** van maatschappelijk vastgoed zitten, maar ook over bijvoorbeeld marktbenadering voor bouw **en energie-inkoop**.
- Om verrommeling van het Nederlandse landschap en daardoor een toename van de maatschappelijke weerstand te voorkomen, moet bij het opwekken van duurzame energie rekening worden gehouden met de ruimtelijke impact en kwaliteit. Het College van Rijksadviseurs adviseert daarom onder andere om **ruimtelijke regie** te voeren bij het verduurzamen van de energievoorziening en een Nationale Structuurvisie Energie te formuleren.
- Tot slot zijn er nog diverse institutionele belemmeringen. Zo zijn veel vastgoedeigenaren in de zorg private partijen die niet centraal vanuit het Rijk aangestuurd worden, en kent het rijksvastgoed binnen de **vastgoedportefeuille** per groep opdrachtgevers een andere governance en financiering.

Voorstellen

De maatschappelijke organisaties zien veel meerwaarde in samenwerking om de duurzaamheidsopgave te realiseren. Zij zien de volgende mogelijkheden tot samenwerking.

1. De maatschappelijke organisaties hebben behoefte aan een afwegingskader dat kan helpen bij de besluitvorming over deelname aan warmtenetwerken.

Dat zorgt voor een heldere lijn tussen de organisaties en in de communicatie met gemeenten en regio's. **Kern: helder kunnen afwegen**

Datum
11 april 2018

2. Door het ontwikkelen van een geografische kaart met clusters van maatschappelijk vastgoed hebben partijen inzicht in waar mogelijkheden liggen om samen te werken met elkaar en met gemeenten, bijvoorbeeld als het gaat om warmtenetwerken. Volgens deze gedachte is het Rijksvastgoedbedrijf al bezig met de ontwikkeling van een investeringsagenda. Het doel is om doelstellingen uit het regeerakkoord (waaronder duurzaamheid) met concrete projecten aan te jagen en te realiseren. Energie Rijk Den Haag kan als model dienen voor andere gemeenten. **Kern: gebiedsgericht werken**
3. Door gezamenlijk reële normen te ontwikkelen, kunnen zinvolle en haalbare doelen worden geformuleerd. Daarbij zou ook het inwisselbaarheidsprincipe van toepassing verklaard kunnen worden: dus tussendoelen gelden, behalve als een partij een beter voorstel doet om aan het einddoel te voldoen. Maatschappelijke vastgoedorganisaties zijn graag vertegenwoordigd in de nieuw op te richten normcommissie. **Kern: het einddoel telt**

Overige onderwerpen nader uit te werken:

- Financiering
- Institutionele belemmeringen
- Afspraken over grootschalige overgang naar duurzame technieken

Deelnemerslijst eerste overleg tussen maatschappelijke vastgoedorganisaties

Bouwagenda:	Harry van Huut
Dutch Green Building Council:	Martin Mooij
Universiteiten:	Michel Leenders
VWS:	Valentin Neevel
Rijksvastgoedbedrijf:	Ron van den Boom
	Purdey van Wissen
	Martijn Voorham