

SAMENVATTING ROUTEKAARTEN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Aanleiding

Nederland moet energiezuiniger worden en overstappen op andere, groene energie. In het Klimaatakkoord dat momenteel wordt ontwikkeld, komt te staan hoe we dat gaan doen. Diederik Samsom is trekker van de sectortafel gebouwde omgeving. Voor utiliteitsbouw roept deze tafel sectoren op om – aanvullend op de wettelijke normen – een routekaart op te stellen waarin de eigen bijdrage aan een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050 wordt beschreven. Dit document betreft de ontwikkeling van routekaarten voor het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), VNG, IPO, en Politie, voor vastgoed in de sectoren PO en VO, MBO, HBO en WO, sport, en zorg en voor monumenten. Voor 1 mei 2019 maken deze sectoren binnen het maatschappelijk vastgoed een eigen routekaart waarin staat wanneer en op welke manier het gebouw / clusters van gebouwen CO₂ arm (per 2040 of 2050 en bepaalde tussendoelen) zal/zullen worden gemaakt. De realisatie van de routekaarten is afhankelijk van de mate waarin oplossingen worden gevonden voor onderstaande belemmeringen.

Energietransitie

De urgentie is hoog: iedereen weet dat de CO₂-uitstoot zo snel mogelijk omlaag moet en dat kolen en aardgas niet de toekomst hebben vanwege de klimaatverandering. De aardbevingen in Groningen zorgen ervoor dat de urgentie alleen maar hoger is geworden. We willen en moeten dus wat, maar de opgave is omvangrijk en complex en de kosten zijn hoog. De energietransitie betreft ook een ruimtevraagstuk. Er is in Nederland simpelweg niet genoeg ruimte om voldoende groene energie op te wekken om in de huidige energiebehoefte te voorzien. We zullen dus met zijn allen flink minder energie moeten gaan gebruiken. Gebouwen en terreinen moeten veel efficiënter met energie omgaan, we willen meer gaan samenwerken om warmtenetten en geothermie in te zetten, en we kunnen de mogelijkheden van energieopwekking boven de grond meer benutten. Als maatschappelijke partijen willen we het goede voorbeeld geven.

Leidende principes

We baseren ons op onderstaande leidende principes:

- Ingrijpen doen we zoveel mogelijk op natuurlijke momenten, waarbij we rekening houden met het primaire proces van onze gebruikers.
- We passen de 'trias energetica' toe. Als we ingrijpen, zetten we altijd eerst stevig in op energiebesparingen in het gebouw. Hoe minder energie we gebruiken in Nederland, hoe minder we duurzaam hoeven op te wekken (einddoel voor ogen).
- Bij monumenten wordt gezocht naar de optimale balans tussen duurzaamheid en het behoud van cultuurhistorische waarden
- Doelen worden waar van toepassing gerealiseerd op portefeuille-/concernniveau.

Dit alles uiteraard voor zover passend binnen de wettelijke normen voor utiliteitsbouw, en aansluitend op de wijkgerichte aanpak.

Zaken die nader dienen te worden uitgewerkt in het Klimaatakkoord

- De duurzaamheidopgave is omvangrijk en voor de noodzakelijke meerinvesteringen is momenteel nog geen geld gereserveerd.
- De capaciteit om de verduurzaming te organiseren/begeleiden is op dit moment beperkt.
- Ingrijpen om te verduurzamen kan betekenen dat een gebouw (ziekenhuis, school, kazerne, etc.) tijdelijk gedeeltelijk of geheel gesloten moet worden.
- De huidige normen staan niet in relatie tot het einddoel van een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050. Maatschappelijke partijen ondersteunen daarom de oproep voor een nieuw, integraal wettelijk kader voor utiliteitsbouw dat meer ruimte laat voor maatwerk en het investeren op natuurlijke momenten.
- Bij innovatie is er nog te weinig aandacht voor oplossingen voor bijzondere bouwtypen onder het maatschappelijk vastgoed zoals ziekenhuizen, monumenten en scholen.
- Er zijn binnen de huidige wetgeving beperkingen om energieleverend te zijn, en om daken en gronden ter beschikking te stellen aan lokale initiatieven.
- De businesscase van maatschappelijk vastgoed geniet nog niet dezelfde voordelen als de businesscase voor commercieel vastgoed. Huidige aftrekregelingen (EIA, MIA, KIA, VAMIL) zijn alleen van toepassing op winstgevendende ondernemingen.

Het komende half jaar willen wij benutten om deze en andere belemmeringen voor verduurzaming van ons vastgoed goed in kaart te brengen en in gezamenlijkheid concrete voorstellen te doen voor oplossingen.

BIJLAGE: Beschrijving vastgoed en doelen van de betrokken partijen

Rijksvastgoedbedrijf (RVB)

Het RVB beheert circa 12.000 gebouwen met in totaal zo'n 12 miljoen m² gebouwen, te weten: 11.000 gebouwen (6 miljoen m² bvo) van Defensie, en 1200 gebouwen (6 miljoen m²) van andere rijksgebruikers. Daarnaast beheren we bijna 90.000 hectare gronden, waarvan we er zo'n 40.000 zelf in gebruik hebben als defensielocatie of kroon/staatsdomein, de overige gronden zijn in (erf)pacht gegeven als landbouwgronden.

Het RVB richt zich op een CO₂ neutrale rijksportefeuille in 2050, waarbij in 2040 het overgrote deel is behaald (minimaal 85% ten opzichte van 1990). We zetten stevig in op energiebesparende maatregelen. Bij nieuwbouw focussen we ons op minimaal Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) en waar mogelijk op aardgasvrije energievoorziening, of in ieder geval aardgasvrij-ready. In bestaande gebouwen investeren we zoveel mogelijk op natuurlijke momenten, passend binnen de wettelijke normen voor utiliteitsbouw. Verder nemen we deel aan regionale initiatieven en wekken we energie op op onze terreinen. Indien nog nodig, kopen we de overige energie groen in. Het RVB heeft reeds een routekaart ingediend. Voor 1 mei 2019 zal deze verder worden uitgewerkt tot een concrete programmering met planning.

Nationale Politie

Op dit moment beheert de politie circa 900 gebouwen met in totaal zo'n 1,8 miljoen m² BVO. In 2025 bestaat deze portefeuille naar verwachting nog uit circa 1,3 miljoen m² BVO.

De Politie streeft naar een CO₂ neutrale huisvestingsportefeuille in 2050. Voor het verduurzamen van haar vastgoedportefeuille hanteert de politie de volgende uitgangspunten: 'Doen wat moet en kansen benutten' en 'kostenefficiënt'. Ingrijpen in bestaande gebouwen gebeurt zoveel mogelijk op natuurlijke momenten, passend binnen de wettelijke normen voor utiliteitsbouw, waarbij rekening wordt gehouden met het primaire proces van de gebruikers. Bij ingrijpen wordt altijd eerst ingezet op energiebesparingen in het gebouw en zo mogelijk aangesloten bij lokale omgeving gerelateerde duurzaamheidsinitiatieven. De routekaart die de Politie reeds heeft ingediend zal voor 1 mei 2019 verder worden uitgewerkt.

Provincies

Provincies hebben maatschappelijk vastgoed van een beperkte omvang. Provincies hebben uiterlijk op 1 september 2018 een geconcretiseerd beeld van het eigen maatschappelijk vastgoed (aantallen, functies van de gebouwen, m²'s).

Provincies streven naar een energieneutrale vastgoedportefeuille in 2028. Werkelijke realisatie hangt af van logische investeringsmomenten. Natuurlijke vervangingsmomenten worden benut om het vastgoed te verduurzamen, passend binnen de wettelijke normen voor utiliteitsbouw. Provincies hebben op 31 december 2018 een routekaart gereed om hun vastgoed uiterlijk in 2028 energieneutraal te hebben.

Gemeenten

Gemeenten streven naar een energieneutrale vastgoedportefeuille in 2040. Nieuwbouw in opdracht van gemeenten is vanaf 2019 minimaal bijna energieneutraal en vanaf 2020 waar mogelijk ook aardgasvrij, of in ieder geval aardgasvrij-ready. Hiertoe brengen gemeenten uiterlijk 1 mei 2019 hun vastgoedportefeuille in kaart inclusief mogelijkheden voor verduurzaming. De VNG ondersteunt hen daarbij door kennis en communicatie, zoals een format voor het in kaart brengen van de vastgoedportefeuille, een benchmark voor gemeentelijk vastgoed, een modelaanpak inclusief een handleiding voor bestuurlijke besluitvorming en door het verspreiden van goede voorbeelden. Voor scholen in PO en VO worden de duurzaamheidsambities meegenomen in Integrale Huisvestingsplannen. Gemeenten nemen hiertoe het initiatief. VNG spant zich in om op korte termijn met betrokken partijen oplossingen te vinden voor de financiële en juridische belemmeringen rond de verduurzaming van onderwijshuisvesting.

Zorg

Het totale vloeroppervlak in de zorg is, afhankelijk van de definitie van zorginstelling ongeveer 40 mln m². Het is een zeer diverse portefeuille van o.a. academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, dagopvang tot woningen. De precieze omvang wordt momenteel in kaart gebracht. Het eigendom van zorgvastgoed is in verschillende handen: o.a. van zorginstellingen zelf, maar ook van corporaties of investeerders.

De zorg richt zich op een CO2 neutrale portefeuille in 2050 waarbij er geïnvesteerd wordt op natuurlijke momenten. Uiterlijk 1 mei 2019 levert de zorg een routekaart waarin de energietransitie van deze sector wordt beschreven.

Onderwijs

In het onderwijs is het totale vloeroppervlak ongeveer 30 miljoen m², maar ook hier geldt dat de verschillen tussen en binnen de vijf onderwijssectoren groot zijn. De schoolgebouwen in het primair- en voortgezet onderwijs zijn een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeenten en schoolbesturen. Voor het MBO, HBO en WO is huisvesting een opgave van de instellingen zelf.

Voor wat betreft het primair- en voortgezet onderwijs wordt o.a. toegewerkt naar een systematiek van integrale huisvestingsplannen (IHP) waarmee onder regie van gemeenten de schoolgebouwen wat betreft energieprestaties en functionaliteit verbeterd kunnen worden. MBO, HBO en Universiteiten streven naar een CO2 neutrale portefeuille in 2050 waarbij er geïnvesteerd wordt op natuurlijke investerings- en renovatiemomenten.

Monumentensector

De partijen in de monumentensector streven naar een CO2-reductie van 40% in 2030 en 60% in 2040, als gemiddelde over de gehele voorraad monumenten. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij natuurlijke momenten van de eigenaar, waarbij gezocht wordt naar een optimale balans tussen opbrengsten in termen van energie-efficiëntie, kostenefficiëntie en behoud en herstel van monumentale waarden. Het werkelijke energieverbruik vormt het uitgangspunt. Er wordt, naast op energiebesparing, ingezet op het (al dan niet collectief) opwekken en uitwisselen van groene energie en warmte.

De monumentensector betreft een zeer divers veld bestaande uit monumentbeherende organisaties, kennisinstituten en kwaliteitsbewakers, financiers en restauratiefondsen, et cetera.

Betrokken partijen

VWS

Rijksvastgoedbedrijf

Nationale Politie

Onderwijs (PO-Raad, VO-raad, MBO raad, Vereniging Hogescholen, VSNU)

Provincies

VNG

Bouwagenda

Dutch Green Building Council

OCW en monumentenorganisaties