

Aanbevelingen van de voorzitter, addendum

Appreciatie addendum doorrekening Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving, 16 september 2021

Aanleiding

Op 6 juli 2021 is de doorrekening van het Klimaatakkoord Gebouwde Omgeving gepresenteerd met conclusies en aanbevelingen. De focus van de doorrekening lag in de opgave voor woningen aan de hand van de vragen:

1. Wat is de maximaal te realiseren CO₂-reductie in de gebouwde omgeving uitgaande van de huidige afspraken van het Klimaatakkoord en herprioritering van beschikbare middelen?
2. Wat is er eventueel aanvullend nodig om het doel van 3,4 Mton reductie in 2030 wel te halen?
3. Wat is er aanvullend nodig om 1 Mton reductie bovenop 3,4 Mton reductie in 2030 te halen? (55%-doelstelling)¹?

Daarbij is gekeken naar twee sporen: een focus op gebiedsgericht van het aardgas af en een focus op individuele stappen op natuurlijke momenten. In een gebiedsgerichte aanpak gaat de wijk voor 2030 volledig van het aardgas af. De aanpak met focus op individuele stappen gaat uit van vrijwillige stappen op natuurlijke momenten.

Naast woningen ligt er ook een grote opgave in de utiliteitsbouw. In het addendum van Ecorys is de opgave voor 2030 voor de sectoren zorg en onderwijs nader doorgerekend.

Nieuwe doorrekening

In de doorrekening zijn de gebouwen meegenomen met de functie zorg of onderwijs. De kosten voor de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed komen ook (deels) bij de overheid terecht². Daarom is aandacht nodig voor de financiering van deze opgave, en moet in ieder geval de onrendabele top van de verduurzaming van deze gebouwen binnen de wijkaanpak gecompenseerd worden. Deze sectoren hebben relatief veel vastgoed en dat staat vaak in de wijk. Ook vanwege de beschikbare data is er alleen gekeken naar de gebruiksfuncties zorg en onderwijs. Het overige maatschappelijke vastgoed (zoals rijks-, sport of gemeentelijk vastgoed) maakt geen onderdeel uit van de doorrekening.

De doorrekening gaat uit van 'gebouwlastenneutraliteit'. De meerkosten van de verduurzaming worden berekend door het verschil tussen de kosten van de verduurzaming en de besparing op de energierekening³. Daarbij zijn renovatiekosten door achterstallig onderhoud of vanwege de verouderde voorraad niet meegenomen.

De doorrekening hanteert dezelfde methode en rekenmethodiek als de hoofdstudie. In de hoofdstudie zijn de wijken geselecteerd die tot 2030 tegen de laagste nationale kosten verduurzaamd kunnen worden. In het addendum zijn voor deze wijken de kosten voor de verduurzaming van zorg en onderwijs vastgoed berekend. De kosten voor de verduurzaming van zorg- en onderwijsgebouwen zijn dus ook afhankelijk van het warmte-alternatief in de wijk. In de rest van de voorraad kan ook verduurzaming plaatsvinden wanneer dit 'gebouwlastenneutraal' kan.

Resultaten

Een volledig overzicht van de resultaten is te vinden in bijgaand addendum. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten kort toegelicht.

¹ In de studiegroep Invulling klimaatopgave Green Deal is onderzoek gedaan naar wat een verhoogde doelstelling van Europa naar 55% CO₂ reductie kan betekenen voor de nationale opgave. De veronderstelling ligt tussen de twee mogelijke varianten van de studiegroep in, die uitkomen op 1 of 4 Mton extra ten opzichte van de KEV2020 en het aangekondigde beleid.

² Per sector van het maatschappelijk vastgoed is er een andere bekostigingssystematiek.

³ de aanname is dat de eigenaar in staat is een financiering aan te gaan die de investering voor verduurzamingsmaatregelen kan dekken

Onrendabele top

Met de huidige middelen, maatregelen en Klimaatakkoord afspraken kan de verduurzamingsopgave in de zorg en onderwijssector niet gerealiseerd worden. Om de onrendabele top van de verduurzaming van zorg- en onderwijsvastgoed te kunnen dekken is er, volgens de berekeningen van Ecorys, over een periode van 20 jaar⁴ jaarlijks rond de 100 miljoen euro extra nodig. Dit zijn enkel de kosten voor het zorg en onderwijs vastgoed dat binnen de wijken verduurzaamd moet worden. De kosten voor verduurzaming binnen de routekaarten op natuurlijke momenten met het oog op 2030 en 2050 zijn niet meegenomen.

Kosten sterk afhankelijk van de selectie van wijken

De kosten voor de verduurzaming van het zorg en onderwijs vastgoed in de betreffende periode zijn sterk afhankelijk van de selectie van wijken in deze doorrekening. In sommige wijken staan grote zorg en/of onderwijsinstellingen, waardoor er hoge verduurzamingskosten zijn. In sommige wijken is geen zorg en/of onderwijs vastgoed aanwezig. Daarnaast zijn er grote verschillen tussen de gebouwen in isolatieniveau en grootte van het gebouw en zijn de kosten voor verduurzaming afhankelijk van het warmte-alternatief in de wijk. Dat betekent dat de selectie van de wijken in de studie sterk bepalend is voor de rekening die er ligt voor het zorg en onderwijs vastgoed.

Aanbevelingen

Maak extra middelen vrij voor de verduurzaming van zorg en onderwijs

De verduurzamingsopgave in de zorg en het onderwijs kan niet worden gerealiseerd met de beschikbare middelen. Er zijn extra middelen nodig (jaarlijks circa € 100 miljoen) om ook de verduurzaming van het zorg- en onderwijsvastgoed in de wijkaanpak te kunnen meenemen. Omdat er sprake is van een aanzienlijke onrendabele top, is het verstandig wanneer gemeenten in de transitievisies warmte rekening houden met de natuurlijke investeringsmomenten van zorg- en onderwijsgebouwen.

Onderzoek ook de onrendabele top van het overige maatschappelijk vastgoed binnen de wijkaanpak en sluit aan op de routekaarten

De doorrekening omvat slechts een deel van de opgave in het maatschappelijk vastgoed. In deze doorrekening is alleen het zorg- en onderwijsvastgoed meegenomen. Om de onrendabele top voor het volledige maatschappelijke vastgoed in kaart te brengen is meer onderzoek nodig.

Ook is de systematiek van deze doorrekening niet volledig passend bij de verduurzamingsstrategie van het maatschappelijk vastgoed. In deze doorrekening gaat het maatschappelijk vastgoed mee in de wijkaanpak en hangt het moment en het warmte-alternatief dus af van de verduurzaming van de wijk. De sectoren van het maatschappelijk vastgoed hebben routekaarten opgesteld waarin de verduurzaming wordt gekoppeld aan natuurlijke momenten van renovatie en onderhoud richting 2030 en 2050. Daardoor is het in deze doorrekening beperkt mogelijk om aan te sluiten op de natuurlijke investeringsmomenten. Bovendien komt in deze doorrekening slechts een deel van de wijken aan bod, terwijl in de overige wijken, op de natuurlijke momenten, ook een verduurzamingsopgave ligt voor het maatschappelijk vastgoed. Deze studie geeft dus geen compleet beeld van de opgave en de benodigde middelen. Ook is geen rekening gehouden met toekomstige aanscherpingen in de wet- en regelgeving voor utiliteitsbouw, zoals nieuwe verplichtingen die voortvloeien uit het pakket 'fit for 55' van de Europese Commissie.

⁴ Afschrijvingstijd van de investeringen