

BESPAREN > Verduurzamen van vastgoed kan gemeenten tientallen procenten op de energierekening schelen. Ook de uitstoot van CO₂ loopt snel terug. **‘Het potentieel is echt ongelooflijk.’** RENÉ DIDDE



Duurzaam vastgoed: kassa!

In Oss is het gemeentehuis met een vloeroppervlak van ruim 18.000 vierkante meter compleet gerenoveerd. Het karakteristieke gebouw uit de jaren zeventig had een energielabel G en kan na de ingreep in 2010 pronken met label A. Dankzij onder meer de warmte/koude opslag via een bodemwarmtewisselaar met warmtepomp, de PV-zonnecellen in gevel en dak, het klimaatplafond, de vloerverwarming en de LED-verlichting geldt het pand als 'het meest duurzame verbouwde gemeentehuis van Nederland'.

Bij Agentschap NL in Utrecht noemt Irma Thijssen de casus van Oss als een geslaagd voorbeeld van verduurzaming van maatschappelijk vastgoed. 'Niet alleen bij gemeentehuizen, maar ook bij sporthallen, theaters, zorginstellingen en scholen liggen legio onbenutte kansen om vastgoed te verduurzamen', zegt de adviseur utiliteitsbouw. Nederland telt ruim tachtig miljoen vierkante meter van dit zogeheten maatschappelijk vastgoed. Dat is ongeveer twee keer zoveel als de veelbesproken kantorenmarkt. Bijna de helft van het maatschappelijk vastgoed is in bezit van overheden. 'Een structurele aanpak om

gemeentelijke gebouwen te verduurzamen, kan veel energiekosten en bijgaande CO₂-uitstoot besparen. Ook in tijden van bezuinigingen en crisis is dat lonend', aldus Thijssen. 'Gemeenten kunnen tientallen procenten aan energiekosten besparen. Bij een parkeergarage in Nijmegen investeerde de gemeente 38.000 euro in LED-verlichting en armaturen, die onder

‘Gemeente geeft burgers en bedrijven goed voorbeeld’

meer in samenwerking met de sociale werkplaats werden aangebracht. De besparing aan energiekosten bedraagt 35.000 euro per jaar, dus is het in ruim één jaar terugverdiend. Met daarna dus jaarlijks 35.000 kassa.'

Ondanks jarenlange campagnes en aandacht voor energiebesparing staan ge-

meenten opmerkelijk genoeg nog maar aan het begin van een verduurzamingsoperatie van het eigen vastgoed. Des te opvallender gezien de vaak niet geringe ambities die in woorden worden uitgedragen, zoals klimaatneutrale steden of een halvering van het energiegebruik in de stad in 2050. 'Het probleem is dat in veel gemeenten het eigen bezit enorm is versnipperd', verklaart Irma Thijssen. 'Daardoor bestaat er geen centraal inzicht, laat staan dat er sturing op energiekosten plaatsvindt.'

Vastgoedmannetje

Verschillende sectoren zoals sport, welzijn, cultuur en zorg hadden tot voor kort allemaal hun eigen vastgoedmannetje. Gemeenten zijn nu bezig om het beheer en onderhoud van al hun gebouwen onder te brengen bij één dienst. 'Soms is dat een aparte entiteit zoals een projectorganisatie, soms is het een aparte vastgoedafdeling, vaak is het ondergebracht bij het grondbedrijf of hangt de nieuwe dienst direct onder de bestuursdienst.' Uit recent onderzoek van Deloitte blijkt wel dat 65 procent van de grootste 25



MARCO HILLEN / H.H.

Het nieuwe gemeentehuis in Oss. De gemeente sprong ermee van energielabel G naar A.

gemeenten vastgoed wil verduurzamen. Onder meer Utrecht, Den Bosch en Rotterdam zijn daar volop mee bezig. In Utrecht bleek men plotseling over een vastgoedportefeuille van duizend gebouwen te beschikken. Daarover is nu het ambitieuze besluit genomen om er zevenhonderd in tien jaar tijd te verduurzamen. Den Bosch beschikt over vierhonderd gebouwen, waarvan er 160 minimaal energielabel B moeten halen. Rotterdam heeft meer dan 3.000 panden in beheer, waaronder 1.500 kernobjecten (zoals 600 scholen, 500 sportcomplexen), met een gezamenlijke WOZ-waarde van 2,5 miljard euro.

Als de structuur van het gemeentelijk vastgoed op orde is, kan een goede nulmeting van het energiegebruik plaatsvinden. 'Cijfers zijn goud waard. En anders dan het commerciële vastgoed hebben gemeenten die nog niet goed op orde', aldus Thijssen. 'Het potentieel aan besparing is echt ongelooflijk. Alleen al de bestaande installaties voor verwarming, koeling en ventilatie langslopen en kijken of ze nog wel doen wat ze moeten doen, levert 10 tot 15 procent besparing op.'

Ze vertelt over de Rijksgebouwendienst

die daarmee 5 tot 10 procent dacht te besparen. Thissen: 'Ze ontdekten zelfs jaren na dato nog allerlei bouwfouten en verkeerd aangesloten installaties. Ze bespaarden 15 procent.' Het optimaliseren van een klimaatinstallatie kan 5 tot 35 procent besparen en het toepassen van energiezuinige verlichting scheelt 30 tot 60 procent.

Zonde

Bij regulier gemeentelijk onderhoud ontbreekt nog vaak de eis tot verduurzaming. Zonde, vindt Thijssen. Een strategische en structurele aanpak scheelt niet alleen handenvol euro's en CO₂, wat in deze tijden van bezuiniging een extra prikkel zou moeten zijn, maar, zegt ze, 'de gemeente geeft bovendien het goede voorbeeld aan burgers en bedrijven. De gemeente kan laten zien dat verduurzaming meer is dan alleen wat zonnepanelen op het dak van het gemeentehuis.'

Het strekt wel tot aanbeveling dat het bespaarde geld niet in de anonieme gemeentekas belandt, maar terugvloeit naar een eigen fonds waaruit andere energie-investeringen worden gefinancierd.

Meer in het algemeen moeten we af van

situaties waarbij een gemeente subsidie verstrekt aan een theater in de vorm van huur en energieverbruik, betoogt Thijssen. 'Subsidies via gesloten portemonnee moeten worden ontvlochten en de *split incentive* moet zoveel mogelijk worden tegengegaan. Als een eigenaar van het pand investeert in verbetering, dan moet ook hijzelf, en niet de verhuurder of gebruiker daarvan profiteren.'

Het klopt dat gemeenten nog veel voortvarender aan de slag kunnen met energiebesparing en verduurzaming, bevestigt milieuwethouder Alexandra van Huffelen (D66) van de gemeente Rotterdam. 'Door onze eigen bestaande voorraad nu onder te brengen in één gemeentelijke vastgoedorganisatie kunnen we efficiënter opereren, besparen we geld en boeken we een milieuvoordeel. Bovendien geven we het goede voorbeeld aan burgers en bedrijven', valt ze Thijssen bij.

Nieuwbouw als het nieuwe stadskantoor wordt aan hoge duurzaamheidseisen onderworpen. Daarnaast gaat Rotterdam met de stofkam door de bestaande voorraad aan panden. Kleinere, weinig complexe kantoren worden zorgvuldig tegen

het licht gehouden. Bij negen gemeentelijke zwembaden is recent bij wijze van experiment gekozen voor een nieuw fenomeen, de zogeheten ESCo, *energy service company*.

Juist omdat we zelf de kennis ontberen om alle updates over de complexe installaties

en het inregelen daarvan bij te houden, hebben we dat uitbesteed aan een ESCo. Een tender met een complex bestek is gewonnen door Strukton. Zij nemen onze installaties over, beheren die en investeren in nieuwe installaties. Dat financieren ze met de bereikte energiebesparing die door ons

tevorens op 34 procent is vastgesteld. De totale besparing in tien jaar zal 3,4 miljoen euro bedragen. Bovendien gaat tweeduizend ton minder CO₂ de lucht in, te vergelijken met de uitstoot van vijfhonderd woningen', legt Van Huffelen uit.

Geen omkijken

De gemeente heeft tien jaar geen omkijken naar onderhoud, en kan minder energie, minder chloor en een beter binnenklimaat op haar conto schrijven voor onder meer het Rotterdam Climate Initiative (een halvering van CO₂-uitstoot in 2025 ten opzichte van 1990). Als de investeringen zijn terugverdiend, dalen de onderhoudskosten. 'Hoe meer zij besparen, hoe meer ze verdienen en hoe sneller onze onderhoudskosten dalen. Nu al hebben we 15 procent minder onderhoudskosten, ofwel een besparing van 1,1 miljoen euro.' Via een *green deal* met het ministerie van Infrastructuur en Milieu gaat Rotterdam de in de ESCo opgedane ervaringen delen met andere gemeenten. Van Huffelen: 'We zijn ook een ESCo voor onze scholen aan het voorbereiden.' <

VOORBEELDEN VAN VERDUURZAMING

- Behalve Oss zijn ook de gemeenten Steenwijk, Groesbeek, Lelystad en Hengelo bezig om hun gemeentehuis te verduurzamen
- De militaire rijbaan (manege/veilinghuis) in Den Bosch maakte een labelsprong van G naar A, net als rijksmonument De Tempel in Den Haag
- Hardenberg opende recent het meest duurzame gemeentehuis (nieuwbouw) in Nederland
- Heerhugowaard en Den Bosch werken structureel aan gelijktijdige energiebesparing en verbetering van het binnenmilieu in basisscholen
- Nijmegen heeft het beheer van gemeentelijke gebouwen uitbesteed. De gemeente ka-

pitaliseert de toekomstige energiebesparing en stopt dit in additionele investeringen via een eigen fonds, het Rendabel Krediet Maatschappelijk Vastgoed

- Alkmaar heeft een nieuw gebouwbeheersysteem toegepast in alle 22 gemeentelijke gymzalen. Totale energiebesparing: 15 procent
- Amsterdam heeft beheer en onderhoud van de openbare bibliotheek (OBA) uitbesteed aan een stichting. Die zet energiebesparing in voor nieuwe investeringen zoals LED-verlichting of zonnepanelen
- Onder meer Rotterdam, Den Bosch en Utrecht hebben het gehele gemeentelijk bezit ondergebracht in een aparte vastgoedorganisatie

ADVERTENTIE



3e Editie - Jaarcongres met expositie

KCC Congres

KLANT CONTACT CENTRUM

Donderdag
15 november 2012
Congrescentrum
Triavium
te Nijmegen

2^e & 3^e PERSOON
GRATIS
DEELNAME*

Hét jaarcongres voor professionals op het gebied van klantcontact werkzaam bij het Rijk, Provincie, Waterschap of Gemeente

Onderweg naar 2015

De volgende stap naar een succesvolle inrichting van het KCC en verbeterde dienstverlening

Dagvoorzitter en keynote sprekers







- **Roy Tomeij**, Aanjager van innovatie en samenwerking in de publieke sector
- **Wil Wurtz**, Hoofddocent CRM Leergang, Beekeestijn Business School, CRM Entrepreneur, Metrics & More en Co-host, BNR Klantenshow
- **Rens Boogerd**, Directeur, Green Valley
- **Drs. Jean-Pierre Thomassen**, Managing Consultant, TNO MC Customer Management, Organisator Platform en Jurylid, Gouden Oor (luisteren naar klanten) en Auteur
- **Tony Bosma**, Trendwatcher en Futurist en Partner, Ordina

Bezoek het congres met
1, 2 of 3 personen voor
slechts € 195,-*

Geniet als abonnee van
Binnenlands Bestuur
€ 100,- korting
op de deelnameprijs
van € 295,-

Uw kortingscode:
BLB-100

*Bent u niet werkzaam in de non-profit sector? Dan betaalt u € 495,- (excl. BTW) per persoon. Profit organisaties komen niet in aanmerking voor kortingsregelingen.

Schrijf u tijdig in via www.kcc-congres.nl

FOUNDING PARTNER



PARTNERS




SPONSOREN





MET MEDEWERKING VAN





SAMENWERKEN > Drie omliggende gemeenten betaalden graag mee aan de nieuwe schouwburg Amphion in Doetinchem. 'Als het in de regio goed gaat, profiteert de stad ervan en andersom.' ANKA VAN VOORTHUIJSEN

Bijna het beste theater van Nederland

Amphion, de in 2010 geopende schouwburg van Doetinchem, kostte 30 miljoen euro. Veel geld voor een stad van 56.000 inwoners. De gemeente betaalde dat bedrag niet in haar eentje, maar vond medefinanciers. De provincie Gelderland kwam met 7 miljoen over de brug, sponsors betaalden 1,7 miljoen mee en drie omliggende gemeenten (Montferland, Oude IJsselstreek en Bronckhorst) legden samen 2,3 miljoen bij.

Volgens Amphion-directeur Charles Drost is de Achterhoekse constructie voor de financiering van de schouwburg 'volstrekt uniek'. 'Drie buurgemeenten die elk rond de acht ton ophoesten. Voor een gebouw dat niet eens in hun eigen gemeente staat.' Wethouder Peter Drenth (CDA) van Doetinchem: 'Het heeft ervoor gezorgd dat we met z'n allen een prachtige schouwburg hebben. Die staat weliswaar in Doetinchem, maar is van alle Achterhoekers.'

Amphion werd ontworpen door één van de bekendste architectuurbureaus van Nederland, Mecanoo. Het gebouw kreeg

een opvallend voorplein van knalrood beton en ook binnen overheerst feestelijk theaterrood in de foyers, de zaal en de fraaie brede trappen.

De schouwburg werd op 8 september 2010 geopend door koningin Beatrix. De twee weekeindes daaraan voorafgaand kon iedereen alvast een kijkje nemen. Meer dan 15.000 mensen deden dat, terwijl Doetinchem slechts 45.000 inwoners heeft. Drenth: 'Dat zegt wel wat over de verbondenheid. Dat is de basis waarop de buurgemeenten besloten hebben om mee te betalen.'

Persoonlijk welkom

Met het nieuwe Amphion heeft Doetinchem onder meer een grote zaal die zich kan meten met die van de populairste schouwburgen in de Randstad: de maten van het podium zijn aangepast aan de eisen voor tv-registratie, er staan 850 stoelen in een opstelling die net wat comfortabeler is dan gebruikelijk en de directeur is er áltijd om artiesten persoonlijk welkom te heten.



De Doetinchemse schouwburg heeft een goede naam in het culturele veld. Iedereen speelt er graag en de stoelen zijn met gemiddeld 75 procent prima bezet. De programmering is vergelijkbaar met die van een grote schouwburg in de Randstad: van Paul de Leeuw tot Youp van 't Hek, van repertoiretoneel tot Bløf en van musical *De Jantjes* tot grote opera-producties. Drenth: 'Amphion was vorig jaar genomineerd voor beste theater van Nederland en deed mee in de top 5. Youp van 't Hek, Paul de Leeuw: die prezen allemaal onze schouwburg. We hebben niet gewonnen, maar dat je als Doetinchem volgens de vakmensen bij de beste vijf hoort – daar zijn we hier allemaal trots op. Dat kon al-