

Ontwikkelingen Energietransitie in de Gebouwde Omgeving

Sannie Verweij

5 dagen geleden

Den Bosch op weg naar klimaatneutraal met garantstelling

Case samengevat

- Verduurzaming van 100 panden in gemeente 's Hertogenbosch.
- Allonge huurcontract en garantstelling neemt onzekerheden bij huurders weg.
- In gesprek met Erik Leisink, portefeuille manager maatschappelijk vastgoed en Rob Wouters, projectmanager (beide werkzaam voor de gemeente 's Hertogenbosch) en Marcel Wijnen, bedrijfsleider bij Stichting Loods.

Dit artikel is onderdeel van een onderzoek naar projecten die een oplossing hebben gevonden voor de 'split incentive'. Dit project is een voorbeeld van 'shared incentive': daar waar eigenaar en huurder samen hebben gewerkt aan verduurzaming en de investering en de opbrengsten van de energiebesparingen op een slimme manier hebben gedeeld. Doel van het onderzoek is om uit de praktijk te leren van deze cases om verduurzaming in de toekomst te vergemakkelijken.

Quote

"Je bent eigenlijk nooit echt klaar met het verduurzamen van vastgoed, maar nu is wel het moment om te beginnen." Rob Wouters, projectmanager bij de gemeente 's Hertogenbosch.

Algemene kenmerken

De gemeente 's Hertogenbosch heeft een energietransitieprogramma voor 2016-2020 opgesteld. Eén van de ambities hierin is om de eigen organisatie zoveel mogelijk CO₂ neutraal te maken; daarbij dus ook het verduurzamen van de eigen bouwvoorraad. De doelstelling vanuit de raad is om alle gebouwen minimaal van energielabel B te voorzien. Echter is het streven om de gebouwen zo 'BENG' modelijk op te leveren. *"We gaan zo ver*

In 2017 is de gemeente begonnen met de start van het huidige programma. 100 panden uit de eigen vastgoedportefeuille zijn in kaart gebracht. Deze worden voornamelijk verhuurd aan organisaties in maatschappelijke sectoren zoals sport, onderwijs, welzijn en cultuur.

Voor het verduurzamen van deze 100 panden heeft de gemeente een marktconsultatie gehouden en de opdracht hiervoor uitgezet als Europese aanbesteding. Nu is er een raamovereenkomst met 10 organisaties, waarbij deze organisaties allemaal zelf een partner hebben uitgezocht (een aannemer en een installateur). In totaal werkt de gemeente dus samen met 5 vaste koppels om zo de snelheid van het project erin te kunnen houden. De marktpartijen die de aanpassingen hebben uitgevoerd, zijn daarna nog 3 jaar verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud en het aantonen van de prestaties.

Project fasering

Allereerst is begin 2018 met een pilot van vijf panden begonnen die een zo realistisch mogelijke dwarsdoorsnede van de gehele portefeuille vormen. Bij deze eerste gebouwen zijn ze *“gewoon begonnen: wat gebeurt er op technisch, financieel en functioneel vlak?”*.

Energielabel B bleek met de financiële middelen bij deze gebouwen goed haalbaar. Zo ook maatregelen met een terugverdientijd van minder dan 25 jaar. Maatregelen met een langere of zelfs geen terugverdientijd, maar die wel een bijdrage leveren aan een gezond binnenklimaat, worden uit het 1ste potje betaald (zie verderop voor uitleg financieringsmodel).

De 100 gebouwen die zeker in de portefeuille blijven zijn daarna in 3 groepen verdeeld.

- De panden met de slechtste energie labels (A-groep)
- De betere panden (B-groep)
- De onzekere panden (C-groep)

De pilot fase duurde ongeveer een jaar. In 2019 was de eerste groep (A) gebouwen aan de beurt. Inmiddels zijn alle gebouwen in de eerste en tweede cluster al verduurzaamd en worden hiervoor binnenkort de nieuwe energie labels opgeleverd. *“We vermoeden dat het allemaal energielabel A wordt”*, geeft Erik Leisink aan. Momenteel werkt de gemeente aan het verduurzamen van het derde en laatste cluster.

Verduurzamen ten tijde van gebruik

Al deze panden zijn dus de afgelopen 3 jaar aangepakt terwijl ze gewoon in gebruik zijn. *“Bij nieuwbouw kan iedereen verduurzamen als je weet hoe je moet bouwen.”* Maar zo min mogelijk overlast veroorzaken en in goede harmonie met alle partijen optrekken maakt het extra uitdagend. En daar kwam in 2020 ook nog de Corona uitdaging bij. Scholen zijn bijvoorbeeld aangepakt tijdens eerste lockdown in maart/ april 2020. Dat leek logisch, toch pakte dat minder goed uit dan verwacht. Normaal is er de tijd voor afstemming tussen partijen en gebruiker. En toen de scholen ineens weer opengingen, zat iedereen in elkaars

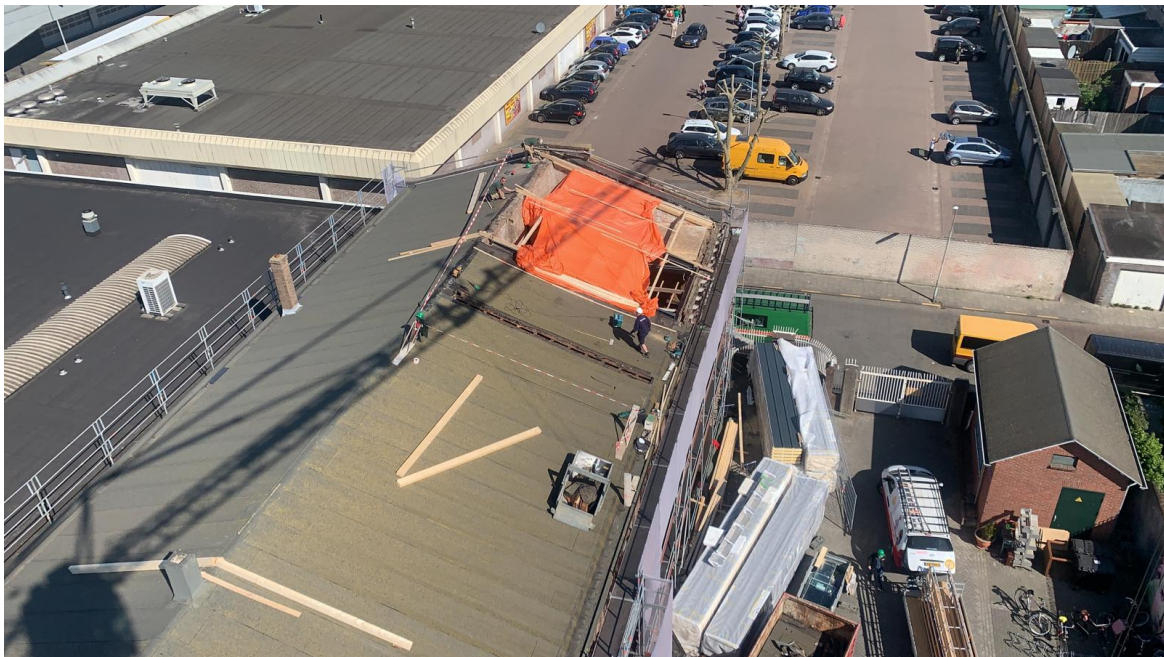


Foto Ridderspoorstraat door Marcel Wijnen

Financieringsmodel voor shared incentive

Vanuit de gemeente is veel aandacht besteed aan het financieringsmodel. Zo zijn er drie verschillende bronnen die elk een deel van de investeringen dekken.

1. Onrendabel geld. Voor alle 100 panden samen heeft de gemeente €4,5 miljoen 'onrendabel geld' beschikbaar gesteld. Dit bedrag is voornamelijk ingezet op panden met een laag energielabel en waar de terugverdientijd tussen de 25 en 35 jaar ligt. Als de terugverdientijd hoger dan 35 jaar is, investeert de gemeente daar niet in. *“Tegen die tijd zal er vast weer een renovatie tussendoor komen”*.
2. Onderhoudsvoorziening inzetten. In basis kun je natuurlijk altijd geld uit de onderhoudsbegroting inzetten. Op het moment dat je de te verduurzamen onderdelen eerder vervangt dan de standaard levensduur, dan kun je maar een deel van dat budget inzetten. Voorbeeld: de CV- ketel vervangen voor een warmtepomp. Deze ketel stond in de onderhoudsbegroting voor vervangen na 20 jaar, maar is nu pas 10 jaar oud. Dan kun je nu dus de helft van de kosten van de geplande nieuwe CV ketel investeren in de warmtepomp.
3. Huurdersbijdrage. In de meeste gevallen staat de energierekening op naam van de huurders. Daarom is er een bijlage op het huurcontract gemaakt, deze bijlage heet ook wel een allonge. Zo'n allonge-contract is niet nieuw. De gemeente had dit model van andere gemeentes gekregen en heeft daar haar eigen model contract van gemaakt dat overeenkomt met haar eigen berekeningen en uitgangspunten. De huurders gaan een deel van de bespaarde kosten op de energierekening terugbetalen aan de gemeente.

terugbetalen. Huurders hebben dus zelf sowieso ook een voordeel van 20%. Als de energiebesparing nog groter is dan wat er verwacht was, zelfs meer. Mochten de energiebesparingen in de praktijk tegenvallen, dan hanteert de gemeente een garantie dat de huurder er niet slechter op mag worden. De gemeente staat dan garant voor het missende deel.

Garantstelling

In het begin hadden huurders vooral zorgen dat de berekende verwachte energiebesparing voor hen zou tegenvallen. Het grootste deel van deze zorg is weggenomen door de 20% marge die de huurders sowieso al krijgen. De gemeente voorkomt hiermee dat er heel veel berekeningen achteraf gemaakt moeten worden over de afwijkingen. De garantstelling neemt ook de rest van de zorgen van de huurders weg.

Het rekenmodel

Bij de keuzes voor welke maatregelen wel of niet genomen gaan worden, vormt de Trias Energetica een goede leidraad. *“We gaan er allereerst voor zorgen dat de isolatie van de gebouwen op orde komt”, aldus Leisink. “Na het updaten van de schil bekijken we welke mogelijkheden er zijn om de installaties naar een hoger niveau te tillen. Dat koppelen we aan de mogelijkheden die we in de omgeving hebben op het gebied van warmtevoorziening.”*

Alle maatregelen zijn verwerkt in een rekenmodel. Met de jaren is dat rekenmodel alsmaar groter en complexer geworden. Er moet immers nu met zoveel verschillende factoren rekening gehouden worden. Erik Leisink en Rob Wouters geven aan dat hun rekenmodel inmiddels zo complex is dat het veel uitleg behoeft voordat een ander ermee kan werken. Hun tip aan andere partijen is dan ook: *“hou het rekenmodel simpel”*.

Een paar uitgangspunten die gehanteerd worden in het rekenmodel:

- Terugverdientijden: We rekenen voor het rendabele deel van de investering met een terugverdientijd van 25 jaar. Dat betekent in de praktijk dat de huurder voor een periode van maximaal 25 jaar een bijdrage doet (huuropslag) die 80% van het berekende jaarlijkse energiebesparing is. Het onrendabele deel van de investering zijn ingrepen met een terugverdientijd tussen 25 en maximaal 35 jaar. Deze worden gedekt uit het Milieufonds dat door de gemeenteraad beschikbaar is gesteld.
- Er wordt niet gerekend met voorspelde tariefswijzigingen maar we indexeren de huuropslag met het CPI index, zoals dat gangbaar is in huurovereenkomsten.
- De energiebesparing wordt berekend door de marktpartijen op basis van het pakket aan duurzaamheidsmaatregelen die de marktpartijen voorstellen.
- In de allonge op het huurcontract komen terug: het huidige energieverbruik, de berekende energiebesparing en het nieuwe verwachte energieverbruik na verduurzamen. De huuropslag is 80% van de berekende energiebesparing

Ridderspoorstraat

Een mooi voorbeeld van dit grote project is het pand op de Ridderspoorstraat. Dit pand had een laag energielabel en werd daarom meteen in de eerste groep meegenomen. Stichting Loods en De Atelier Beheer Stichting (ABS) huren delen van dit gebouw. Stichting Loods biedt een laagdrempelige dagbestedingsplek voor mensen in kwetsbare situaties en gebruikt het pand voor verschillende functies; zo is er een kringloopwinkel, een fietswerkplaats, wordt er gekookt voor mensen en is er een huiskamer/ kantine. Stichting Loods huurt ongeveer 80% van het gehele gebouw. De ABS huurt het overige deel en verhuurt weer onder aan kunstenaars.

- Er zijn nieuwe kozijnen geplaatst met hoogrendementsbeglazing
- Er is luchtbehandeling aangebracht met warmteterugwinning
- Er is wel een warmtepomp geplaatst (gecombineerd met de luchtbehandelingskast opstelling)

Er moest veel aan dit pand gebeuren. Zo is het hele dak eraf gehaald om deze beter te isoleren. Er zijn nieuwe kozijnen geplaatst met hoogrendementsbeglazing. Verder is er ook een luchtbehandelingskast met warmteterugwinning geplaatst alsmede een warmtepomp. De voornaamste redenen van de huurders om aan deze verbouwing mee te werken, was de toename in comfort. Voorheen had het pand enkel glas en metalen kozijnen. Deze zijn nu vervangen wat het comfortabeler maakt binnen. Marcel Wijnen, bedrijfsleider bij Stichting Loods hoefde niet overtuigd te worden van het verduurzamen van het pand. Hij gelooft daar wel in en is zelf erg 'milieu-minded'. *“Maar het verhoogde comfort maakte het wel makkelijker om de rest van de organisatie mee te krijgen”*.

Marcel geeft aan het lastig te vinden om het nieuwe verbruik van na de verbouwing te vergelijken met het oude verbruik. *“Ik heb nooit duidelijk gehad wat wij verbruiken. Het is daarom maar de vraag of wij het financiële voordeel echt gaan zien, maar dat was voor ons niet de belangrijkste drijfveer. Het is begrijpelijk dat de gemeente de investeringen wil terugverdienen, maar het zou mooi zijn als wij het voordeel zelf ook echt gaan merken in de kosten.”* Beide partijen zijn nog in gesprek over hoe dit duidelijk wordt opgenomen in (de allonge op) de huurovereenkomst. Hij heeft wel al veel verschil gemerkt in de comfort van het gebouw sinds de verbouwing. Er is minder last van hitte op warme dagen.



Foto Ridderspoorstraat door Marcel Wijnen

Uitvoering Ridderspoorstraat

Het lastige van dit project was dat dit alles uitgevoerd is terwijl het pand in gebruik was. De uitvoerders hebben dit gefaseerd opgepakt. Er is dus veel planning vooraf gegaan vanuit de gemeente en de samenwerkende partijen.

Het winkeldeel van het pand zou gedurende 3 weken gesloten zijn voor de ingrepen die het meest impact hadden op de huurders (een deel van het dak moest eraf). Door corona moesten de meeste functies in het gebouw gesloten blijven en hebben de uitvoerders hiervan kunnen profiteren, vertelt Marcel Wijnen. De verbouwing uitvoeren terwijl het pand volledig in gebruik was, bleek moeizamer dan gedacht. *“In de praktijk werd er wel goed rekening gehouden met de huurders, maar het is hier één grote bouwplaats geweest.”* Marcel heeft als aanspreekpunt voor de aannemers gefungeerd om zo de overlast te beperken. Hij vond het fijn om dit te doen, omdat de communicatie tussen eindgebruiker en aannemers vrij soepel verloopt. Toch had hij door de gemeente graag meer ontzorgd willen worden.

Maar er zaten ook voordelen aan de korte lijnen tussen aannemer en eindgebruiker, want hierdoor zijn er ook andere duurzame initiatieven ontstaan. Bij het dak kwamen bijvoorbeeld oude houten balken vrij. Deze werden in eerste instantie in een container gegooid om verwerkt te worden als afval. De kringloopwinkel vond dit zonde en hebben deze voor weinig

de kringloopwinkel op: kan jij hier nog wat mee? Daarmee is in ieder geval de aannemer ook weer bewuster bezig met grondstoffen hergebruiken.



Foto bruikbaar hout uit de Ridderspoorstraat door Marcel Wijnen

Tips

- *“We zijn gewoon beonnen op een aeven moment. Je kan erop los berekenen. maar*

- Hou het rekenmodel simpel. Erik Leisink en Rob Wouters geven aan dat hun rekenmodel inmiddels zo complex is geworden dat het veel uitleg behoeft voordat er mee gewerkt kan worden.
- Plan een reserve bedrag voor tegenvallers. Erik Leisink zegt *“Bij een aantal gebouwen gaan we gewoon naast de pot pissen. Dat kan een keer gebeuren, maar zou wel een flinke misser zijn. We hebben daarom nog een potje voor het onrendabele budget. Hiermee is het maximale gedaan om de risico’s in te perken”*.



Selina Roskam • 4 uur geleden

Wat een geweldige aanpak in 's Hertogenbosch. En mooie slogan ook: gewoon beginnen!

