

‘IEDEREEN WIL HET. WAAROM DOET NIEMAND HET?’

De Utrechtse duurzaamheidswethouder wethouder Mirjam de Rijk verwoordde de kern van het probleem kernachtig tijdens het debat over duurzaam bouwen, op woensdag 3 november op het stadhuis van Utrecht. “Iedereen wil het. Hoe komt het dat het niet gebeurt?” De wethouder kwam onlangs tot deze vraag bij de presentatie van het duurzaamheidsplan van de gemeente. De andere deelnemers aan het debat gingen er gretig op in.

DE DEELNEMERS AAN HET DEBAT

Mirjam de Rijk, wethouder Milieu en Duurzaamheid, Economische Zaken, Financiën, Openbare Ruimte, Groen en Water, Wijken Binnenstad en West van de gemeente Utrecht. “Vernieuwen is belangrijker dan nieuwbouw, want er is een grote vastgoedvoorraad. Duurzaam renoveren en nieuwe ruimte creëren in bestaande bouw. Daar gaat het om, met op de eerste plaats aandacht voor het energiegebruik.”

Ruben Verbaan, directeur van Dura Vermeer Ruimtelijke Ontwikkeling, business unit Duurzame Energie. “Duurzaam bouwen komt vaak neer op integreren, want een van de problemen bij duurzaamheid is dat er vaak losse sporen worden gevolgd. Het gaat om het project én de omgeving, de bouwschil én het energiesysteem.”

Joost Hoffman, projectmanager bij ingenieursbureau, laboratorium en opleidingsinstituut Search. “Duurzaamheid is inderdaad projecten integreren, maar daarbij gaat het niet alleen om energie. In eerste instantie is nodig dat alle partijen inzien dat het noodzakelijk is, vanwege het grondstoffentekort. Mijn opdracht is overheids- en marktpartijen samen te brengen en zorgen dat ze hun belangen koppelen.”

Eric Zwaard, sectordirecteur (semi-)overheid, onderwijs en instellingen van ABN-AMRO. Zwaard maakt beleid en producten, gericht op investeringsvraagstukken bij de instellingen. “Daar draait het meestal om, bijvoorbeeld bij de bouw of aanpassing van scholen. We zoeken naar mogelijkheden om dat vanuit de keten op te lossen.”

Marc van Langen ruimt namens Local ‘obstakels uit de weg die verhinderen dat eigenaren vastgoed renoveren’. “We helpen de beleggers bij het herinrichten van vastgoed.” Local is een onafhankelijk ontwikkelaar die – vaak gedelegeerd door vastgoedeigenaars – gebouwen en gebieden duurzaam herontwikkelt.

De Rijk gaf zelf al een voorzet voor het beantwoorden van de vraag waarom er volgens haar zo weinig wordt gedaan. “De split incentive is een belemmering en de terugverdientijd van kostbare installaties voor duurzame energie is vaak te lang. Bovendien blijkt de organisatie vaak ingewikkeld. De overheid wil zich er zo min mogelijk mee bemoeien, maar toch moeten de partijen bijeen komen.” Verbaan haakt er onmiddellijk op in. “Er wordt veel over duurzaamheid gesproken, soms met mooie woorden, maar er gebeurt inderdaad heel weinig. Veel advisering en rapportenschrijving, dat is een probleem. Het roer moet om. De overheid moet normen stellen en er moet consistent beleid komen voor de lange termijn. Er is een verduurzaming van de economie nodig en vooral ook van de bouw.”

Over die overheidsbemoeienis wordt door de andere deelnemers genuanceerd gedacht. “De regels in Nederland zijn een opeenstapeling van maatregelen. Opgelegd bovendien”, vindt Van Langen. “Beleggers willen iets dat toekomstbestendig is. Als financier willen ze wel meer investeren, mits er een garantie op rendement is.” Volgens de wethouder worden vaak alleen maatregelen genomen die zich al in



twee jaar moeten terugverdienen. Dat is volgens Van Langen niet de oplossing. "Dat is het oude denken. Kortetermijndenken. Grote investeerders zien gelukkig wel steeds meer in dat het niet om de korte termijn gaat."

'WAT DOE JE ZELF?'

De Rijk brengt het onderwerp nog iets dichterbij. "Wat doe je eigenlijk zelf als het om duurzaam bouwen gaat? Dat valt volgens mij best tegen. Het is nooit leuk, er komt rotzooi bij kijken, stof, ingewikkelde gesprekken met aannemers... Allemaal niet leuk. Toch moeten we iets doen, want er moet angstwekkend veel gebeuren in de komende tien jaar. Dertig procent minder CO₂-uitstoot bijvoorbeeld. Het valt niet mee om dat voor elkaar te krijgen." Hoffman heeft wel een paar tips voor de

DE RIJK: 'DE SPLIT INCENTIVE IS EEN BELEMMERING.'

gemeente zelf. "Als Utrecht de bestaande omgeving wil verduurzamen, is het belangrijk dat aan kennisontwikkeling wordt gedaan binnen de gemeentelijke diensten en het bedrijfsleven. Proefprojecten zonder subsidie zijn daar een goed middel voor. Het succes vervolgens delen levert draagvlak op." Utrecht kan eerst de duurzaamheid van haar eigen gebouwen in kaart brengen en eventueel aanpassen, redeneert Hoffman. "Zo geeft de gemeente het goede voorbeeld." Er wordt enigszins afgunstig naar Duitsland gekeken, waar het volgens Hoffman wel lijkt te lukken met de

duurzaamheidsdoelen. "Een kwart van de energie wordt daar duurzaam in de bebouwde kom opgewekt. Daar moeten wij ook heen."

Bankman Zwaart denkt dat bij de banken ook een bewustzijnsverandering nodig is. "Een goed plan waar duidelijk winst uit voortvloeit, kan bij een bank rekenen op steun. Diezelfde steun zou de bank moeten verlenen als een bedrijf met een goed voorstel komt voor duurzaamheidsinvesteringen. Verlaging van de kosten en besparing op energie zijn daarbij de belangrijkste elementen. Iedereen moet bewuster naar zijn lifecyclecost kijken. Een duurzame aanpak is aanvankelijk meestal duurder, maar lagere kosten op de lange termijn en het comfort van een betere woon-, werk- en leefomgeving wegen hier ruimschoots tegenop."



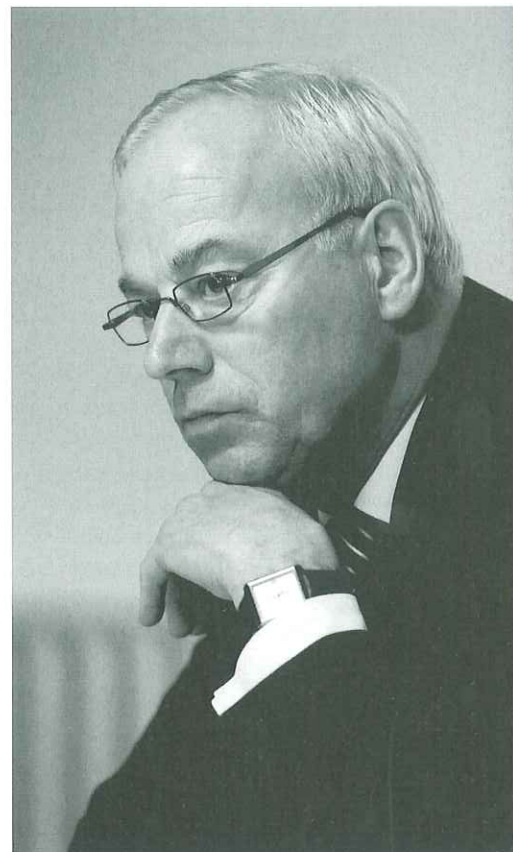
**HOFFMAN: 'EEN
HUURDER WEET
NIET WAT HIJ
AAN ENERGIE
KWIJLT IS.'**

ZWAART: 'LAGERE KOSTEN OP DE LANGE TERMIJN ZIJN OOK EEN DOEL.'

SNELLER REALISEREN

ABN-AMRO kiest volgens Zwaart niet meer voor het financieren van grijze gebouwen. "We praten nu met twee investeerders die een CO₂-neutraal bouwplan hebben. Ik hoop dat het wat beweging oplevert." Hij pleit ook voor meer publiekprivate samenwerking. "De voordelen zijn duidelijk, de eigenaar heeft alleen de exploitatiekosten en er zijn geen hoge investeringslasten. Zo kun je sneller projecten realiseren."

De bank kiest die aanpak zelf ook, vindt Zwaart. Er wordt bij het beoordelen van een hypotheekverzoek niet alleen naar de loonstrook gekeken, maar bijvoorbeeld ook naar de energieopwekking. "We kijken naar de total cost of ownership. Dat hebben we zelf ook gedaan bij het hoofdkantoor van ABN-AMRO in Amsterdam. Aanschaf en een grote verbouwing hebben we helemaal overgelaten aan andere partijen, zodat wij ons konden richten op ons eigen werk." Dat de bank het pand niet zelf bezit, heeft volgens Zwaart voordelen. "Flexibiliteit. We rekenen af op basis van het aantal afgenomen werkplekken." Ook particulieren kunnen volgens Van Langen een slag maken, bijvoorbeeld met hulp van het energiebedrijf. Energiebedrijven verdienen volgens hem veel met besparingsmaatregelen. "Tochtstrips, spaarlampen, noem maar op. Dat voordeel verdwijnt als het bedrijf niet in staat is particuliere woneigenaren goed te bereiken. Met de juiste communicatie is bijvoorbeeld een vereniging van eigenaren over te halen om besparende maatregelen te nemen. Ik geloof in grote systemen in een lokale omgeving."



ERIC ZWAART



RUBEN VERBAAN

VAN LANGEN: 'MARKTPARTIJEN HEBBEN TE WEINIG KAAS GEGETEN VAN RENOVATIE.'

Er blijft volgens Van Langen nog veel geld liggen door de versnipperde aanpak. Renovatieprojecten grootschaliger aanpakken zou meer besparing opleveren, meende hij. "Meestal is het een kwestie van blok voor blok. Telkens lopen we tegen dezelfde problemen aan: split incentive en het gedeeld eigenaarschap. Corporaties en particulieren zitten in één vereniging van eigenaren (VvE). Dat is vaak zo, maar je moet beide partijen meekrijgen om voldoende stemrecht te hebben. Dan kun je grote volumes aanpakken."

REGELS NODIG

Wethouder De Rijk en directeur Verbaan pleiten voor regels die duidelijk maken hoeveel energie bespaard moet worden via renovatie. "In de nieuwbouw is niet veel winst meer te behalen, maar in de bestaande bouw wel. Er zou een landelijke norm voor moeten komen", stelt De Rijk. Verbaan wil een duidelijke verbinding tussen het energielabel en de woningwaarde. In de praktijk wordt weinig gelet op het energielabel van een woning, zo blijkt uit de ervaringen van de deelnemers aan het debat. "Dat is een groot probleem en ook daar zijn regels voor nodig", vindt Verbaan. Er zijn volgens Van Langen snel kant en klare renovatieplannen nodig, maar volgens Verbaan heeft dat geen zin. "Die concepten zijn er en wij hebben ze ook, maar er gebeurt nog steeds te weinig." Projectmanager Hoffman denkt te weten hoe dat komt. "Een standaard werkt niet, woningeigenaren willen eigen-

heid." Van Langen meent echter dat er een kennisgebrek is. "De marktpartijen hebben nog te weinig kaas gegeten van renovatie. Er zijn nog maar een paar partijen actief op de kantorenrenovatiemarkt. En in de markt voor woningrenovatie is de situatie nog veel erger." Dat woningcorporaties zelf het heft niet handen nemen, is volgens Verbaan een financiële kwestie. "Ze hebben er geen geld voor, want ze kunnen die kosten niet zomaar via de huur terugverdienen."

Als een huurder ergens een hekel aan heeft, dan is het wel aan huurverhoging. Dat is tenminste de ervaring van de wethouder. "Over een huurverhoging maken mensen zich drukker dan over een hoge energierekening. Een huurder denkt dat hij ook in de toe-



JOOST HOFFMAN



ZWAART: 'EEN GOED PLAN WAAR DUIDELIJK WINST UIT VOORKOMT, KAN BIJ EEN BANK REKENEN OP STEUN.'

komst geen invloed heeft op de huur, maar wel op de hoogte van de energierekening."

De oorzaak is volgens Hoffman simpel, want de meeste huurders weten volgens hem helemaal niet hoeveel ze aan energie betalen. "Waarom werken woningcorporaties en energiemaatschappijen niet samen om zo de voorfinanciering van de renovatie te bekostigen", stelt De Rijk voor. Dat is geen haalbare kaart, weet Van Langen. "Het vastgoed is eigendom van de corporatie en de renovatie grijpt in op de waarde van het vastgoed. Daar hoort de energiemaatschappij niet bij."

LABELS EN COMMUNICATIE

Ondanks het spaarzame gebruik van de energielabels, is het afschrijven van dit soort regelingen geen optie. "Ooit

was er een plan om verbetering van de woning te verplichten op het moment dat het pand van eigenaar wisselde," weet Zwaart. "Dat kwam helaas niet van de grond. Zelf ben ik veel betrokken bij de financiering van maatregelen om schoolgebouwen energiezuiniger te maken. Daar is de subsidietermijn vaak een struikelblok. Die loopt aan het einde van het jaar af en daar kunnen scholen niet mee uit de voeten.

DE RIJK: 'ER MOET ANGSTWEKKEND VEEL GEBEUREN IN DE KOMENDE TIEN JAAR.'

Renovatie moet namelijk altijd in een vakantie."

Hoffman pleit voor betere communicatie. "Er is gewoon subsidie. Woningeigenaren krijgen korting op de hypotheek als het pand wordt aangepast. Niemand kent die regel. Er is betere communicatie nodig." Die communicatie ontbreekt volgens Van Langen omdat partijen als banken en makelaars de noodzakelijke inhoudelijke kennis ontberen. Sectordirecteur Zwaart van ABN AMRO kondigt aan dat de bank dit hiaat in ieder geval opvult. "Door uitgebreider voor te lichten over de subsidiemogelijkheden, hoop ik dat meer vastgoed energiezuinig wordt gemaakt."



MARC VAN LANGEN