



Rijksoverheid

# Beleidskompasformulier voor internetconsultatie



 **Beleidskompas**

## 1. Wie zijn belanghebbenden en waarom?

De doelgroep eigenaren van maatschappelijk vastgoed is zeer divers en uiteen te zetten in verschillende sectoren met ieder een eigen karakter, maatschappelijke doelstelling, (huisvestings-)behoefte en bekostigingsstructuur. Concreet gaat het om sectoren zoals decentrale overheid, onderwijs, zorg, cultuur, welzijnsinstellingen en Rijksmonumenten. Maatschappelijke instellingen kunnen kleinschalig georganiseerd zijn met één gebouw of enkele gebouwen in eigendom en zonder specifieke inhoudelijke kennis over vastgoedmanagement en verduurzaming. In sommige gevallen worden deze instellingen geleid door vrijwilligers. Aan de andere kant van het spectrum zijn er maatschappelijke instellingen met grote vastgoedportefeuilles en met een professionele interne vastgoedorganisatie. Deze organisatorische uitersten hebben verschillende behoeften als het gaat om ondersteuning bij het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed.

## 2. Wat is het probleem?

Van maatschappelijke vastgoedeigenaren wordt verwacht dat zij een voorbeeldrol vervullen bij het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Een aantal maatschappelijke sectoren heeft, om invulling te geven aan afspraken in het Klimaatakkoord, sectorale routekaarten opgesteld. In deze routekaarten hebben de sectoren geïnventariseerd hoe groot de gebouwvoorraad is, welke kwaliteit en bouwjaarklassen dit betreft en wat de CO<sub>2</sub> emissie van deze voorraad is. Vervolgens is er in beeld gebracht wat het verduurzamen van het vastgoed binnen een maatschappelijke sector ongeveer zal gaan kosten om de doelstellingen in 2030 (49% CO<sub>2</sub> emissiereductie) en 2050 (95% CO<sub>2</sub> emissiereductie) te realiseren.

De sectorale routekaarten maken duidelijk dat zonder voldoende extra middelen de sectoren de reductiedoelstellingen voor 2030 en 2050 niet zullen behalen. De verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed zal zonder interventies onvoldoende kunnen bijdragen aan de nationale klimaatdoelstellingen.

Een ander belangrijk punt is de Klimaatzaak door Urgenda is aangespannen tegen de Nederlandse Staat. Hierbij is onderstreept dat de overheid meer aan CO<sub>2</sub> emissiereductie moet doen. De mogelijkheden om dit te bereiken heeft Urgenda nader beschreven in een 54-punten plan. Veel van deze maatregelen zijn van toepassing op de gebouwde omgeving, en sommige maatregelen zijn specifiek gericht op maatschappelijk vastgoed zoals overheidsgebouwen, zorg en scholen.

Om maatschappelijke vastgoedeigenaren sneller in staat te stellen om verduurzamingsprojecten tot uitvoering te brengen en zodoende een bijdrage te leveren aan de afspraken in het Klimaatakkoord is het van belang dat zij op korte termijn een financiële tegemoetkoming kunnen krijgen voor de kosten die zij maken om te verduurzamen

### 3. Wat is het beoogde doel?

Het doel is om het tempo van het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen binnen het maatschappelijke vastgoed te verhogen zodat er op korte termijn meer CO2 emissiereductie wordt gerealiseerd door het verbeteren van de energieprestatie van gebouwen. Tot en met 2024 moet dit resulteren in ongeveer 222 kiloton CO2 emissiereductie.

### 4. Wat zijn opties om het doel te realiseren?

Het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed, zoals scholen, culturele instellingen en zorginstellingen, is belangrijk om de klimaatdoelstellingen te halen. Uit de sectorale routekaarten (2019) blijkt dat een terugkerend knelpunt het gebrek aan kennis of capaciteit is bij kleine maatschappelijk vastgoedeigenaren om hun vastgoed te verduurzamen. Zonder ondersteuning en begeleiding op maat van deze doelgroep komt de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed in verschillende sectoren en op veel plaatsen in het land onvoldoende op gang.

Voor het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed kiezen wij voor twee sporen. Ten eerste zetten wij in op ontzorging via het Ontzorgingsprogramma Maatschappelijk Vastgoed. Hierbij kan de vastgoedeigenaar van maatschappelijk professioneel advies krijgen om hun vastgoed te verduurzamen. Door middel deze wijzigingsregeling Subsidieregeling verduurzaming maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) kunnen deze eigenaren de duurzaamheidsadviezen die zij ontvangen in het ontzorgingsprogramma ook daadwerkelijk uitvoeren.

### 5. Wat zijn de gevolgen van de opties?

Als maatschappelijke vastgoedeigenaren niet extra ondersteund worden met financiële middelen, zijn ze niet in staat om afspraken uit het Klimaatakkoord na te komen en klimaatdoelstellingen te realiseren. Maatschappelijk vastgoedinstanties zijn geen onderdeel van een commercieel vastgoedsysteem waardoor zij investeringen in veel gevallen niet kunnen terugverdienen door hogere huren. Daarnaast kunnen eigenaren van maatschappelijk vastgoed investeringen ook niet volledig via de energierekening terugverdienen, enerzijds omdat ze vaak relatief goedkoop energie inkopen, anderzijds omdat de beoogde maatregelen die nodig zijn net de maatregelen zijn met een langere terugverdientijd of met een onrendabele top.

## 6. Wat is de voorkeursoptie?

Via de subsidieregeling Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed worden maatschappelijke vastgoedeigenaren in staat gesteld om hun voorbeeldrol te vervullen. Zo laten zij zien dat het verduurzamen van de gebouwde omgeving belangrijk en urgent is en dat signaal kan afgegeven worden aan burgers en bedrijven. Zoals eerder beschreven is de geschatte CO<sub>2</sub> emissiereductie circa 222 kton, dat is een positief effect op het milieu.

De lasten zijn direct gerelateerd aan investeringen die eigenaren van maatschappelijk vastgoed doen. Op basis van een maximale steunintensiteit van circa 30% en het beschikbare subsidieplafond van 190 miljoen euro is de verwachting dat de eigenaren van maatschappelijk vastgoed circa 150 miljoen euro zelf investeren in het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed.

Voor burgers zijn er naar verwachting weinig directe gevolgen anders dan dat zij mogelijk te maken krijgen met tijdelijk gesloten of beperkt toegankelijke maatschappelijke voorzieningen wanneer er verduurzamingsmaatregelen worden uitgevoerd aan gebouwen.