



2021

Schouders onder gemeentelijk vastgoed

Kansen voor toekomstbestendige
maatschappelijke gebouwen



provincie
Zuid-Holland



Auteurs

Jelle de Jong (Schuttelaar & Partners)

Abel Stern (Schuttelaar & Partners)

Richard Rademaker (Green Leisure Group)

Inhoudsopgave

	Inleiding	7
1	Inzicht in de vastgoedportefeuille	8
2	Ambities en doelen	11
2.1	Verhouding doelen en middelen	13
3	Proces rondom verduurzaming gemeentelijk maatschappelijk vastgoed	14
4	Stand van zaken verduurzamingsopgave gemeentelijk maatschappelijk vastgoed	16
4.1	Algemene fase verduurzamingsopgave	16
4.2	Genomen verduurzamingsmaatregelen	17
4.3	Praktische knelpunten	18
4.4	Gebruik van kennisplatforms als ondersteuning	20
5	Sectorspecifieke kenmerken	21
5.1	Ambtelijke huisvesting	22
5.2	Welzijn	23
5.3	Cultuur	24
5.4	Sport	27
6	Hulpvraag aan de provincie	31
6.1	In het kader van de sectorale routekaart	32
6.2	Algemene ondersteuning	33
6.3	Interesse in en bijdrage aan provinciale ondersteuning vanuit de gemeenten	35
7	Conclusies en adviezen	36
7.1	Samenvatting van de interviews	36
7.2	Structuur: aanpakken van de versnippering	38
7.3	Inhoud: pijlers van ondersteuning	39
8	Bijlagen	43
8.1	Totaal gemeentelijk vastgoed inclusief Rotterdam en Den Haag	43
8.2	Totaal gemeentelijk vastgoed exclusief Rotterdam en Den Haag	43
8.3	Globale overzichten van milieubelasting bij sportaccommodaties	43
8.4	Globale overzichten van milieubelasting bij cultuuraccommodaties	45
8.5	Processchema verduurzamen gemeentelijk vastgoed (RVO)	46
	Colofon	47

Inleiding

In 2020 is de Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed gepubliceerd waarin de VNG inzichtelijk heeft gemaakt waar gemeenten nu staan en hoe zij op een kosteneffectieve manier kunnen toewerken aan het CO₂-arm en aardgasvrij maken van het eigen maatschappelijk vastgoed. Vanaf 2021 kunnen kleine gemeenten (<25k inwoners) vanuit de Provincie Zuid Holland (PZH) hierbij hulp ontvangen vanuit de Regeling ontzorgingsprogramma's verduurzaming maatschappelijk vastgoed Zuid-Holland. Het gaat hierbij om 8 gemeenten.

Om meer inzicht te krijgen in de stand van zaken en mogelijke hulpvragen te inventariseren bij de 44 gemeenten met meer dan 25.000 inwoners, is vanuit de PZH deze uitvraag uitgezet. Vanuit een mogelijk nieuw programma kan de provincie ook hier een verbindende en ondersteunende rol spelen bij energiebesparing binnen het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.

Om invulling te geven aan een mogelijk ondersteuningsprogramma wil de provincie Zuid-Holland eerst meer inzicht krijgen in de huidige stand van zaken rondom de verduurzaming van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Daarbij richten zij zich vooral op de sectoren ambtelijke huisvesting, welzijn, cultuur en sport. Voor deze sectoren heeft de provincie aan de Green Leisure Group en Schuttelaar & Partners gevraagd om deze inventarisatie uit te voeren.

In deze inventarisatie staan de volgende vragen centraal:

- Hebben de gemeenten inzicht in hun vastgoedportefeuille?
- Wat zijn de ambitie en doelen t.a.v. het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed?
- Welk proces hanteren gemeenten bij de verduurzaming van dit vastgoed?
- Wat is de stand van zaken van de verduurzamingsopgave van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed?
- Bij welke ondersteuning zouden gemeenten gebaat zijn?

Van de 52 gemeenten in de provincie Zuid-Holland hebben 40 gemeenten (76%) meegedaan aan de inventarisatie. Hieronder ook enkele samenwerkingsverbanden zoals de BAR-organisatie.

1. Inzicht in de vastgoedportefeuille

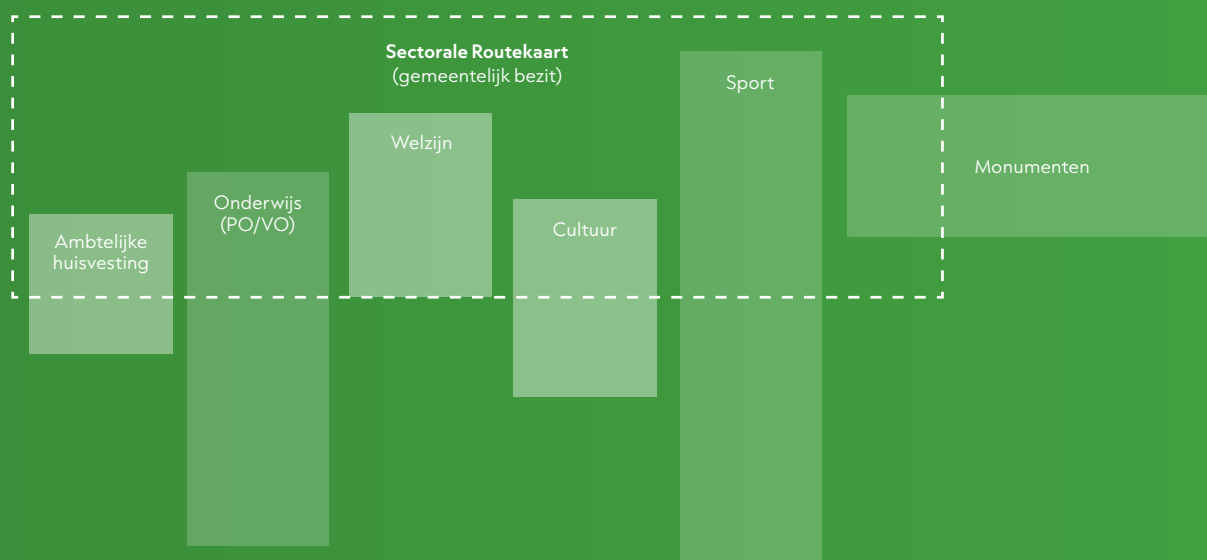
Waarover gaan de ambities en doelen bij het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed nu precies? Om dat te bepalen is er geprobeerd een zo goed mogelijk inzicht te krijgen in de vastgoedportefeuille van de gemeenten. Dit is onderverdeeld in de sectoren: Ambtelijke huisvesting, Welzijn, Cultuur, Sport, Scholen en Monumenten.

Totale omvang van de portefeuilles

Afhankelijk van de precieze categorisering zeggen de respondenten in totaal een ruime 3000 panden aan maatschappelijk vastgoed in gemeentebezit te hebben, waarvan bijna de helft onder de twee grootste gemeenten valt. Hiernaast hebben de gemeenten ook een klein aantal panden in bezit die niet onder het maatschappelijk vastgoed geschaard worden; dit is een diverse categorie, maar denk hierbij bijvoorbeeld aan vergadercentra en aan tijdelijk eigendom in het kader van herbestemming.

Verschillen in portefeuilleomvang tussen de gemeenten

De hoeveelheid maatschappelijk vastgoed in eigen bezit verschilt sterk tussen de gemeenten onderling, ook wanneer we het per inwoner bekijken: het gaat om tussen de 0,15 en 2,5 panden (een ruime factor 16 verschil) per 1000 inwoners, met een gemiddelde van rond de 0,9. Vooral bij enkele middelgrote gemeenten vertoont de dichtheid uitschieters naar boven. De grote verschillen op dit vlak worden deels verklaard door het feit dat veel gemeenten vrij veel vastgoed hebben geprivatiseerd en daarmee een overzichtelijke portefeuille overhouden, terwijl anderen dit niet hebben gedaan. Hier gaat het bijvoorbeeld om het afstoten van buurthuizen of culturele instellingen aan een vastgoedinvesteerder, die het vastgoed vervolgens weer aan de (maatschappelijke) gebruikers verhuurt. Deze factor lijkt overigens geen rol van belang te spelen wanneer we in de hieropvolgende hoofdstukken de stand van zaken en hulpvragen vergelijken tussen verschillende gemeenten.



Figuur 1: Maatschappelijk vastgoed binnen de invloedssfeer van gemeenten uit de sectorale routekaart voor gemeenten, VNG 2020

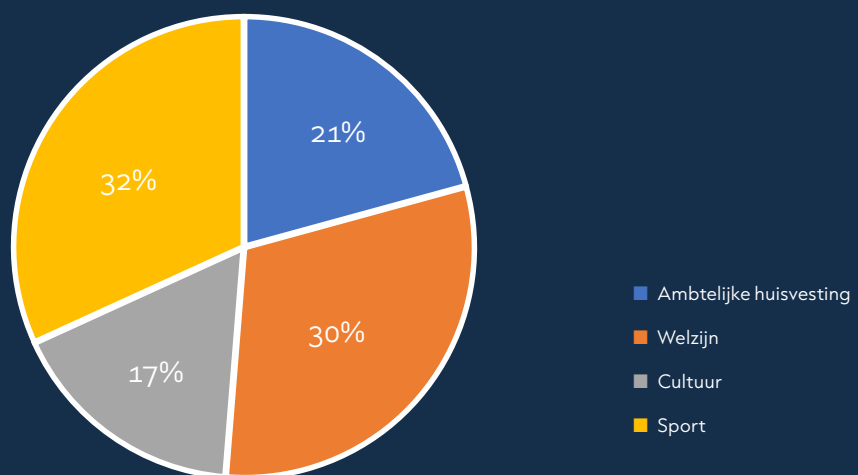
Verschillen in categorisering

Lang niet alle gemeenten hanteren intern de bovengenoemde verdeling in sectoren waardoor het aantal objecten per sector niet volledig overeenkomt met de weergave in dit rapport. Met name de sectoren Welzijn, Cultuur en Sport lopen vaak in elkaar over. Daarnaast zijn er een behoorlijk aantal multifunctionele accommodaties (MFA) die niet aan één sector toe te kennen zijn, en het verschilt per geval hoe de gemeenten die indelen.

Monumenten kunnen beter gezien worden als een cross-sectorale deelgroep dan als een aparte sector. Gemeenten splitsen de monumenten niet altijd (cross-sectoraal of anderszins) uit in hun inventarisatie en groeperen ze dan bijvoorbeeld zonder meer onder de sector Cultuur. Daarnaast is het vaak onduidelijk wanneer iets onder 'monument' valt: voor Rijks- en provinciale monumenten is dit eenvoudig, maar de inventarisatie en categorisatie van gemeentelijke monumenten en beschermd stadsgezicht is per gemeente verschillend georganiseerd.

Scholen buiten de scope van deze inventarisatie

Voor de sector Scholen heeft Ruimte-OK een eigen basisanalyse uitgevoerd, en deze sector wordt daarom in de huidige inventarisatie niet apart behandeld. In deze sector hebben de gemeenten weliswaar het economisch eigendom, maar ligt het juridisch eigendom en daarmee de verantwoordelijkheid voor het onderhoud bij de schoolbesturen. Gemeenten, en zeker de afdelingen die bij deze inventarisatie betrokken waren, hebben deze sector dan ook niet noodzakelijk goed in beeld. In de basisanalyse van Ruimte-OK worden 1653 (vestigingen van) scholen gevonden in Zuid-Holland, waarvan 1300 primair onderwijs verzorgen en de overige 353 voortgezet onderwijs.



Figuur 2: Verdeling gemeentelijk maatschappelijk vastgoed (exclusief Rotterdam en Den Haag) over de sectoren.

Verdeling vastgoed tussen de sectoren

In figuur 2 wordt de verdeling van het vastgoed in de vier hoofdsectoren van deze inventarisatie weergegeven voor de gemeenten behalve Rotterdam en Den Haag (zie bijlage 8.1 voor het beeld inclusief deze steden). Het gaat hier om 1176 panden, in de verdeling zoals de gemeenten die zelf aanhouden. Bovenop dit aantal worden door deze gemeenten nog 213 monumenten vermeld.

Van het maatschappelijk vastgoed in eigendom van de gemeenten zit het meeste vastgoed in de sectoren Sport en Welzijn. Gezien de economische omvang van die sectoren zijn deze percentages geen verrassing.

Overig maatschappelijk vastgoed

De hoeveelheid maatschappelijk vastgoed in de sector Sport dat niet in eigendom is van de gemeenten en dus niet in dit rapport wordt weergegeven is aanzienlijk. Daarbij gaat het vooral om clubgebouwen, en af en toe een sportzaal of sporthal, in eigendom van sportverenigingen of soms een overkoepelende stichting. Ook algemener rijst overigens het beeld dat het eigendom van het maatschappelijk vastgoed – met uitzondering van de sector ambtelijke huisvesting – sterk verstrooid is: ook in de sectoren cultuur en welzijn zijn gemeenten lang niet de enige groep eigenaren van maatschappelijk vastgoed, en deze verschillende types eigenaren staan lang niet altijd met elkaar in contact over de verduurzamingsopgave.

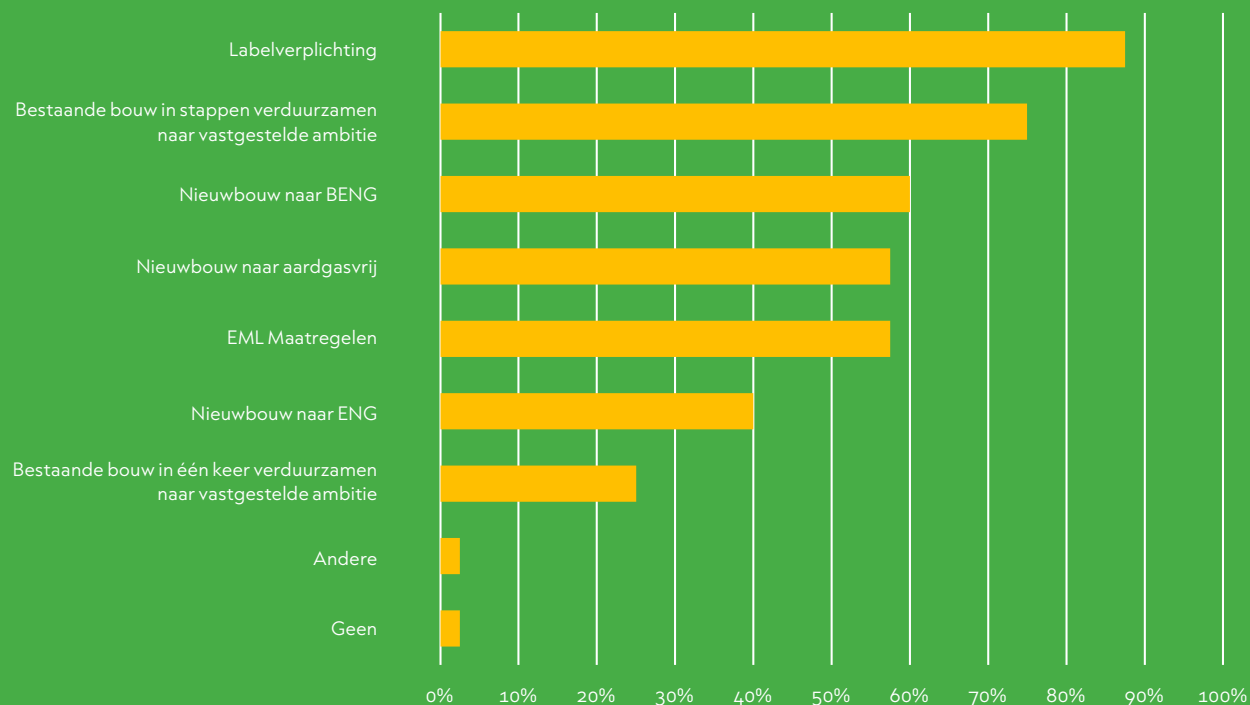
Eigendomskwesties

Gemeenten zijn doorgaans volledig eigenaar van een pand. In enkele gevallen is er sprake van gedeeld eigenaarschap in bijvoorbeeld een VvE constructie. Daarnaast zijn de functies van de gebouwen doorgaans volledig in beeld bij de gemeenten. Vanwege mutaties van gebruikers van de panden wisselen de functies van gebouwen weleens. Het is niet zo dat dit regelmatig gebeurt. Mocht het wel voorkomen dan heeft dit vaak te maken met het efficiënter gebruiken van het vastgoed door onder andere in te zetten op de eerdergenoemde MFA's.

Inzicht in kenmerken, gebruik en technische staat

Het inzicht in de technische staat van het vastgoed is het best in de sector Ambtelijke huisvesting die - zoals in hoofdstukken 4.2 en 5.1 verder wordt toegelicht – over het algemeen voorloopt in het verduurzamingsproces. De technische staat van de objecten in deze sector is vaak op algemeen niveau goed bekend. De functie, het bouwjaar en de aanwezigheid MJOP is bij de meeste gemeenten bekend. Het energielabel en het energieverbruik zijn maar bij zo'n 60% van de gemeenten bekend of direct opvraagbaar. Op detail niveau (RC- en U-waardes en prestaties van installaties) is nog geen 20% van de gemeenten op de hoogte. Het inzicht in de technische staat van de andere sectoren is minder bekend. Ongeveer 1/3 van de gemeenten geeft aan hier minder zicht op te hebben.

Ervaringen met duurzaamheidsmaatregelen



Figuur 3: "Met welke maatregelen bent u in de uitvoering al bezig geweest?"

Ervaring met verduurzamingsmaatregelen

Zoals in figuur 3 te zien is, hebben veel gemeenten ervaring met het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen. Opvallend genoeg noemen niet alle gemeenten de EML-maatregelen en labelverplichting als ervaringen, hoewel dit voor een groot aantal panden verplichtingen zijn.

2. Ambities en doelen

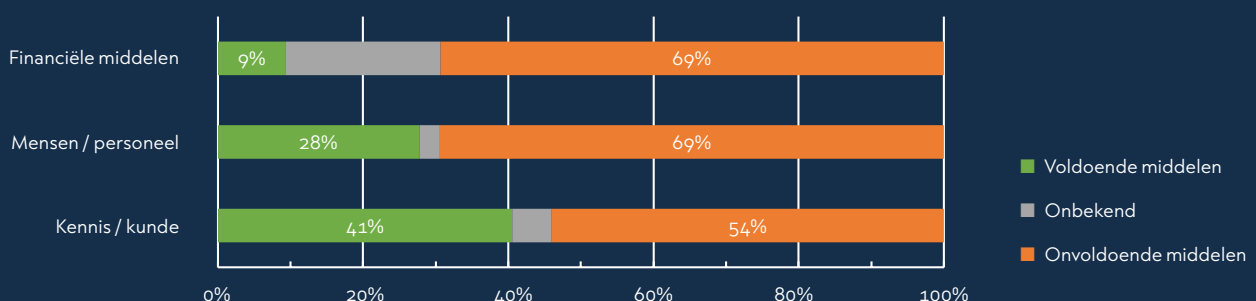
Landelijk gezien zijn er ambitieuze doelen gesteld op het vlak van CO₂-reductie in de gebouwde omgeving. Van de 40 gemeenten die we hebben gesproken zijn er 3 gemeenten die aangeven geen verduurzamingsambitie te hebben. Dit zijn alle 3 gemeenten die niet meer dan 30.000 inwoners hebben.

De drijfveren van de gemeenten lopen niet erg uiteen. Wat blijkt is dat verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed meestal niet wordt ingezet vanwege kostenreductie of gezondere exploitatie van het vastgoed. 92% van de gemeenten geeft aan dit ook te doen vanwege het voldoen aan wet- en regelgeving, maar ook de voorbeeldfunctie van de gemeente en bestuurlijke ambitie spelen vaak een belangrijke rol. Dat het voldoen aan wet- en regelgeving een belangrijke drijfveer vormt maakt het opvallender dat de EML-maatregelen en labelverplichting zoals eerder genoemd niet door alle gemeenten worden genoemd.

De gemeentelijke verduurzamingsdoelen sluiten bijna allemaal aan op de landelijke klimaatdoelstellingen. Slechts 1 gemeente geeft aan dat dit niet het geval is en bij 4 gemeenten is dit onbekend. De doelen worden met name gesteld door het college en de raad. De wethouder die verantwoordelijk is voor (het verduurzamen van) het gemeentelijk vastgoed is in nog geen kwart van de gevallen degene die de gemeentelijke doelen stelt. Wanneer de betrokkenheid van de verantwoordelijke ambtelijke afdeling(en) groot is zien we ook dat de afdelingen veel invloed hebben op de te stellen doelen. Een goede wisselwerking tussen de verantwoordelijk wethouder en de verantwoordelijke afdeling helpt mee om het ambitieniveau vast te stellen en te verhogen.

Bij ongeveer 75% van de gemeenten valt de gehele vastgoedportefeuille onder één wethouder en onder één ambtelijke afdeling; dit zegt voornamelijk iets over de omvang van de gemeente en hangt verder niet significant samen met de stand van de verduurzamingsopgave. Ook of de ambtelijke afdelingen huisvesting en duurzaamheid bij elkaar zitten lijkt niet van significante invloed te zijn: de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed is in de praktijk voornamelijk werk van specialisten.

Verhouding beschikbare middelen en verduurzamingsambities



Figuur 4: "Zijn er voldoende middelen beschikbaar om deze duurzaamheidsambitie te behalen?"

2.1 Verhouding doelen en middelen

Vrijwel alle gesproken gemeenten hebben een verduurzamingsambitie (voor het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed) die aansluit bij de doelen uit het Klimaatakkoord. Echter, een meerderheid van de gemeenten zegt dat er onvoldoende middelen beschikbaar zijn om die ambitie te halen op zowel financieel, personeel als expertisevlak; zie figuur 4. Deze discrepantie zal in meer detail terugkomen in de hoofdstukken Stand van zaken verduurzamingsopgave gemeentelijk maatschappelijk vastgoed en Hulpvraag aan de provincie.

3. Proces rondom verduurzaming gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

Uit de interviews blijkt dat gemeenten nauwelijks onderscheid maken tussen de verschillende typen (sectoren) vastgoed in hun vastgoedbeleid. Niet in regulier onderhoud en ook niet als het gaat om verduurzaming. Slechts 22,5% geeft aan dit onderscheid wel te maken. Dit zijn 9 gemeenten die tussen de 25.000 en 150.000 inwoners hebben.

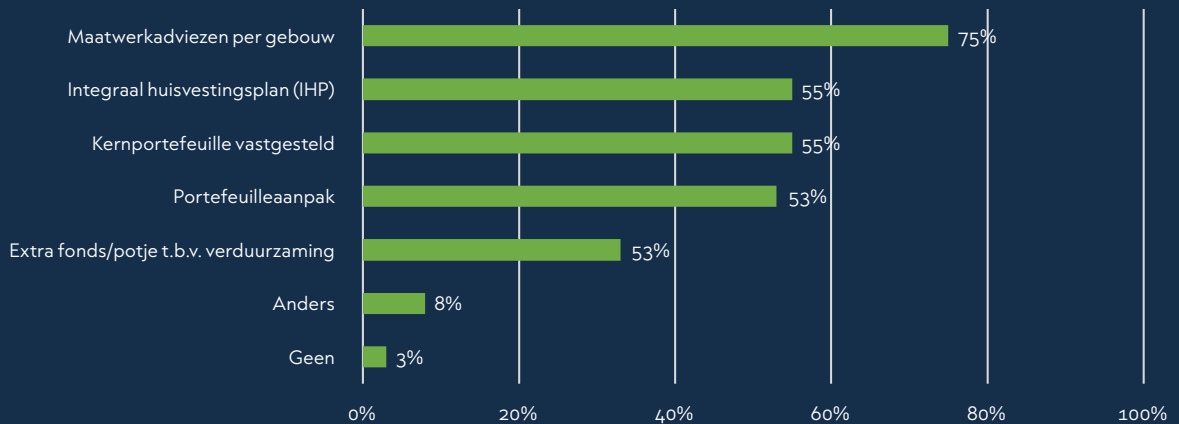
Rondom het proces van de verduurzamingslag is nog wel wat onduidelijkheid. Slechts 55% van de gemeenten geeft aan dat bekend is op welke manier de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed tot stand gaat komen, en 40% van de gemeenten heeft een portefeuilleroutekaart opgesteld. Duidelijk is dat hoe kleiner de gemeente is, hoe kleiner ook de kans dat proces en aanpak van deze verduurzaming bekend zijn.

Bekendheid proces en aanpak



Figuur 5: "Is er bekend op welke manier de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed tot stand gaat komen (het proces)?" en "Heeft u al een portefeuilleroutekaart/aanpak voor het verduurzamen van uw maatschappelijk vastgoed?". De bovengrenzen van de categorieën klein-middel-groot liggen bij respectievelijk 25.000, 75.000 en 150.000 inwoners.

Types uitvoeringsplannen gemeenten (meerdere antwoorden mogelijk)



Figuur 6: "Welk beleid en uitvoeringsplannen heeft de gemeente voor de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed (in voorbereiding of vastgesteld), om invulling te geven aan de doelstellingen in het Klimaatakkoord? U kunt meerdere alternatieven kiezen."

Als we nu in meer detail kijken naar het type uitvoeringsplannen dat gemeenten hanteren of in voorbereiding hebben zien we dat de meeste gemeenten van maatwerkadviezen gebruik maken, maar de gemeenten hanteren over het algemeen meer dan één instrument.

De grote steden hebben een kernportefeuille vastgesteld en ook een IHP voor de scholen. Daarnaast beschikken beide gemeenten over een extra fonds/potje om de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed te versnellen. Bij zo goed als alle typen uitvoeringsplannen kunnen we stellen dat hoe groter de gemeente, des te meer er gebruik gemaakt wordt van de verschillende typen uitvoeringsplannen.

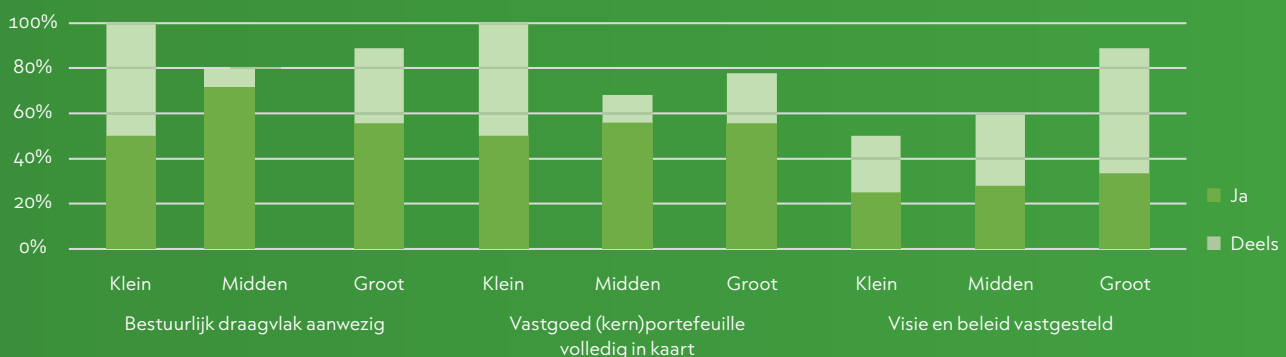
Uit het verschil met Figuur 5 is te zien dat een aantal gemeenten (13% van het totaal) nog bezig is een portefeuilleaanpak voor te bereiden.

4. Stand van zaken verduurzamingsopgave gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

4.1 Algemene fase verduurzamingsopgave

Op de meeste niveaus lopen de verschillende gemeenten vrij ver uiteen in hoe ver ze zijn met de verduurzamingsopgave; zo ook op het meest algemene niveau van de vragen of, wat, en hoe. Een meerderheid van de gemeenten geniet in meer of mindere mate bestuurlijk draagvlak voor de verduurzamingsopgave van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Voor zover de vastgoed(kern)portefeuille in die gemeenten nog niet in kaart is (bijvoorbeeld vanwege een fusie of omdat de kernportefeuille nog niet geselecteerd is) wordt daar veelal nu aan gewerkt, en de meeste gemeenten die dat in kaart hebben zijn nog bezig om visie en beleid rondom de verduurzamingsopgave voor het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed vast te stellen.

Fase gemeenten in verduurzamingsopgave



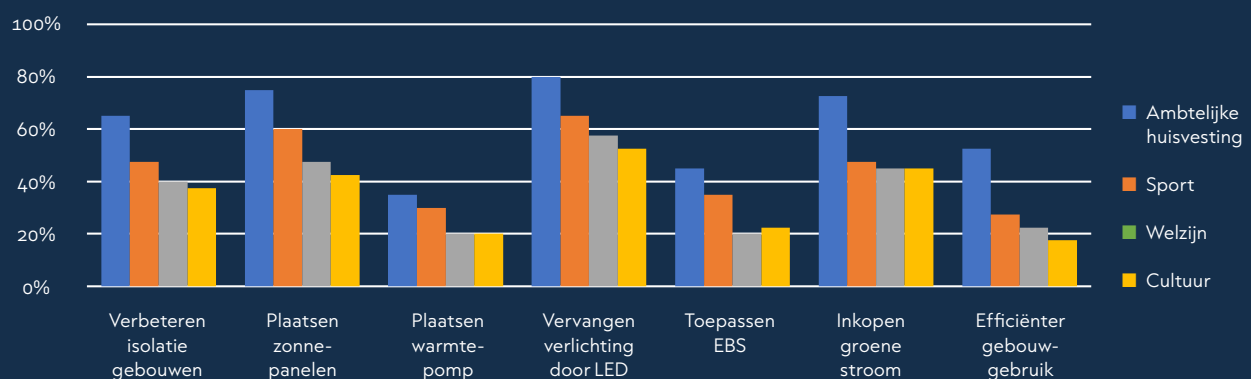
Figuur 7: antwoorden op de vraag: "Waar staat de gemeente in de verduurzamingsopgave?". Antwoorden komen sterk overeen per type vastgoed, daarom hier slechts uitgesplitst naar omvang gemeente. De bovengrenzen van de categorieën klein-middel-groot liggen bij respectievelijk 25.000, 75.000 en 150.000 inwoners. Bij de twee grootste gemeenten, hier niet weergegeven, is het antwoord op alledrie deze vragen 'ja'.

4.2 Genomen verduurzamingsmaatregelen

Het merendeel van de gemeenten voert al verschillende verduurzamingsmaatregelen uit bij een deel van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Hierbij valt op dat over de hele linie de verduurzaming van de ambtelijke huisvesting duidelijk voorop lijkt te lopen, gevolgd door de sector sport, met welzijn en cultuur op de laatste plaats. De hypothese is dat deze verschillen een reflectie zijn van budgettaire discrepanties tussen de sectoren enerzijds en van een focus op de ambtelijke huisvesting als voor de gemeenten vrij overzichtelijk startpunt, met bovendien een voorbeeldfunctie, anderzijds.

Verder zien we hier dat ook het relatief laaghangend fruit, zowel procesmatig (zoals bijvoorbeeld het inkopen van groene stroom of verlichting vervangen door LED) als financieel (efficiënter gebouwgebruik, toepassen EBS), nog zeker niet allemaal wordt geplukt, wat ook aansluit bij de door de gemeenten benoemde behoefte aan (respectievelijk) capaciteit en geld op dit vlak.

Tot dusver genomen verduurzamingsmaatregelen



Figuur 8: antwoorden op de vraag:
"Welke verduurzamingsmaatregelen worden tot nu toe genomen?"

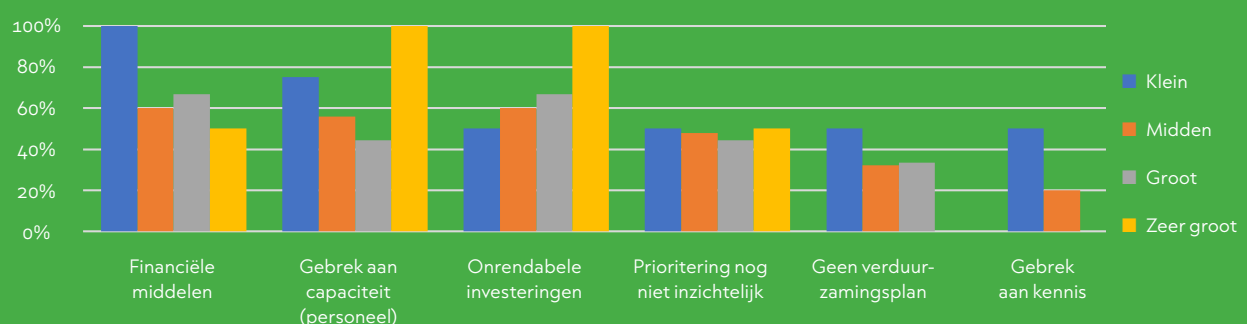
4.3 Praktische knelpunten

Gebrek aan financiële middelen is een veelgehoord knelpunt, waarbij het niet alleen draait om het totaalbudget maar ook om de continuïteit in de (soms jaarlijks sterk wisselende) beschikbare middelen. Ook gebrek aan capaciteit is een belangrijk aandachtspunt, dat overigens nauwelijks correleert met het gebrek aan financiële middelen. Hierbij moet ook worden opgemerkt dat een aantal gemeenten een significant tekort aan uitvoerende marktpartijen ervaart, wat zich ook in het kostenplaatje vertaalt.

Voor de wat grotere gemeenten lopen, zoals ook in de sectorale routekaart al voorzien, nu tegen het feit aan dat veel verduurzamingsinvesteringen zichzelf niet (afdoende) economisch terugbetalen. Enerzijds strookt dat met de meer maatschappelijke, als tegengesteld aan economische, motivatie voor de gemeenten om aan de slag te gaan met deze verduurzaming, maar anderzijds zet dit de financiële middelen nog verder onder druk.

Een significant aantal gemeenten kampt met het feit dat ze de prioritering voor de verduurzaming van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed nog niet inzichtelijk hebben, wat meermaals samenhangt met de afwezigheid van een verduurzamingsplan of kennis over die verduurzaming binnen de gemeente.

Praktische knelpunten verduurzaming gemeentelijk maatschappelijk vastgoed



Figuur 9: antwoorden op de vraag: "Welke praktische knelpunten komt u tegen bij de verduurzaming van de verschillende typen vastgoed?". Wegens gelijksoortige antwoorden niet uitgesplitst naar type, wel naar omvang gemeente.

4.3.1 Succesfactoren en knelpunten in de organisatie

Bij een ruime meerderheid van de gemeenten lijkt er voldoende ambitie te zijn, zowel politiek als ambtelijk, om verder te kunnen met de verduurzaming. Een klein aantal (grotere) gemeenten heeft echter te maken met een wat lage prioritering van verduurzaming in het coalitieakkoord en ook bij de Raad en/of het College en/of op de agenda van de ambtelijke organisatie.

Behalve het duidelijke (interne) gebrek aan capaciteit zien we een ruim aantal gemeenten, van klein tot groot, waar het ambtelijk kennisniveau over het verduurzamen van vastgoed een knelpunt vormt. Dit hangt samen met de (verderop in dit rapport besproken) breed gedragen behoefte aan ondersteuning op kennisvlak.

Succesfactoren en knelpunten in de organisatie



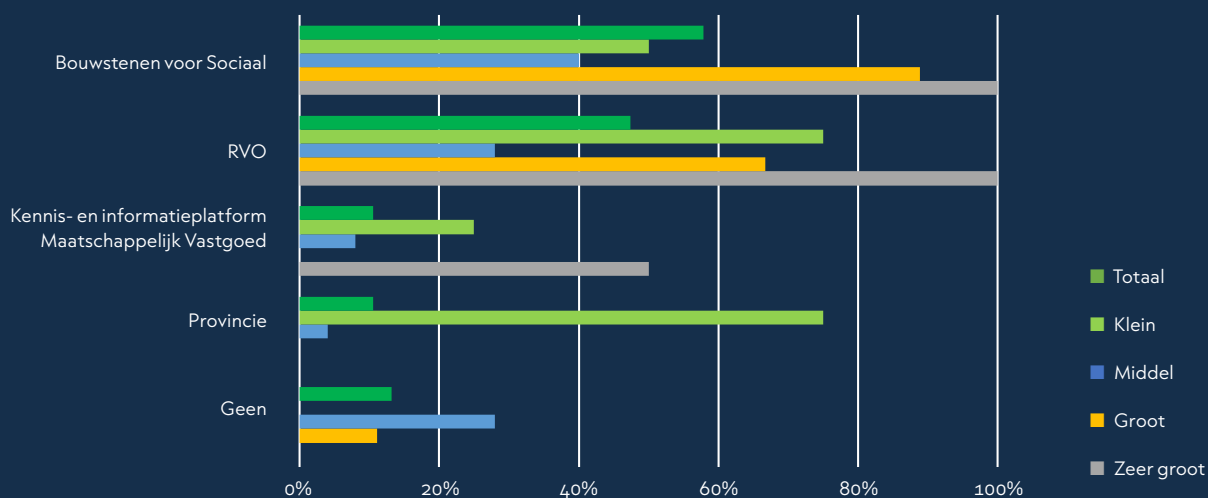
Figuur 10: antwoorden op de vraag: "Heeft u de volgende onderwerpen ervaren als succesfactor, neutraal ofwel knelpunt in de organisatie van uw gemeente?"

Ook de inrichting van de vastgoedorganisatie vormt vaak een knelpunt. Bij de meeste (circa 75% van de) gemeenten valt de volledige gemeentelijke vastgoedportefeuille onder één ambtelijke afdeling en onder één wethouder, maar 33% van de gemeenten, waaronder een ruim aantal grote gemeenten, noemt de bredere inrichting als een knelpunt. Dit grijpt vaak terug op de onderlinge verdeling van de verantwoordelijkheid voor investering en onderhoud tussen (economisch) eigenaar, beheerder en gebruiker, die buiten de sector Onderwijs niet éénduidig is vastgesteld. Enerzijds hebben veel gemeenten namelijk een groot deel van het maatschappelijk vastgoed niet langer in economisch eigendom (zie ook hierboven het hoofdstuk Inzicht in de vastgoedportefeuille), maar vaak nog wel in gebruik; hier kan de gemeente begrijpelijkerwijs terughoudend zijn om zelf te investeren. Anderzijds is soms juist het behéer van het eigen vastgoed elders ondergebracht, bijvoorbeeld bij een stichting die ook het pand exploiteert. Daar kan het mandateren van verduurzaming een gevoelig onderwerp vormen tussen de partijen.

4.4 Gebruik van kennisplatforms als ondersteuning

Van de respondenten maakt 66% gebruik van Bouwstenen voor Sociaal, RVO en/of van het Kennis- en Informatieplatform Maatschappelijk Vastgoed; nog 11% wordt op dit vlak ondersteund vanuit de provincie, 13% gebruikt een ander kennisplatform en de overige 10% maakt geen gebruik van kennisplatforms voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

Gebruik van kennisplatforms als ondersteuning



Figuur 11: "Maakt u gebruik van kennisplatform(s) als ondersteuning bij het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed? U kunt meerdere alternatieven kiezen."

5. Sectorspecifieke kenmerken

Aan de sectorale doelstellingen, 95% CO₂ -reductie en aardgasvrije voorraad maatschappelijk vastgoed in Nederland, zal elke gemeente een bijdrage moeten leveren. Deze voorbeeldfunctie kan niet los worden gezien van de bredere maatschappelijke verantwoordelijkheid van gemeenten. De wijkgerichte aanpak die wordt opgesteld op basis van de Transitievisie Warmte zet aan om het maatschappelijk vastgoed dat aardgasvrij wordt, ook verder te verduurzamen. Het verduurzamen van de eigen portefeuille kan mogelijk ook een aanjaagfunctie hebben voor de wijkgerichte aanpak en de keuze voor de warmtevoorziening. Het is daarom belangrijk dat gemeenten komen tot een integrale sturing op de eigen gemeentelijke routekaart die richting geeft voor de specifieke aanpak op gebouwniveau. Onder integrale aanpak verstaan we een aanpak voor de gehele vastgoedportefeuille van de gemeente in relatie tot (overig) gemeentelijk beleid en in relatie met de ontwikkelingen in de omgeving. Een van de doelstellingen is dat hierin aansluiting moet plaatsvinden naar de wijkgerichte aanpak.

Wettelijke verplichtingen

Op het gebied van utiliteitsbouw dienen gemeenten te voldoen aan bestaande wet- en regelgeving en zullen zij ook moeten anticiperen op nieuwe regels. Belangrijke ontwikkelingen voor gemeenten zijn de volgende:

- Voor gemeentelijke nieuwbouw geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2019 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) volgens de NEN71120.
- Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) volgens de NTA8800.
- Per 1 januari 2023 moet elk gebouw met een kantoorfunctie, groter dan 100 m² en met een kantoorfunctie > 50% van het gebouw, minimaal energielabel C hebben. Dit betekent een Energie-Index van 1,3 of beter. Voldoet het pand dan niet aan de eisen, dan mag u het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor gebruiken. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit 2012.
- Door de stijgende energieprijzen worden de EML normen mogelijk aangepast omdat een investering sneller wordt terugverdiend met de hoge energieprijzen

Actuele informatie over de wet- en regelgeving voor verduurzaming maatschappelijk vastgoed is te vinden op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels>.

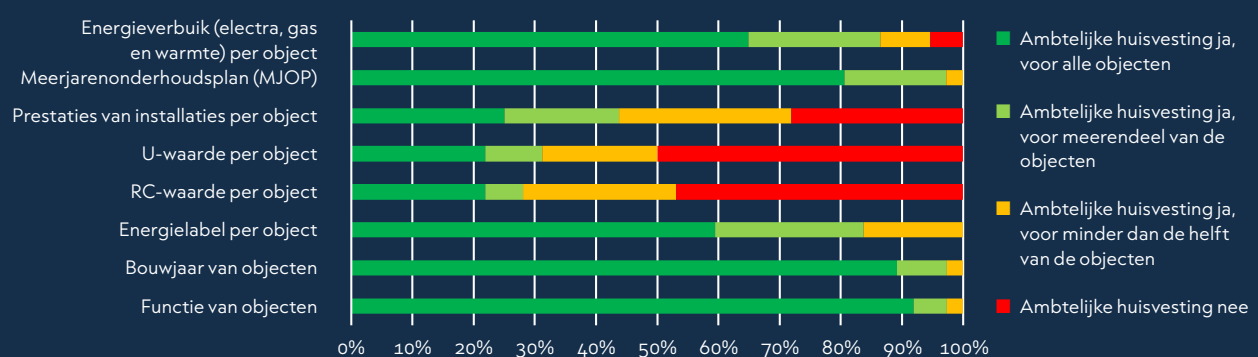
*bron Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed.

5.1 Ambtelijke huisvesting

Vergeleken met andere sectoren loopt de verduurzaming van het ambtelijk vastgoed voor (zie ook hoofdstuk 4.2, hierboven). Een verklaring hiervoor die in de interviews naar voren kwam is het feit dat de gemeente hier geen tussenkomst van andere gebruikers heeft. Daardoor is het makkelijker om een verduurzamingstraject in gang te zetten en is het duidelijk dat niet alleen de lasten, maar ook de baten van investering bij de gemeente terecht komen. Een andere genoemde verklaring is de voorbeeldfunctie die ambtelijke huisvesting heeft, wat gevolg heeft voor de prioritering.

We hebben de gemeenten gevraagd of zij inzicht hebben in de technische staat van het ambtelijk vastgoed en hebben dat uitgesplitst in een aantal categorieën ; zie figuur 12.

Als we inzoomen op de genomen maatregelen bij de ambtelijke huisvesting (zie figuur 13) zien we dat 80% van de gemeenten bij (een deel van) de objecten ledverlichting heeft aangebracht, 75% zonnepanelen heeft geplaatst en 73% groene stroom inkoopt. Er ligt dus al aardig wat ervaring om uit te putten. Als we kijken naar de onderverdeling naar de omvang van de gemeente dan kan over het algemeen gesteld worden dat de grotere gemeenten voorlopen op de kleineren ten aanzien van het uitvoeren van de genoemde maatregelen. Het verdient aanbeveling een eventuele vraag naar verder inzicht in de precieze maatregelen op gebouw/portefeuilleniveau te koppelen aan de monitoringswens die gemeenten zelf op dit vlak hebben; zie hoofdstuk 7.3.4.



Figuur 12: "Heeft uw gemeente inzicht in de volgende zaken omtrent de technische staat van objecten in de maatschappelijk-vastgoedportefeuille?"

Welke verduurzamingsmaatregelen worden tot nu toe genomen bij ambtelijke huisvesting? ¹	Gemiddeld	Klein	Middel	Groot	Zeer groot
Verbeteren isolatie van de gebouwen	65%	50%	64%	78%	50%
Plaatsen zonnepanelen	75%	75%	68%	89%	100%
Plaatsen warmtepomp	35%	25%	32%	44%	50%
Vervangen verlichting door ledverlichting	80%	75%	76%	89%	100%
Toepassen energieregistratie- en bewakingssysteem (EBS)	45%	0%	40%	67%	100%
Inkopen van groene stroom	73%	75%	64%	89%	100%
Efficiënter gebruik van gebouwen	53%	50%	40%	78%	100%
Geen	0%	0%	0%	0%	0%
Anders	3%	0%	0%	11%	0%

Figuur 13: Overzicht van het percentage gemeenten per maatregel in de ambtelijke huisvesting, gemiddeld en per categorie omvang van de gemeente.

5.2 Welzijn

Net als de sector Cultuur heeft de sector Welzijn geen eigen routekaart. Er is hier ook geen sectoraal overzicht van het maatschappelijk vastgoed voor deze functies. Ook wanneer het vastgoed geen gemeentelijk bezit betreft is de sector afhankelijk van gemeenten. Net zoals in de sector Sport ontvangen verenigingen en beheerstichtingen vaak subsidies voor hun activiteiten en voor bv. onderhoud aan hun vastgoed.

Voor de sectoren Welzijn, Cultuur en Sport geldt over het algemeen dat zij moeite hebben om investeringen in de duurzaamheid van hun gebouw te financieren. Binnen de exploitatie van het vastgoed is er wel ruimte voor regulier onderhoud, maar voor andere investeringen in het vastgoed is doorgaans geen financiële ruimte. Voor het gemeentelijk vastgoed in deze sectoren speelt het verdelen van lasten en baten tussen eigenaar en gebruiker dan weer een vertragende rol, in combinatie met de algemene krapte van gemeentelijke middelen voor het verduurzamen van hun vastgoed.

Bij de inventarisatie van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed bleek dat de definitie van het vastgoed in de sectoren Welzijn, Cultuur en Sport niet altijd overeenkwam. Er zijn namelijk gebouwen waarin deze drie functies door elkaar heen lopen. Ook zijn er meerdere gemeenten met multifunctionele accommodaties (MFA's) die zowel onderwijs, welzijn, cultuur en sport huisvesten.

¹ Hoewel sommige van deze maatregelen op de EML voorkomen, zijn deze vaak alleen verplicht voor de wat grotere gebouwen. Vandaar dat zeker de kleinere gemeenten hier niet altijd ervaring mee hebben.

Waar de scheidslijnen tussen de sectoren vervagen heeft dat vaak te maken met een welzijnsfunctie. Er ontstaan bijvoorbeeld definitieverschillen in de volgende situaties:

- Buurt- of wijkgebouw met een sportfunctie/sportfaciliteit;
- Dorpshuizen met een sportfunctie/sportfaciliteit;
- Dorpshuizen met een theater;

Voor de drie bovenstaande voorbeelden geldt dat dit type vastgoed vaak naar eigen inzicht in de sectoren Welzijn, Cultuur en Sport wordt ingedeeld. Voor alle drie de voorbeelden geldt ook dat de bezettingsgraad en de verbruiken hoger zijn dan wanneer het de enkele functie dorpshuis of buurt- of wijkgebouw betreft. De bezettingsgraad heeft dus invloed op het verbruik, gebruik van installaties en ook of duurzaamheidsinvestering rendabel zijn. Zeker de grotere en actievere dorpshuizen hebben een hogere bezettingsgraad en ook een grotere horecavoorziening. Afval, circulariteit en water spelen daardoor ook een grotere rol binnen de bedrijfsvoering.

De zaken omtrent duurzaamheid die aandacht behoeven:

- Het gebouw
 - Elektriciteitsverbruik
 - Gebouwverwarming
 - Isolatie
- Afval en circulariteit
- Water en afvalwater
- Horeca

Bovenstaande aandachtspunten kunnen in een integraal programma opgenomen worden. Hierbij moet goed gekeken worden naar de verdeling van verantwoordelijkheid tussen de gemeentelijke eigenaar en de huurder/gebruiker die over de bedrijfsprocessen gaat. Of een accommodatie gebruik kan maken van een dergelijk programma kan afhankelijk worden gesteld van bv. bezettingsgraad, verbruiken en gebouwfunctie.

5.3 Cultuur

De culturele sector is binnen iedere gemeente een belangrijke pijler. Er bestaat vaak een divers cultureel aanbod dat op verscheidene locaties valt te beleven. Musea, theaters, bibliotheken en (pop)podia vertegenwoordigen hierin de grootste dragers van dit culturele aanbod. De maatschappelijke positie van culturele instellingen is niet in iedere regio vanzelfsprekend en op het gebied van verduurzaming groeien de verwachtingen. Door ambitieuze beleidsdoelstellingen van (lokale) overheden en striktere landelijke wet- en regelgeving rondom energiebesparing, CO₂-reductie en duurzaamheid van de landelijke overheid verandert de dynamiek van de bedrijfsvoering en de relatie met gebouweigenaren.

De gebouwen van deze organisaties zijn voor het merendeel in bezit van de gemeente, of ze worden beheerd door een instantie waar de gemeente het aan heeft uitbesteed. Veel culturele gebouwen zijn vaak wat ouder, en dragen een flinke verduurzamingsuitdaging met zich mee. Hier proberen gemeenten de inschatting te maken: hoeveel moet er op dit vlak worden geïnvesteerd in bestaande gebouwen en waar moet er een vernieuwingsslag worden doorgevoerd, bijvoorbeeld door

nieuwbouw? Ook kunnen vele culturele instellingen de verduurzaming (van met name het gebouw) niet of nauwelijks zelf financieren en zijn ze grotendeels afhankelijk van de gemeente.

Er zijn veel zaken omtrent duurzaamheid die aandacht behoeven. Belangrijke pijlers binnen de cultuursector zijn*:

- Het gebouw
 - Elektriciteitsverbruik
 - Gebouwverwarming
 - Isolatie
- Afval en circulariteit
- Water en afvalwater
- Horeca
- Mobiliteit

Bijna iedere culturele instelling heeft een horecafunctie in het gebouw, waar met de focus op Food & Beverage, afvalproductie en scheiding en energiegebruik veel te halen valt qua verduurzaming. Daarnaast hebben culturele instellingen te maken met vervoer van personen en producties (zakelijk, gasten, goederen, woon/werk).

Bovenstaande aandachtspunten zouden samen moeten vallen met een aanpak die circulariteit in de cultuursector integreert. Denk hierbij ook aan materialen en producties die bij musea en theaters aanwezig zijn. Of inboedels en materialen in gebouwen voor bijvoorbeeld decorstukken die uit het oog kunnen worden verloren wanneer ze niet meer in gebruik zijn. Vaak gaan hierdoor goede grondstoffen verloren, of kan er veel afval ontstaan.

Met een goede integratie van circulair ondernemen kunnen stromen van grondstoffen binnen de 'culturele keten' worden aangepakt om verbetering te bewerkstelligen.

De sector cultuur heeft geen sectorale routekaart. Wel is er een bestaand convenant 'duurzaam ondernemen en energiebesparing musea, theaters en poppodia'. Dit is een landelijk convenant waaraan 30 organisaties deelnemen, waarvan enkele in Zuid-Holland. Dit traject wordt momenteel ook op provinciaal niveau uitgerold in de Provincie Utrecht.

*Een overzicht van de milieubelasting van theaters vindt u in de bijlage 8.4.

Het convenant verbindt partijen aan een driejarig traject. De speerpunten binnen het meerjarige en collectieve traject zijn:

- *CO₂-reductie en energiebesparing - Het voldoen aan de aangescherpte wet- en regelgeving. Het bieden van extra kennis en ondersteuning rondom duurzame energieopwekking en energiebesparing om te komen tot een versnelling en meetbare reductie in de CO₂-productie.*
- *Circulariteit - Een culturele instelling produceert afval, dit is momenteel een kostenpost. Door circulair te gaan denken en doen wordt afval een grondstof met meerwaarde.*
- *Bevorderen en uitwisselen kennis - Het bevorderen van kennis (en het toepassen hiervan) op de overige relevante duurzaamheidsthema's, zoals: waterverbruik, duurzame inkoop, afvalscheiding en restafvalreductie.*
- *Monitoring - Monitoring is de basis van een degelijk duurzaamheidsbeleid en het draagt op de volgende twee manieren bij aan het succes van het convenant:*
 - *Monitoring van verbruiken van gas, stadsverwarming, elektriciteit;*
 - *Monitoring van afvalstromen.*

Het vastleggen en delen van ervaringen en 'best practices' en het jaarlijks monitoren van progressie op de overige thema's zijn belangrijke dragers van het convenant.

Activiteiten (globaal)

De deelnemers committeren zich voor drie jaar aan het traject. Het daadwerkelijke programma wordt in overleg met de deelnemende instellingen gepland en vormgegeven.

1. *Nulmetingen Het individuele deel wordt gestart met een uitgebreide nulmeting per deelnemer waarin de huidige stand van zaken rondom de relevante duurzaamheidsthema's in kaart worden gebracht.*
2. *Ontwikkelen en uitvoeren monitoring Door gegevens rondom afvalproductie, water- en energieverbruik en overige verbruiken structureel vast te leggen en te monitoren, worden ontwikkelingen zichtbaar en kan een vergelijking gemaakt worden over de jaren en de deelnemers onderling.*
3. *Bijeenkomsten deelnemers Online en offline bijeenkomsten zijn een belangrijke activiteit binnen het convenant. Tijdens de bijeenkomsten worden thema's uitgediept; komen experts aan het woord; worden ervaringen uitgewisseld en wordt richting gegeven aan het traject.*
4. *Aansluiting zoeken In de provincie Utrecht, maar ook landelijk worden verschillende programma's en regelingen uitgevoerd (of zijn in ontwikkeling) waar organisaties een beroep op kunnen doen indien zij stappen willen maken in het verduurzamen van hun organisatie. Een aantal onderdelen van het convenant zal aan de hand van deze programma's en regelingen ingevuld worden.*

5.4 Sport

Binnen gemeenten is er een flinke diversiteit aan sporten. De diversiteit aan gebouwen is een stuk beperkter. De meest voorkomende (sport)gebouwen zijn zwembaden, gymzalen/sporthallen en clubgebouwen. Zwembaden, sporthallen en ijsbanen hebben per accommodatie doorgaans het grootste energieverbruik.

Net als in de overige sectoren zien we dat de mogelijkheden van verduurzaming van het vastgoed samenhangt met o.a. het bouwjaar van het gebouw. Sportgebouwen zijn hierin geen uitzondering. De sectorsport heeft wel een aantal specifieke kenmerken die we in andere drie sectoren beperkter tegenkomen:

- Samenhang met een andere sectorale routekaart;
- Type gebruikers van sportaccommodaties;
- Bezettingsgraad van sportaccommodaties.

Routekaart Verduurzaming Sport (voor gemeenten)

De sportsector heeft een eigen sectorale routekaart. Voor sportaccommodaties in eigendom van de gemeenten gelden ook de gemaakte afspraken die staan in de Routekaart voor Gemeentelijk Vastgoed. De Routekaart Verduurzamen Sport voor gemeenten richt zich echter op meer dan alleen het vastgoed, namelijk ook op:

1. Alle sportaccommodaties CO₂-arm
 - In 2050 moeten alle sportaccommodaties CO₂-arm zijn. Om precies te zijn hebben we een CO₂ reductie doelstelling afgesproken van 95% in 2050.
2. Geen gewasbeschermingsmiddelen
 - We bannen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen uit. Op 2022 worden er geen chemische gewasbeschermingsmiddelen meer gebruikt op sportvelden. Integrated Pest Management (IPM) komt hiervoor in de plaats, een nieuwe vorm van gewasbescherming.
3. Gebruik circulaire materialen
 - We gaan uitsluitend materialen gebruiken die hergebruikt kunnen worden. Zo helpen we het afvalprobleem op te lossen en verkleinen we de CO₂ voetafdruk van de sportsector.
4. Klimaatadaptieve sportomgeving
 - Het inrichten van een klimaatadaptieve sportomgeving overstijgt in feite de hiervoor genoemde onderdelen van de Routekaart. In deze sportomgeving is CO₂ reductie, het circulair gebruik van materialen en het uitbannen van gewasbeschermingsmiddelen een vanzelfsprekendheid.

Sinds kort (november 2021) is Sport NL Groen gelanceerd (www.sportnlgroen.nl). Dit is een initiatief van de Routekaart Verduurzaming Sport. Op dit platform is onder andere een online adviestool ingericht voor sportverenigingen en ook voor gemeenten.

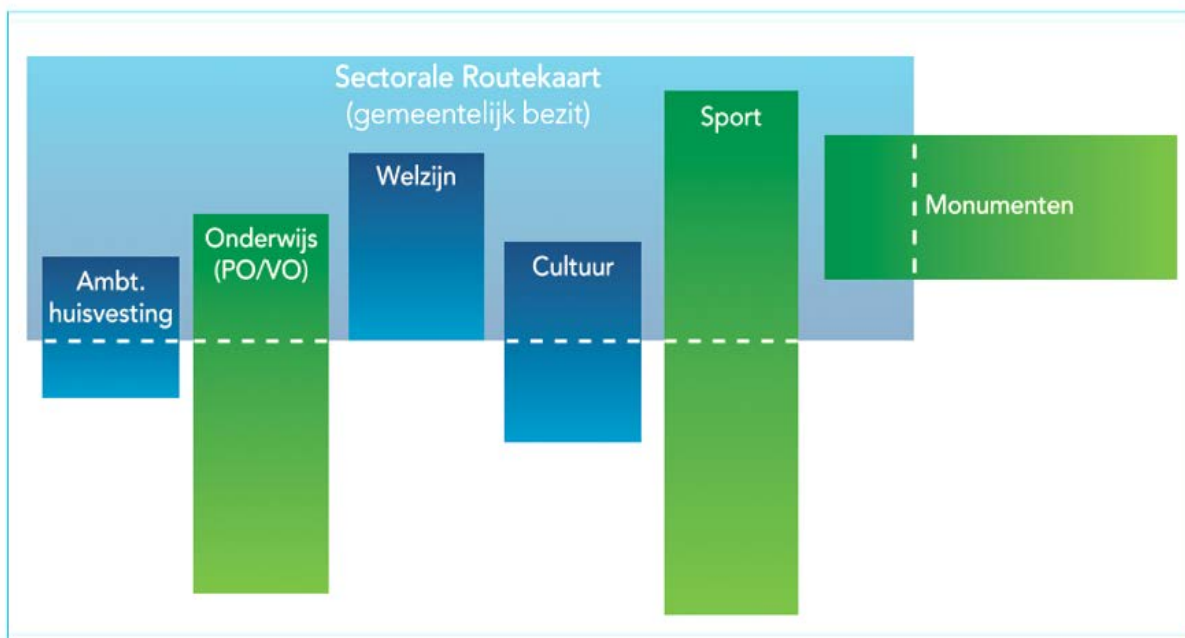
Via Sport NL Groen worden sportaccommodaties van gemeenten zichtbaar. In de tool kan de gemeente een routekaart opstellen voor het verduurzamen van het sportvastgoed dat in eigendom is van de gemeente.

Per accommodatie krijgt men inzicht in de maatregelen om te verduurzamen en daarbij ook de (financiële) besparingen die mogelijk zijn. Ook staan de daarvoor noodzakelijke investeringen en terugverdientijden aangegeven. Daarbij kan de uitvoering van de maatregelen ook in de tool bijgehouden worden en kunnen kenmerken van de accommodaties aangepast worden.

Energieverbruik en CO2 reductie gebouwen

Voor veel buitensportaccommodaties geldt dat de sportverenigingen vaak eigenaar zijn van de opstallen. Gemeenten zijn vaak eigenaar van de grond, de sportvelden en met regelmaat ook eigenaar van de lichtmasten. Dit betekent concreet dat in de sector sport het verduurzamen niet ophoudt bij het verduurzamen van het vastgoed, maar dat ook de overige ambities moeten worden verwezenlijkt. Wanneer een gemeente eigenaar is van een binnensportaccommodaties zijn zij vaak volledig eigenaar van een gebouw.

Onderstaande nulmeting laat zien dat zwembaden, fitness- en voetbalaccommodaties en sporthallen het grootste aandeel CO2 uitstoot hebben. Zwembaden en sporthallen maken vaak wel onderdeel uit van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Fitness- en voetbalaccommodatie vaak niet.



Afbeelding: Overzicht CO2 uitstoot sport uit de Routekaart Verduurzaming Sport (Bron Mulier Instituut, Kadaster en CSR manager).

Gewasbeschermingsmiddelenreductie

Daar waar gemeenten eigenaar zijn van buitensportcomplexen krijgen zij ook te maken met gewasbeschermingsmiddelen. Weliswaar betreft dit geen maatregel op gebouwniveau, maar wel op complexniveau. Vanaf 2022 mogen dus geen gewasbeschermingsmiddelen meer gebruikt worden op sportvelden, behalve:

- In die situaties waarin dat strikt noodzakelijk is en wanneer IPM voorwaardelijk is toegepast;
- In die resterende situaties worden alleen laag-risico gewasbeschermingsmiddelen ingezet zodra die voor de betreffende toepassing beschikbaar en voldoende effectief zijn.

Gebruik circulaire materialen

Ook een circulaire economie is essentieel voor het behalen van de klimaatdoelen van Parijs. Een circulaire economie zorgt voor ongeveer 20 procent minder broeikasgassen in de lucht en kan daarmee structureel bijdragen aan de afspraken uit het Parijsakkoord. Daarom moeten sportaccommodaties verantwoord omgaan met het materiaal dat sportparken gebruiken, van accommodaties tot sportvelden, van pillonen tot kantinestoelen.

Het uitgangspunt is dat sportaccommodaties producten en materialen gebruiken die na gebruik kunnen worden gedemonteerd en hergebruikt kunnen worden. Oftewel: de producten van nu zijn de grondstoffen voor later. Zo helpen sportaccommodaties het afvalprobleem op te lossen en verkleinen ze de CO₂ voetafdruk van de sportsector.

Uiteindelijk betekent dit voor gemeenten dat zij hun inkoopprocessen anders moeten inrichten. De actiepunten die dit ondersteunen worden verder in de Routekaart Verduurzaming van Sport voor gemeenten vermeld.

Klimaat adaptieve sportomgeving

Klimaatadaptatie is kortgezegd het aanpassen van de leefomgeving aan klimaatverandering. Overheidspartijen hebben afgesproken dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust moet zijn ingericht. Sportparken lenen zich hier gezien hun bestemming en vaak de ligging uitstekend voor. Denk aan wateropvang onder de sportvelden en meer groen op en rond de accommodatie, wat zorgt voor verkoeling. Op parkeerplaatsen kan 'waterpasserende verharding' worden aangelegd.

Integreren van twee Routekaarten

De Sectorale Routekaart Maatschappelijk Vastgoed beschrijft de landelijke doelstellingen ten aanzien van CO₂ reductie en het aardgasvrij maken van utiliteitsbouw. Als gemeenten ook willen voldoen aan de Sectorale Routekaart Sport zullen ze echter ook aan de slag moeten gaan met de doelstellingen die hierin worden geformuleerd.

Als gemeenten de gestelde doelstellingen van beide routekaarten willen behalen zou het maken van een integraal plan niet onverstandig zijn. Zo kunnen bijvoorbeeld renovaties op elkaar afgestemd worden en ook investeringsplaatjes compleet worden gemaakt.

Gebruikers van gemeentelijke sportaccommodaties

Sportaccommodaties wijken qua gebruikers enigszins af van de overige sectoren. Dit heeft niet zozeer met de functie van het gebouw te maken, wel met de verschillende doelgroepen. Gebruikers van gemeentelijke sportaccommodaties zijn:

- Sportverenigingen (vaak meerdere verenigingen);
- Scholen (soms meerdere scholen);
- Bedrijven;
- Particulieren.

Er zijn gedurende de dag meerdere gebruikers die ondanks dat ze de accommodatie voor dezelfde functie (sport) gebruiken toch verschillende behoeftes hebben. Dit heeft te maken met de soort sport die beoefend wordt. Het type sport en het aantal mensen in een sportaccommodatie kan invloed hebben op het verwarmen, koelen of ventileren van een ruimte. Tevens wordt er in de meeste sportaccommodaties gedoucht waardoor de warmwatervoorziening een andere functie heeft dan in andere sectoren.

Daarnaast hebben sportaccommodaties te maken met de sociaal maatschappelijke functie van sporten en van sportverenigingen. De functie van een sportkantine beperkt zich niet tot de gebruikstijden van de sportvelden/sporthallen. Sportkantines zijn doorgaans tot later in de avond in gebruik. Ook deze sociaal maatschappelijke component bepaalt het energieverbruik en de CO₂ uitstoot van sportaccommodaties.

Daarnaast heerst er een variëteit aan voorzieningen in sportkantines. In sommige kantines zitten grote horeca keukens en staan bv. flipperkasten en biljarttafels die stroom nodig hebben. Los van het energieverbruik kan dit ook invloed hebben op de aansluitwaarde van de (stroom) hoofdaansluiting.

Bezettingsgraad gemeentelijke sportaccommodaties

De bezettingsgraad van sportvastgoed is afhankelijk van de huurders. Bij binnensportaccommodaties is het vaak zo dat tijdens school- en werktijden de accommodaties leeg staan. Door klimaatinstallaties goed in te regelen kan hier zo nauwkeurig mogelijk op worden ingespeeld.

We weten nu dat gemeenten met het maken van verduurzamingsplannen geen onderscheid maken in de verschillende sectoren. Echter, businesscases van sportaccommodaties met een lage bezettingsgraad en goed ingeregelde klimaatinstallatie zijn minder gunstig wanneer de bezettingsgraad hoog ligt.

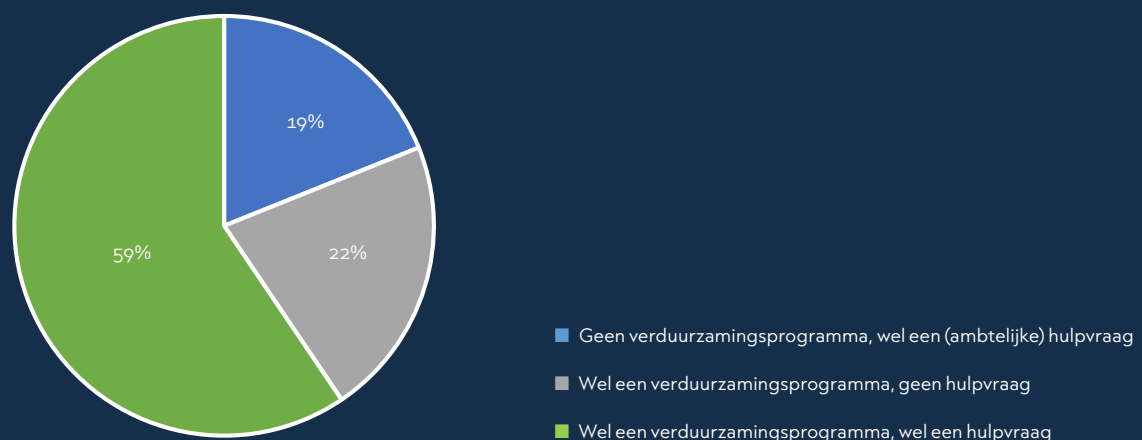
Het verhogen van de bezettingsgraad van binnensportaccommodaties is erg afhankelijk van de beschikbare en bereikbare doelgroepen. Een beperkt aantal gemeenten heeft Sportbedrijven of Sportstichtingen in het leven geroepen om zich bezig te houden met de exploitatie van de gemeentelijke sportaccommodaties. Naast de exploitatie houden de Sportbedrijven of Sportstichtingen zich ook vaak bezig met maatschappelijke sportprojecten.

6. Hulpvraag aan de provincie

In de inventarisatie hebben we aan de gemeenten gevraagd zowel naar de aanwezigheid van een verduurzamingsprogramma als naar de aanwezigheid van een hulpvraag (of behoefte aan samenwerking) voor het gemeentelijk vastgoed. In totaal heeft ongeveer vier vijfde van de gemeenten een hulpvraag, waaronder alle gemeenten zonder verduurzamingsprogramma.

Om de precieze hulpvraag inzichtelijk te maken hebben we eenentwintig mogelijke provinciale ondersteuningsmiddelen voorgelegd aan de gemeenten, waar de gemeenten er meerdere uit konden kiezen. Gemiddeld hebben gemeenten 4,5 hulpvragen, en als we de gemeenten uitsplitsen naar grootte zien we dat over het algemeen de kleine gemeenten de meeste hulpvragen hebben. Bij de twee grootste gemeenten is helemaal geen hulpvraag.

Aanwezigheid verduurzaming en hulpvraag



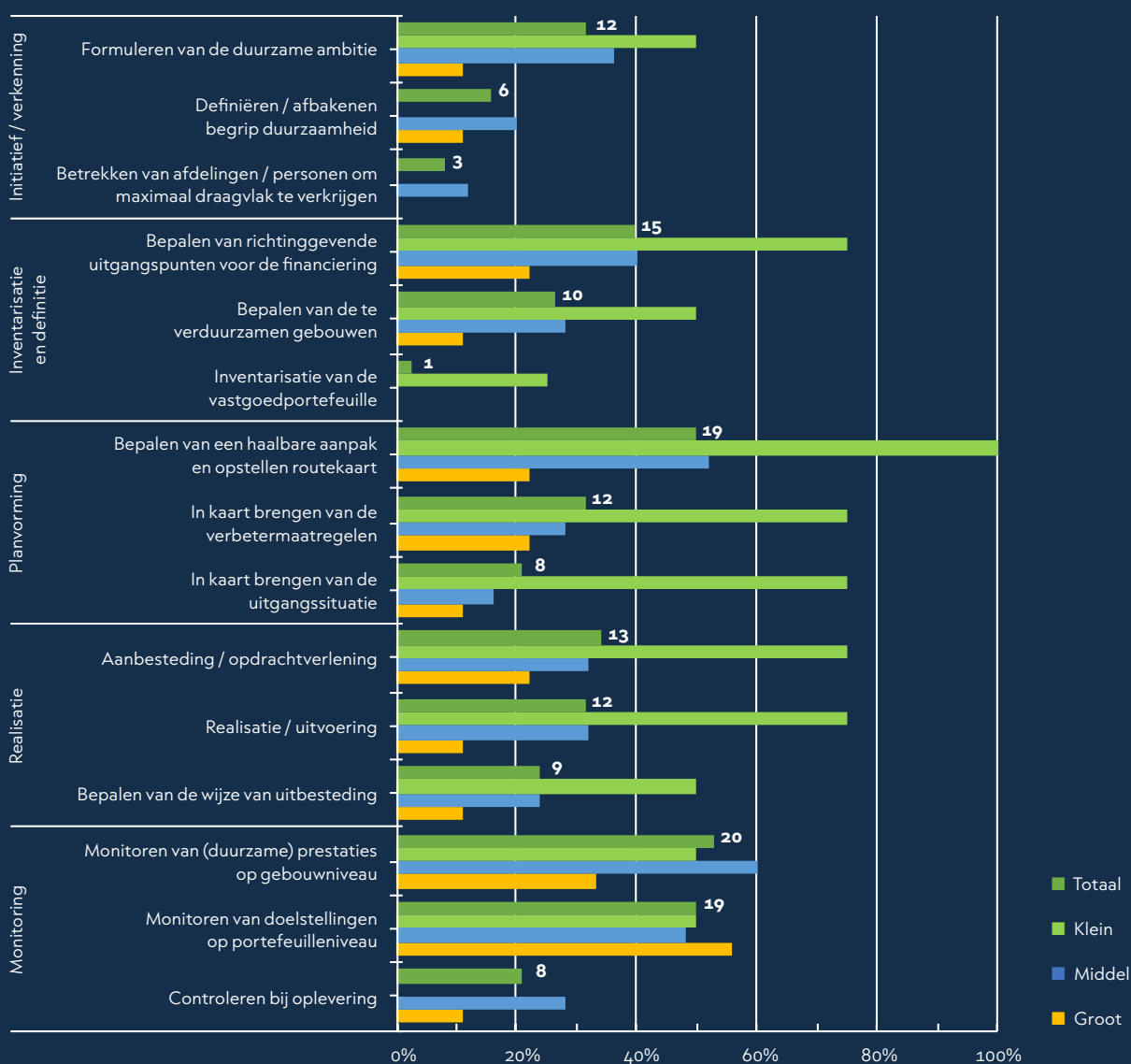
Figuur 14: percentage gemeenten met wel/geen verduurzamingsbeleid en wel/geen hulpvraag

6.1 In het kader van de sectorale routekaart

Om verdiepend aan te sluiten bij de sectorale routekaart gemeentelijk maatschappelijk vastgoed hebben we een aantal ondersteuningsmiddelen één-op-één gekoppeld aan het schematische stappenplan uit de Leidraad verduurzamen maatschappelijk vastgoed van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (zie bijlage 8.5) dat dient als aanvulling op de sectorale routekaart. In Figuur 15 is de respons weergegeven, uitgesplitst naar de fases/categorieën uit het schema.

De categorie initiatief/verkenning koppelen we in hoofdstuk 6.2 aan een wat bredere hulpvraag.

Ondersteuning aansluiten bij sectorale routekaart



Figuur 15: Onderdelen uit de sectorale routekaart bij de vraag "Welke provinciale (hulp)middelen zouden de gemeente kunnen ondersteunen? U kunt meerdere alternatieven kiezen." Totalen vetgedrukt.

Op het vlak van inventarisatie en definitie en dat van planvorming zijn het vaker dezelfde gemeenten met dezelfde hulpvragen. Een significant aantal gemeenten vraagt ondersteuning bij meerdere stappen van het 'startpakket': het bepalen van de te verduurzamen gebouwen, in kaart brengen van de uitgangssituatie, bepalen richtinggevend uitgangspunten financiering en bepalen van een haalbare aanpak en opstellen routekaart.

Een aanzienlijk cluster van gemeenten vraagt om ondersteuning op het vlak van realisatie. Meestal gaat dat zowel om het helpen bepalen van de wijze van uitbesteding als om het aanbesteden zelf, en ook bij de uitvoering heeft deze groep gemeenten een hulpvraag. Dit raakt aan het breder genoemde thema van capaciteitsgebrek.

De volgende stap voor veel gemeenten is het monitoren, zowel van de duurzaamheidsprestaties op gebouwniveau als van de doelstellingen op portefeuilleniveau. Als de voortgang van de verduurzamingsopgave structureel gemonitord wordt door een gemeente is dat nu nog voornamelijk aan de hand van afzonderlijke energielabels. In de interviews noemen gemeenten een behoefte aan monitoringtools bijvoorbeeld in de vorm van een dashboard. Monitoring zou ook kunnen helpen bij het opstellen van een benchmark om te zien waar soortgelijke gemeenten staan, ook om eventuele kennisuitwisseling of samenwerking te ondersteunen. Een klein aantal gemeenten is op dit thema al wat verder en kijkt in meer detail naar de behaalde energieprestatie; sommigen hebben zelfs een energiemonitoringsprogramma aangeschaft om het energieverbruik neartime inzichtelijk te maken. Hier liggen wellicht kansen voor een efficiëntie- en kwaliteitsslag door gericht samen te werken op dit vlak. Een uitdaging ligt nog bij het verkrijgen van toegang tot verbruiksgegevens bij de categorieën welzijn, cultuur en sport: de gegevens van gebruikers/huurders zijn daar niet zonder meer toegankelijk, en hier kan wellicht gezamenlijk een slag worden geslagen.

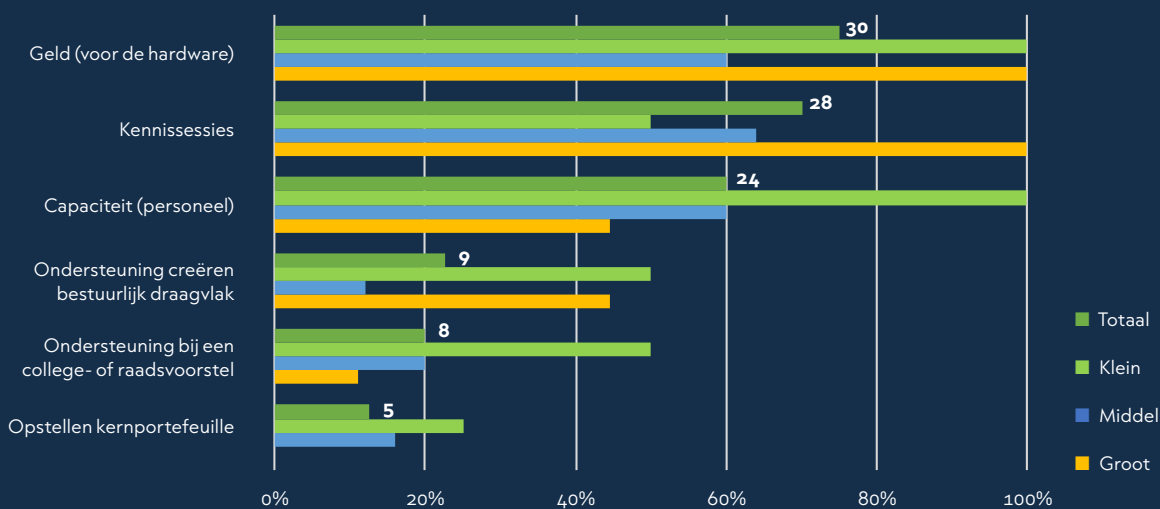
6.2 Algemene ondersteuning

Boven op de stappen uit de sectorale routekaart hebben we een zestal meer algemene ondersteuningsmiddelen aan de gemeenten voorgelegd, die ofwel de categorieën doorsnijden ofwel nog meer aan de vóórkant van het proces aansluiten. Zie Figuur 16 voor de respons.

Gezien het grote aantal gemeenten dat gebrek aan financiële middelen noemt als knelpunt in de verduurzaming van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed, is het wellicht niet verbazend dat geld (voor de hardware) het meest genoemd wordt als mogelijk ondersteuningsmiddel vanuit de provincie. Hierbij merkt een aantal gemeenten ook op dat er wellicht in deze context gekeken kan worden naar bepaalde subsidies die wel voor private partijen maar niet voor overheden beschikbaar zijn. Als voorbeeld wordt de regeling Zonnig Zuid-Holland genoemd, die ook voor gemeenten interessant zou kunnen zijn om aan de slag te kunnen ofwel met bepaalde dakconstructies ofwel vanuit hun principebereidheid om daken beschikbaar te stellen aan energiecoöperaties. Hier komen we in de conclusie op terug.

Een ruime meerderheid van de gemeenten zegt baat te zullen hebben bij kennissessies rondom de verduurzaming van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Hierbij wordt o.a. specifiek gevraagd naar kennisdeling over ontwikkelingen in wet- en regelgeving en subsidies, over het

Algemene ondersteuning



Figuur 16: Categorie 'algemeen' uit de vraag "Welke provinciale (hulp) middelen zouden de gemeente kunnen ondersteunen? U kunt meerdere alternatieven kiezen."

uitwisselen van ervaringen (ook negatieve), en over ontwikkelingen in de techniek. Wat breder genomen noemen de gemeenten op het moment een gemis aan een netwerk om in te sparren met andere gemeentes en de provincie, en is er brede bereidheid om onderling samen te werken zowel op het vlak van kennisuitwisseling als op projectniveau. Een goede balans tussen geven en nemen is echter gewenst. De gemeenten verschillen duidelijk onderling in hoever ze zijn op dit vlak, wat absoluut een kans kan zijn op het gebied van kennisdeling en uitwisseling van ervaringen. Daarbij moet wel geborgd zijn dat de gemeenten die verder gevorderd zijn ook baat blijven hebben bij het contact.

Ook het hierboven al besproken en breed gedeelde knelpunt van gebrek aan capaciteit vertaalt zich in een ondersteuningsmogelijkheid vanuit de provincie. Ook bij gemeenten waar verder - behalve financieel - geen hulpvraag ligt is ondersteuning in de vorm van 'handjes' een belangrijke behoefte. Daar gaat het om facilitatoren voor proces en uitvoering, meer dan om bijvoorbeeld adviseurs bij de strategie.

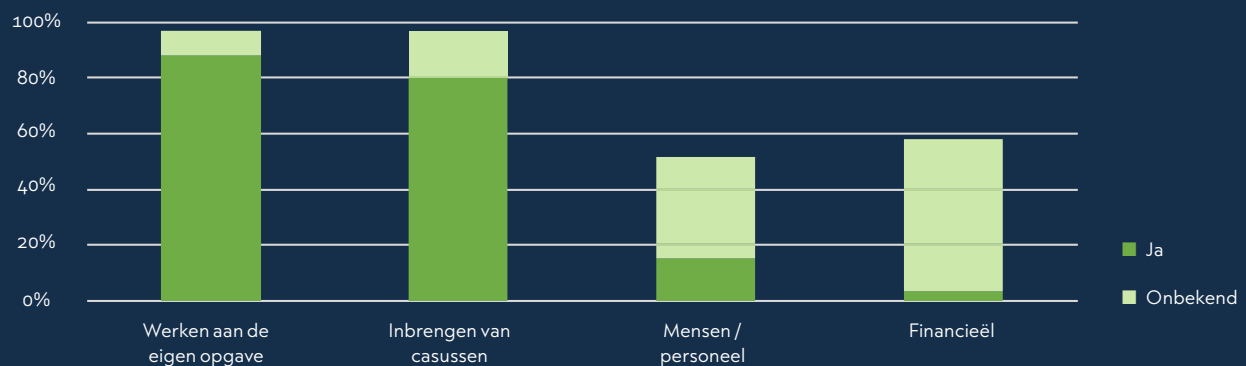
Een kleiner groepje gemeenten noemt meerdere hulpvragen in enkele van de wat eerdere stappen in het proces. Dit sluit aan bij de categorie 'initiatief/verkenning' uit de sectorale routekaart en uit Figuur 15. Hier gaat het om het formuleren van de duurzame ambitie en om ondersteuning bij het creëren van bestuurlijk draagvlak, bij een college- of raadsvoorstel rondom deze verduurzaming, en/of bij het opstellen van de kernportefeuille. Bij de andere gemeenten liggen er wellicht al vrij veel specifieke ervaringen op dit vlak die in eventuele ondersteuning zou kunnen worden meegenomen.

6.3 Interesse in en bijdrage aan provinciale ondersteuning vanuit de gemeenten

Vrijwel alle respondenten zeggen zonder meer interesse te hebben deel te nemen aan een eventueel ondersteuningsprogramma vanuit de provincie; enkelen merken hierbij op dat de aard van het ondersteuningsprogramma op dit punt de kernvraag is, wat aansluit bij bovenstaande inventarisatie van de hulpvragen.

Qua eigen bijdrage aan een ondersteuningsprogramma is een zeer ruime meerderheid van de gemeenten bereid om in dat kader eigen casussen in te brengen en stappen te zetten in de eigen opgave. Op het gebied van financiën en personeel zijn de gemeenten terughoudend; slechts enkelen zouden bereid zijn op dit vlak bij te dragen, een ruim aantal zegt daar niet toe bereid te zijn, en een ruim aantal gemeenten is niet zeker over het antwoord op die vraag.

Bereidheid tot bijdragen aan ondersteuning



Figuur 17: "Zou de gemeente bereid zijn [aan een provinciaal ondersteuningsprogramma] een bijdrage te leveren?"

7. Conclusies en adviezen

7.1 Samenvatting van de interviews

De veertig gemeenten die meegedaan hebben aan deze inventarisatie verschillen sterk in de hoeveelheid maatschappelijk vastgoed die ze in bezit hebben en in de stand van zaken wat betreft de verduurzaming daarvan. Toch loopt er een aantal rode lijnen door de interviews, waar we hier een paar van aanstippen in het kader van de hoofdvragen van deze inventarisatie.

Inzicht in de portefeuille	<ul style="list-style-type: none">• De gemeenten hebben het vastgoed dat geheel of gedeeltelijk in hun eigendom is, goed in beeld. Daarbij gaat het om ruim drieduizend objecten waarvan ongeveer de helft bij de twee grootste steden ligt en ongeveer een kwart van het totaal uit scholen bestaat. De overige gemeenten bezitten samen ruim duizend objecten in de specifieke sectoren Sport (32%), Welzijn (30%), Ambtelijke huisvesting (21%) en Cultuur (17%).• Het technisch inzicht in de staat van gebouwen en de monitoring van de verduurzamingsopgave zit nog vaak op het praktische minimum van energielabels en onderhoudsplannen.
Ambities	<ul style="list-style-type: none">• Een overweldigende meerderheid van de gemeenten heeft ambities voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed die aansluiten bij de landelijke klimaatdoelstellingen.• De motivatie voor die ambities is voornamelijk niet vanuit kostenreductie; de meest genoemde motivatie is om te voldoen aan wet- en regelgeving, maar ook de voorbeeldfunctie van de gemeente speelt vaak een rol.
Proces	<ul style="list-style-type: none">• Slechts ongeveer de helft van de gemeenten heeft het proces voor deze verduurzaming in zicht, en 40% van de gemeenten hanteert daarbij een portefeuilleaanpak. De prioritering in de verduurzaming is dan ook vaak nog niet inzichtelijk, wat de uitvoering belemmert.• De gemeenten maken zelden onderscheid tussen de sectoren op beleidsvlak, en voornamelijk lopen ook de ervaren knelpunten naar eigen zeggen nauwelijks uiteen.

<p>Stand van zaken</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De meerderheid van de gemeenten heeft de CO₂-reductiedoelen voor 2030-2050 voor niet meer dan 50% in zicht. • Voor het verwezenlijken van die doelen zegt ruim de helft van de gemeenten over onvoldoende financiële middelen, personele capaciteit en kennis te beschikken. Bij de financiële middelen gaat het niet alleen om het totaalbudget, maar ook om de continuïteit. • De gemeenten hebben ondanks de wettelijke verplichting lang niet allemaal ervaring met het uitvoeren van de EML-maatregelen. • Op het vlak van concrete maatregelen valt er nog veel te doen. De sector Ambtelijke huisvesting loopt ruim vóór in de uitvoering op dit niveau (en op het vlak van technisch inzicht). Hier heeft de gemeente dan ook geen tussenkomst van, of split incentive met, andere gebruikers. Verder is hier alleen de sector Sport net iets verder gevorderd dan de sectoren Welzijn en Cultuur. • Een aantal gemeenten heeft beheer of zelfs eigendom van een groot deel van het maatschappelijk vastgoed aan stichtingen of private partijen uitbesteed. Specifiek voor de verduurzaming werkt een aantal gemeenten structureel met ESCo's. Deze constructies leiden weer tot hun eigen uitdagingen op het vlak van mandatering, contractbeheer, en verdeling van investeringen.
<p>Ondersteuning</p> <p><i>Algemeen</i></p> <p><i>Inhoudelijk</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ruim 80% van de gemeenten heeft een hulpvraag, of behoefte aan samenwerking, in provinciaal verband. Dit komt met een brede bereidheid om in dat verband te werken aan de eigen opgave en om casussen in te brengen. De twee grootste gemeenten hebben geen hulpvraag, maar zijn wel geïnteresseerd in eventuele provinciale ondersteuning op het vlak van geld, capaciteit (deels) of kennissessies (deels). • Geld voor de hardware is voor het leeuwendeel van de gemeenten een belangrijk knelpunt waar provinciale ondersteuning zeer welkom bij zou zijn. • Ook gebrek aan interne capaciteit op het vlak van verduurzaming van gemeentelijk vastgoed vormt voor een zeer groot aantal gemeenten een serieuze belemmering - en ondersteuningsvraag - in die opgave. • Ruim twee derde van de gemeenten, van klein tot groot, vraagt om ondersteuning/samenwerking in de vorm van kennissessies. • Monitoring, zowel op gebouwniveau als op portefeuilleniveau, geeft bij de helft van de gemeenten een wens tot ondersteuning of samenwerking. Enkele gemeenten zijn op dit vlak ver gevorderd. • Bij het opzetten van een proces/aanpak vraagt een significant aantal gemeenten ondersteuning. Het gaat hier om verschillende stappen op de ladder inventarisatie—prioritering—planvorming. • Op het vlak van realisatie (bepalen wijze uitbesteding—opdrachtverlening—uitvoering) ligt een hulpvraag bij een ruim aantal middelgrote gemeenten. • Een kleinere groep gemeenten, die samen toch aardig veel vastgoed bezitten, vraagt ondersteuning bij het opzetten van de basis: het vinden van bestuurlijk draagvlak, een formulering van de duurzame ambities, het bepalen van de kernportefeuille, en/of het realiseren van een richtinggevend college- of raadsvoorstel.

7.2 Structuur: aanpakken van de versnippering

Het algehele beeld is er één van versnippering. 52 gemeenten werken afzonderlijk, vrijwel zonder onderling contact én zonder significante verbinding met de provincie, aan de verduurzaming van hun gemeentelijk vastgoed. Sommigen zijn vergevorderd, anderen staan aan het begin. Sommigen hebben afstand gedaan van het beheer of zelfs het bezit van hun vastgoed, anderen gaan zelf aan de slag met een omvangrijke vastgoedportefeuille. Sommigen weten de weg naar financiering goed te vinden of beschikken al over middelen, velen zien hun verduurzamingsambities niet gerealiseerd worden door geldgebrek. Sommigen gaan structureel in zee met ESCo's, anderen huren waar beschikbaar procesfacilitatoren in, nog anderen proberen intern capaciteit op te bouwen.

Ook beleidsmatig is het vastgoed versnipperd: de sectoren en gemeenten komen door verschillende constructies juist wel of juist niet in aanmerking voor de Regeling Ontzorgingsprogramma Verduurzaming Klein Maatschappelijk Vastgoed Zuid-Holland, wat ook in dat programma de communicatie compliceert. In al deze hoeken zijn er mensen op verschillende niveaus hard aan het werk om de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed te verwezenlijken.

Eén ecosysteem voor maatschappelijk vastgoed

We adviseren om de partijen actief te verbinden in één ecosysteem voor het maatschappelijk vastgoed. Zo kan er worden geprofiteerd van de aanzienlijke en diverse expertise die in verschillende hoeken aanwezig is, en kan er worden voorkomen dat elke keer opnieuw een raamwerk moet worden opgezet voor partijen die buiten de bestaande ondersteuning vallen. De assen van diversiteit die nu versnipperend werken, kunnen in zo'n ecosysteem juist werken als assen van verbinding: nabijheid, grootte van de gemeente, type vraagstuk, type vastgoed, type innovatie, en meer. Langs die assen kunnen de partijen elkaar dan zelf vinden in de juiste communities of practice waar ze het juiste netwerk bouwen, elkaar activeren, en samen aan de slag gaan.

Hier moet slim worden omgegaan met de bestaande platforms zoals Bouwstenen voor Sociaal en Energieslag. Het gaat erom de partijen die elkaar nu nog niet ontmoeten maar elkaar wel nodig hebben, actief te verbinden. Juist daar kan de provincie een rol spelen. Belangrijke gaten in het bestaande netwerk die uit de interviews naar voren springen zijn de onderlinge verbindingen tussen gemeenten, tussen gemeenten en provincie, en tussen gemeenten en partijen als Ruimte-OK en VNG; de laatsten hebben al veel expertise in huis waar nog niet optimaal gebruik van wordt gemaakt.

Concreet kan dit ecosysteem worden ondersteund vanuit een digitaal platform met een aantal pijlers: ontmoeting van de genoemde partijen; workshops en het delen van inhoudelijke kennis, ervaringen, en inspiratie; financiën en de juridisch—politieke dimensie; procesfacilitatie; en monitoring. De partijen kunnen dan rondom deze elementen worden bijeengebracht vanuit een matrixmodel, waar het langs bovengenoemde assen eenvoudig wordt om de juiste groepen op de juiste elementen bijeen te brengen. Het is hierbij raadzaam om goed naar bestaande platforms van deze aard te kijken, zoals bijvoorbeeld het Europese SmartAgriHubs, zie www.smartagrihubs.eu.

Bij de in hoofdstuk 7.3 behandelde inhoudelijke adviezen rondom de hulpvragen van de gemeenten vormt zo'n platform een communicatieve fundering, die dubbel werk voorkomt en samenwerking mogelijk maakt. Omgekeerd geven die ondersteuningsmogelijkheden het platform meteen een inhoudelijke component.

Op korte termijn is het belangrijk om het netwerk dat voor de uitvoering van deze analyse is opgezet, levend te houden totdat vervolgstappen kunnen worden gezet. Met een relatief kleine inspanning kan dan worden voorkomen dat deze investering verloren gaat. Hier ligt een concrete kans voor de provincie. Het zou logisch zijn dit te koppelen aan het opzetten van onderlinge kennisdeling (zie hoofdstuk 7.3.3) op de gebieden die uit deze analyse naar boven komen.

Sectorspecifieke verbreding

De verduurzamingsopgave voor het maatschappelijk vastgoed gaat in principe over CO₂-reductie doormiddel van energiebesparing en -opwekking in de gebouwde omgeving. Omdat een aantal sectoren van maatschappelijk vastgoed echter te maken hebben met gebruikers die enerzijds niet noodzakelijk verbinding hebben met de verduurzaming van de gebruikte panden en die anderzijds voor een eigen opgave staan op andere vlakken zoals duurzame inkoop, circulariteit, waterverbruik, en maatschappelijk verantwoord ondernemen, zou het handig zijn om in die sectoren te kijken of andere duurzaamheidsthema's kunnen worden meegenomen. Dat is enerzijds een ingang om de gebruikers (bijvoorbeeld vanuit een convenant) te betrekken bij de verduurzaming van hun panden en anderzijds een kans om deze bredere opgave mee te pakken vanuit het communicatie- en ontzorgingswerk dat nodig is voor het maatschappelijk vastgoed zelf. Ook de provincie Utrecht is momenteel ervaring aan het opdoen op dit vlak.

7.3 Inhoud: pijlers van ondersteuning

7.3.1 Financiën

Een ruime meerderheid van de gemeenten beschikt over onvoldoende financiële middelen om hun verduurzamingsambitie op het gebied van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed te realiseren. Dit geldt over de hele linie: van klein naar zeer groot, en van verkennend tot vergevorderd in het scheppen van ambitie, draagvlak en proces van de verduurzaming. Dit gebrek zien we tot op gebouwniveau terug in het feit dat veel procesmatig en technisch eenvoudige maatregelen zoals het vervangen van verlichting door LED en het inkopen van groene stroom ondanks de ambities vaak nog op zich laten wachten.

Ondersteuning op fondsenwerving en continuïteit

De provinciale expertise op het gebied van financiën kan een belangrijke steun zijn voor de gemeenten. Denk hierbij aan het verkrijgen van toegang tot de juiste Rijksmiddelen of het faciliteren van een fonds voor de aanschaf van hardware, bijvoorbeeld gevuld vanuit een Europese subsidie; dit zou voor gemeenten die er financieel minder sterk voor staan of op dit vlak meer risico-avers zijn een belangrijke steun in de rug vormen. Aangrenzend kan de

provincie meedenken over en bijsturen op de continuïteit van middelen voor de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed: hoe borgen we dat er niet teveel met budgetten wordt geschoven ten koste van deze opgave?

Kritisch bekijken bestaande subsidieregelingen

Een verdere kans is om de bestaande subsidieregelingen voor niet-overheden kritisch te bekijken en te zien of die ook voor de gemeenten beschikbaar gesteld kunnen worden. Bijvoorbeeld de regeling Zonnig Zuid-Holland geniet veel interesse vanuit de gemeenten - wat ook aansluit bij de grote vraag naar geschikte daken onder energiecoöperaties - en dit is een goed voorbeeld van de afstemming die er te halen is bij beter contact tussen gemeenten en provincie op dit vlak. Dit haakt ook in op de observatie die veel gemeenten maken en die ook in de sectorale routekaart wordt genoemd, dat een significant aantal benodigde duurzaamheidsmaatregelen zonder subsidie economisch niet rendabel en daarmee in de praktijk moeilijk in het gemeentelijk budget te passen zijn.

7.3.2 Capaciteit

Personeelsgebrek vormt een belangrijk knelpunt in de verduurzamingsopgave voor de meeste gemeenten. Hierbij gaat het niet zozeer om personeelscapaciteit voor strategische vraagstukken, maar juist om meer flexibel inzetbare facilitatoren op proces- en uitvoeringsniveau. Maatwerk en flexibiliteit zijn geboden vanwege de diversiteit aan concrete situaties bij de gemeenten. Hoewel inhuur van externen ook hier onderdeel is van de bedrijfsvoering van gemeenten zetten marktontwikkelingen deze uitweg onder druk, wat ook in de kosten gereflecteerd wordt en daarmee de budgetten verder beknecht: provinciale ondersteuning op het gebied van capaciteit wordt dan ook door het leeuwendeel van de gemeenten als wenselijk gezien.

Uitbreiden provinciaal ontzorgingsprogramma

Een uitbreiding van de doelgroep voor de coaches en procesfacilitatoren uit de Regeling Ontzorgingsprogramma Verduurzaming Klein Maatschappelijk Vastgoed Zuid-Holland zou goed aansluiten bij de aard van deze hulpvraag. Ontzorging is altijd maatwerk, maar algemeen genomen gaat het hier enerzijds om de katalyserende werking en het overzicht die het geeft om een centrale plek te hebben waar alle dossiers op dit vlak bij elkaar komen, en anderzijds om de directe aanpak van het capaciteitsgebrek die wordt gevormd door de inzet van procesfacilitatoren vanuit de provincie.

De uitvoering van het Ontzorgingsprogramma is al in volle gang en het staat daarmee klaar voor eventuele uitbreiding. Bovendien kunnen de contacten en niet te vergeten de individuele inventarisatie van hulpvragen die er vanuit deze analyse al liggen een stevige basis bieden voor verdere uitbreiding naar het gemeentelijk vastgoed.

Ondersteuning bij inkoop en aanbesteding

De provincie heeft gedegen kennis en capaciteit in huis op het gebied van inkoop en aanbesteding. De provincie kan veel gemeenten hiermee direct ondersteunen in een belangrijke component van hun opgave, wat aan een duidelijke behoefte zou beantwoorden.

7.3.3 Kennis, ervaring, en samenwerking

Er liggen kansen bij de breed gedragen behoefte aan kennissessies, aan meer samenwerking, en aan het uitwisselen van ervaringen. Op het vlak van kennis gaat het hier bijvoorbeeld over ontwikkelingen op het vlak van mogelijkheden en kansen vanuit de wet- en regelgeving (zowel landelijk als provinciaal). Wat betreft ervaringen is het niet alleen interessant om naar successen en missers in bijvoorbeeld gebiedsontwikkeling of de verhouding tot gebruikers van het vastgoed te kijken, maar ook de inzet van ESCo's of alternatieve aanpakken voor de verduurzaming kunnen hier worden besproken. Wat betreft samenwerken gaat het over het bieden van een context waarvanuit de betreffende afdelingen van de verschillende gemeenten effectief kunnen sparren en netwerken.

Werkgroepen voor kennisoverdracht

De combinatie van kennissessies, samenwerking, en het uitwisselen van ervaring kan relatief laagdrempelig worden aangezwengeld door werkgroepen op te zetten, waar zowel externe kennisinput kan worden georganiseerd als succes- en probleemervaringen van de verschillende gemeenten gezamenlijk kunnen worden uitgelicht. Die werkgroepen vormen vanuit de gezamenlijke deelname een natuurlijk startpunt voor een netwerk. Daarbij is het van belang om de verschillende behoeftes van verschillende gemeenten goed in het oog te houden bij het agendabeheer. Het in totaal vrij ruime aantal betrokken gemeenten en ambtenaren maakt opsplitsing mogelijk, zowel thematisch als naar de onderlinge overeenkomsten van gemeenten. Ook hier kunnen de contacten en inventarisatie van hulpvragen die ten behoeve van deze analyse zijn opgedaan een goed startpunt vormen.

Samenwerking bij alternatieve beheerconstructies

Een aantal gemeenten heeft de energieprestaties, het beheer of zelfs eigendom van een groot deel van het maatschappelijk vastgoed aan derden uitbesteed. Het is belangrijk deze groep niet te vergeten en in groepsverband, gebruikmakend van de kennis die bij derden als RVO al aanwezig is, op zoek te gaan naar de juiste aanpak en expertise op het vlak van mandatering, contractbeheer, en verdeling van de verantwoordelijkheid voor investeringen tussen eigenaar, beheerder en gebruiker.

7.3.4 Monitoring

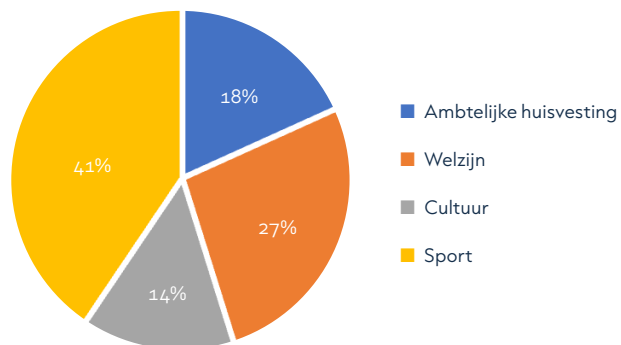
Monitoring, zowel op gebouwniveau als op portefeuilleniveau, is een grote slag die veel gemeenten nog kunnen maken. Een meerderheid van de gemeenten is dan ook geïnteresseerd in provinciale ondersteuning op dit gebied. Enkele gemeenten hebben al wat ervaringen met dit thema opgedaan, wat goede input kan vormen voor de rest maar waar ook duidelijk wordt dat het een gemis zou zijn om elke gemeente afzonderlijk door dit proces te laten gaan.

Samenwerken aan monitoring

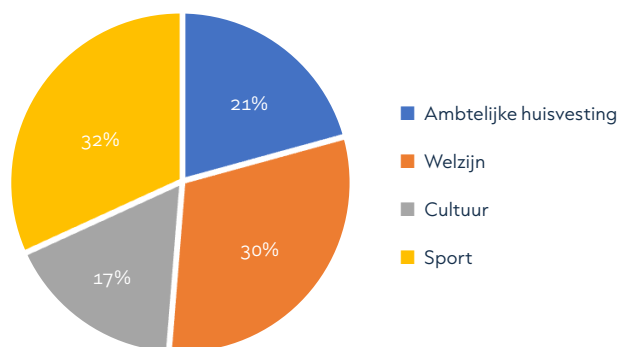
Op het gebied van monitoring ligt een kans voor een efficiëntie- en kwaliteitsslag door in provinciaal verband samen te werken. In de praktijk suggereert dit om op dat niveau goed te kijken naar de al beschikbare tools voor en ervaringen met dit doel. Het gaat hier niet noodzakelijk om standaardisering maar eerder om een lerende omgang met knelpunten en successen. Hierbij kunnen de voor deze analyse gelegde contacten met gemeenten en VNG een eerste stap vormen om de juiste gesprekspartners te vinden. Het kan interessant zijn om ook de omgevingsdiensten te betrekken, die vanuit hun toezichtsrol al zeer dicht op de monitoring zitten. Voor de provincie schetst samenwerking op dit vlak ook de interessante mogelijkheid om gestructureerd toegang te verkrijgen tot gegevens die bijvoorbeeld het bijhouden van het kennisniveau dat met deze analyse wordt verschaft significant zouden vereenvoudigen. Een aandachtspunt in deze richting zit bij de toegang tot gebruik(er) sgegevens bij het niet-ambtelijk vastgoed, waar juist op provinciaal niveau wellicht voldoende massa is om een slag te slaan.

8. Bijlagen

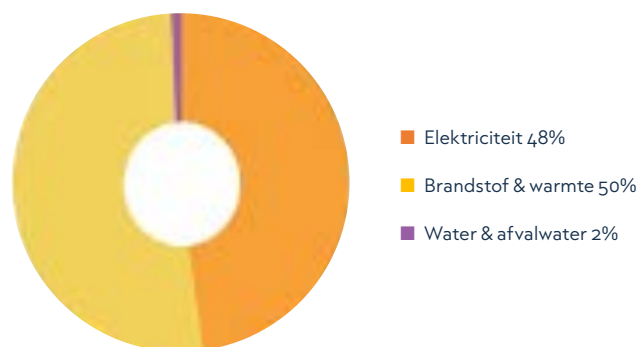
8.1 Verdeling gemeentelijk vastgoed inclusief Rotterdam en Den Haag



8.2 Verdeling gemeentelijk vastgoed exclusief Rotterdam en Den Haag

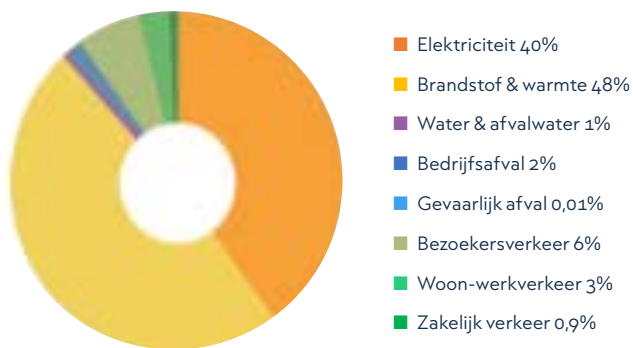


8.3 Globale overzichten van milieubelasting bij sportaccommodaties



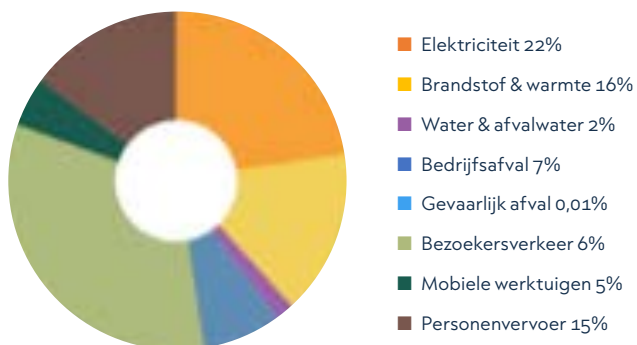
Afbeelding: Milieubarometer binnensportaccommodaties

De grafiek toont de verdeling van de milieubelasting van elektriciteit, verwarming en water. Afval en vervoer zijn niet meegenomen.



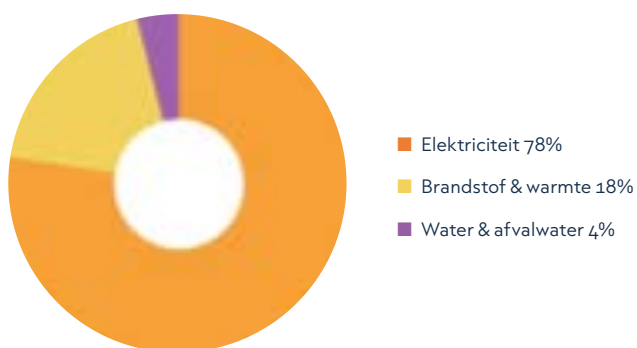
Afbeelding: Milieubarometer zwembaden

De grafiek toont de verdeling van de milieubelasting van een gemiddeld zwembad (met WKK-installatie).



Afbeelding: Milieubarometer voetbalvereniging

De grafiek toont de verdeling van de milieubelasting.



Afbeelding: Milieubarometer Tennisvereniging

De grafiek toont de verdeling van de milieubelasting. Sporten die in de wintermaanden minder beoefend worden hebben een lagere milieubelasting op brandstof & warmte.

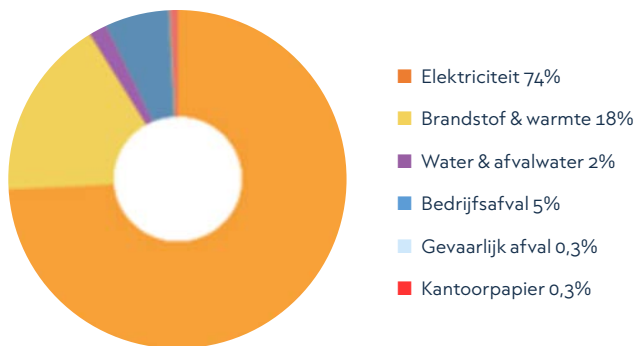
Bron van deze gemiddelde Milieubarometers

Stichting Stimular heeft bij een aantal sportverenigingen energiescans uitgevoerd, zowel grote als kleine. Op basis van zestien voetbalverenigingen en tien tennisverenigingen heeft Stimular de gemiddelde milieuscore voor deze sportverenigingen bepaald.

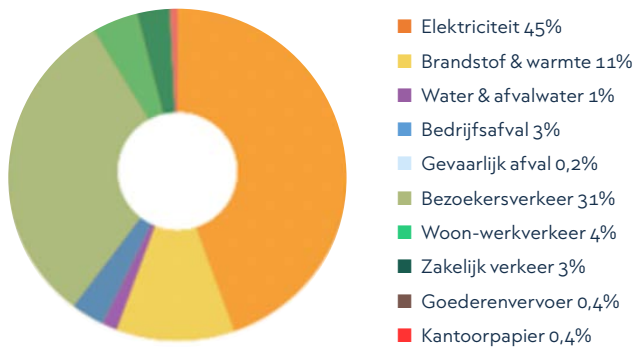
- Voor de voetbalverenigingen waren ook genoeg betrouwbare cijfers over afval en vervoer ingevuld.
- Voor de tennisverenigingen hebben we voor deze thema's geen gemiddelde kunnen berekenen.

8.4 Globale overzichten van milieubelasting bij cultuuraccommodaties

De milieubelasting van een gemiddeld theater in verschillende milieuthema's



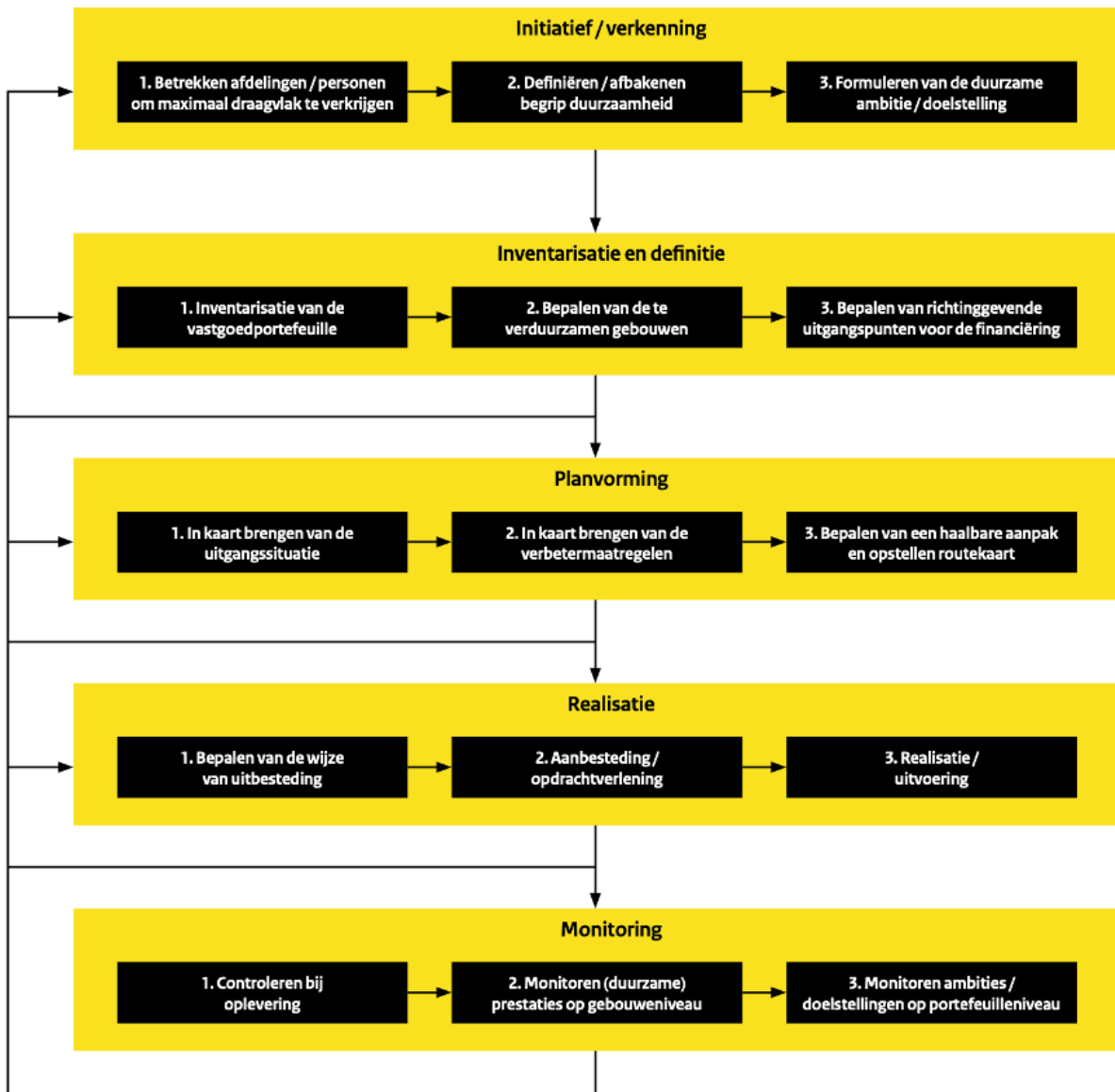
De milieubelasting van een gemiddeld theater, inclusief vervoer



8.5 Processchema verduurzamen gemeentelijk vastgoed (RVO)

In de Leidraad verduurzamen gemeentelijk vastgoed, gepubliceerd door RVO in november 2020, wordt de sectorale routekaart gemeentelijk vastgoed aangevuld met een stappenplan.

Voor verdere details verwijzen we naar dat document; hier is alleen het overkoepelende schema weergegeven, om te laten zien hoe dat in deze analyse aan de hulpvragen van de gemeenten is gekoppeld.



Colofon

Afbeelding voorpagina door [Rudolphous](#), [CC-BY-SA 4.0](#).