

Duurzaam gemeentelijk maatschappelijk vastgoed *inzicht*

Een onderzoek naar de beweegredenen achter het percentage aangeleverde portefeuilleroutekaarten



ASRE, 2023

MSRE Master thesis

Auteur: Querijn Beets

Eerste beoordelaar: H. op 't Veld

Tweede beoordelaar: A. Marquard

Voorwoord

De 23 jaar werkzame jaren bij gemeentelijke organisaties kan ik tussentijds bekronen met een master-titel. De weg van de praktijk naar een post- universitaire titel was een intensieve en achteraf bekeken een goed passende route. De ruimte om in deze tijd meer afstand te nemen van de praktijk en het uitgebreide vakgebied van vastgoed verder te doorgronden kwam op het juiste moment in mijn loopbaan. Nieuwe kennis van vastgoed en dan met name op het snijvlak van vastgoed en duurzaamheid inspireerde mij dusdanig dat ik besloot om zowel de twee master- challenges als ook deze masterthesis de materie van dit deelvakgebied diepgaand te willen onderzoeken. Deze specialistische kennis wil ik professioneel in de toekomst gaan inzetten.

Het werken aan deze masterthesis heeft om discipline gevraagd, maar dat was niet voldoende geweest voor het afronden hiervan. Het helpt zeker wanneer een begeleider in gelijke mate enthousiast is over het onderwerp. Ik ben dr. Hans op 't Veld dan ook zeer erkentelijk voor zijn visie en begeleiding. Het combineren van een thesisonderzoek met een baan en gezinsleven was een intensieve periode. Dit werd ten dele gecompenseerd doordat de reistijd tijdens de corona-jaren verdween werden. Hierdoor werden veel uren aan de opleiding en het werk thuis besteed. Mijn partner Madelon, dochter Marlieke en zoon Hugo hebben hierdoor het traject van dichtbij beleefd en zorgden voor de nodige positieve afleiding met hun aanwezigheid.

Samenvatting

In 2022 moesten gemeentes de voortgang van de verduurzaming van hun eigen vastgoed voor het eerst rapporteren. Na vaststelling van het Klimaatakkoord werd duidelijk dat een document in de vorm van een routekaart zich hier het best voor leent. Een gemeentelijke portefeuilleroutekaart, (hierna: PRK), moet inzicht geven in zowel de huidige stand van verduurzaming van het eigen vastgoed, als de emissiereductieroute naar 2050. In dat jaar moet, in overeenstemming met het Klimaatakkoord, 95% emissiereductie van het vastgoed zijn bewerkstelligd.

Dit onderzoek heeft in kaart gebracht in hoeverre gemeentes gehoor hebben gegeven aan dit verzoek. Het verzoek een PRK aan te leveren is vrijblijvend en hierbij is de keuze voor het type PRK vormvrij. Dan rijst de vraag of bij ieder type of model PRK, mits deze wordt aangeleverd, wel de juiste gegevens worden verkregen om een realistisch beeld te vormen van de verduurzaming van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed (hierna: GMV). Uit eerder onderzoek naar aanlevering van PRK's in het derde kwartaal van 2020 is gebleken dat 36% van de gemeentes een PRK had aangeleverd en 48% de verwachting had de PRK in 2022 gereed te hebben. Omdat het eerste meetpunt al in 2030 ligt, waarbij 55% emissie moet zijn gereduceerd ten opzichte van het basisjaar 1990, zouden dergelijke percentages als uit dit onderzoek aan kunnen tonen dat gemeentes op schema liggen met verduurzaming van het GMV.

Met een tweetraps bevragsingsmethodiek, bestaande uit een enquête en interviews, zijn naast de 'harde cijfers' ten aanzien van aanlevering van PRK ook de knelpunten en de kansen, de KSF's, bevraagd. Deze KSF's moeten inzicht geven in de redenen waarom sommige gemeentes wel hun vastgoed tijdig weten te verduurzamen en te rapporteren en sommige niet.

De belangrijkste conclusie is dat gemeentes niet de percentages behalen die zijn beschreven in eerder onderzoek. Uit het onderhavige onderzoek blijkt dat *slechts* 37,2% van de gemeentes een PRK hebben aangeleverd. De Vereniging van Nederlandse Gemeente die een groter en dus representatiever aantal, namelijk 229 gemeentes heeft bevraagd, komt echter tot een nog lager percentage van 26% van daadwerkelijke aanlevering van PRK's. Op internetfora, zo vermeld de VNG in december 2022, geeft echter 71% van de gemeentes aan een PRK of vergelijkbaar plan te hebben opgesteld. Deze percentages liggen ver uiteen. Een opvolgend breder onderzoek zou moeten uitwijzen in hoeverre deze 'plannen' die op deze fora worden vermeld de emissiereductie- en strategische route naar een verduurzaam GMV in 2050 weergeven. Een meerderheid van zowel de gemeentes die dit jaar de plannen hebben geconcretiseerd om de gevraagde PRK te voltooien, als gemeentes die in 2022 deze niet hebben aangeleverd, hanteert een eigen model. Dit wil zeggen dat er geen gebruik wordt gemaakt van vooraf getoetste en monitorbare PRK-modellen. De meerderheid van gemeentes geeft aan dat verschillende emissiereductie-parameters worden gehanteerd bij gebruik van een eigen model. Het is niet bekend of dit voldoende inzicht verschaft in de benodigde reductie uit het Klimaatakkoord.

Een andere conclusie betreft de KSF's. De accenten zijn veranderd, maar de 'klassieke', ofwel de eerder onderzochte KSF's, zoals financiën, het centraal beleggen van GMV in de organisatie en het technisch inzicht in de portefeuille komen nog terug bij de geënquêteerde gemeentes. Naast deze klassieke KSF's zijn er knelpunten bijgekomen. Deze knelpunten betreffen de krapte op de grondstoffen- en de arbeidsmarkt. De ondervraagde gemeentes kijken verschillend tegen deze exogene processen aan. Er zijn gemeentes die dit momentum aangrijpen om het verduurzamingsproces te versnellen, maar er zijn ook gemeentes die een pas op de plaats doen en geen beslissingen voor de langere termijn nemen.

De organisaties die gelieerd zijn aan het verduurzamingsproces van het GMV te weten, het beleid uitzettend BZK, het beleidsondersteunende RvO en brancheorganisatie VNG, erkennen deze KSF's. Hun licht pessimistische houding ten opzichte van de vraag of de opgave tijdig behaald wordt, wordt verder onderbouwd door een tweetal specifieke voor dit segment typerende uitdagingen.

Dit betreffen het maatschappelijke karakter van het vastgoed en het politieke spectrum waarbinnen de besluiten moeten worden genomen. Dit zorgt dat de opgave lastig te sturen is. Er is begrip vanuit deze organisaties voor het lage percentage aangeleverde PRK's en hier wordt geen waardeoordeel aan gehangen. Anderzijds zijn alle stakeholders duidelijk over de rol die gemeentes in moeten nemen als het gaat om de verduurzaming van het GMV. Ze dienen een voorbeeld te stellen. Enerzijds vanuit de energielabel C verplichting voor kantooreigenaren vanaf 1 januari 2023, anderzijds om aan haar burgers en bedrijven duidelijk inzichtelijk te maken dat de verduurzamingsopgave haalbaar is.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
	1.1 Aanleiding	7
	1.2 Probleemstelling	7
	1.3 Centrale vraag en eindproduct	8
	1.4 Relevantie	8
	1.5 Onderzoeksmethode en onderzoekmodel	8
	1.6 Doelstelling	9
	1.7 Leeswijzer	9
2	Klimaatakkoord, portefeuilleroutekaarten en kritische succesfactoren	10
	2.1 Klimaatakkoord	10
	2.2 De portefeuilleroutekaart (PRK)	16
	2.3 Kritische succesfactoren (KSF)	21
	2.4 Conclusie theoretisch kader	23
3	Onderzoekshypothesen	25
4	Bespreking en duiding praktijkonderzoeksmethodieken	27
5	Resultatenhoofdstuk	32
	5.1 Knelpunten en succesfactoren (KSF)	33
	5.2 Data aangeleverde PRK	36
	5.3 Type PRK/ monitoring	44
6	Analysehoofdstuk	48
	6.1 Interpretatie respons deelvraag II	48
	6.2 Interpretatie respons deelvraag III	50
	6.3 Interpretatie respons deelvraag IV	51
	6.4 Beantwoording centrale vraag	53
	6.5 Resume analyse	53
	6.6 Eindconclusie	54
	6.7 Reflectie en Aanbevelingen	56
	6.8 Bibliografie	59

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het onderwerp duurzaamheid staat al lang hoog op de politieke agenda's en hierdoor is een steeds concreter beeld ontstaan waar per sector de duurzaamheidsopdracht ligt. Tegelijkertijd blijft het begrip duurzaamheid een containerbegrip. De context van het begrip volgens de bindende afspraken voor Nederland van het in 1992 gesloten klimaatverdrag van de Verenigde Naties luidt: "het terugdringen van de emissie van broeikasgassen" (Rijksoverheid.nl, 2021). De eerste concrete afspraken voor het terugdringen van broeikasgassen voor de aaneengesloten landen werden opgesteld in 1997 in het Kyoto-protocol. Hierin is beschreven per lidstaat wat de reductie van broeikasgassen moet zijn in 2012. Na het overschrijden van deze datum werd er niet direct een nieuw akkoord opgesteld, maar zijn de afspraken doorgezet naar een nieuw meetmoment in 2020. Tijdens de klimaatop in 2015 in Parijs zijn er wel tussentijds nieuwe afspraken gemaakt over de uitstoot van broeikasgassen voor alle deelnemende lidstaten. Voor de uitvoering van deze bindende klimaatafspraken van de klimaatop in Parijs is in Nederland eerst een wettelijk kader gesteld dat resulteerde in de klimaatwet. Vervolgens is de uitvoering van de afspraken vastgelegd in ons nationaal Klimaatakkoord (Klimaatakkoord.nl, 2019). In dit Klimaatakkoord is per sector beschreven hoeveel megaton reductie er behaald dient te worden op twee meetmomenten: 2030 en 2050. Deze meetmomenten zijn afgezet tegen een overeengekomen peiljaar: 1990. Er zijn in totaal vijf sectoren die zelf verantwoordelijk zijn om deze doelstelling te behalen. De vijf sectoren zijn: gebouwde omgeving, industrie, elektriciteit, landbouw en landgebruik en mobiliteit (Rijksoverheid.nl, 2021).

Gelet op het feit dat we sinds het Kyoto-protocol in 1997 al bezig zijn met Co₂-emissiereductie, zullen anno 2022 al zichtbare resultaten moeten zijn behaald. Mocht dit niet of onvoldoende het geval zijn, dan is de vraag of de sectoraal gestelde doelstellingen wel realistisch zijn. Om dit meetbaar te maken dienen de verschillende sectoren aan te geven hoever ze staan met de Co₂-emissiereductie. Voor de sector gebouwde omgeving is hiervoor een opdeling gecreëerd van een achttal segmenten die verantwoordelijk zijn voor het behalen van de doelstellingen uit het Klimaatakkoord (Klimaatakkoord.nl, 2019). Een van deze segmenten betreft de utiliteitsbouw. Het maatschappelijk vastgoed, als onderdeel van het segment utiliteitsbouw, kent een verdere onderverdeling in twaalf sectoren die individueel worden aangespoord om een routekaart op te stellen met maatregelen om hun vastgoed Co₂-arm te verduurzamen. Een belangrijke rol is hierbij weggelegd voor het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed (hierna: GMV) vanwege het grote aandeel in bruto vierkante meters vloeroppervlakte (hierna: bvo) van de totale metrage aan vastgoed. Deze is met 31,4 miljoen bruto vierkante meter bijvoorbeeld groter dan de gehele winkelvoorraad in Nederland (Republic, 2019). De Vereniging van Nederlandse Gemeentes (hierna: VNG) heeft een monitorende rol als het gaat om deze duurzaamheidsopgave voor het GMV te behalen. In 2020 heeft de VNG zelf een sectorale routekaart voor het GMV opgesteld om de klimaatdoelstelling te realiseren. Eind 2022 dienen alle gemeentes individueel een portefeuilleroutekaart (hierna: PRK) van hun eigen vastgoed aan te leveren (VNG, 2020). Op dit moment ontbreekt een actueel inzicht hoever gemeentes staan met de opmaak van een PRK. In het derde kwartaal van 2020 is weliswaar een onderzoek verricht naar de stand van zaken ten aanzien van de verduurzaming bij het GMV, echter hier zijn slechts een 40-tal gemeentes bevraagd op een moment dat het Klimaatakkoord net een jaar oud was (Brink, 2021). Verder onderzoek naar de verduurzaming van GMV is gedaan in de vorm van het opstellen van een sectorale routekaart door de VNG. Voorts is er een advies van het College van Rijksadviseurs en tenslotte is er in 2012 een eerste inventarisatieronde geweest naar de stand van zaken ten aanzien van de verduurzaming van het GMV door Deloitte. Geen van deze adviezen geven echter een actuele representatieve inzage in de aanlevering van de PRK's.

1.2 Probleemstelling

Het Rijk heeft de Europese klimaatafspraken bekrachtigd en het Klimaatakkoord opgesteld. Hiermee heeft zij een voorbeeldrol op haar genomen als het gaat om de uitvoering hiervan. Wanneer de overheid haar eigen vastgoed tijdig verduurzaamd kan dit als vliegwiel dienen voor andere (markt-)partijen die voor dezelfde opgave staan. Het niet behalen van tussentijdse doelstellingen zal een tegenovergesteld effect hebben. Zoals in de aanleiding is aangegeven betreft het GMV een belangrijk aandeel in de totale bruto vloeroppervlakte binnen de sector ‘gebouwde omgeving’ (Republic, 2019).

Een tijdige aanlevering van de PRK’s is om drie redenen van eminent belang. Op de eerste plaats om inzage te krijgen waar gemeentes nu staan ten aanzien van de verduurzaming van haar eigen vastgoed. Daarnaast dient te worden aangegeven hoe de verduurzamingroute naar 2050 er exact eruit gaat zien. Tenslotte dienen gemeentes aan te tonen in hun voorbeeldrol dat de verduurzamingsopgave weliswaar complex is, maar uitvoerbaar. Aan het einde van dit kalenderjaar, 2022, hebben gemeentes de opdracht om hun PRK op te stellen en aan te leveren (VNG, 2020). Het gehele vraagstuk van de PRK’s is echter vrijblijvend en vormvrij. Het is een aangereikt hulpmiddel vanuit het Rijk. De vraag of de PRK’s dit jaar worden aangeleverd en welke type routekaart hiervoor wordt gebruikt is dan ook legitiem. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna: RvO) heeft een weliswaar een sjabloon opgesteld voor een PRK, maar de vraag is of hier ook gebruik van wordt gemaakt (RvO, 2021). Gaan we dan zichtbaar krijgen, 25 jaar na Kyoto en 28 jaar voor Parijs, in hoeverre het GMV is verduurzaamd en of de gekozen verduurzamingroute realistisch is?

1.3 Centrale vraag en eindproduct

Aan het einde van het kalenderjaar 2022 wordt met de PRK, weliswaar vrijblijvend, verwacht van gemeentes om voor het eerst een duidelijk beeld te geven van de stand van zaken met betrekking tot de verduurzaming van het GMV. Achter het percentage van aangeleverde PRK’s bevinden zich kansen en knelpunten waar gemeentes mee te maken hebben. Duiding hiervan kan de verduurzamingsopgave vereenvoudigen. Om de route naar een klimaat neutrale gebouwde omgeving van het GMV te volgen is het vervolgens van belang welk type PRK de gemeente heeft gekozen. Ongeacht of de PRK dit jaar wordt aangeleverd of op een ander tijdstip. De onderzoeksvraag luidt dan ook als volgt:

“In hoeverre hebben gemeentes hun portefeuilleroutekaart voor het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed gereed?”

Om de centrale vraag te kunnen beantwoorden zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

- ❖ Welke eisen worden gesteld aan een portefeuilleroutekaart van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed en de daaraan gerelateerde wet- en regelgeving?
- ❖ Welke kritische succesfactoren van de portefeuilleroutekaart met de hieraan gestelde eisen zijn bepalend voor de aanlevering?
- ❖ In hoeverre blijkt uit praktijkonderzoek dat gemeentes aan de aanlevering, op basis van de gestelde eisen voor een portefeuilleroutekaart, kunnen voldoen?
- ❖ Hoe kan de voortgang van de verduurzaming op basis van portefeuilleroutekaarten met de hieraan gestelde eisen eenduidig worden gemonitord?

1.4 Relevantie

Het onderzoek is wetenschappelijk relevant voor de bijdrage aan het vakgebied ‘verduurzaming van vastgoed’. Ieder segment binnen de vastgoedsector ervaart de urgentie en de verantwoordelijkheid om de gebouwde omgeving tijdig Co2-arm te maken. De verduurzamingsroute die met dit onderzoek in beeld wordt gebracht van het sub-segment gemeentelijk maatschappelijk vastgoed, van het onroerend goed is tweeledig. Enerzijds is het aandeel bvo, gelet op de omvang van ruim 31 miljoen m², het belangrijkste binnen de sector na de kantorenmarkt (Republic, 2019). Daarnaast is de rol van de gemeentelijke overheid met het verstrekte mandaat aan het Rijk, bepalend voor de houding van de overige actoren ten aanzien van ‘de route naar Parijs’. De vormvrije en vrijblijvende aanlevering van een PRK eind 2022 is het eerste belangrijke meetpunt om te bepalen in welke mate gemeentes de energetische kwaliteit van hun gebouwen inzichtelijk hebben. Slechts met dit gegevenskompas kan een strategie worden ontworpen naar 2050. In dat jaar moeten alle gebouwen voldoen aan de doelstellingen uit het Klimaatakkoord.

1.5 Onderzoeksmethode en onderzoekmodel

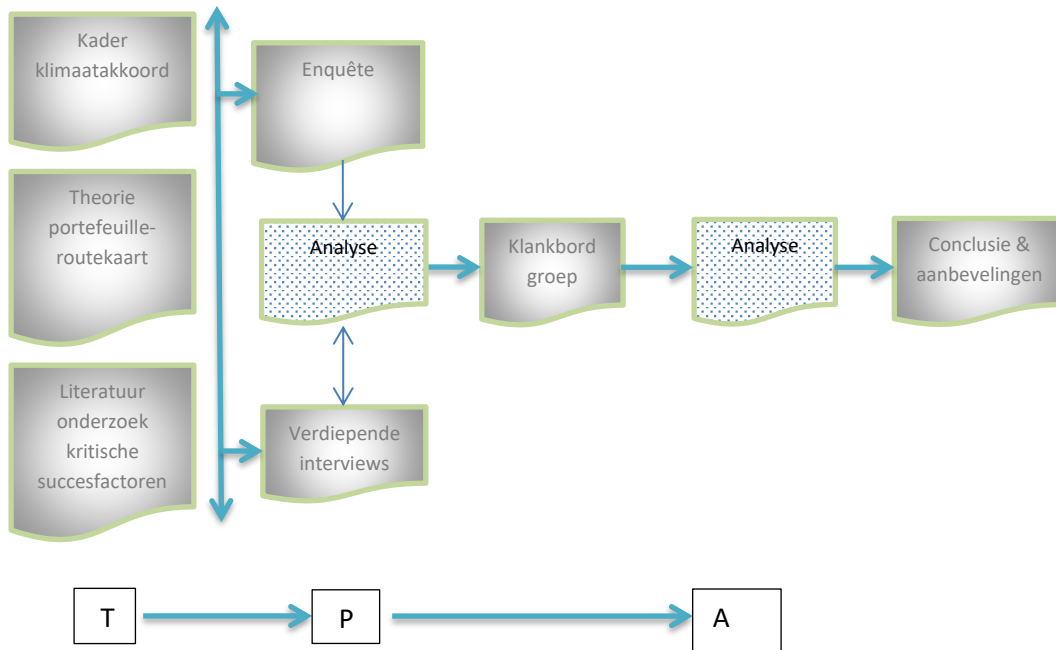
Het karakter van het onderzoek is verkennend of exploratief. De reden hiervoor is dat er nog geen totaal vastomlijnd beeld bestaat hoever gemeentes staan met het opstellen van een portefeuilleroutekaart. Een bestaande hypothese kan slechts in beperkte mate getoetst worden aan data en cijfers voor de beantwoording van de onderzoeksvraag. Een andere reden dat het onderzoek een explorerend karakter heeft, is dat het onderzoek zich richt op een toekomstige ontwikkeling binnen de duurzaamheidsroute die de gemeentes nog gaan afleggen.

1.5.1 Onderzoeksmethode

De methodiek voor het onderzoek is kwalitatief. Om een verkennend onderzoek te verrichten zijn kwalitatieve methodieken zeer geschikt (Baarda, 2018). De eerste fase van het onderzoek zal zich richten op literatuuronderzoek. Begrippen als PRK, GMV worden onderzocht binnen het gestelde kader van het Klimaatakkoord. Een ander belangrijk onderdeel is het bepalen van de kritische succesfactoren (hierna: KSF) om verdieping aan te brengen en om mogelijke knelpunten te signaleren. Voor de beantwoording van de tweede en derde deelvraag zal het tweede deel van het praktische onderzoek zich richten op een inventarisatieronde met een enquête. De uitkomsten zullen een goed beeld geven hoeveel gemeentes verwachten de PRK te gaan aanleveren, welk type kaart wordt toegepast en wat de KSF's behelzen. De uitkomsten worden ook afgezet tegen analyses van eerder onderzoek. Ondanks dat er slechts twee onderzoeken zijn met een vergelijkend uitgangspunt, kan analyse van deze eerder verzamelde data ingezet worden als toetsend element (Baarda, B.; Hulst, M. van der, 2014). Vervolgens zullen vastgoedexperts van verschillende gemeentes worden ondervraagd via een verdiepend interview op basis van de resultaten van de enquête. Vanwege het open karakter van de vragen biedt deze kwalitatieve methodiek de mogelijkheid het vraagstuk vanuit een eigen lokaal perspectief te beantwoorden. Tenslotte zullen de uitkomsten van de enquêtes met de respons van de gemeentelijk vastgoedexperts getoetst worden aan een klankbordgroep. Deze zal bestaan uit drie experts van verschillende disciplines binnen het domein van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed om de onderzoeksresultaten te bespreken op meta-niveau.

1.5.2 Onderzoekmodel

In onderstaand figuur 1 is het onderzoekmodel schematisch weergegeven:



Figuur 1: het onderzoekmodel volgens de TPA-structuur

1.6 Doelstelling

Primair is de doelstelling van dit onderzoek vast te stellen welke gemeentes in het kalenderjaar 2022 de PRK zullen aanleveren. Subsidiar zullen de KSF's worden onderzocht voor motiveringen van het al dan niet kunnen voldoen om deze PRK aan te leveren. Teven zal de monitoring van dit onderzoeksvraagstuk aan de orde komen. Hierbij zal worden bekeken welk type routekaarten wordt gehanteerd om te concluderen of deze voldoende inzicht en handvatten biedt voor een strategische verduurzamingsroute. Deze bevindingen zullen worden gebundeld in het laatste conclusie- en aanbevelingshoofdstuk.

1.7 Leeswijzer

Hoofdstuk een bevat de inleiding met de aanleiding, probleemstelling, centrale vraagstelling, deelvragen en doelstelling. Hoofdstuk twee start met literatuuronderzoek en behandelt achtereenvolgens binnen het kader van het Klimaatakkoord, de onderwerpen PRK en is er een verdiepend onderzoek naar de KSF. De eerste twee deelvragen zullen dan ook in dit hoofdstuk worden beantwoord. Hoofdstuk drie is een intermezzo-hoofdstuk tussen de literatuur en de opmaak naar het praktijkonderzoek. Hierbij wordt deelvraag 1 volledig beantwoord. Deelvraag twee en vier worden ten dele in dit hoofdstuk beantwoord, op basis van de aanwezige literatuur. In hoofdstuk vier worden de deelvragen, twee, drie en vier gepositioneerd voor het praktijkonderzoek. Hier worden de keuzes uiteengezet voor de kwalitatieve praktijkmethodieken; de enquête en de verdiepende interviews. Verder worden in dit hoofdstuk de keuzes voor de respondenten en de respons geduid. Hoofdstuk vijf presenteert de uitkomsten van het praktijkonderzoek. Als sluitstuk van deze thesis volgt in hoofdstuk zes de analyse en interpretatie op het praktijkonderzoek, de eindconclusie, de reflectie, en de aanbevelingen. Hierbij worden de bijlagen opgenomen die de analyse, conclusie en aanbevelingen ondersteunen.

2 Klimaatakkoord, portefeuilleroutekaarten en kritische succesfactoren

In dit hoofdstuk wordt het theoretisch kader uiteengezet dat benodigd is voor de propositie van het praktijkonderzoek. Dit theoretisch raamwerk is in drie delen opgetuigd. Het eerste deel omvat de totstandkoming van het Klimaatakkoord. Hierna wordt de theorie behandeld over routekaarten die vereist zijn om uitvoering te geven aan het Klimaatakkoord. Tenslotte worden de kritische succesfactoren in het derde en laatste deel belicht die ten grondslag liggen aan het uitsluitsel op centraal geponeerde vraag: ‘in hoeverre hebben gemeentes de PRK voor het GMV in 2022 gereed’.

2.1 Klimaatakkoord

In het onderstaande hoofdstuk wordt de totstandkoming van het klimaatbeleid in Nederland belicht dat resulteert in ons huidige Klimaatakkoord. Voorts zal duiding worden gegeven aan de verduurzamingsopgave van de utiliteitsbouw binnen de gebouwde omgeving. De laatste paragraaf geeft de positie weer van het maatschappelijk vastgoed in algemene zin en het GMV in het bijzonder dat geldt als kader voor dit onderzoek binnen het Klimaatakkoord.

2.1.1 Historie Nederlands beleid

Het Nederlandse klimaatbeleid ten aanzien van de gebouwde omgeving voert verder terug dan de afspraken in Parijs in 2015. In 1978 zijn al de eerste stappen gezet met het Nationaal Isolatieprogramma (RvO, Lange termijn renovatiestrategie, 2020). De aanleiding hiervoor lag nog verder terug in de tijd. In 1959 werd gestart met de aardgaswinning in Slochteren dat destijds werd gezien als een van de grootste aardgasvoorraden ter wereld. Hierdoor werd centrale verwarming de standaard in de woningbouw in Nederland. Ruim 82% van de Nederlandse woningen beschikte in 2004 over een centrale verwarming (EcoFys, 2007). Een jaar echter nadat het rapport van D. Meadows werd gepubliceerd tijdens de Club van Rome over de eindigheid van fossiele brandstoffen, was de oliecrisis in 1973 aanleiding voor de overheid om zich te beraden voor aanwending van alternatieve energiebronnen (Meadows, Meadows, & Randers, 1972). Hierna volgde de eerste stap van de overheid over energiebeleid. De stuurgroep Nationaal Isolatie Programma (hierna: SNIP) werd opgericht in 1974. Een van de eerste doelstellingen van SNIP werd gepresenteerd in februari 1978 en omvatte het plan om gedurende tien jaar de isolatie van een kwart miljoen woningen jaarlijks te verbeteren en op niveau te brengen. Dit plan is verder uitgebreid en zou volgens cijfers van het CBS moeten voorzien in een besparing van 1,6 miljard m³ gas, ofwel 14 procent van het totale verbruik (CBS, 2008). Primair had deze isolatie-verbetering tot doel reductie van aardgas op termijn, subsidiair zag de overheid dit als kans om een impuls te geven aan de dan matig functionerende economie om werkgelegenheid te creëren.

De beleidsregels op het gebied van isolatie zijn vanaf 1978 steeds verder aangescherpt. Het exacte aantal woningen dat na oprichting van de SNIP is geïsoleerd en/of is verduurzaamd is evenwel niet te achterhalen. De reden hiervoor waren een toename van de woningvoorraad, duurzaamheidsregels die verder werden aangescherpt en de komst van technische verbeteringen die een lager gasverbruik tot gevolg hadden. De beweging vanuit de Nederlandse overheid om minder afhankelijk te worden van fossiele brandstoffen en om de gebouwde omgeving steeds verder te verduurzamen is dus in de jaren zeventig opgekomen. De stroming om wereldwijd de uitstoot van broeikasgassen te verminderen ontstond midden jaren tachtig en leidde in 1992 tot het eerste mondiale klimaatverdrag (Verenigde Naties, 1992).

2.1.2 Internationaal klimaatbeleid

In het klimaatverdrag van de Verenigde Naties van 1992 werd met dit raamverdrag voor het eerst op mondiaal niveau besloten de emissie van broeikasgassen te verlagen (Rijksoverheid.nl, 2021).

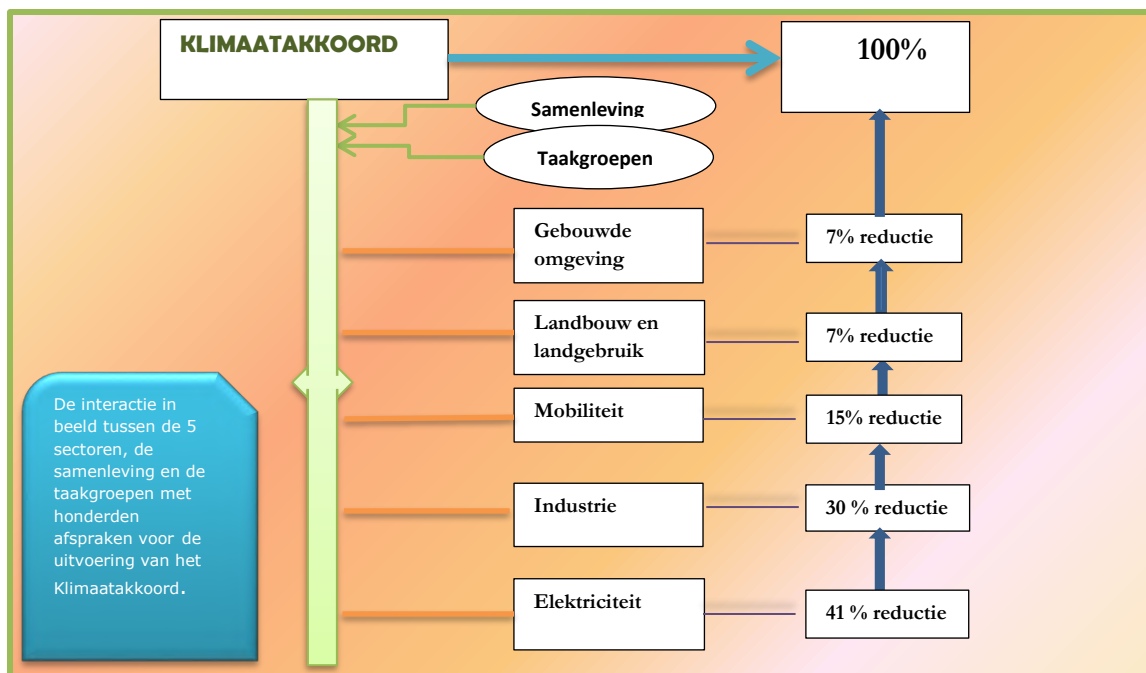
Vanaf dit moment was duidelijk dat de ingezette duurzaamheidsbeleidsregels voor Nederland, onder andere voor de gebouwde omgeving, voortaan niet alleen nationaal bindend zouden zijn maar ook internationaal juridisch afdwingbaar.

Het verdrag van de Verenigde Naties werd in 1997 in Kyoto in een protocol verder uitgewerkt en ondertekend door de lidstaten van de EU en door 164 andere landen. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat de Verenigde Staten dit akkoord, evenals latere akkoorden, niet direct ratificeerden.

De Europese commissie heeft in 2000 laten onderzoeken welke maatregelen nog moesten worden genomen om de Kyoto-doelstellingen te behalen. Hiervoor is het European Climate Change project opgericht. Dit heeft er uiteindelijk voor gezorgd dat het Kyotoprotocol in 2004 Europese wetgeving werd en het moest zorgdragen voor het behalen van de Kyoto-doelstellingen in 2012. Deze doelstellingen zijn in 2012 uiteindelijk niet behaald maar wel aangescherpt en verlegd naar 2020. Dit werd vervolgens door de lidstaten van de Verenigde Naties niet als voldoende effectief beschouwd. In 2015 is er daarom tijdens de eenentwintigste klimaatconferentie in Parijs door tweehonderd landen alsnog een nieuw bindend Klimaatakkoord opgesteld met afspraken die de emissie van broeikasgassen verder zou moeten terugdringen. De opwarming van de aarde zou nu beperkt moeten worden tot maximaal 2 graden °Celsius met als streefwaarde 1,5 graden Celsius (Klimaatconferentie Parijs 2015, 2018). Deze nieuwe afspraken zijn ook voor Nederland bindend en vertaald naar een nationaal Klimaatakkoord en een klimaatwet.

2.1.3 Het sectorale Klimaatakkoord

Het overeengekomen Klimaatakkoord is de laatste stap richting het behalen van de emissiereductie zoals deze in de jaren zeventig is bepaald. Het doel dat Nederland zichzelf met het Klimaatakkoord stelt is het verlagen van de uitstoot van broeikasgassen met 49% in 2030 en met 95% in 2050. Deze reductie gaat verder dan die is gesteld in het Klimaatakkoord van Parijs, waar deze initieel op 40% is gesteld in 2030 (Rijksoverheid.nl, 2021). De Europese Unie heeft echter plannen om de uitstoot van broeikasgassen in de aanloop naar 2030 met 55% terug te dringen. Om de slagingskans van de eigen nationale doelstellingen te vergroten zijn de uitgangspunten zo geformuleerd dat er een zogenaamde inclusieve aanpak is, waarbij de lasten eerlijk verdeeld moeten worden (Rijksoverheid.nl, 2022). Een inclusieve aanpak houdt in dat zoveel mogelijk organisaties, bedrijven en vertegenwoordigers van burgers worden betrokken, om op deze manier een zo breed mogelijk draagvlak te creëren. Daarentegen heeft dit tot gevolg dat het overeengekomen Klimaatakkoord honderden afspraken omvat. De overheid heeft zowel een faciliterende rol als een actieve rol (RvO, Lange termijn renovatiestrategie, 2020). In onderstaande infographic is te zien hoe aan het Klimaatakkoord uitvoering dient te worden gegeven.



Figuur 1.1: Organogram Klimaatakkoord Nederland. Bron: RvO (RvO, 2020), eigen bewerking

In bovenstaande infographic zijn de verschillende sectoren te zien met bijbehorende emissiereductiepercentages. Voor afspraken die een of meerdere sectoren tegelijk raken zijn cross-sectorale maatregelen vastgesteld. Hierbij valt te denken aan kennis voor innovatie, aanpassing van de arbeidsmarkt en financiering van duurzame projecten (Rijksoverheid.nl, 2022).

2.1.4 Energie én transitie

De wijze waarop de Co2-neutrale omgeving moet worden ingericht, met uitvoering van het Klimaatakkoord is gebaseerd op energietransitie. Deze term is tweeledig: energie én transitie. Wanneer de energie-opgave wordt besproken, zal dit veelal een technisch verhaal worden. Het woord transitie blijft in deze opgave vaak onderbelicht (Rotmans, et al., 2020). Transities zijn zeer fundamentele wijzigingen in handelen en organiseren en zijn onomkeerbaar. Iedere nationale transitie vereist zoals de Rijksoverheid dit stelt, een inclusieve aanpak. Deze kan echter niet enkel door de overheid worden gestuurd. De overheid speelt daarentegen wel een belangrijke rol, bijvoorbeeld in de selectie van participerende gemeentes en burgers en het wegnemen van belemmeringen ten aanzien van vergunningsaanvragen. Naast deze top-down methodiek zullen ook burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties hun steentje moeten bijdragen aan deze transitie. Op wijk- en buurtniveau zullen bottom-up initiatieven gemobiliseerd moeten worden om invulling te geven aan de transitieopgave. Zo zal de kennis die is opgedaan bij succesvol geëvalueerde duurzame projecten die ontwikkeld zijn door burgers of bedrijven in zogenaamde proeftuinen, onderling verspreid moeten worden (Verdaas, et al., 2020).

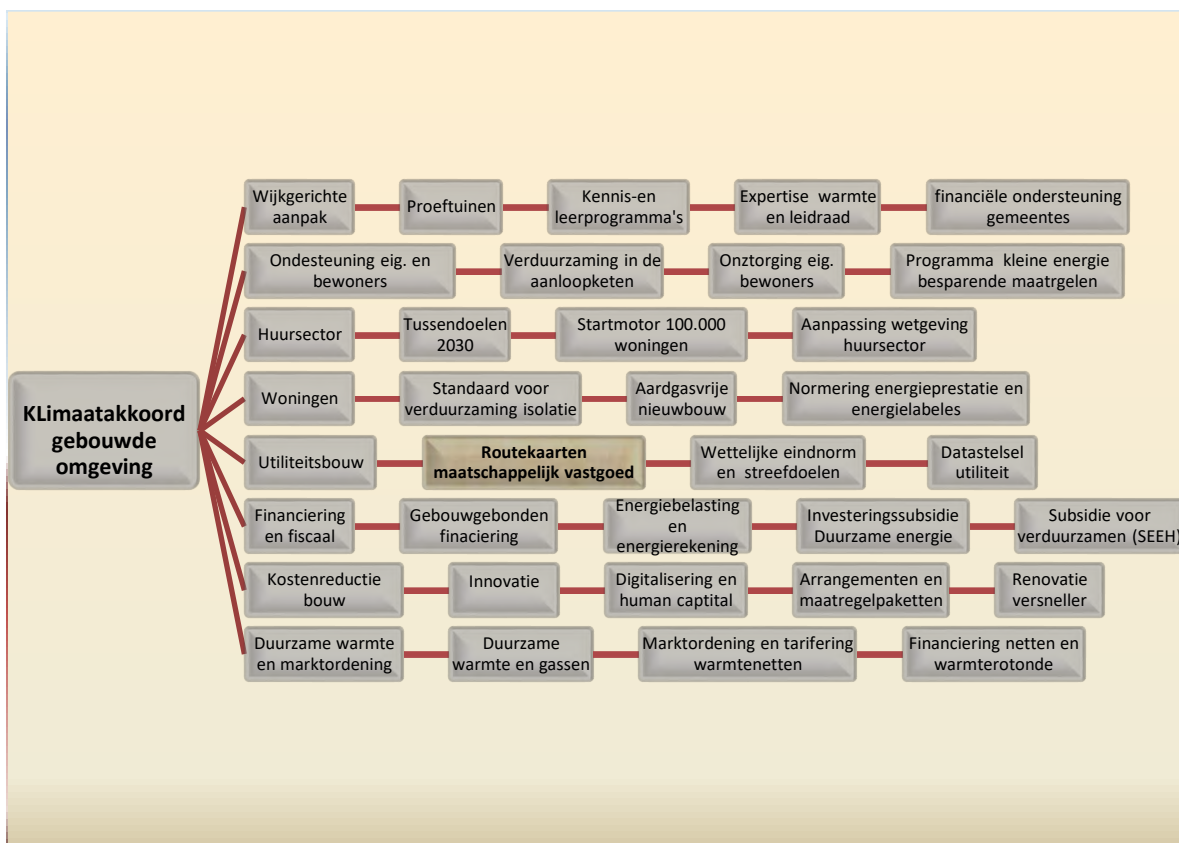
2.1.5 Unieke rol gemeentes

Wat opvalt bij zowel de top-down- als de bottom-up methodiek is de rol voor de gemeentes. In het Klimaatakkoord krijgen zij met beide methodieken en richtingen een regierol toebedeeld. Gemeentes moeten zowel als faciliterende regisserende autoriteit duurzame bottom-up initiatieven ondersteunen. Daarnaast worden zij aangezet door het Rijk om bijvoorbeeld actief het eigen vastgoed te verduurzamen. Dit is vanuit transitie-perspectief bekeken een unieke positie.

De essentie van gemeentes in het slagen van de duurzaamheidsopgave is dan ook om deze reden van eminent belang en zal verder worden uitgediept in latere hoofdstukken. Voor het slagen van de transitieopgave zal het onderkennen van het vraagstuk dat achter het woord transitie schuilt medebepalend zijn.

2.1.6 Gebouwde omgeving

De emissiereductie-opgave voor de vijf sectoren bedraagt gezamenlijk 48,7 megaton. In absolute aantallen wordt het minst gevraagd van de sector ‘gebouwde omgeving’, slechts 3.4 megaton, ofwel 7% van de totale emissiereductie, zie figuur 2.1. Dit zegt niets over de complexiteit van deze sectorale opgave. De maatregelen die voor deze sector zijn opgesteld zijn gebaseerd op een tweeledige objectklasse-indeling: de woningvoorraad en de utiliteitsbouw. Onder utiliteitsbouw vallen alle gebouwen in Nederland die geen woning zijn. Utiliteitsbouw valt voor circa 84% onder de opgave van de sector gebouwde omgeving. Dit zijn alle gebouwen die in de dienstensector vallen. De overige utiliteitsgebouwen staan in de sectoren industrie en landbouw. In 2018 heeft Nederland bijna acht miljoen woningen en zo goed als een half miljoen utiliteitsgebouwen (RvO, Lange termijn renovatiestrategie, 2020). Om de reductiedoelstelling van 49% in 2030 voor beide objectklassen, de woning- en utiliteitsbouw te behalen, moeten circa 1,5 miljoen bestaande woningen worden verduurzaamd en moet de Co₂-uitstoot van de utiliteitsbouw met 1 megaton extra worden teruggebracht (Rijksoverheid.nl, 2021). Om aan deze eisen te voldoen is een pakket van maatregelen samengesteld die tot dit resultaat moeten leiden. In onderstaand horizontaal hiërarchisch figuur zijn deze maatregelen zichtbaar.



Figuur 1.1.a: Acht samenhangende maatregelen voor de gebouwde omgeving. Bron: (Rijksoverheid.nl, 2021), eigen bewerking.

In dit organogram is de scheiding zichtbaar tussen de objectklassen ‘woningen’ en ‘utiliteitsbouw’ en ook de zes overige maatregelsoorten die in meer of mindere mate voor beide objectklassen gelden. Voorts is te zien dat ondanks dezelfde doelstelling voor beide objectklassen, namelijk 49% emissiereductie in 2030, er een ander pakket maatregelen is samengesteld. Ten aanzien van de utiliteitsbouw is de insteek van de maatregelen veelal het archetype gebouw.

In casu betreft het een kantoor, een industrieel complex of het maatschappelijk vastgoed. Ten aanzien van de woningen is een maatregelenpakket samengesteld dat gebaseerd is op 'koop' versus 'huur', ofwel particulier woningbezit versus grotendeels corporatiebezit (RvO, Lange termijn renovatiestrategie, 2020). In het geval van de utiliteitsbouw is, om maatregelen te sorteren die aansluiten op het archetype vastgoed, vervolgens gekozen om sectorale- en portefeuilleroutekaarten op te stellen. De achterliggende gedachte is dat op deze manier nauwkeurig kan worden bekeken wat de voorkeuren van de eigenaren zijn als ook de archetypische knelpunten (Klimaatakkoord.nl, 2019). Deze routekaarten op sector- en op portefeuilleniveau moeten eens in de vier jaar worden gerapporteerd, te starten aan het einde van 2022. Om de vier jaar zal dan indien nodig nog kunnen worden bijgestuurd (Klimaatakkoord.nl, 2019).

2.1.7 Maatschappelijk vastgoed

Een aanzienlijk deel van de gebruiksoppervlakte binnen de objectklasse 'utiliteitsbouw' komt voor rekening van het maatschappelijk vastgoed. Van dit domein is voorts een groot deel toe te kennen aan het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed, het GMV. Met ruim 31 miljoen bruto vloeroppervlakte is dit groter dan de gehele Nederlands winkelvoorraad, die ruim 30 miljoen bruto vierkante meter vloeroppervlakte telt (Republiq, 2019). Binnen de utiliteitsbouw is zoals eerder aangegeven, de gedachte dat de opgave de grootste slagingskans heeft wanneer 'de route naar Parijs' per type wordt vastgelegd. Verdere uitsplitsing per type vastgoed gelet op de omvang in bruto vierkante meters wordt dan ook vormgegeven door de sectorale en archetypische portefeuilleroutekaarten. Binnen het maatschappelijk vastgoed zijn dan voorts twaalf sectoren aangemerkt die een sectorale routekaart dienen op te stellen.

De belangrijkste sectoren binnen het maatschappelijk vastgoed zijn naast het GMV, het Rijksvastgoedbedrijf, het onderwijs en de politie (VNG, 2020). De sectorale routekaart voor het GMV dat is opgesteld door het VNG is opgeleverd in 2020. Voor het GMV dient door iedere gemeente afzonderlijk, zoals eerder geparafeerd, dit jaar nog de aanvullende beschrijving te worden aangeleverd in de vorm van de PRK. Mogelijke vormvereisten en een verdere uiteenzetting van de PRK op basis van de beschikbare literatuur zal in hoofdstuk twee worden behandeld.

2.1.8 Voorbeeldfunctie

Door de overeengekomen afspraken van de overheid middels het Klimaatakkoord stelt de overheid de maat voor de verduurzamingsopgave. Deze voorbeeldrol dient de overheid zorgvuldig uit te oefenen. Want ondanks de omvang van de maatschappelijk vastgoed portefeuille zal het overgrote deel van de emissiereductie van de gebouwde omgeving door burgers en bedrijven moeten worden bewerkstelligd. Een voorbeeldrol als deze voor de overheid is niet nieuw. Een dergelijke complexe opgave is in de jaren 60 ook uitgerold. In een periode van 10 jaar moest Nederland eveneens wisselen van energiesysteem; ditmaal van kolen naar gas. Die omslag werd relatief eenvoudig gemaakt. Het gas was aantoonbaar schonere energie, maar nog belangrijker; Nederland zat op een gasbel. De financiële voordelen voor deze transitie waren voor de overheid dus direct merkbaar. Desalniettemin waren er voor de overheid grote kapitaalinvesteringen nodig om de energiesystemen voor miljoenen woningen om te bouwen (Ringelberg, 2021).

Voor de huidige energietransitie geldt weliswaar dat niet direct met financieel gewin in het verschiet ligt, toch is de opgave haalbaar. Er zijn meerdere mogelijkheden om ook bij deze transitie een gesloten business case te creëren en dit te tonen aan de overige stakeholders. Een van deze mogelijkheden betreft het economisch model van Raworth: 'in plaats van economieën die moeten groeien, ongeacht of ze ons voorspoed bieden, hebben we economieën nodig die ons voorspoed bieden, ongeacht of ze groeien.' Deze theorie plaatst een kader om de economische- en sociale bewegingsvrijheid en staat beter bekend als de 'Donut-Theorie'. Wanneer je buiten deze donut treedt dan tast je de planeet aan, val je er in, dan wordt menselijk leed gecreëerd (Raworth, 2020).

Voor elk verdienmodel dient dus een ecologisch en sociaal kader te worden gecreëerd en dat inspireert. In Amsterdam hebben tientallen organisaties en honderden burgers een samenwerkingsverband ondertekend onder de naam 'donut-coalitie'. Zij gebruiken de gestelde kaders om zo economische activiteiten te ontplooiën. Dit inspirerende uitgangspunt zou de overheid moeten aangrijpen om lokale samenwerkingsverbanden aan te gaan met burgers en bedrijven om zo de opgave ten uitvoer te brengen.

2.1.9 Resumé

Om minder afhankelijk te worden van fossiele brandstoffen is in de jaren zeventig voor het eerst het klimaatbeleid aangescherpt. Het inzicht dat de gasvoorraad eindig zou zijn leidde in de jaren tachtig tot de eerste afspraken om minder broeikasgassen uit te stoten. Nederland was zeker niet het enige land dat in die periode de eerste stappen tot emissiereductie zette. In 1992 stelde de Verenigde Naties het eerste mondiale bindende klimaatverdrag op. In 2015, 21 klimaatconferenties verder, is in Parijs met 200 landen afgesproken om de opwarming van de aarde maximaal 1.5°C te laten bedragen. Voor Nederland resulteerde dit tot eerst een klimaatwet en hierna het Klimaatakkoord in 2019. In concreto betekent dit dat alle sectoren 95 % emissie moeten reduceren ten opzichte van het referentiejaar 1990. Net als in de jaren zestig toen Nederland de brandstoftransitie inzette van 'kolen naar gas', krijgen gemeentes ook voor de huidige opgave 'van gas naar klimaatneutraal' een sleutelrol toebedeeld. Enerzijds faciliterend en regisserend naar burgers en bedrijven toe die de grootste transitie-opdracht moeten volbrengen, anderzijds het eigen GMV tijdig verduurzamen. De grootste kans van slagen om het GMV te verduurzamen, zo ontwikkelt zich het idee, is om sectoraal en archetypisch een PRK op te stellen. In de paragraaf hieronder zal uitgebreid worden ingegaan op deze strategische emissiereductie-routekaart voor gemeentes.

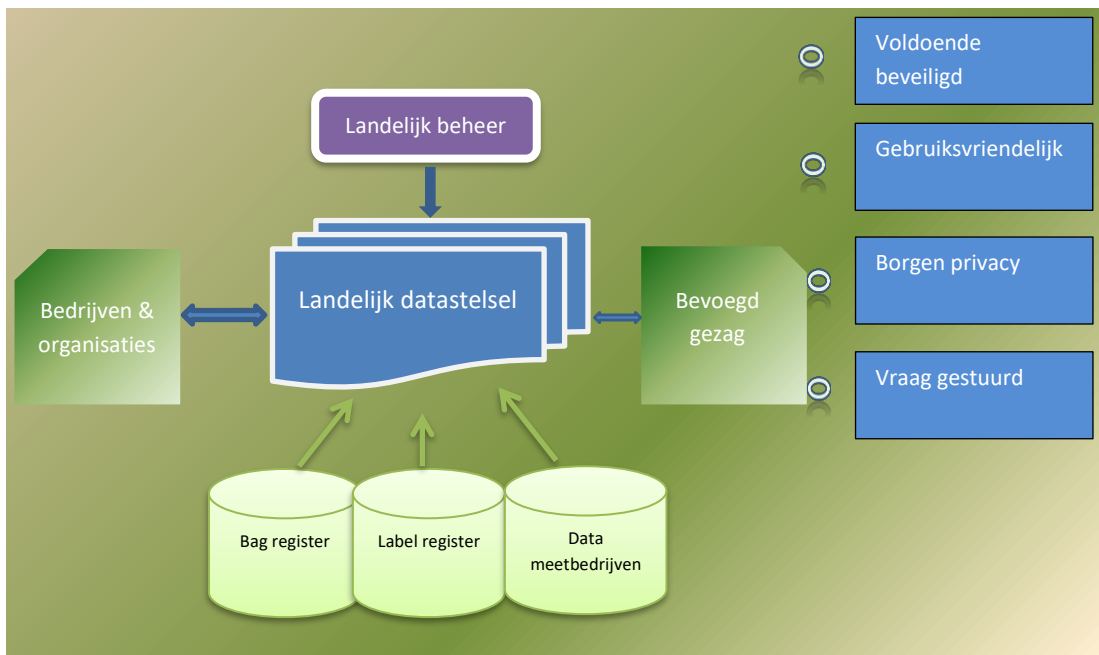
2.2 De portefeuilleroutekaart (PRK)

Zoals in de voorgaande paragraaf 2.1 naar voren is gekomen zal de energietransitie naar een Co2-arme gebouwde omgeving uiteindelijk alleen slagen wanneer maatwerk wordt geleverd. Dit geldt voor iedere benadering van de energietransitie-opgave: of de opgave nu bekeken wordt vanuit het Co2-arm maken van onze huidige energiesystemen, vanuit het klimaat adaptief-perspectief of vanuit de gedachte dat onze economie circulair dient te worden. Dit maatwerk, zo is de consensus vanuit de verschillende taakgroepen, zal moeten bestaan uit een eerst een meting, om de 'vertrekpositie' te bepalen. Vervolgens zal een stappenplan op detailniveau naar het finale streefdoel moeten worden opgesteld en tenslotte zullen tussentijdse voor afgesproken meetmomenten moeten aantonen of de opgave behaald gaat worden (PBL, 2011). Voor iedere gemeente individueel zal, zoals eerder vermeld, ook een routekaart voor de eigen vastgoedportefeuille eind 2022 moeten worden opgeleverd. Voor de verduurzaming is een dergelijke routekaart als een soort spoorboekje (Brink, 2021). Hieruit moet duidelijk worden welke panden op welke wijze verduurzaamd gaan worden, of er investeringen gedaan moeten worden en of er besparingen te verwachten zijn. De definitie van de PRK is volgens de Rijksdienst voor ondernemend Nederland (hierna: RvO), de beleidsuitvoerende organisatie ten aanzien van de verduurzamingsopgave: 'Een document dat inzage geeft in, én handelingsperspectief biedt voor het verduurzamen van de vastgoedportefeuille'. De RvO ziet dit document derhalve als een planmatige aanpak op waarbij de route wordt uitgestippeld naar een Co2-arme gebouwde omgeving (RvO, 2021). Dit document is dan ook onmisbaar voor gemeentes om te toetsen hoever zij zijn met verduurzaming van hun eigen vastgoed en met een realistische verduurzamingsroute richting 2030 en 2050.

2.2.1 Waar staan we ?

Een probleem bij het opstellen van de PRK is dat op dit moment niet duidelijk is hoeveel Co2 er anno 2022 van het maatschappelijk vastgoed is gereduceerd. Uit een publicatie van het Planbureau voor de Leefomgeving in opdracht van het ministerie van Binnenslandse Zaken is slechts 11% reductie bekend voor de gehele utiliteitsbouw ten opzichte van het referentiejaar 1990 (PBL, 2019). Dit zou betekenen dat de uitstoot van Co2 in de utiliteitsbouw nog met zeker 38% dient te worden verminderd voor 2030. Dit percentage sluit aan bij de berekening van het Rijk in 2021, dat heeft geleid tot de additionele reductieopgave van één megaton en tot het pakket maatregelen zoals is weergegeven in figuur 2.2 (Rijksoverheid.nl, 2021). Dit percentage van 11% Co2-reductie waar het ministerie zich nu op baseert is afkomstig uit modellen. De vraag is of met de komst van de eerste PRK's voor het eerst cijfers kunnen worden gepresenteerd over de werkelijke verduurzaming van het GMV. Dan zal blijken of de modellen, die immers slechts een schematische weergave van de werkelijkheid zijn, betrouwbaar zijn geweest.

Ook al leveren de gemeentes in grote getalen de PRK aan eind van het kalenderjaar 2022, dan nog zullen deze data beperkt bruikbaar zijn. Dit heeft er mee te maken dat de voortgangpercentages inhoudelijk niet getoetst zullen worden door het Rijk die de verantwoordelijkheid bij de gemeentes neerleggen (Perree, 2021). Toch zullen betrouwbare data het start- en uitgangspunt zijn voor iedere PRK en zijn dus ontegenzeggelijk nodig voor validiteitsmonitoring van Co2-reductie van het GMV. In december 2019 is gestart met het opzetten van een datastelsel (Klimaatakkoord.nl, 2019). Dit stelsel wordt ontwikkeld en beheerd door het kennis- en innovatieplatform voor het maatschappelijk vastgoed "Duurzame Huisvesting". Om betrouwbare data voor dit stelsel te genereren zal inzicht moeten worden verkregen in het werkelijke energieverbruik van het vastgoed en zijn gebruikers. Het inkoopproces zal ook meer data-gedreven moeten worden, zodat geld besparende oplossingen kunnen worden gedeeld via deze database. Hierdoor worden desinvesteringen op natuurlijke vervangmomenten van gebouwdelen voorkomen (Platform Duurzame huisvesting, 2022). In onderstaand model 2.1 zijn de eisen, leveranciers en het kader van een utiliteitsbouw gerelateerd datastelsel schematisch weer gegeven. Het is niet duidelijk wat de status van dit datastelsel is en wanneer dit in gebruik kan worden genomen.



Figuur 2.1: Representatie van datastelsel voor verduurzaming utiliteitsbouw. Bron: achtergrondnotitie gebouwde omgeving, Klimaatakkoord.nl, eigen bewerking

De ontwikkeling van een vergelijkbaar datastelsel is van belang om reden van de opdracht voor kennisdeling van gemeentes. Deze deling van data zal de gemeentes kunnen ondersteunen bij het opstellen van hun PRK. In een eerder onderzoek hebben gemeentes aangegeven hier behoefte aan te hebben (Brink, 2021).

2.2.3 Geen sancties

Het belang om een betrouwbare PRK tijdig door gemeentes aan te leveren, voor inzage in de emissiereductie van de utiliteitsbouw in het algemeen en het GMV in het bijzonder, wordt vergroot bij gebrek aan beschikbare data. De verplichting voor verstrekking van een PRK ten aanzien van het GMV zijn vrijblijvend. Het niet tijdig verstrekken van dit document aan de hiertoe geoutilleerde organisatie, de Vereniging van Nederlandse Gemeentes (hierna: VNG), leidt niet tot sancties. Ondanks dat de PRK slechts een instrument betreft in de totale verduurzamingsopgave, moet het belang ervan niet onderschat worden. Het document kan zowel intern naar een Gemeenteraad, als extern naar de VNG, dienen om de al behaalde emissiereductie als de strategie naar het finale emissiereductiedoel in 2050 van het GMV weer te geven. Het verdient dan ook aanbeveling om gemeentes te benadrukken, door de VNG of het Rijk, de PRK tijdig te verzenden vanuit het oogpunt van bindende afspraken (Brink, 2021).

Zoals in paragraaf 2.1.5 ter sprake is gebracht hebben gemeentes een bijzondere regierol toebedeeld gekregen in de duurzaamheidsopgave. Top-down worden ze aangestuurd door het Rijk om onder andere het eigen vastgoed te verduurzamen. Bottom-up zullen gemeentes ontvankelijk moeten zijn en blijven voor burger-, organisatie- en bedrijfsinitiatieven om de gehele duurzaamheidsopgave te laten doen slagen. Bedrijven, organisaties en burgers zullen gemeentes hierbij nauwlettend in de gaten houden gelet op de voortrekkersrol die gemeentes door het aangaan van het Klimaatakkoord automatisch op zich hebben genomen (Colliers, 2021). Vrijblijvendheid is hierdoor, ondanks dat dit niet juridisch afdwingbaar is en veelal niet in beleidsdoelstellingen is omschreven, niet aan de orde. Zowel van het Rijk als van decentrale overheden wordt verwacht dat zij vooroplopen in duurzaamheidsopgaven. Hierbij past het opstellen en tijdig aanleveren van een kwalitatief geborgde portefeuilleroutekaart.

2.2.4 het PRK-model

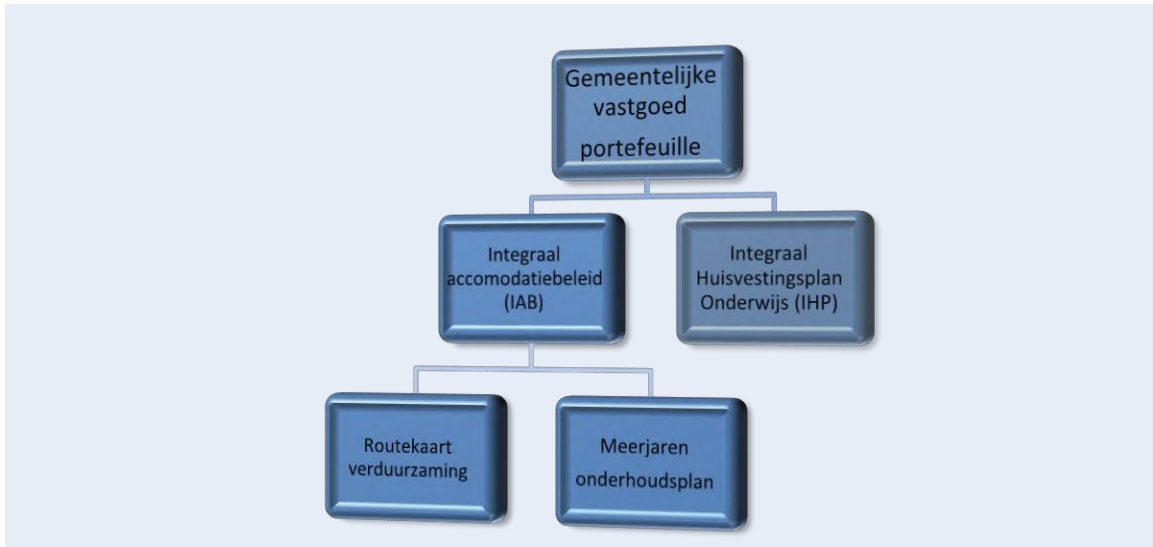
Als de aanlevering van PRK's dit kalenderjaar achterwege blijft, zoals in de voorgaande paragraaf is geopteerd, zal de verduurzamingspositie op de routekaart naar een Co2-arm GMV in 2050 ongewis zijn. Niettemin kan aanlevering van een PRK ook niet in alle gevallen deze verduurzamingspositie wel bekrachtigen. Relevant is namelijk, als gemeentes de PRK dit kalenderjaar aanleveren ongeacht welk tijdstip, welk type document zij hierbij hanteren. De kwalitatieve vorm van een PRK is namelijk van belang om zowel de huidige noodzakelijke inzage in data van de verduurzaming te verschaffen als ook de toekomstige. Met andere woorden: 'de PRK moet ook monitorbaar zijn'. Ondanks dat inhoudelijk toetsing door het Rijk of de VNG achterwege blijft, zal de verduurzamingsopgave nauwlettend worden opgevolgd. Het ligt hiermee voor de hand dat organisaties zoals de VNG en de RvO de mogelijkheid willen hebben te kunnen bijsturen op herijkmomenten in 2026 en 2030 (RvO, 2021). In maart 2021 is door het Ministerie van Binnenlandse Zaken een inhoudelijke kader geschetst ten aanzien van de vormvereisten van PRK's. Gesteld wordt dat voor de periode richting 2030 en 2050 kan worden volstaan met een approximatieve beschrijving van de verduurzamingsstrategie. Voorts wordt vermeld dat een plan van aanpak dient te worden opgesteld om de lange termijn doelen te behalen en er wordt geadviseerd om bij het opstellen van de routekaart het lokale bestuur te betrekken (RvO, 2021). De RvO heeft voor het GMV een sjabloon opgesteld dat tezamen met de sectorale routekaart van het VNG als leidraad kan dienen voor een gemeentelijke PRK. De enquête en de verdiepende interviews, die worden besproken in hoofdstuk 4 en 5 van dit onderzoek, zullen meer duidelijkheid moeten geven over het daadwerkelijke gebruik van dit sjabloon. Dit geldt ook voor het andere aangereikte handvat, de bestaande 'sectorale routekaart' van de VNG. In hoeverre deze zal worden gehanteerd als leidraad voor de gemeentelijke PRK, zal worden onderzocht. Uit eerder onderzoek werd duidelijk dat de vertaalbaarheid van een sectorale- naar een lokale routekaart niet eenvoudig is (Brink, 2021).

Uit de definitie van 'portefeuilleroutekaart', zoals vermeld in paragraaf 2.1, vloeit voort dat dit document in welke vorm dan ook een inzage zal moeten geven in het huidige energieverbruik van de gemeentelijke gebouwenvoorraad met een maatschappelijk doel. Ook moet dit document een duidelijke inzage verschaffen in de huidige mate van verduurzaming en een planmatige aanpak bevatten naar een 95% emissiereductie van de gebouwde omgeving in 2050 (RvO, 2021). In de onderstaande paragraaf zal de sjabloon PRK van de RvO nader worden uiteengezet. Dit door de RvO opgesteld document bevat alle relevante onderwerpen ten aanzien van verduurzamingsroute van het GMV.

2.2.5 Sjabloon van de RvO

Zoals in de twee bovenstaande paragrafen (2.1.2 en 2.1.3) is vermeld is de aanlevering van de PRK niet obligaat of aan enige vorm gebonden. Als gemeentes besluiten het sjabloon van de RvO hiervoor te hanteren dan worden alle onderwerpen inzichtelijk die een routekaart zou moeten bevatten. Deze onderwerpen zijn vermeld in de leeswijzer van het sjabloon. In de eerste paragraaf van dit sjabloon is vermeld om te starten met een beschrijving op te stellen van de gehele gebouwenportefeuille in de betreffende gemeente. Vervolgens dient met betrekking tot deze portefeuille de Co2-emmissie per gebouw in beeld te worden gebracht. Zo kan, in combinatie met de eventuele aanwezige energie labels, de huidige stand van zaken met betrekking tot alle energetische gegevens van de portefeuille worden opgemaakt. Vervolgens zal er conform dit sjabloon een vastgoedstrategie bepaald moeten worden. Heeft de gemeente de intentie om de hele voorraad intact te houden, te consolideren, of zijn er plannen om panden te verkopen of uit te ponden? Zijn er renovatieplannen en dus mogelijkheden om met nieuwe technieken gebouwen verder te verduurzamen? In deze vastgoedstrategie past ook het onderzoek naar het koppelen van al bestaande maatregelen die betrekking hebben op maatschappelijk vastgoed aan de PRK. Zo bestaat sinds 2007 voor het onderwijs het integraal huisvestingsplan (hierna : IHP) dat tot doel heeft op een planmatige wijze vorm te geven aan onderwijshuisvestingsbeleid (Van Heeswijk, Schuckman, & Delamarre, 2007).

Voor publieke ruimtes geldt voorts sinds 2005 een integraal accommodatiebeleid dat moet leiden tot verbetering van de toegankelijkheid van accommodaties (Voogd, 2005). Het is belangrijk dat gemeentes inzien dat deze bestaande maatregelen kansen bieden om de verduurzaming hierbij te integreren. In onderstaand figuur is schematisch weergegeven hoe de PRK zich verhoudt tot andere maatregelen die verduurzaming tot doel hebben.



Afbeelding 2.4 Bron: prk gemeente Soest; verhouding PRK tot IAB IHP en MJOP

In het hoofdstuk vastgoedstrategie moeten ook, volgens het sjabloon van het RvO, onderwerpen als circulair- en klimaat adaptief bouwen aan de orde komen (RvO, 2020). Ook hier geldt, evenals met het koppelen van bestaande maatregelen zoals de IAB en de IHP, dat deze onderwerpen zorgvuldig worden afgestemd binnen de organisatie en pas hierna worden geïntegreerd in de PRK. Naast de strategie ten aanzien van de gebouwenportefeuille wordt in het sjabloon van de RvO dieper op de allocatie van duurzaamheid binnen de gemeentelijke organisatie ingegaan. In deze paragraaf wordt door middel van verwijzingen naar eerdere publicaties van het RvO zoals ‘integraal duurzaam inregelen inkoop’ duiding gegeven aan het belang van het beleggen van een specifiek team binnen de gemeentelijke organisaties ten aanzien van duurzaamheid van het GMV. In de aanloop naar het opstellen van de PRK van de gemeente Amersfoort blijkt dat het loont om specifiek één afdeling te belasten met alle duurzaamheidstaken ten aanzien van het eigen vastgoed (Brink, 2020). Uit de concept-prk van deze gemeente blijkt dat de indeling van het sjabloon van de RvO met de hierin beschreven onderwerpen exquis als leidraad kunnen dienen. De laatste hoofdstukken die in het sjabloon van het RvO zijn vermeld betreffen meer generieke maatregelen zoals bijvoorbeeld de financiering en de monitoring van de verduurzamingsroute van het GMV. Met de vermelding in het sjabloon van het onderwerp ‘monitorbaar’ wordt het belang benadrukt van de navolgbaarheid van de rapportage. Dit belang wordt ook onderkend door de gemeente Soest. In een toelichting op de door hen opgestelde PRK wordt gesteld dat een PRK onder meer moet dienen om de daarin vermelde data inzichtelijk en navolgbaar weer te geven. Dit is zowel essentieel voor de eigen gemeentelijke duurzaamheidsambities als ook voor externe navolgbaarheid (Gemeente Soest, 2020). Ook de gemeente Soest benoemt in hun concept-PRK veel van de onderwerpen die ook vermeld staan in het sjabloon van het RvO. Dit sjabloon heeft voor deze twee gemeentes, Amersfoort en Soest kunnen dienen als handvat voor hun PRK.

2.2.6 Resumé

Volgens het RvO moet een PRK inzage geven in én handelingsperspectief bieden voor het verduurzamen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille’. De RvO ziet dit document derhalve als een planmatige aanpak op waarbij de route wordt uitgestippeld naar een Co2-arme gebouwde omgeving (RvO, 2021).

Ondanks het feit dat het opstellen van de PRK vrijblijvend is en er hiervoor geen direct juridisch afdwingbaar kader bestaat zijn er gemeentes, zo blijkt uit de beschikbare literatuur, die de urgentie hebben erkend om het document tijdig op te stellen. De opgemaakte concept-PRK's van de gemeentes Soest en Amersfoort duiden op de haalbaarheid een PRK tijdig op te stellen ondanks de geschetste knelpunten, zoals het centraliseren van het duurzaamheidsvraagstuk binnen de organisatie en monitorbaarheid. Deze gemeentes hebben het sjabloon van de RvO gehanteerd, waarin alle relevante onderwerpen zijn opgesomd. Het uiteindelijke doel van een PRK is om te zorgen dat de verduurzaming van het GMV in 2050 conform het Klimaatakkoord wordt uitgevoerd. Inzage in kritische succesfactoren, voor een opgave kan beslissend zijn om de strategische doelen al dan niet te behalen (Thuis & Stuive, 2016) . Op deze manier wordt het ook voor de monitorende organisatie VNG inzichtelijk of 'de route naar Parijs', 95 % emissiereductie voor de gebouwde omgeving, realistisch in beeld is gebracht bij de gemeentes. In het onderstaande hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de kritische succesfactoren van deze opgave.

2.3 Kritische succesfactoren (KSF)

Ten aanzien van deze kritische succesfactoren (hierna: KSF) om het vastgoed te verduurzamen lag het accent dat de opgave het meest zou belemmeren voor 2012 al bij bestedingsruimte. Dit kwam uit onderzoek van Deloitte in 2012 naar voren, waarin 25 gemeentes werden bevraagd over de stand van zaken van verduurzaming van het eigen vastgoed (Deloitte, 2012). Dit onderzoek van Deloitte was een eerste kennismaking met gemeentes hoe zij in de verduurzamingsopdracht van hun vastgoedportefeuille stonden. In dit onderzoek werd ook duidelijk dat de benadering van verduurzamingsopdracht destijds nogal uiteenlopend was. Zo vermeldde een verantwoordelijk wethouder dat de verduurzaming van vastgoed ondergebracht moest worden bij meerdere wethouders met verschillende portefeuilles voor een bijdrage aan een breder draagvlak. Anderzijds volgt uit het rapport dat alleen een centrale vastgoedafdeling kan bijdragen aan een haalbare businesscases voor de verduurzaming GMV (Deloitte, 2012). Uit een recent onderzoek van onderzoeksbureau Brink, dat is uitgevoerd in het derde kwartaal van 2020, komt duidelijk naar voren dat een breed draagvlak nog steeds van belang is, maar een centrale uitvoering van de verduurzamingsopgave de belangrijkste succesfactor is (Brink, 2021). In dit onderzoek uit 2020 volgt overigens ook dat ‘financiën’ of ‘besteding van middelen’ een knelpunt is, maar in mindere mate. Dat accenten in de loop van de tijd wijzigen is evident. De verduurzamingsopgave bestrijkt een lange periode en zal, omdat de opgave van iedereen een inspanning vereist ook te allen tijde een breed maatschappelijk draagvlak moeten hebben met tevens haalbare en sluitende business cases voor duurzamer vastgoed. Doordat de verduurzamingsopgave een lange periode bestrijkt zal dit ertoe kunnen leiden constateerde Zinger, dat gemeentes en andere (markt-)partijen in het traject een afwachtende houding aannemen (Zinger, 2019). Om deze stelling te onderbouwen draagt Zinger argumenten aan zoals het aanhouden van verduurzaming in afwachting van de komst op nieuwe verduurzamingstechnieken en dat de PRK pas voltooid kan worden na totstandkoming van de transitievisie-warmte. Dit is een beleidsdocument van een gemeente dat een eerste richting moet geven over het aardgasvrij maken en isoleren van de gehele gebouwde omgeving binnen de gemeentegrenzen (PAW, 2021).

Naast het onderzoek van Deloitte dat acht jaar voor het Klimaatakkoord plaatsvond, zijn er nog drie relevante documenten gepubliceerd ten aanzien van KSF's met betrekking tot de verduurzaming van het GMV. Het betreft een adviesrapport van het College van Rijksadviseurs (hierna: CrA) dat verscheen in september 2019, het eerder aangehaalde onderzoek door Brink uit 2021 en tenslotte de ‘sectorale routekaart’ opgesteld door het VNG (College van Rijksadviseurs, 2019). Deze drie rapporten hebben plaatsgevonden na het vaststellen van het Klimaatakkoord. Uit deze onderzoeken komt duidelijk naar voren dat financiën een zeer groot knelpunt betreft voor de verduurzaming van het GMV. Brink constateert de volgende verklaringen in hun onderzoek: ‘verdere decentralisering van het sociaal domein dat een grote financiële impact heeft en de economische gevolgen van de coronacrisis’ (Brink, 2021). De VNG signaleerde met de overkoepelende sectorale routekaart in 2019 andere argumenten voor het aandragen van financiën als een voornaam knelpunt. Eén argument betreft dat alle investeringen in verduurzaming van het GMV in het verleden zijn gepresenteerd met het idee dat deze zouden worden terugverdient. De praktijk heeft dit argument ondertussen ontkracht want verduurzaming kost geld. Daarnaast ondervinden gemeentes hogere lasten voor onderhoud en beheer van gebouwen die de laatste jaren verduurzaamd zijn, zo valt te lezen in de paragraaf ‘financiën’ van de sectorale routekaart (VNG, 2020). De KSF ‘financiën’ is dermate breed dat het andere KSF's ‘raakt’. Dit betreffen bijvoorbeeld knelpunten zoals ‘meer centraal georganiseerde sturing’ en ‘gekwificeerd personele capaciteit’, zo valt op te maken uit alle eerder gepubliceerde onderzoeken.

Naast de veel benoemde KSF ‘financiën’ zijn er meer KSF's genoemd in de eerdere onderzoeken. De tabel hieronder geeft een opsomming van de vijf meest vermeldde onderzochte KSF's ten aanzien van de verduurzaming van GMV sinds 2012. Vanwege het feit dat slechts in het rapport van Brink een schaaldeling wordt vermeld, in hoeverre een KSF sterk knellend of juist als succes wordt aangemerkt, is dat in deze tabel achterwege gelaten.

	Knelpunt	Succes	Niet onderzocht
Financiën			
			Deloitte
	Brink	Brink	
	VNG		
	CrA		
Organisatorisch			
	Deloitte		
	Brink	Brink	
	VNG		
		CrA	
Duurzame ambities organisatie			
		Deloitte	
	Brink	Brink	
			VNG
			CrA
Onvoldoende kennis ambtenaren			
		Deloitte	
	Brink	Brink	
	VNG		
			CrA
Technisch en energetische objectgegevens			
	Deloitte		
	Brink	Brink	
	VNG		
		CrA	

Tabel 2.3.1: De 5 meest voorkomende onderzochte kritische succesfactoren (KSF's) van GMV o.b.v. eerdere onderzoeken

Uit deze tabel volgt dat de KSF's 'financiën', 'organisatorisch' en 'technische en energetische objectgegevens' het meest zijn onderzocht. Ten aanzien van de onderzoek-benadering van twee van deze rapporten geldt het volgende. Het advies van het CrA aan het Rijk is gebaseerd op waar de meeste slagingskansen liggen, terwijl de VNG de KSF's bespreekt vanuit een 'belemmerende' of 'knellende' invalshoek. Zoals verder uit de tabel is op te maken, zijn er slechts geringe verschillen over de type KSF's bij de onderzoeken van Deloitte, Brink en VNG's sectorale routekaart. Verder dient nog opgemerkt te worden dat het ontwerp- verkennend-advies naar een klimaatneutraal Nederland van het CrA nog op een andere wijze afwijkt van de overige drie onderzoeken. Dit adviesrapport voor het Rijk is gebaseerd op een verkennend onderzoek naar een klimaat neutrale *Nederlandse* samenleving en niet enkel naar klimaatneutraal GMV. De sector-overstijgende adviezen aan het Rijk die in dit rapport genoemd worden zijn echter ook uitkomsten van gesignaleerde KSF's in de onderzoeken van Brink, Deloitte en VNG's sectorale routekaart (VNG, 2020). Met de drie onderzoeken, Deloitte uit 2012, het advies van het CrA uit 2019, de VNG uit 2020 en Brink eveneens uit 2020 is goed in kaart gebracht welke factoren het verduurzamingsproces van het GMV belemmeren of juist kansen bieden.

2.3.1 Resumé

Uit de literatuur kan worden opgemaakt dat accenten het afgelopen decennium weliswaar zijn verschoven ten aanzien van de onderzochte KSF's, maar gesteld kan worden dat sinds het eerste onderzoek enkele voorname KSF's nog steeds bepalend zijn zoals 'organisatorisch' en financiën'. In alle onderzoeken worden deze KSF's vermeld. De toegevoegde waarde van kennis over de KSF's is tweeërlei. Primair moeten de inzichten aangaande de KSF's bijdragen tot het behalen van de doelstellingen uit het Klimaatakkoord. Het subsidiaire doel van inzichten in de KSF's betreft in welke mate deze van invloed zijn op de aanlevering van een PRK in 2022. Dit sluit aan op de beantwoording van deelvraag twee: 'Welke kritische succesfactoren van de PRK met de hieraan gestelde eisen bepalend zijn voor de aanlevering'. Op basis van eerder onderzoek van Brink is (g)een verwachting uit te spreken of het tijdig aanleveren van de PRK eind 2022 samenhangt met bepaalde KSF's. Uit dit onderzoek, dat is uitgevoerd in het derde kwartaal van 2020, blijkt weliswaar welk percentage van de gemeentes verwachtte een PRK aan te leveren, maar valt niet af te leiden in hoeverre een specifieke KSF bepalend is voor de aanlevering.

In dit onderzoek zal getracht worden een mogelijke relatie tussen de KSF en de aanlevering van de PRK worden onderzocht. Uit het eerder onderzoek, het rapport van Brink, is overigens wel een algemeen verband geconstateerd tussen de KSF's en de aanlevering van de PRK. Er wordt gesteld dat gemeentes die een PRK of in ieder geval een portefeuille-aanpak hebben, KSF's eerder zien als een kans om de doelstellingen uit het Klimaatakkoord te behalen ten opzichte van gemeentes die geen PRK of portefeuille-aanpak hebben. Hieruit moeten niet direct conclusies worden getrokken, maar beoogt wel het primaire doel. In algemene zin kan daarom worden gesteld dat inzage hebben in de portefeuille en hier een routekaart om heen construeren bevorderlijk is voor het vertrouwen in de verduurzamingsopgave. Het praktijkonderzoek zal verder moeten uitwijzen of en welke specifieke KSF's van invloed zijn op de aanlevering van de PRK. In dit geval blijft het ook van belang hierom deze KSF's te blijven monitoren.

2.4 Conclusie theoretisch kader

De energietransitie vindt zijn oorsprong in de jaren zeventig van de vorige eeuw. Het besef dat grond- en brandstoffen niet onuitputtelijk zijn zorgt voor aanpassing van het dan geldende klimaatbeleid. Het inzicht dat deze zelfde fossiele brandstoffen zorgen voor een opwarming van de aarde, resulteert in steeds verder aangescherpte mondiale klimaatafspraken gedurende 1992 tot 2015. De conferentie in Parijs in 2015 stelt dat de klimaatgevolgen beperkt zijn indien de opwarming op slechts 1,5°C zou uitkomen. Ruim 200 landen ondertekenen het meest recente klimaatverdrag en dit resulteert voor Nederland in het vigerende Klimaatakkoord. Concreet betekent dit 55 % emissiereductie in 2030 en 95 % emissiereductie in 2050 voor alle sectoren gezamenlijk.

Gemeentes krijgen wederom een unieke rol toebedeeld bij de tweede nationale energietransitie. Zoals bij de 'kolen-naar-gas-transitie' in de jaren '60 van de vorige eeuw krijgt de gemeentelijke organisatie ook voor deze opgave een uitzonderlijke rol. Zowel een regie- en faciliterende rol naar burgers en bedrijven toe als de opdracht het eigen vastgoed, het GMV, tijdig te verduurzamen. Met deze tweede opdracht dienen ze als toonbeeld voor de overige stakeholders in de transitieopgave. Gemeentes moeten kunnen aantonen hoe ze deze complexe en kostbare opgave uitvoeren. Vanuit brancheorganisaties en klimaatoverlegorganen wordt er gestuurd op routekaarten. Deze zouden het meest passend zijn om inzicht in de opgave te verwerven en deze te monitoren. De RvO en de VNG hebben een sjabloon voor een PRK. Zowel het sjabloon van de RvO als het prototype van de sectorale routekaart van de VNG is zo opgesteld dat inzage wordt verworven in de te behalen emissiereductie van het GMV. Voorts is er, naast de vermelding van monitoringsindicatoren, ook een paragraaf 'verduurzamingsstrategie' in dit sjablonen. Gemeentes zijn evenwel niet verplicht deze PRK-sjablonen te hanteren. Gemeentes mogen een eigen document, zoals bijvoorbeeld een (D)MJOP, overleggen. Uit een PRK, in welke vorm ook, moet duidelijk worden of gemeentes in staat zijn de emissiereductie van het GMV uit het Klimaatakkoord te behalen.

Kritische- als ook succesfactoren moeten uit het document kunnen worden opgemaakt. Het eerste onderzoek naar de KSF's in 2012 in vergelijking met de enige drie recente onderzoeken hiernaar toont aan dat accenten zijn verschoven. Thema's als 'bestedingsruimte' en het 'centraal beleggen duurzaam GMV binnen de organisatie' worden als KSF van de opgave nog wel het meest frequent vermeld.

3 Onderzoekshypothesen

Verwachtingen vanuit de theorie: propositie voor praktijkonderzoek

Het literatuuronderzoek over GMV heeft achtereenvolgens de eerste, tweede en vierde deelvraag vanuit de beschikbare literatuur behandeld. In dit hoofdstuk volgt een samenvatting van deze beantwoording waarna vervolgens de opzet naar de operationalisering van het onderzoek wordt toegelicht.

3.1 Gestelde eisen aan de PRK en monitoring, deelvraag I en IV

De eisen die gesteld zijn aan de PRK, zo wordt duidelijk uit de beschikbare literatuur, zijn vormvrij en vrijblijvend. De eerste nuance die hierbij moet worden aangebracht is dat er indirect zeker voorwaarden zijn gesteld waaraan de gemeentes moeten voldoen om de emissiereductie-opgave te doen slagen door zich te hebben gecommitteerd aan het Klimaatakkoord. Een routekaart is dan, zo blijkt uit de literatuur, de meest voor de hand liggende keuze. De reden hiervoor is dat een dergelijk document een energetische inventarisatie van de gebouwenvoorraad behelst met een strategisch stappenplan om de doelstellingen uit het Klimaatakkoord te behalen. De voorwaarde hiervoor is dat gebruik wordt gemaakt van gelijkaardige document zoals het sjabloon dat is opgesteld door de RvO of het prototype van de sectorale routekaart volgens de opmaak van de VNG. De tweede nuance die moet worden aangebracht komt voort uit een eerder onderzoek waarin duidelijk werd dat de vorm wel degelijk van belang is voor de verdere monitoring van de emissiereductie van het GMV. In paragraaf 2.2.5, verwijzend naar het sjabloon van de RvO, wordt een aparte rubriek vermeld die dit onderwerp behandelt. Hieruit blijkt dat de verduurzamingsopgave van het GMV navolgbaar moet zijn.

Hiermee is de eerste en ten delen de vierde deelvraag beantwoord. Deelvraag vier zal verder in het praktijkonderzoek aan de orde komen.

3.1.2 Verwachtingen

Het operationele deel van dit onderzoek zal moeten aantonen welke types PRK de gemeentes, die de PRK in 2022 of op een later tijdstip aanleveren, gaan gebruiken. De stakeholders zullen voorts bevraagd worden welke parameters worden gehanteerd om de emissiereductie in beeld te brengen. Op basis van deze parameters of indicatoren wordt bekeken of deze monitorbaar zijn.

3.2 Welke KSF's zijn bepalend voor de aanlevering van een PRK, deelvraag II

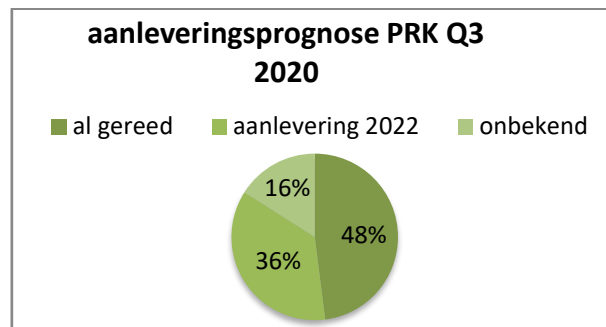
Sinds 2012 worden KSF's onderzocht door verschillende bureaus. De KSF's die het onderzoeksbureau Deloitte constateerde in 2012 worden als minder kritisch of bepalend ervaren, dan KSF's die na 2019, het jaar van de vaststelling van het Klimaatakkoord, zijn onderzocht. Het accent is verschoven van 'financiën' of 'bestedingsruimte' zoals dit in het onderzoek van Deloitte werd genoemd, naar 'kan de verduurzaming GMV in de ambtelijke organisatie centraal worden belegd.' Uit eerder onderzoek zien we nagenoeg allemaal overlappende thema's. Naast de twee hierboven vermelde onderwerpen, zijn 'technische en energetische objectgegevens' en 'kennisniveau ambtenaren' terugkerende KSF's. Eerder onderzoek heeft slechts een algemene conclusie gesignaleerd ten aanzien van de KSF's. Deze is dat gemeentes die een PRK of een gelijkaardig document hebben opgesteld meer vertrouwen hebben in de verduurzaming van het GMV in algemene zin. Voorts is hier geen andere gevolgtrekking uit op te maken. Dat de meerderheid van gemeentes een zekere KSF hebben aangemerkt als 'het meest kritisch' of 'bepalend' wil niet zeggen dat er geen PRK wordt aangeleverd. Toch geeft inzage in de KSF monitorende en beleidsbepalende organisaties de mogelijkheid handreikingen of 'tools' aan de gemeente aan te bieden. Zo kan het primaire proces, de verduurzaming van het GMV in overeenstemming met het Klimaatakkoord, doorgang vinden.

3.2.1 Verwachtingen

Het praktijkonderzoek zal moeten uitwijzen of KSF's uit het verleden nog van invloed zijn op het verduurzamingsproces van het GMV, of dat er nieuwe KSF's van belang zijn.

3.3 De aanlevering PRK's in 2022, deelvraag III

De motivatie voor gemeentes om een PRK op te stellen en in 2022 te leveren komen duidelijk naar voren in de beschikbare literatuur. Uit eerder onderzoek, in opdracht van de VNG, is de prognose-aanlevering van PRK's in 2022 naar voren gekomen. Dit leverde percentages in onderstaande cirkeldiagram op:



Figuur 3.3.1: Eerder onderzoek Brink, aanlevering prognose PRK, eigen bewerking

Ruim een derde, 36 % van de gemeentes had de PRK al gereed, 48% had de verwachting dat het document in 2022 gereed zou zijn en 16 % kon geen exacte aanleverdatum noemen (Brink, 2021) . Aan dit onderzoek hebben 8% van alle gemeentes in Nederland deelgenomen. Het percentage van deelnemende gemeentes aan dit onderhavige onderzoek bedraagt 10%. De uitkomsten van het onderhavige onderzoek zullen worden aangevuld met cijfers van de VNG uit november 2022. Hiermee wordt het onderzoek representatief.

3.3.1 Verwachtingen

Op basis van het eerdere onderzoek zijn er overeenkomstige verwachtingen ten aanzien van de aanlevering van PRK's, vanwege de vergelijkbare selectie van gemeentes. Dit wordt verder geduid in hoofdstuk vier.

4 Bespreking en duiding praktijkonderzoeksmethodieken

In dit praktijkhoofdstuk staat de verantwoording van de keuze van onderzoeksmethodieken centraal. Voorts zal de selectie van respondenten worden toegelicht en worden aangegeven wat de effectieve respons is. In het voorgaande hoofdstuk drie is geduid welke deelvragen in aanmerking komen voor het praktijkonderzoek.

Er zijn voor twee kwalitatieve praktijkmethodieken gekozen voor de beantwoording van de openstaande deelvragen; de enquête en het interview.

4.1 Enquête als onderzoeksmethode

De enquêtemethodiek is bij uitstek geschikt om objectief kwalitatieve en kwantitatieve resultaten te genereren van een brede doelgroep. Met name voor de beantwoording van deelvraag drie, waarin aantallen aangeleverde PRK's worden onderzocht, leent zich goed met deze gemixte methodiek.

Uit de theorie is gebleken dat de enquête vragen zo dienen te worden geformuleerd dat zowel de meetbare gegevens zoals aantallen aangeleverde PRK's en de gehanteerde parameters van monitoring duidelijk worden, als dat de complicaties van de energietransitie naar voren moeten komen. Met de uitkomsten kunnen vervolgens gerichte interview vragen worden opgesteld voor de verantwoordelijken GMV en de experts van het klankbord. Hieronder zijn de enquêtevragen weergegeven op basis van de theorie met een onderscheid in onderzoeksveld. De volledige enquête is toegevoegd als bijlage 1.

Deelvraag	Onderzoeksveld	Sub- onderzoeksveld	Omschrijving vraag	Duiding bij interviews
2	KSF		Type KSF	Ja
			Meest belemmerend	
			Meest kansrijk	
			Financiën	Ja
3	PRK	Aanlevering	Organisatorisch	Ja
			Technisch	ja
			Aantallen	ja
			Onderwerpen	
4	PRK	Monitoring	Jaar	Ja
			Doelstelling	Ja
			Type PRK	
			Wijze meetbaar maken	ja

Afbeelding4.1.1: enquêtevragen onderverdeeld naar deelvraag en (sub-) onderzoeksveld

Een vergelijkbare enquête is afgenomen bij een dertigtal gemeentes door onderzoeksbureau Brink in het derde kwartaal van 2020. De grote inhoudelijke overeenkomsten van de vragen van het onderzoeksbureau met dit onderhavige onderzoek zorgt dat de enquête valide en betrouwbaar is. De accenten van de gestelde vragen zijn verlegd en vertaald naar de inhoud van de onderhavige deelvragen, in casu het type PRK en monitorbaarheid.

4.1.1 Keuze respondenten vastgoedprofessionals gemeentes

De selectie van de waarnemingseenheden, lees: gemeentes, is gebaseerd op theoretische overwegingen en betreft derhalve een gerichte en beredeneerde steekproef (Baarda, 2018). Deze selectie van gemeentes betreft allereerst de geografische verspreiding; een gelijke aantal gemeentes per provincie en voorts is de selectie geschiedt op basis van het aantal bvo. Een 40-tal gemeentes zijn telefonisch benaderd en verzocht de directe contact gegevens te verstrekken van de verantwoordelijk medewerkers. Voor verhoging van de representativiteit is besloten om een extra 117 gemeentes aan te schrijven. Hiermee is de representativiteit geborgd; 157 van de 342 gemeentes in Nederland zijn benaderd, ofwel 45%, en de samenstelling of opbouw van de gemeentes gelet op de ligging, aantal bvo en aantal inwoners tussen deelnemend en niet deelnemend is gelijkaardig. Deze gemeentes zijn aangeschreven door een link naar de enquête te versturen naar een algemeen e-mailadres.

4.1.2 Respons

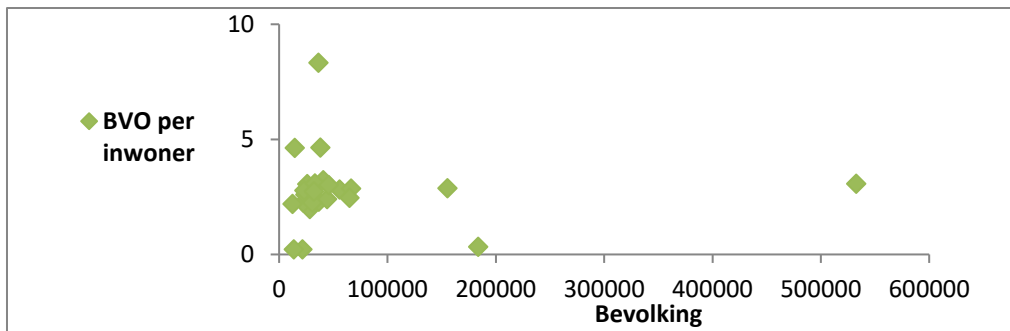
Voor dit onderzoek zijn 157 gemeentes aangeschreven. Na de sluitingstermijn hebben 35 gemeentes de enquête volledig ingevuld. Van de veertig direct telefonisch benaderde respondenten hebben 15 verantwoordelijken GMV van de gemeentes gereageerd. De overige twintig reacties zijn binnengekomen na het verzenden van de enquête naar het algemene e-mailadres en/of contactformulier van de geselecteerde gemeentes. Door vooraf meer tijd te besteden in het rechercheren naar de juiste verantwoordelijke beleidsmedewerkers GMV, blijkt dat de respons hoger is.

In tabel 4.2 zijn de 10 grootste gemeentes vermeld die de enquête hebben ingevuld gelet op het aantal inwoners. In deze tabel zijn ook het aantal m² bvo vermeld, dat vervolgens is afgezet tegen het totaal.

Gemeente	Bevolking	Aantal m ² bvo	BVO per inwoner	Bevolking perc. t.o.v. totaal	BVO perc. t.o.v. totaal
Den Haag	532.561	1.640.922	3,08	33%	38%
Breda	183.448	618.150	0,30	11%	1%
Amersfoort	155.226	448.302	2,89	10%	10%
Bergen op Zoom	66.354	190.256	2,87	4%	4%
Katwijk	64.956	160.228	2,47	4%	4%
Hoogeveen	55.677	157.089	2,82	3%	4%
Eemsdelta	45.609	137.887	3,02	3%	3%
Berkelland	44.029	106.286	2,41	3%	2%
Dronten	40.735	131.539	3,23	3%	3%
Oldambt	38.075	177.025	4,65	2%	4%

Tabel 4.1.2: Top 10 respons bevolkingspercentage en bvo
Bron: Data Republiq, 2022

In de onderstaande figuur 4.3 is de respons verwerkt van het gemiddeld aantal m² bvo per inwoner afgezet tegen het inwonertal. Het aantal m² bvo per inwoner bevindt zich in de meeste gevallen tussen de 2 m² en 4 m². De uitschieters van meer dan 4 m² bvo per inwoner betreffen gemeentes met minder dan 50.000 inwoners. In het operationele hoofdstuk vijf zal worden onderzocht of er een relatie is tussen aanlevering van de PRK en het aantal vierkante meters bvo.



Tabel 4.1.3: Verdeling aantal m^2 bvo t.o.v. het aantal inwoners, eigen bewerking

De enquêtemethodiek zoals hierboven is beschreven is goed bruikbaar als objectieve bevragingmethode met de mogelijkheid tot het bereiken van een brede doelgroep en het genereren van gegevens voor dit onderzoek. De methodiek kent ook zijn beperkingen. De keerzijde van een niet-rechtstreekse bevraging van de respondent is dat de nuance in de vragen kan ontbreken. In het slechtst denkbare scenario in het spectrum van 'vrijheid tot beantwoording van de respondent op de gestelde vraag', is dat de vraag niet begrepen en/of mogelijk bewust onjuist wordt beantwoord door de respondent. Om dit te ondervangen en om van de voornaamste onderzoeksonderwerpen toch de juiste nuance in de argumentatie te verkrijgen worden op basis van een selecte steekproef een 10-tal interviews gehouden.

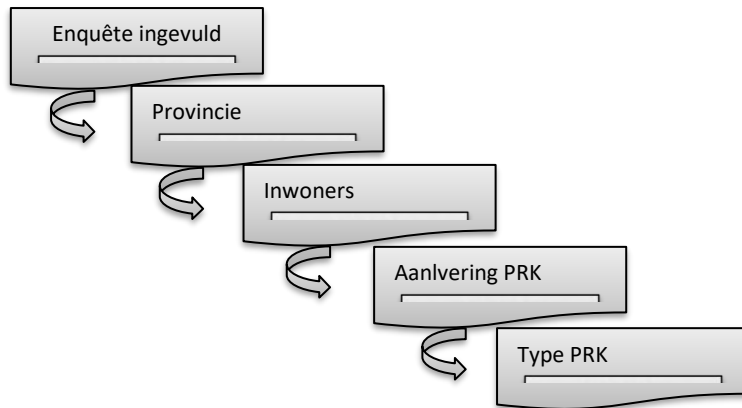
4.2 Interviews als onderzoeksmethodiek

Deze kwalitatieve dataverzamelmethode is het meest geschikt om de verdieping te vinden ten aanzien van het brede onderwerp van verduurzaming van het GMV (Baarda, 2018). Zo kan bijvoorbeeld ten aanzien van KSF's 'de centrale positie van verduurzaming GMV binnen de organisatie' worden bevraged of dit in de cultuur zit van deze gemeente. Daarnaast zal het actuele en steeds structureler wordend tekort aan kwalitatief personeel vermoedelijk parten spelen voor de verduurzamingsopgave. De respondenten hebben alvorens aan het interview deel te nemen een mail ontvangen met een toelichting en actualisatie ten aanzien van het onderwerp GMV in relatie tot de PRK. Als bijlage is de vragenlijst opgesomd die aan de deelnemers is voorgelegd.

Voor de analyse van de semi gestructureerde interviews zullen deze eerst worden getranscribeerd. Vier van de tien interviews zullen volledig worden uitgeschreven. Van de overige zes interviews is een uitbereide samenvatting opgenomen als bijlagen. Na het transcriberen zijn er codes toegekend aan de antwoorden van de respondenten. Na deze eerst codering, ook wel open codering, is er axiaal en tenslotte selectief gecodeerd. Hierbij zijn de gevonden trefwoorden van de open en axiale codering gecategoriseerd en beoordeelt ten opzichte van de theorie en de onderzoeksvragen. De conclusie hiervan zijn verwerkt per onderzoeksvraag in hoofdstuk vijf.

4.2.1 Keuze respondenten

In het onderhavige onderzoek betekent toepassing van de interview-methodiek een 2-traps bevragingronde. In de eerste plaats zijn respondenten benaderd van een 7-tal gemeentes die ook geënquêteerd zijn. Hierbij zijn middels een selecte steekproef beleidsmedewerkers uitgekozen met een volgende keuzevolgorde:



Dit resulteerde in de onderstaande respondenten:

Gehard Mahring, gemeente Midden-Drenthe, projectleider vastgoed
Hendrik Hans Bos, gemeente Weststellingwerf, specialist vastgoed
Niek Daamen, gemeente Breda, projectleider verduurzaming GMV
Rob Endevoets, gemeente Gorinchem, beleidsmedewerker vastgoed
John van Zuijlen, gemeente Boxtel en St Michielsgestel, beleidsmedewerker duurzaamheid
Michiel Westerink, gemeente Hattem, vastgoedregisseur
Raymond Schenk, gemeente Bergen op Zoom, regisseur vastgoedonderhoud

Hieruit blijkt dat de provincie Noord-Brabant oververtegenwoordigd is. Voorts is het een mix van middelgrote en kleine gemeentes gelet op het inwonertal die in een drietal cases een PRK hebben aangeleverd. Al deze gemeentes hebben een eigen model gekozen.

4.2.2 Respons

De interviews met de gemeentelijke vastgoedprofessionals zijn afgenomen in de eerste twee weken van september 2022. Na het tweede interview is besloten hoe de uitkomsten van de antwoorden worden geanalyseerd.

De keuze is om de stappen van waarnemen, analyse en reflectie te hanteren (Baarda, B.; Hulst, M. van der, 2014). Vervolgens zullen de antwoorden open worden geïnterpreteerd en voorgelegd aan het klankbord. (Glaser & Straus, 1967)

4.2.3 Klankbord

Voor dit onderzoek zullen de verkregen antwoorden en resultaten van de enquête en de verdiepende interviews worden voorgelegd aan een expertgroep GMV. Hierbij is het van belang dat dit panel van deskundigen bestaat uit individuele personen met relevante kennis en/of ervaring met het onderzoek ontwerp uit verschillende disciplines. (Robson & Mc Kartan, 2016). De samenstelling van dit panel komt dan ook voort uit de monitorende dan wel belangenorganisaties van het GMV. Deze selectie zal een reflectie moeten geven op de uitvoerders van de verduurzamingsopgave in alle gemeentes in Nederland. Hierbij wordt beoogd dat deze personen vanuit een beleidsmatig en organisatorisch perspectief reageren op de aantallen aangeleverde PRK's en de geconstateerde KSF's. Achtereenvolgens zijn dit:

	Selina Roskam, coördinerend beleidsmedewerker energie transitie utiliteitsbouw, Ministerie van Binnenlandse Zaken
	Annelies Groenesteijn, <i>beleidsmedewerker verduurzaming maatschappelijk vastgoed</i> , Vereniging van Nederlandse Gemeentes
	Thomas van Houten, <i>adviseur duurzaam bouwen</i> , Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Het uiteindelijke doel dat beoogd wordt met het voorleggen van eerdere resultaten, is een finaal oordeel te kunnen vormen over de gestelde onderzoeksvragen. Om inzicht te geven in de kwaliteit van het expertpanel en daarmee de betrouwbaarheid van de resultaten (Kieft, 2011), is in bijlage 2 achtergrondinformatie van de deelnemende experts opgenomen.

4.2.4 Respons

Op 1 september hebben alle drie de kandidaat respondenten een interview toegezegd in de tweede en derde week van september 2022.

5 Resultaten hoofdstuk

Dit hoofdstuk presenteert de uitkomsten van het kwalitatieve onderzoek waarmee antwoord wordt gegeven op de vier openstaande onderzoekdeelvragen. In het voorgaande hoofdstuk is de onderzoeksmethodiek beschreven die tot de resultaten leiden die in dit hoofdstuk worden opgesomd. De opbouw van dit hoofdstuk is dan als volgt:

Opbouw van dit hoofdstuk

Dit resultatenhoofdstuk is in drie paragrafen verdeeld. Iedere paragraaf bevat:

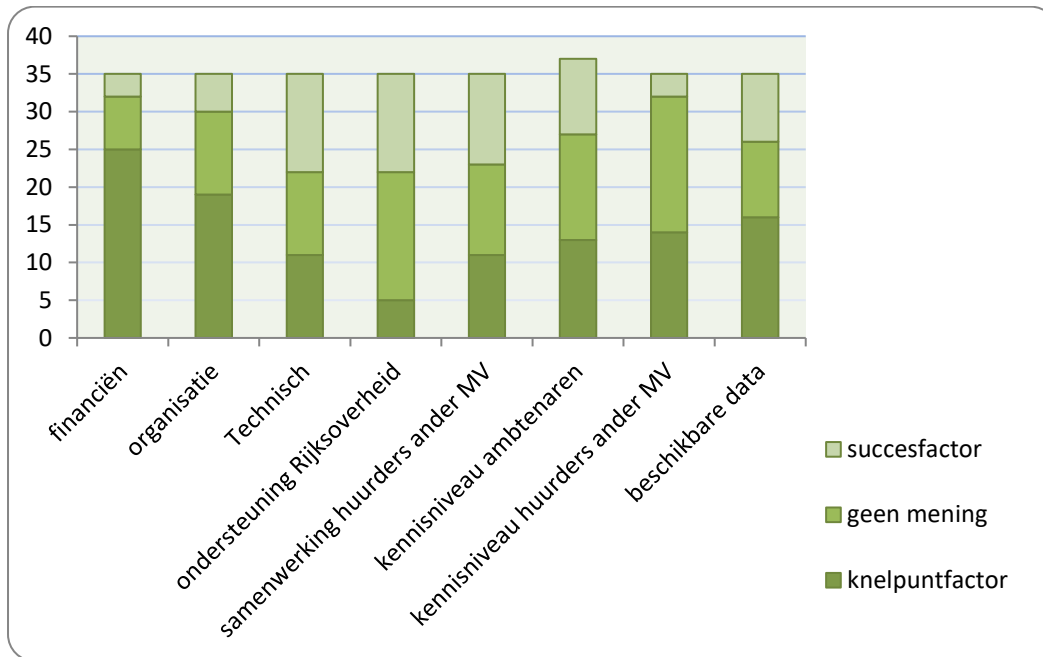
- 1 deelvraag waarbij:
 - alle relevante survey-resultaten én
 - de argumenten van de interviews worden gepresenteerd;
- reflectie van de klankbordgroep.

5.1 Deelvraag II. Knelpunten en succesfactoren (KSF)

De vraag die ten aanzien van de KSF's aan de verantwoordelijke GMV is voorgelegd luidt:

“Hoe ervaart u ten aanzien van de onderstaande onderwerpen deze als ‘knelpunten’ of als ‘succes’ (kans) of heeft u ‘geen mening’ als het gaat om de verduurzaming van het GMV”

5.1.1 De survey resultaten



De survey toont aan dat financiën, organisatie en technisch inzicht nog behoren tot de grote knelpunten voor de verduurzaming van het GMV. Data en kennisniveau van de gemeentelijke organisatie als gebruikers huurders wordt ook aangemerkt als een knelpunt. De grootste kansen om de verduurzamingsopgave succesvol te doorlopen zijn ondersteuning door de Rijksoverheid en technisch inzicht in de portefeuille.

5.1.2 De argumenten tijdens de interviews

Gemeente Bergen op Zoom

Knelpunt: financiën, kans: verder centraal organiseren

Het grootste knelpunt zit hem voornamelijk in de opmaak van een PRK met de bijbehorende maatregelen en investeringen. Er is onlangs een memo opgesteld met het verzoek om maatwerkadviezen op te stellen voor het GMV. Onduidelijk is of hier middelen voor beschikbaar komen. Het team Vastgoedbeheer is gecentraliseerd. De MJOP's worden hier opgemaakt en er wordt gezorgd dat deze financieel gedekt zijn. Voorts wordt er gepoogd zoveel mogelijk panden in een BV onder te brengen uit efficiencyoverwegingen, met als groot voordeel de centrale aansturing.

Gemeente Boxtel en St- Michielsgestel

Knelpunt: technische gegevens in beeld, kans: subsidies

De personele inzet is zeker een knelpunt geweest in onze gemeente. Sinds kort is er een nieuw team Vastgoed gestart.

Deze moet zich eerst een beeld vormen van de objecten met hun energetische gegevens alvorens een PRK kan worden opgesteld. Op dit moment 'hobbelen' we ten aanzien van de verduurzamingsmaatregelen van pand naar pand. Budget is dan vaak niet eenvoudig vrij te maken.

Deze personele krapte zorgt dat er onvoldoende tijd wordt vrijgemaakt om de verduurzaming serieus op te pakken en een goede visie neer te leggen bij de bestuurders. De kans voor ons als gemeente om de opgave te doen slagen is de subsidie is die beschikbaar worden gesteld. Een eis om voor deze subsidie in aanmerking te komen is de aanwezigheid van een PRK.

Gemeente Breda

Knelpunt: personele capaciteit, kans: functie-specifieke aanpak

Vanwege gebrek aan personele capaciteit is er geen tijd om kennis te delen. Financiële middelen is niet het probleem om de opgave in te zetten. Afhankelijk welke politieke partijen er zitten moet de terminologie worden aangepast. Met een meer rechts gekleurde gemeenteraad moet de opgave een realistische business-case zijn, met een linkse coalitie wordt er gesproken over 'vergroenen'. In 2015-2016 hebben we een kernportefeuille GMV van ca 70 panden vastgesteld. Bij deze panden zijn verduurzamingsmaatregelen getroffen die een terugverdientijd hebben van 20 jaar. De organisatie is groeiende. Waar de gemeente Breda de portefeuille verduurzaamde met een meer generieke aanpak, portefeuille breed, is nu het inzicht om dit functie-specifiek toe te passen. Dit houdt in een routekaart voor alle gymzalen, scholen en dergelijke op te stellen. Verder startten we in 2015-2016 om de organisatie ten aanzien van dit vraagstuk te clusteren. De volgende groeislag is om de adviesrol meer op te pakken en het portefeuillemanagement verder op te schalen.

Gemeente Hattem

Knelpunt: personele capaciteit en kennisniveau ambtenaren, kans: ondersteuning van organisaties

De knelpunten ten aanzien van de verduurzamingsopgave GMV zijn 'personele capaciteit' en het 'kennisniveau van de ambtenaren'. Hierbij moet aangetekend worden dat er niet zoveel panden meer in eigen beheer zijn als voorheen dus is er ook minder personeel nodig. De uitdagingen in deze relatief kleine gemeente zitten in het groot aantal monumentale panden. Deze objecten krijg je nooit helemaal energiezuinig. Hierbij komt dat voor de verduurzamingsmaatregelen de commissie Ruimtelijke kwaliteit ook zijn goedkeuring moet geven. De kans om deze opgave te doen slagen is dat het Rijk, of organisaties die de opgave moeten sturen meer kennis delen en ondersteunen. Deze ondersteuning wordt gemist.

Gemeente Midden-Drenthe

Knelpunt: kennisniveau gebruikers, kans: organisatie

De gebruikers die onderling overeenstemming moeten vinden over de verantwoordelijkheid ten aanzien van de verduurzaming van een multifunctioneel pand is in de gemeente een knelpunt. Voorts geldt dat keuze tussen consolideren of afstoten van maatschappelijk vastgoed en dan met name dorps- en buurthuizen moeilijk is. De mate van behoefte aan deze voorzieningen in de toekomst is in sommige kernen onvoorspelbaar. Ons doel is om het GMV energieneutraal te hebben in 2040. Door de datum 10 jaar eerder dan genoemd in het Klimaatakkoord naar voren te halen geeft dit ruimte in de organisatie om de visie en strategie binnen de organisatie bij te stellen.

Gemeente Weststellingwerf

Knelpunt: technische gegevens in beeld, kans financiële middelen

Het meest knellend wordt het ontbreken van een PRK ervaren. Een PRK houdt in dat duidelijk in beeld is welk GMV wordt geconsolideerd en welk vastgoed niet. Met deze inventarisatie en visie volgen uiteindelijk de financiële middelen.

De kans binnen de gemeente is dat veel panden aan het eind van hun technische levensduur zijn. De gemeenteraad zal bij vervanging van objectdelen zeker kiezen voor een verduurzamingsvariant.

De KSF's zijn, die gemeente ervaren zijn voorgelegd aan de drie partijen die de opgave om de verduurzamingsopgave van het GMV te faciliteren en zijn bevraagd als klankbord. In volgorde wordt het RvO, de VNG en BZK hun visie hierover vermeld.

5.1.3 De argumenten van de drie GMV-gelieerde organisaties RvO, VNG en BZK

RvO

We praten over maatschappelijk vastgoed. De behoefte hieraan is nu anders dan over 5 en 10 jaar. Deze tak van het vastgoed verduurzamen levert in veel gevallen geen gesloten business-case. Dat maakt het anders dan commercieel vastgoed. De opgave is uitdagender maar niet onmogelijk. De grootste kans is om een aantal punten gezamenlijk op te pakken als kleine gemeente. Waarom zou je het allemaal zelf proberen uit te vinden dat wiel, als je ook dingen samen op kan pakken. Dat zie je steeds vaker gebeuren. Gewoon kennis verhogen binnen zo'n gemeente is dan eigenlijk het toverwoord.

VNG

De uitdaging en de knelpunten gelden met name voor kleine gemeentes vanwege gebrek aan capaciteit. Vastgoedbeheerders doen heel vaak verschillende zaken. Ze hebben hierbij kennis van hun vastgoed, maar niet altijd van de verduurzaming die nodig is voor de opgave. Een ander knelpunt geldt de financiën. Indien een ander domein, bijvoorbeeld het sociaal domein, meer urgentie vraagt qua middelen, blijft er simpelweg te weinig over voor de verduurzaming. Daarnaast gelden recentere knelpunten zoals crisis op de arbeidsmarkt, de grondstoffenmarkt en aannemers die lastig te vinden zijn. Daarmee is de opgave al aanzienlijk complexer geworden dan een jaar geleden. De kans van slagen wordt vergoet voor gemeentes als ze beseffen dat ze het niet in hun eentje moeten doen. Hoe meer je je netwerk gebruikt, hoe meer kennisdeling er is en je het wiel niet hoeft uit te vinden. Onze taak ligt erin om zoveel mogelijk deze verbinding tot stand te brengen.

BZK

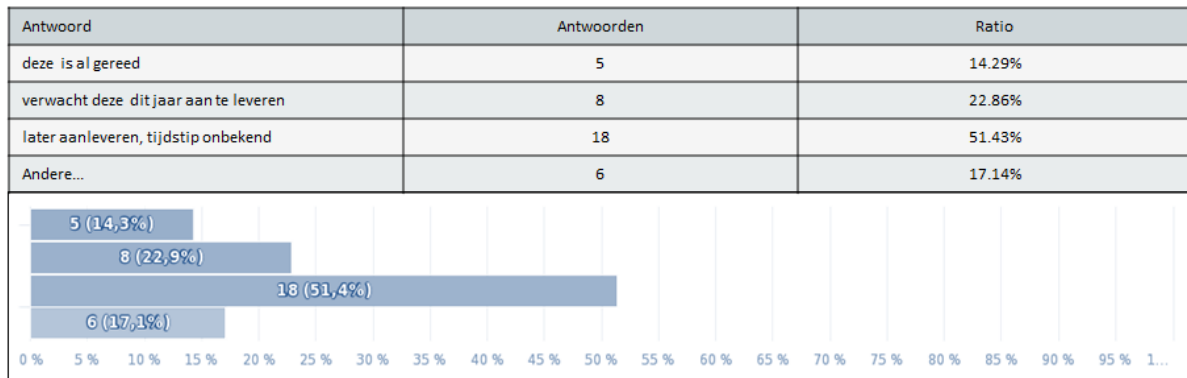
Personele capaciteit is op dit moment het grootste knelpunt. Dit kan overigens ook een verkeerde verdeling van deze capaciteit zijn. Te veel mensen van onderhoud die verstand hebben van de technische kant van de verduurzaming en te weinig mensen met visie. De kansen voor gemeentes zitten met name in dat het eigen vastgoed 'tegen het licht' kan worden gehouden. Deze vraag is niet eerder aan hen gesteld. Efficiency en nut van het vastgoed komt voor het eerst ter sprake.

5.2 Deelvraag III. Data aangeleverde PRK

De vraag die ten aanzien van de aanlevering van PRK's in 2022 aan de verantwoordelijke GMV is voorgelegd luidt:

“In hoeverre heeft u de PRK gereed, of denkt u deze in 2022 aan te leveren?”

5.2.1 De survey-resultaten

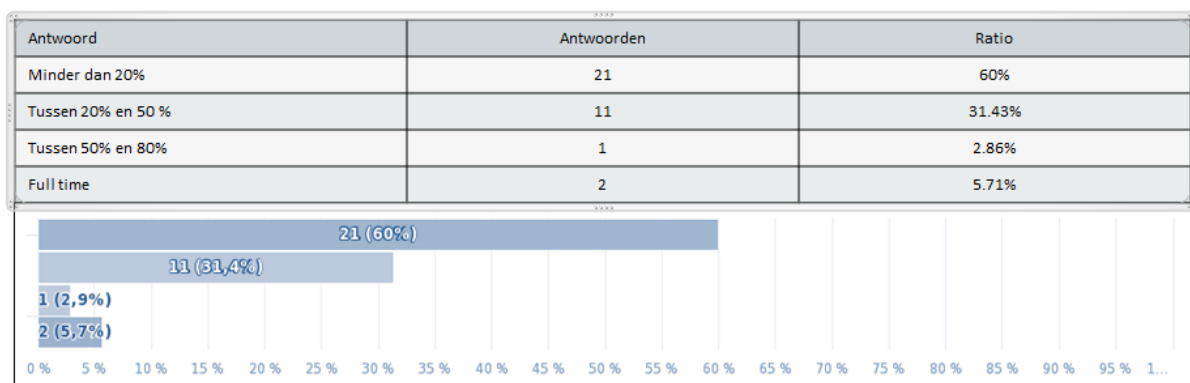


De enquête toont aan dat 37,2% van de 35 deelnemende gemeentes een PRK in 2022 willen aanleveren of hebben aangeleverd. De overige gemeentes 63,8% geven aan wel met een routekaart bezig te zijn maar deze op een later tijdstip aan te leveren. Twee gemeentes noemen hierbij een concreet jaar, 2023, de overige gemeentes benoemen geen tijdstip. Op een na zijn wel alle gemeentes bezig met een vorm van een routekaart. Dit is vermeld in het veld ‘andere’. Desalniettemin komen deze uitkomsten niet overeen met eerder onderzoek uitgevoerd in opdracht van de VNG. Dit onderzoek in Q3 van 2020 toonde aan dat 48% de PRK gereed zou hebben en 36% de PRK in 2022 zou aanleveren (Brink, 2021). Dit wordt niet ondersteund door het huidige onderzoek.

Om de achterliggende reden achter deze data te achterhalen is aan de geïnterviewde voorgelegd hoeveel van hun tijd ze besteden aan verduurzaming GMV. De exacte vraag die aan de verantwoordelijke GMV is gesteld luidt:

“Hoeveel van uw tijd besteedt u aan verduurzaming gemeentelijk maatschappelijk vastgoed?”

5.2.2 De survey resultaten



Een ruime meerderheid van de ondervraagden, 21 verantwoordelijken van de verduurzaming GMV, geven aan dat minder dan 20 % van de tijd kan worden besteed aan de verduurzaming van het GMV. Slechts 2 van de ondervraagden geven aan voltijds bezig te zijn met de verduurzaming van het vastgoed in eigendom van de gemeentes.

5.2.3 De argumenten tijdens de interviews

Gemeente Boxtel en St- Michielsgestel
< 20 % uren besteding

De verantwoordelijke voor verduurzaming GMV geeft aan dat er meer uren en personeel nodig zijn om de het verduurzamingsvraagstuk op te pakken. Dit geldt voor zowel onderhoud als beheer en daarmee ook het opstellen van een PRK. Het opstellen van een PRK betekent impliciet ook je MJOP goed op orde hebben en dat is in beide gemeentes een probleem.

Gemeente Gorinchem
<20 % besteding

Veel werkzaamheden lopen in de gemeente door elkaar heen en is het lastig om een percentage aan te geven dat expliciet aan verduurzaming van het GMV wordt besteed. Verder geldt dat het ook afhankelijk is van de strategie van een object; wordt het op termijn afgestoten dan zijn daar andere verduurzamingsacties op van toepassing ten opzichte van een pand dat wordt geconsolideerd.

Gemeente Hattem
>20%<50% besteding

Voor deze gemeente geldt dat de beschikbare tijd nu voldoende is gelet op het aantal m² bvo. De verantwoordelijke verduurzaming GMV geeft aan het vraagstuk bestaat naast het volledige onderhoud en beheer van alle gemeentelijke objecten.

Gemeente Midden-Drenthe
Fulltime besteding

Deze voltijdse besteding is voornamelijk op het accommodatiebeleid. Het verduurzamingsvraagstuk wordt zo veel mogelijk integraal benaderd en de betrokken afdelingen verder geprofessionaliseerd. Zo kan worden voldaan om dit vraagstuk inclusief de gevraagde aanlevering van een PRK goed op te pakken.

Gemeente Weststellingwerf,
>20%<50% besteding

De vastgoedportefeuille is van een bepaalde grootte dat het beschikbaar aangeven uren voldoende moeten zijn. Er wordt ook erkend dat er steeds meer taken op het 'bordje' komen te liggen om diverse rapportages, waaronder de PRK, op te stellen waardoor er taken in de toekomst extern aanbesteed moet gaan worden.

Nu duidelijk is hoeveel tijd er besteed kan worden aan de verduurzaming GMV en of de betrokken ambtenaren dit als voldoende ervaren is gevraagd naar de prioritering van verduurzaming GMV in hun eigen organisatie. En dan ten aanzien van de beschikbare financiële middelen. De exacte vraag die aan de verantwoordelijke GMV is gesteld luidt:

“Welke onderwerpen betreffende duurzaamheid binnen uw gemeente, gelet op beschikbare financiële middelen, krijgen de grootste rol toebedeeld?”

5.2.4 De survey resultaten

	Kleine rol	Gemiddelde rol	Grote rol
Verduurzaming vastgoed	5	12	20
Circulariteit	21	10	5
Biodiversiteit	14	17	4
Klimaatadaptie	4	23	8
Mobiliteit	14	20	2

Twintig gemeentes geven aan dat verduurzaming van het GMV binnen de gehele duurzaamheidsopgave van hun gemeente de grootste rol krijgt toebedeeld, gelet op de beschikbare financiën. Klimaatadaptie wordt slechts door 8 gemeentes aangemerkt als ‘grote rol’ ten aanzien van aanwending van financiële middelen voor de gehele duurzaamheidsopgave. Biodiversiteit, circulariteit en mobiliteit worden in geringe mate toebedeeld met een ‘grote rol’ binnen de opgave. Respectievelijk vijf, vier en twee gemeentes kenden deze classificatie toe aan dit onderwerp.

5.2.5 De argumenten tijdens de interviews

Gemeente Boxtel en St-Michiëlsgestel

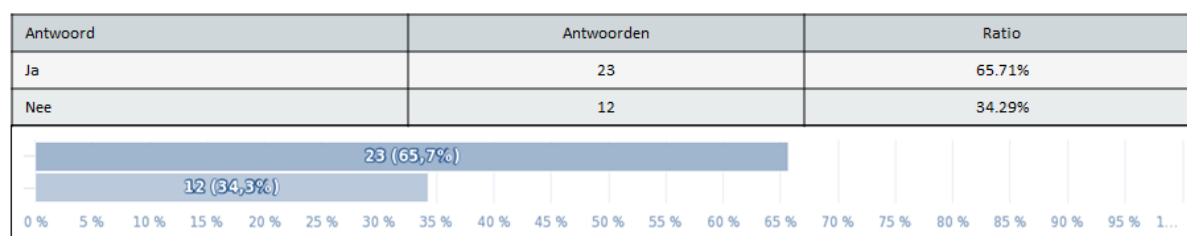
Kleine rol

Door de beleidsmedewerker duurzaamheid wordt de verduurzaming GMV binnen het gehele duurzaamheidsdomein een kleine rol toebedeeld. Het wordt weliswaar niet als lastig ervaren om mensen ‘mee te krijgen’ in de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Dit betekent desondanks niet dat de verduurzaming ook voortvarend verloopt. Ondanks dat er nieuwe beleidsregels zijn opgesteld wordt er nog niet concreet mee aan de slag gegaan.

Verduurzaming van het GMV krijgt de hoogste prioriteit door de geënquêteerden binnen de gemeentelijke organisatie van alle duurzaamheidsvraagstukken. Wat vinden de verantwoordelijke ambtenaren van de aanlevering van een PRK als onderdeel van dit vraagstuk; moet dit verplicht worden gesteld of kan bijvoorbeeld een kleinere gemeente met een gering aantal m² bvo ook zonder een PRK de benodigde emissiereductie behalen? De vraag die om deze reden aan de verantwoordelijke GMV is gesteld luidt:

“Bent u van mening dat de aanlevering van een PRK verplicht moet zijn?”

5.2.6 De survey resultaten



Twee derde van de gemeentes geeft aan dat een PRK verplicht gesteld moet worden. Bij de interviews zijn gemeentes over dit onderwerp bevestigd.

5.2.7 De argumenten tijdens de interviews

Gemeente Bergen op Zoom
Voor verplichting

Zeer recent is richting de verantwoordelijk wethouder de urgentie van de PRK benadrukt. Mede gelet op de stijgende energiekosten. Voor de PRK houdt dit in dat maatwerkadviezen voor de panden moeten worden opgesteld wat extra beschikbaarheid van financiële middelen impliceert. Deze PRK kan helpen om samen met andere teams om de tafel te gaan zitten en een kernportefeuille samen te stellen.

Gemeente Breda
Voor verplichting

De routekaart zou verplicht moeten worden gesteld. In 2016, ruim voor het Klimaatakkoord, is al een robuuste aanpak verduurzaming GMV, een soort van PRK richting het VNG aangeleverd. De looptijd van deze aanpak is tot 2025. Pas hierna worden weer nieuwe portefeuille specifieke generieke plannen neergelegd.

Gemeente Boxtel en St Michielsgestel
Voor verplichting

Er is nog geen routekaart, maar onlangs is er een compleet nieuw interim team gestart bij de vastgoedafdeling. Deze afdeling zou een beeld moeten kunnen vormen van het vastgoed met de energetische gegevens en zo een routekaart te kunnen opstellen.

Gemeente Gorinchem
Voor verplichting

Van alle panden die we consolideren is een routekaart gemaakt. Verder is er een verdiepingsslag voor een aantal panden voor de komende vijf jaar. Dit heeft het bureau Republiq in een werkprogramma opgepakt.

Gemeente Hattem
Voor verplichting

Deze routekaart zou verplicht moeten worden gesteld. Evenals elk ander rapportage betreffende duurzaamheid, zou een extern bureau dit moeten aanzetten richting het College, dat heeft meer body dan wanneer een ambtenaar dit zelf doet.

Gemeente Weststellingwerf
Voor verplichting

De PRK zou verplicht moeten worden. Inzage in de portefeuille is het startpunt en begin volgend jaar zou deze worden opgesteld. Tot heden vindt verduurzaming ook geforceerd plaats vanuit MJOP zonder routekaart.

Alle geënquêteerde gemeentes zijn voor een verplichte opstelling van een PRK. Hieronder wordt de motivatie van het opstellen van een PRK besproken. De vraag die aan de verantwoordelijken GMV is gesteld luidt:”

“Wat is de motivatie voor het opstellen van een PRK ?”

5.2.8 De survey resultaten

Antwoord	Antwoorden	Ratio
in beeld brengen van verduurzamingsinvesteringen	27	77.14%
voldoen aan het emissiereductie van 49% in 2030	13	37.14%
voldoen aan het emissiereductie van 95% in 2050	14	40%
voldoen aan wettelijke vereisten	13	37.14%
Andere...	4	11.43%

De motivatie van 27 gemeentes is dat nu in beeld gebracht moet worden wat de verduurzamingsinvesteringen zijn. Voorts geven 13 gemeentes aan dat de motivatie voor het opstellen van een PRK is om de emissiereductie naar 2030 in beeld te hebben. Er zijn 14 gemeentes die aangeven dat de motivatie voor het opstellen van een PRK is om de emissiereductie naar 2050 in kaart te brengen.

5.2.9 De argumenten tijdens de interviews

Gemeente Bergen op Zoom

Verduurzamingsinvesteringen in beeld

De energiekosten zijn recentelijk fors toegenomen, tot 470 %. Het loont om te kijken naar verduurzamingsinvesteringen en maatregelen. Hierbij wordt gekeken naar het samenstellen van een kernportefeuille om vervolgens verduurzamingsmaatregelen toe te passen. Vastgoed aanhouden is dan geen doel op zichzelf. We blijven uiteraard wel onze maatschappelijke rol vervullen met dit vastgoed.

Gemeente Breda

Verduurzamingsinvesteringen in beeld

In 2012 is in de gemeente actief gestart met verduurzaming van het GMV. Hierbij zijn samen met andere (lokale) overheden afspraken gemaakt om het energieverbruik terug te dringen. Vervolgens is onderzocht om een kernportefeuille samen te stellen. De investeringsbesluiten met een terugverdientijd van minder dan 20 jaar die hiermee samen hangen zijn door de gemeenteraad en het College van Burgemeester en Wethouders goedgekeurd.

Gemeente Midden-Drenthe

Emissiereductie naar 2030 in beeld

Op de korte termijn, zelfs nog voor 2030 vindt groot onderhoud plaats van een aantal panden. Hierbij nemen we de verduurzaming direct mee. Breder en verder vooruit kijken doen wel maar we leggen ons niet vast. We willen aanhaken bij kansen die voorbijkomen.

De survey toont aan dat de motivering om een PRK op te stellen een combinatie is van in beeld brengen van de verduurzamingsinvesteringen en in kaart brengen van de emissiereductie naar 2030 en 2050.

Gemeentes die niet hebben aangegeven dat de motivatie voor het opstellen van een PRK is om de emissiereductie in beeld te brengen is bevraagd of de emissiereductie wel voldoende bekend is. De volgende vraag is voorgelegd:

“Heeft u indien u een PRK heeft opgesteld in onderstaande onderwerpen voldoende inzicht?”

5.2.10 De survey resultaten

	zeer goed	goed	voldoende	matig	slecht
in hoeverre uw vastgoed nu is verduurzaamd	5	14	8	10	3
of het tijdspad/emissiereductie naar 2030 voldoende in kaart is gebracht	3	9	11	9	7
of het tijdspad/emissiereductie naar 2050 voldoende in kaart is gebracht	3	5	12	11	8

De meerderheid, 27 van de 35 gemeentes, geven aan in beeld te hebben hoe het GMV nu is verduurzaamd. Het tijdspad van verduurzaming naar 2030 is in beeld bij 23 gemeentes. Voor 20 gemeentes geldt dat de route naar de emissiereductie eisen van het Klimaatkoord voor 2050 bekend is. Hierbij is gekeken naar de velden ‘voldoende, ‘goed’ en ‘zeer goed’.

5.2.11 De argumenten tijdens de interviews

Gemeente Bergen op Zoom

Emissiereductie: voldoende in beeld tot 2050

De stip op de horizon is 2050. We willen verder aan de slag met panden waarvan we weten dat deze in portefeuille blijven. Daarbij zal het nodig zijn om een routekaart om de zoveel tijd te hereiken. Niet alleen is na de pandemie is de (vastgoed-)wereld veranderd met het hybride werken, maar ook worden nieuwe verduurzamingstechnieken ontwikkeld.

Gemeente Boxtel en St- Michielsgestel

Emissiereductie: nog niet in beeld

Recentelijk is er een nieuw team gestart bij de afdeling Vastgoed. Hierbij is een begin gemaakt om alle energetische gebouwgegevens, waaronder de huidige emissiereductie, in beeld te krijgen. De verwachting is dat in 2023 deze gegevens bekend zijn en dat op basis van deze input een routekaart kan worden gemaakt. Beleid omtrent dit onderwerp is er nog nauwelijks.

Gemeente Hattem

Emissiereductie: nog niet in beeld

We hebben een extreme partij die ons rapportages gaat aanleveren waaronder de hoeveelheid emissiereductie per pand. Vermoedelijk zullen er nog gegevens ontbreken die alsnog zullen worden aangeleverd.

Gemeente Midden-Drenthe

Emissiereductie: voldoende in beeld tot 2030

Het beleid is uitgegaan van een energieneutraal maatschappelijk vastgoed in 2040. Hierbij is een strategisch afwegingskader vastgesteld welke panden verduurzaamd worden tot aan 2030. Het is mogelijk om te schuiven in prioritering en de gemeenteraad weet hier ook van, evenals dat de huidige middelen onvoldoende zijn. Dit betekent mogelijk een aantal panden afstoten en budget reserveren voor panden die geconsolideerd blijven.

De afgelopen decennia zijn onze panden al verduurzaamd. Hoeveel onze panden zijn verduurzaamd ten opzichte van het referentiepunt 1990 is niet duidelijk. Het vertrekpunt is niet relevant, het einddoel 2050 wel. De verduurzamingslag naar dit tijdstip toe is lastig gelet op de diversiteit van de portefeuille. Hierin zitten veel monumenten die vanwege alle wet- en regelgeving uitdagend zijn om te verduurzamen.

De vastgoedprofessionals van de gemeente hebben aangegeven wat de oorzaken en beweegredenen zijn achter de data van aanlevering van PRK's in 2022. De input hiervan is aan de organisaties die hier voor beleid maken, het Ministerie van Binnenlandse Zaken, beleidsondersteunend zijn, de RvO en de gemeentebranche vertegenwoordigen, de VNG, voorgelegd. Hieronder is hun reactie.

5.2.12 De argumenten van de drie GMV-gelieerde organisaties RvO, VNG en BZK

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, *RvO*

Aantal aangeleverde PRK's

Het aantal aangeleverde PRK's moet een beeld geven van de huidige stand van zaken met betrekking tot de emissiereductie. Uiteindelijk moet in 2030 en 2050 de benodigde emissiereductie van het GMV zijn bewerkstelligd. De urgentie wordt steeds hoger om het vastgoed te verduurzamen en maatregelen en doelstellingen worden steeds opnieuw aangescherpt. Gemeentes die nu niet leveren lopen steeds verder achter de feiten aan.

Motivatie

Gemeentes zullen aan de slag moeten gaan met de verduurzaming GMV. Hoe langer ze dit uitstellen hoe groter de risico's zullen zijn en de opgave zal alleen maar kostbaarder worden. Er zou allereerst voor een passende toekomstgerichte portefeuille gepleit moeten worden.

Vereniging van Nederlandse Gemeentes, *VNG*

Aantal aangeleverde PRK's

Belangrijker dan het aantal aangeleverde PRK's is of de klimaatdoelstellingen behaald gaan worden. Zoals het nu gaat gaan we het niet redden, 2030 is al zo dichtbij. Iedereen beseft dat het een lastige opgave is. De VNG moeten alle knelpunten zo goed mogelijk in beeld blijven brengen en de hulpvraag stellen.

Motivatie

De motivatie om aan de slag te gaan met de verduurzaming GMV is er zeker, maar hoge verwachtingen moeten worden getemperd. Enkele gemeentes hebben hun transitievisie- warmte nog niet opgesteld en dat moest gebeuren in 2021. Voorts geldt dat PRK's niet verplicht zijn, maar de doelstellingen moeten wel behaald worden. Er zullen mogelijk maatregelen vanuit het Rijk gaan komen, want de druk vanuit de EU zal ook gaan toenemen.

Aantal aangeleverde PRK's

Eenzijds is het aantal aangeleverde PRK's een mooi aantal gelet op wat er de recente drie jaren is gebeurd.

Voor een groot deel van het GMV geldt dat de objectgegevens in beeld zijn en dat er een 'plan' is ten aanzien van de verduurzaming. Aan de andere kant is bij een ander onderdeel van de utiliteitsbouw, het vastgoed van de zorg, meer effort gestoken in het opstellen van een routekaart. In deze sector is ook een grote mate van bewustwording door het ontwikkelen van bepaalde 'tools'. Daar is men dus al verder.

Nu is de VNG ook druk met 'tooling-ontwikkeling' bezig voor verduurzaming van het GMV. Daarbij geldt dat gemeentes een voorbeeld -en toezichhoudende rol hebben en moeten stellen naar andere (markt-)partijen. Bijvoorbeeld naar kantooreigenaren. Vanaf 1 januari 2023 geldt een verplicht label C voor dit segment. Als de eigen gemeentelijke kantoren hier niet aan voldoen, kan je stellen dat het behaalde percentage aan de lage kant is.

Motivatie

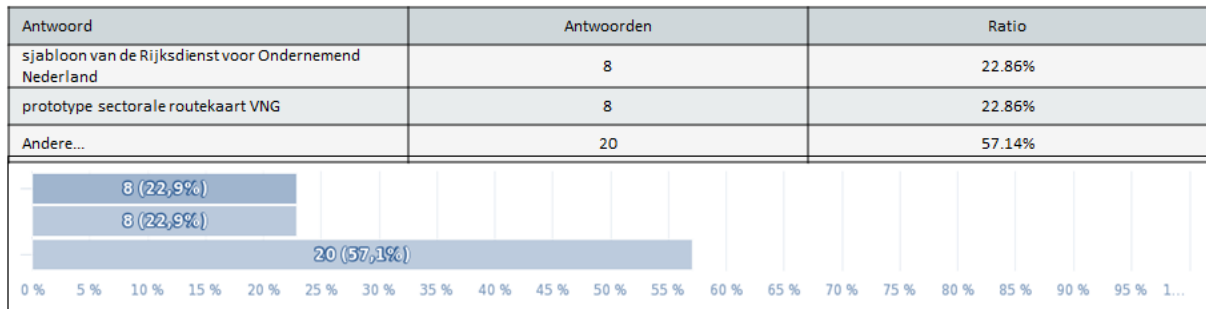
De motivatie voor gemeentes om met de verduurzaming aan de slag te gaan zou moeten zijn vanwege de publieke financiering van het vastgoed, en dus om een voorbeeldfunctie te stellen naar andere vastgoedpartijen. Ze hebben door deze financiering meer mogelijkheden op sturing van het vastgoed. Maatschappelijk vastgoed heeft een centrale rol gekregen in het verduurzamingsproces dat is verschoven van 'central government' naar 'public governance'. Naast deze voorbeeldrol worden gemeentes geacht goed na te denken over het nut en de efficiency van hun portefeuille. Indien bepaalde panden geen maatschappelijk functie in de toekomst in een bepaalde regio vervullen, moeten ze nadenken of deze panden wel geconsolideerd moeten blijven. Voorheen werd deze vraag niet gesteld.

5.3 Deelvraag IV. Type PRK/ monitoring

Er zijn verschillende soorten documenten die aangeleverd worden als PRK, zoals op basis van een sectorale routekaart van de VNG, sjabloon van RvO of een geheel eigen model. De modellen van de VNG en RvO maken inzichtelijk in hoeverre de gemeentelijke verduurzamingsopgave is gevorderd van het GMV. Indien de gemeente een eigen model hanteert is dat ongewis. De volgende vraag is om deze reden voorgelegd:

“Welke type PRK gebruikt u?”

5.3.1 De survey resultaten



Acht gemeentes ofwel 22,86 % van de respondenten hanteerde het prototype van de sectorale routekaart van de VNG en eenzelfde percentage heeft het sjabloon van de RvO als handvat gebruikt. De overige respondenten, 19 gemeentes ofwel 57,14 %, heeft echter een eigen model gebruikt zoals (D)MJOP, een IAB of een model dat door een externe partij of de Provincie is opgesteld.

5.3.2 De argumenten tijdens de interviews

Gemeente Breda

Eigen model

Er wordt gebruik gemaakt van een eigen model. In 2015/2016, dus voor dat een PRK in beeld was zoals gesteld in het Klimaatakkoord, zijn er besluiten gemaakt voor onze kernportefeuille. In dit model zijn cijfers gehanteerd die zijn gebaseerd op maatregelen met een terugverdientijd van maximaal 20 jaar.

Gemeente Gorinchem

Niet bekend

Het exacte model is niet bekend. Dit is uitbesteed aan een extern bureau, Republiq. Zij stellen op termijn een portefeuille-brede PRK op. Vervolgens wordt een werkprogramma opgesteld met op pandniveau de uit te voeren maatregelen en kosten.

Gemeente Midden-Drenthe

Eigen model

De gemeente hanteert een ander model. Het IHP (Integraal huisvestingsplan). Deze zal in de nabije toekomst geactualiseerd worden.

Gemeente Weststellingwerf

Eigen model

Het exacte model is niet bekend. Ter ondersteuning van de verduurzaming GMV is gekozen voor een adviesbureau van de Provincie. Dit betreft ABC Nova. Zij gaan begin 2023 de gehele portefeuille doorlichten en zullen dan een PRK voorleggen.

De volgende vraag is voorgelegd is ten aanzien van inhoud van de PRK:

“Welke onderwerpen worden behandeld in de PRK?”

5.3.3 De survey resultaten

Antwoord	Antwoorden	Ratio
Inventarisatie gebouwvoorraad	30	85.71%
Beschrijving verbruik/opwekmogelijkheden	22	62.86%
Bepalen vastgoedstrategie/ visie	26	74.29%
Huidige en toekomstige positie verduurzaming GMV binnen organisatie	24	68.57%
Financiering	26	74.29%
Monitoring	22	62.86%
Integratie circulariteit/ <u>kl</u> imaat adaptief bouwen	13	37.14%

30 gemeentes geven aan een inventarisatie hebben gemaakt van hun gebouwvoorraad. De verbruik- en opwekmogelijkheden van de portefeuille zijn in bijna twee derde van de ondervraagde gemeentes in beeld, namelijk 22. Een strategische visie voor deze panden is ook bij meer dan twee derde van de gemeentes bekend; 26 gemeentes hebben dit aangegeven. Bij 22 gemeentes is bekend hoe de PRK gemonitord gaat worden. De integratie van circulair en adaptief bouwen in het minst aantal gevallen onderdeel van de PRK bij gemeentes, slechts 13 keer is dit aangegeven.

5.3.4 De argumenten tijdens de interviews

Gemeente Bergen op Zoom

We kennen onze portefeuille goed en onze organisatie is transparant. Veel van de genoemde onderwerpen in de enquête zijn dan ook bekend. Onze organisatie beschikt over voldoende expertise om deze gegevens in kaart kunnen brengen. De PRK zal ons dwingen om onze visie beter in beeld te krijgen.

Gemeente Breda

In 2015/2016 zijn alle gebouwgegevens in beeld gebracht door energie-adviseurs. De energetische gegevens van onze kernportefeuille zijn bekend. Onze visie destijds was investeringsbesluiten aangaan waarbij de terugverdientijd is geteld op 20 jaar. Hierbij is het uitgangspunt: “welke stenen passen nu bij dit beleid en niet welk beleid passen bij onze stenen”.

Gemeente Boxtel en St-Michielsgestel

Gebouwgegevens met verbruik- en opwekgegevens zijn niet in beeld. In 2016 hebben we energiescans laten maken. Deze zijn ondertussen achterhaald.

In dit tijdsbeeld zouden wij bijvoorbeeld niet voor gaswarmtepompen kiezen. Andere duurzaamheidsprogramma's, zoals het Nationaal Isolatieprogramma, willen we integreren en dwingen ons om wel alle energetische gebouwgegevens met een visie in beeld te brengen.

Gemeente Gorinchem

Alle gebouwgegevens worden in beeld gebracht dooreen extern bureau Republiq. Het definitieve rapport met gegevens (opwek-en verbruik) met de bijbehorende verduurzamingsmaatregelen komen in de vorm van EPA-U rapporten.

Gemeente Hattem

Wij hebben een goed beeld van onze gebouwgegevens, als het gaat om levensduur, functie, bvo en dergelijke. De opwek-en verbruik gegevens zijn minder in beeld. Rc-waarden en U-waarden ontbreken bij een aantal van onze panden en dan met name de monumenten. Dit wordt op gebouwniveau in beeld gebracht door twee bureaus met verschillende expertises.

Gemeente Midden-Drenthe

Niet alle gebouwgegevens zijn bekend. Dat heeft te maken met het feit dat ze niet reproduceerbaar zijn en verwerkt in ons integraal accommodatiebeleid.

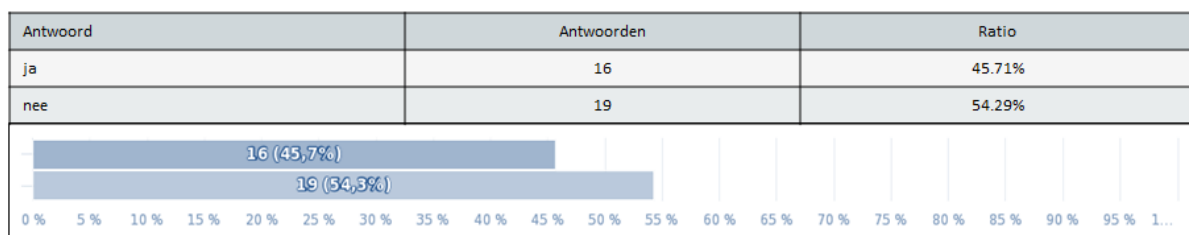
Gemeente Weststellingwerf

Volgend jaar zal een duidelijk beeld ontstaan van objectgegevens in combinatie met het opstellen van een PRK. De technische gegevens zijn in beeld; de uitvoering ervan zal een uitdaging worden. Met name de (on-)mogelijkheden ten aanzien van na-isolatie van de gebouwschil, waar gebruikers in zitten. Kerndata van objecten zijn overigens slechts een deel van de opgave, zeker omdat het maatschappelijk vastgoed betreft.

Het type PRK dat gehanteerd wordt door gemeentes en welke onderwerpen in dit betreffende model aan de orde komen is bekend. De vraag is vervolgens neergelegd in hoeverre externe partijen ondersteuning bieden bij het opstellen van een PRK en ergo het verduurzamen van het GMV. De volgende vraag is voorgelegd:

"Heeft u een externe partij betrokken bij het opstellen van een PRK?"

5.3.5 De survey resultaten



Minder dan de helft van het aantal ondervraagde gemeentes, 16 van de 35 gemeentes in totaal, geven aan een externe partij te hebben ingeschakeld bij het opstellen van een PRK.

5.3.6 De argumenten tijdens de interviews

Gemeente Bergen op Zoom

Na een bezuinigingsopgave zijn de ingehuurde externen vertrokken. De ontwikkeling van beleid en verduurzaming is hierdoor meer stilgevallen, inclusief het opstellen van een PRK.

Gemeente Boxtel en St- Michielsgestel

Er wordt geen gebruik gemaakt van een externe partij. Mogelijk dat in de toekomst een uitvraag of aanbesteding plaatsvindt. Hierop moeten wij ons nog oriënteren.

Gemeente Hattem

Er wordt gebruik gemaakt van een externe partij via de Provincie. Zij werken samen met bureaus met verschillende expertises.

Gemeente Weststellingwerf

Er wordt gebruik gemaakt van een externe partij via de Provincie. Hierbij is gekozen voor ABC Nova. Zij gaan volgend jaar de hele portefeuille doorlichten een routekaart neerleggen.

Hoofdstuk 6 Analyse hoofdstuk

Dit hoofdstuk presenteert de interpretatie op de uitkomsten van het kwalitatieve onderzoek uit hoofdstuk vijf waarmee antwoord wordt gegeven op de vier openstaand onderzoeksvragen en tenslotte de centrale onderzoeksvraag, in hoeverre gemeentes in staat zijn gebleken om een PRK in 2022 aan te leveren.

Opbouw van dit hoofdstuk

- Interpretatie en uitkomsten en beantwoording de afzonderlijke deelvraag
- Bundeling van reflecties tot een beantwoording van de centrale vraag

6.1 Interpretatie respons en analyse op deelvraag II

Deelvraag twee luidt:

“Welke kritische succesfactoren van de portefeuille routekaart met de hieraan gestelde eisen zijn bepalend voor de aanlevering?”

De knelpunten ten aanzien van de verduurzaming van het GMV die in een eerder onderzoek in 2012 van Deloitte zijn benoemd ‘financiën’ en ‘organisatorische indeling’ eindigden eveneens bovenaan als KSF in de enquête van het onderhavige onderzoek. De knelpunten ‘technisch inzicht in de gebouwgegevens’, ‘kennisniveau ambtenaren’ en ‘beschikbare data’ zijn in gelijke mate aangemerkt als knelpunt- en succesfactor. Deze knelpunten kwamen ook in het onderzoek van Brink naar voren. Het ‘kennisniveau van huurders en gebruikers’ wordt in hogere mate ervaren als knellend voor de opgave. De kansen of succesfactoren om de doelstellingen uit het Klimaatakkoord te bereiken betreffen de onderwerpen ‘technisch inzicht’ en ‘ondersteuning rijksoverheid’. Ondersteuning van Rijksoverheid werd in geen enkel eerder onderzoek aangemerkt als kans.

Hiermee is de tweede deelvraag beantwoord. In volgorde van toekenning van het aantal punten in de tabel volgt hieronder een verdere duiding op deze beantwoording.

Knelpunt: ‘Financiën’

In de enquête wordt financiën als meest voornaam knelpunt aangemerkt om de verduurzaming van het GMV te voltooien. Dit kwam echter niet terug tijdens de interviews. Hier werd duidelijk dat extra middelen veelal wel beschikbaar worden gesteld als hier met een (beleids-)document of duurzaam meerjarig onderhoudsplan aan de gemeenteraad om wordt verzocht. Onderliggende factoren zijn veelal de werkelijke reden waarom de verduurzamingsopgave als financieel complex en moeizaam wordt ervaren. Een voorbeeld betreft afspraken met transmissienetbeheerder Tennet en energieleverancier Liander. Deze zijn op ‘op losse schroeven’ komen te staan, merkte een gemeente op, vanwege capaciteitsgebrek op het elektriciteitsnet. De inkomsten en dus de gehele business case die zouden voortvloeien uit de terug levering van elektriciteit kwamen hiermee onder druk te staan. Een ander voorbeeld betreft de toenemende energieprijzen die voor kortere terugverdiertijden zorgen. Hierdoor zijn verduurzamingskeuzes uit het verleden in een ander daglicht komen te staan en kunnen business-cases ineens wel haalbaar blijken. Resumerend geldt dat financiën niet direct een risico vormen voor het voltooien van de verduurzamingsroute van het GMV maar kan door indirecte interne en externe factoren wel voor een remming van het proces zorgen.

Knelpunt: 'Organisatie'

De positie van GMV in de gemeentelijke organisatie wordt als bepalend voor het succes van de verduurzamingsopgave betiteld. Indien het GMV geclusterd wordt binnen één vastgoedteam wordt dit als een kans ervaren voor het slagen van de verduurzamingsopgave. Het centraal beleggen van het GMV heeft als voordeel om een verduurzamingsroute met bijbehorende (investerings-)besluiten efficiënt te nemen, vermelden diverse gemeentes tijdens de interviews. De verantwoordelijke GMV van de gemeente Breda verwoorde het als volgt: "Voorheen bepaalde de stenen ons beleid; nu bepaalt ons beleid welke stenen in aanmerking komen voor verduurzaming." Desondanks is de centrale indeling niet zaligmakend voor een succesvolle verduurzamingsroute. Er zijn verschillende partijen, zoals burgers, college van B en W en een gemeenteraad met allen maatschappelijke belangen. Deze kunnen de opgave ondanks een efficiënt georganiseerd team met een kernportefeuille nog bemoeilijken.

Kans: Ondersteuning van betrokken organisaties, BZK, RvO en VNG

In de interviews kwam naar voren dat gemeentes het als een kans zien wanneer er intensievere betrokkenheid bij de verduurzamingsopgave is van overkoepelende organisaties. De drie organisaties die actief betrokken zijn bij de maatschappelijke opgave om het GMV te verduurzamen betreffen de brancheorganisatie VNG, de beleid makende organisatie het ministerie van BZK en de beleidsuitvoerende organisatie RvO. Tijdens de interviews kwam naar voren dat er nauwelijks contact is met deze organisaties. Gelet op de rol is het niet bevreedend dat gemeentes niet in contact komen met beleidsmakers van het ministerie van BZK. RvO geldt als een uitvoerder van dit beleid, kennisbank en ontwikkelaar van 'tools' voor de opgave. Deze organisatie zou evenals brancheorganisatie VNG wel in beeld moeten zijn bij gemeentes. Dit laatste wordt ook bevestigd in de survey. Zowel de VNG als de RvO kunnen op verschillende manieren van grote waarde zijn om gemeentes te ondersteunen bij de verduurzaming van het GMV. Onderstaande drie voorbeelden zijn een aantal maal benoemd in de vraaggerekken door zowel gemeentes als respondenten van het klankbord:

- delen van goede voorbeelden;
- kennisbank;
- duiden op subsidie- en ondersteuningsmogelijkheden.

Het delen van goede voorbeelden en fungeren als kennisbank duidt op opgedane expertise van gemeentes die op schema lopen met de verduurzaming van het GMV ten opzichte van gemeentes die nog niet zover zijn. Uiteraard zouden de vastgoedportefeuilles van deze gemeentes vergelijkbaar moeten zijn. De gemeentes geven aan dat ze op de hoogte zijn van enkele bekende subsidies of ondersteunende maatregelen voor de opgaven Twee gemeentes geven aan deel te willen nemen aan de DUMAVA en ook het 'ontzorgingsprogramma' van provincies is in beeld. Andere ondersteunende (Europese-) subsidies of maatregelen zijn niet bekend.

Tussen de drie organisaties, BZK, VNG en RvO onderling is er intensief contact onder andere met landelijke coördinatie overleggen. Zij geven aan dat bovengenoemde voorbeelden om gemeentes te ondersteunen ook exact is waar ze gemeentes mee faciliteren. De drie organisaties geven tegelijkertijd aan sceptisch te zijn of de gevraagde doelstellingen van het Klimaatkoord bereikt gaan worden. De 'bemensing' vanuit deze drie organisaties bedraagt ongeveer 15 personen. Alle drie de verantwoordelijken van deze organisaties zijn van mening dat dit voldoende is om gemeentes hiermee te bedienen ten aanzien van ondersteuning van de opgave. De 'kans' is dus voornamelijk voor deze drie organisaties gelegen in het feit om kennis te delen van gemeentes die met succes de opgave aanpakken met gemeentes die achterlopen.

6.2 Interpretatie respons en analyse op deelvraag III

“In hoeverre hebben gemeentes hun portefeuille routekaart portefeuille voor het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed gereed? ”

De gemeentes geven aan, voor 37.2 %, ofwel 13 van de 35 geënquêteerden gemeentes, de PRK in 2022 gereed te hebben.

Hiermee is het antwoord op de derde deelvraag duidelijk. Hieronder volgt een verdere duiding en interpretatie op deze beantwoording.

Aantal aangeleverde PRK's

Aangezien in dit onderzoek 35 van de 350 gemeente de enquête hebben ingevuld is niet een volledig representatief beeld ontstaan ten aanzien van alle gemeentes in Nederland. De cijfers omtrent de aanlevering van PRK's worden wel bekrachtigd door de VNG. De monitorende brancheorganisatie verkondigt een cijfer dat iets onder de helft ligt, een exact getal is nog niet genoemd.

De interpretatie van deze cijfers over de aangeleverde PRK's, zijn beantwoord door de klankbordgroep. Duidelijk komt hier naar voren dat de 5 sectoren (industrie, elektriciteit, mobiliteit, landbouw en landgebruik en gebouwde omgeving) sectoraal verantwoordelijk zijn de klimaatdoelstelling te behalen. Gemeentes zijn dientengevolge zelf verantwoordelijk voor de verduurzaming ten aanzien van het eigen GMV.

Aantal inwoners versus PRK-gereed

Het onderzoek toont aan dat de aanlevering van PRK's door middelgrote (30 duizend tot 80 duizend inwoners) en grote gemeentes (100 duizend en meer inwoners) wisselend plaatsvinden. 17% van de middelgrote gemeentes geeft aan deze dit jaar gereed te hebben en 40% gaf aan de PRK dit jaar niet aan te leveren. 6% van de grote gemeentes gaf aan deze dit jaar aan te leveren versus 3 % die niet aan dit verzoek tegemoet komt. Het aandeel van kleine gemeente dat dit jaar een PRK gaat aanleveren is gelijk verdeeld: 17% van deze grootte van gemeentes gaf aan deze dit jaar voltooid te hebben en ook 17% van gemeentes met een inwonertal kleiner dan 30 duizend inwoners geeft aan deze in 2022 niet gereed te hebben. Van de vier grote steden Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht heeft Den Haag aangegeven dat de PRK niet in 2022 opgeleverd gaat worden, maar in 2023. Bij deze getallen moet de kanttekening worden geplaatst dat de respons van kleinere gemeentes hoger is dan de middel- en grote gemeentes. Anderzijds zijn er ook meer kleine gemeentes in Nederland dan grotere, maar vertegenwoordigen de 10 grootste gemeentes 55 % van het totale bvo.

Correlatie bvo versus aanlevering

Om te bepalen of de aanlevering een verband houdt met het gemiddeld aantal bvo's van een gemeente is een analyse gemaakt met de volgende hypothese: “Indien een gemeente minder dan het gemiddeld aantal bvo GMV bezit, wordt verwacht dat de PRK dit jaar geleverd wordt of al gereed is”. Hierbij geldende volgende uitgangspunten;

- het gemiddelde aantal bvo per inwoner is 3.01 m²;
- het percentage van gemeentes dat onder dit gemiddelde valt bedraagt 64 % en
- het aantal gemeentes dat boven dit gemiddelde uitkomt is 34 %.

De percentages tussen de gemeentes met een hogere bvo dan gemiddeld en gemeentes met een lagere bvo dan het gemiddelde zijn echter vrijwel identiek: 33% voor de eerste groep en 35 % van de gemeentes met een bvo die onder het gemiddelde ligt leveren een PRK dit jaar aan of hebben deze al gereed. De nulhypothese wordt niet ondersteund.

Relatie andere sectoren

Indien deze cijfers worden afgezet tegen andere sectoren dan valt dit volgens BZK tegen. In de sector zorg is een aanzienlijk hoger percentage aanlevering PRK bewerkstelligd. In deze sector is ingezet op handreiking van tools en meer bewustwording. Gelet op de maatschappelijke- en voorbeeldfunctie van het GMV, valt dit tegen.

VNG is op dit moment druk bezig met tool-ontwikkeling en er wordt getracht door het delen van goede voorbeelden en duiding van subsidiemogelijkheden gemeentes beter te ondersteunen. Tegelijkertijd wordt erkend dat gemeentes met tal van (duurzaamheids-)opgaven te maken hebben, waarbij de wereld van nu er anders uitziet dat ruim een jaar geleden. Krapte op de arbeidsmarkt, de crisis in de grondstoffenmarkt, het tekort aan aannemers zijn uitdagingen voor de verduurzamingsopgave van het GMV. Van andere sectoren is niet bekend in welke mate PRK's tijdig worden aangeleverd.

Verplichting en motivatie voor een PRK

De noodzaak van het opstellen van een PRK wordt door alle gemeentes erkend. Alle gemeentes hebben aangegeven dat dit document verplicht moet worden gesteld. Inherent aan dit document is namelijk om eerst een kernportefeuille samen te stellen voor de langere termijn. Gemeentes worden hiermee voor het eerst gedwongen na te denken welke panden geconsolideerd blijven en welke niet. Ondanks dat 'de wereld er morgen anders uit kan zien', er mogelijk betere technieken zijn om te verduurzamen, of dat de arbeidsmarkt nog verder verengd, wordt dit erkend als eerste stap.

Hiermee kan een goed onderbouwd investeringsbesluit voor de portefeuille aan de gemeenteraad en het College van Burgemeester en Wethouders worden voorgelegd. Mogelijk in combinatie met subsidies zoals DUMAVA. Naast deze financieel inzichten, geven gemeentes aan dat ook de emissiereductie naar 2030 en 2050 beter in beeld wordt gebracht, wat nu onvoldoende het geval is.

De VNG, RvO en BZK erkennen deze nut en noodzaak en wijzen ook op de voorbeeldrol die gemeentes hebben. De energielabel C verplichting voor kantoooreigenaren kan enkel gehandhaafd worden door gemeentes die zelf ook aan de verplichting voldoet, zo is de redenering.

Inzicht in emissiereductie

De survey en de interviews tonen aan dat alle gemeentes bezig zijn met een vorm van een PRK om inzicht te krijgen in de emissiereductie. Een drietal momenten zijn bij dit onderwerp van belang. Allereerst 1990, het basisjaar voor emissiereductie, 2030 waarbij de eerste klimaatdoelstelling van 55 % emissiereductie moet zijn bereikt en 2050 waarbij de finale doelstelling van 95% emissiereductie van het GMV moet zijn bewerkstelligd. Slechts 1 gemeente gaf tijdens de interviews aan inzichtelijk te hebben in hoeverre hun voorraad is verduurzaamd ten opzichte van 1990. Genoemde oorzaken van andere gemeentes voor het gebrek aan dit inzicht zijn dat de vastgoedvoorraad is gewijzigd en van vervangingen onduidelijk is wat het effect op de emissiereductie is geweest. Alle ondervraagde verantwoordelijken GMV zijn het erover eens dat 2030 en 2050 belangrijke meetpunten zijn waarbij inzichtelijk moet zijn, met een PRK, hoeveel Co2 van het GMV wordt uitgestoten.

6.3 Interpretatie respons en analyse op deelvraag IV:

“Hoe kan de voortgang van de verduurzaming op basis van portefeuille routekaarten met de hieraan gestelde eisen eenduidig worden gemonitord? ”

Minder dan de helft van de ondervraagde gemeentes, 16 van de 35, hanteert een type PRK dat voldoet aan de eisen om de klimaatdoelstellingen inzichtelijk te maken.

De modellen waarvan duidelijk is dat de doelstellingen inzichtelijk zijn betreffen het sjabloon van de RvO en de sectorale routekaart van de VNG. De overige gemeentes geven aan een eigen model te hanteren. Het gebruik van een eigen model kan inhouden dat de benodigde emissiereductie niet in beeld is. Als gemeentes bij het gebruik van een eigen model bepaalde parameters hanteren kan wel worden gemonitord in hoeverre het GMV nu is verduurzaamd en hoe de emissiereductiedoelstellingen uit het Klimaatakkoord worden bereikt.

Hiermee is het antwoord op de vierde deelvraag duidelijk. Hieronder volgt een verdere duiding en interpretatie op deze beantwoording.

Parameters

De resultaten van de enquête tonen aan dat, ongeacht welk model of sjabloon wordt gehanteerd, verschillende parameters worden gebruikt om de PRK te monitoren. Zowel de gemeentes die dit jaar leveren als later op een (on-)bekend tijdstip noemen de volgende parameters:

- energie labels;
- kpi's;
- emissiereductie van de gehele voorraad *of*
- op andere wijze.

Enkel van de parameter 'energielabels' weten we dat hierbij de emissiereductie in beeld is. Van de overige parameters weten we dit niet. De keuze voor een key-indicator kan mogelijk niet dit reductiegegeven verklaren, evenals 'op een andere wijze' is ingevuld.

De monitor-parameter 'emissiereductie van de gehele voorraad' is eenzelfde indicator dat dat het CBS bijhoudt. De VNG geeft aan dat naast de ontvangen PRK's ook dit dashboard van het CBS wordt gebruikt. Een toelichting hierbij is als voetnoot bijgevoegd.

Gebruik van externen

Indien de middelen dit toestaan zien we dat minder dan de helft gemeentes gebruik maakt van een externe partij voor het opstellen van een PRK. Wanneer deze wel worden ingezet zijn dit zowel commerciële partijen zijn als ook ondersteuning vanuit de Provincie. Een aantal gemeentes maken gebruik van het 'ontzorgingsprogramma' van de Provincie. Hierin kan advies en budget worden verkregen voor de verduurzaming van het GMV. Recentelijk is dit 'ontzorgingsprogramma' uitgebreid en komen gemeentes in aanmerking die maximaal 50.000 inwoners hebben. Dit was in het verleden gemaximeerd tot 25.000 inwoners. Het aantal gemeentes dat zich op dit programma kan beroepen is hierdoor uitgebreid. Deze externe ondersteuning is in sommige gevallen gewenst. Dit betreft met name gemeentes waarbij de verduurzamingsopgave nog in de beginfase is.

6.4 Beantwoording centrale vraag

Alle deelvragen zijn beantwoord en resulteert in het antwoord op de centraal gestelde vraag in dit onderzoek:

“In hoeverre hebben gemeentes hun portefeuilleroutekaart voor het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed gereed?”

Uit het onderzoek is gebleken dat gemeentes voor 37.2 % of wel 14 op de 35 gemeentes de PRK gereed hebben of aangeven deze in 2022 aan te leveren.

Op vrijdag 4 november is de VNG bevestigd over het exacte aantal aan hen bevestigde en aangeleverde PRK's. De VNG geeft aan dat er bij 229 gemeentes een uitvraag naar portefeuilleroutekaarten is gedaan. Het aantal aangeleverde PRK's dat hier na is ontvangen betreft:

- 60 gemeentes geven aan een PRK of vergelijkbare aanpak te hebben opgesteld.

Naast de persoonlijke benadering per mail heeft de uitvraag ook op verschillende fora gestaan om zo veel mogelijk gemeentes te benaderen. Hier worden onderstaande percentages vermeld:

- 71% van de 229 gemeentes hebben aangegeven een PRK of vergelijkbaar plan te hebben opgesteld.
- 29% van de gevraagde gemeentes heeft aangegeven dat zij nog bezig zijn met het opstellen van een aanpak.

6.5 Resumé analyse

Uit het operationele onderzoek blijkt hoe het finale percentage van 37,2 % aangeleverde PRK's in 2022 tot stand is gekomen. Het onderzoek naar dit kwantitatief gegeven heeft inzage verschaft welke KSF's bepalend zijn voor de gehele energietransitie primair en het aanleveren van een PRK subsidair. Uit de survey blijkt dat 'bestedingsruimte' en 'organisatorische indeling' de meest voornamelijk KSF's zijn. Bij de vraaggesprekken met verantwoordelijken van het GMV en het klankbord bleek echter een gelaagdheid in de KSF 'bestedingsruimte'. Onderliggende factoren bleken veelal de werkelijke reden waarom de verduurzamingsopgave als financieel complex en moeizaam wordt ervaren, zoals de stijging van energieprijzen. Voorts werd duidelijk dat de aanlevering van een PRK niet afhankelijk is van het inwonertal of het aantal vierkante meters bvo GMV. Zowel middelgrote gemeentes (30 duizend tot 80 duizend) als kleine gemeentes (tot 30 duizend inwoners) geven in 17 % van de cases aan een PRK aan te leveren. Voor zowel gemeentes met meer dan een gemiddeld bvo per inwoners als minder dan een gemiddeld bvo per inwoner bedraagt het aanleveringspercentage PRK 33%. Ten aanzien van het model PRK, of het prototype sectorale routekaart VNG of het sjabloon van de RvO dat wordt aangeleverd, geldt een percentage van 45,8 %. Dit houdt in dat 16 van de ondervraagde 35 gemeentes een sjabloon hanteren dat zowel inzicht heeft in de huidige stand van verduurzaming van het GMV als een route schetst naar de 95 % emissiereductie in 2050. De overige gemeentes hanteren een model waarbij dit het geval kan zijn, afhankelijk welke reductie- parameters worden gehanteerd. Van het energielabel weten we dat het de reductie weergeeft. Twaalf gemeentes geven aan deze te hanteren.

Om het percentage aangeleverde PRK's bij het volgende ijkmoment in 2024 hoger te doen laten uitvallen is er consensus bij zowel gemeentes als de drie GMV-gelieerde organisaties, RvO, VNG en BZK, hoe dit te bereiken. Dit betreffen het delen van goede voorbeelden, het opstellen van een kennis-databank en het beter duiden op beschikbare subsidie-ondersteuningsmogelijkheden. Voorts geldt dat er meer nadruk gelegd moet worden op de navolgbaarheid en monitorbaarheid en dientengevolge het te hanteren model. Het doel een PRK aan te leveren staat niet op zichzelf. Met name de kwalitatieve gegevens uit dit document moeten zorgen voor een inzichtelijke route naar een CO2 arm GMV.

6.6 Eindconclusie

Minder dan vier op de tien gemeentes leveren een PRK

Dit onderzoek naar de aanlevering van PRK's heeft inzage verstrekt in hoeverre de gemeentes in 2022 hun GMV hebben verduurzaamd. Een op de tien gemeentes in Nederland heeft de survey ingevuld en vertegenwoordigt 13,8% van het totale bvo van het GMV. Bijna 4 op de 10 geënquêteerden, namelijk 37,2 %, geeft aan dit jaar de PRK te leveren. Deze gegevens indiceren dat gemeentes slechts in beperkte mate kunnen voldoen aan het vrijblijvende verzoek om inzage te verschaffen in de stand van zaken met betrekking tot de verduurzaming van het GMV. Deze cijfers geven een optimistischer beeld dan de VNG aangeeft. In hun rondvraag geeft 26% van de gemeentes aan de PRK dit jaar te leveren. Beide percentages vertonen een ander, lager aantal aangeleverde PRK's, dan werd verstrekt in eerder onderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau Brink. Hieruit kwam naar voren dat 67 % van de gemeentes een PRK in 2022 gereed zou hebben.

De emissiereductieopgave is niet monitorbaar

Er zijn geen vormvereisten aan een PRK gesteld. Hierdoor is de kans reëel dat er een PRK wordt aangeleverd dat niet de benodigde emissiereductiedoelstellingen van het Klimaatakkoord weergeeft. Voorts geldt dat er geen uniforme monitoringsindicatoren worden voorgeschreven ongeacht welke type PRK wordt gehanteerd. De monitorbaarheid van de verduurzamingsroute van het GMV die van eminent belang is, is in het geding.

Het CBS hanteert sinds 2019 een dashboard voor emissiereductiegegevens van maatschappelijk vastgoed. De kwaliteit van deze gegevens in dit dashboard is niet onderzocht. Door op verschillende wijze de verduurzamingsopgave te monitoren is de kwaliteit en de uniformiteit van de emissiereductiegegevens niet te waarborgen. Het is niet duidelijk welke gegevens gebruikt worden om de opgave te volgen en conclusies aan te verbinden. Er zal duidelijkheid verschaft moeten omtrent de kwaliteit van het dashboard en dit moet worden afgezet tegen de gegevens van de aangeleverde PRK's.

KSF's

Achter het percentage van het al dan niet aanleveren van PRK's gaan knelpunten en kansen schuil; de KSF's. In dit onderzoek is gebleken dat er een drietal 'klassieke' KSF's de verduurzaming van het GMV beïnvloeden. In volgorde van ervaren knelpunten betreffen dit organisatorische-, financieel gerelateerde- en technische factoren. Daarnaast zijn er andere knelpunten ontstaan die betreffen de contemporaine tijdsgeest, te weten stijgende energieprijzen en krapte op de arbeidsmarkt. Deze factoren tonen aan hoe complex en onvoorspelbaar de verduurzamingsopgave is.

Klassieke KSF's

Het centraal beleggen van het GMV binnen een organisatie wordt als een efficiënte stap gezien om de opgave in te vullen, zo bleek uit de interviews. De mogelijkheid om vervolgens een kernportefeuille samen te stellen is dan gelet op de 'kortere lijntjes' eenvoudiger. Ondanks dat financiën tijdens de vraaggesprekken niet als het voornaamste obstakel werd genoemd voor de verduurzamingsopgave is dit knelpunt, gelet op de verwevenheid met andere KSF's, nog een voorname factor. Het dienen van maatschappelijke belangen zorgt per definitie bij verschillende gebouwfuncties, zoals sportlokalen, buurthuizen en zwembaden voor onrendabele business cases. Een gemeente moet, in tegenstelling tot andere vastgoedpartijen, deze maatschappelijke rol blijven vervullen. Het is zaak dat gemeentes hierin worden gecompenseerd door het Rijk.

De KSF met betrekking tot bekendheid van technisch- en energetisch inzicht in de gebouwenvoorraad is wisselend bekend bij de ondervraagden. Er is consensus bij gemeentes dat deze gegevens als fundament dienen voor het in kaart brengen van emissiereductie.

Met deze technische en energetische gebouwgegevens kan, centraal belegd binnen de organisatie, een besluit worden genomen ten aanzien van het consolideren of het afstoten van panden, en zo een kernportefeuille samenstellen.

Naast de klassieke KSF's zijn er een aantal macro economische KSF's die zeer recentelijk een belangrijke stempel hebben gedrukt op het behalen van de opgave. Het betreft de crises op de energiemarkt en de krapte op de arbeidsmarkt. Ten aanzien van de hogere prijzen voor grondstoffen op de energiemarkt geldt dat enkele gemeentes dit momentum aangrijpen om verduurzamings-investeringsvoorstellen eerder richting de gemeenteraad en het College te brengen, omdat de terugverdientijden aanzienlijk zijn verkort. Voor veel gemeentes betekenen deze hogere prijzen echter eenvoudig minder bestedingsruimte voor verduurzaming.

Daadkrachtiger

Verduurzaming van het GMV houdt in dat meerdere disciplines bij elkaar komen. Naast kennis van beheer en onderhoud van de objecten, moet ook een maatschappelijk behoefte worden ingeschat van gebouwfuncties in buurten en regio's in de toekomst. Dit vereist een brede kennis van vastgoed die met name in kleinere gemeentes niet voldoende aanwezig is. Het betrekken van externe partijen hierbij zou dit probleem kunnen oplossen, maar dit is niet mogelijk vanwege het schaarse aanbod van gekwalificeerd personeel.

De KSF's, zowel de klassieke als deze van recentere aard worden ook gesignaleerd en erkend door de drie partijen die nauw betrokken zijn bij de verduurzaming van het GMV. Zowel BZK, de RvO als ook de VNG constateren dat deze KSF's in belangrijke mate de oorzaak zijn, dat slechts iets meer dan een derde van de ondervraagde gemeentes een PRK in 2022 hebben geleverd. Ondanks hun verschillende rol ten aanzien van de opgave geldt dat er een gemeenschappelijk gematigd positief vertrouwen is in het eindresultaat, ergo het behalen van de doelstellingen uit het Klimaatakkoord. Om de hierin genoemde doelen te behalen zal volgens deze drie organisaties alle beschikbare 'tools' zoals subsidiebekendheid en kennisdeling meer maximaal moeten worden benut. Wanneer hieraan door deze drie organisaties wordt voldaan zullen gemeentes daadkrachtiger aan de slag moeten om de gegevens over de verduurzamingsvoortgang van het GMV te delen.

Dit onderzoek heeft inzicht verschaft in het percentage aangeleverde PRK's bij het eerste aanlevermoment in 2022. De PRK's zijn als voortvloeisel uit het Klimaatakkoord het enige kwalitatieve document dat inzage geeft in de verduurzamingsopgave van het GMV. Gemeentes zouden, als onderdeel van een overheid die de maat stelt inzake de route naar een klimaat neutrale gebouwde omgeving, een voorbeeldrol moeten aannemen en PRK's aanleveren. Het is niet voldoende met woorden tot het goede aan te sporen, men moet ook naar zijn eigen woorden handelen ofwel:

'Longum iter est per praecepta, breve et efficax per exempla' (Seneca, Epistolae (6,5)).

Het volgende meetmoment in 2024 zal moeten blijken of gemeentes hier ook gehoor aan geven.

6.7 Reflectie en aanbevelingen

Reflectie

Hoe moeten deze aanleverpercentages, minder dan vier op de tien gemeentes heeft een PRK aangeleverd, worden geïnterpreteerd? Wanneer we een tijdlijn beoordelen vanaf de eerste verduurzamingsmaatregelen tot de laatste gestelde, hadden we verder moeten staan met het verschaffen van inzicht in de emissiereductie van het GMV. We zijn immers al ver gevorderd, gerekend vanaf het Nationaal Isolatie Programma in 1970 tot de einddatum die is gesteld in het Klimaatakkoord in 2050. Echter door voortschrijdend inzicht binnen de klimaatwetenschap over de gevolgen van opwarming van de aarde zijn de afspraken steeds hoger geagendeerd op de (inter-)nationale politieke agenda's en ergo de emissiereductiedoelen steeds strikter gesteld. Een ander pleidooi dat deze cijfers in een minder pessimistisch daglicht plaatst, is de complexiteit en de onvoorspelbaarheid van de opgave. Complex vanwege de maatschappelijke functie van het vastgoed waar te allen tijde gehoor aan moet worden gegeven, ongeacht de rendabiliteit. Onvoorspelbaar vanwege de recent ontstane tekorten op de grondstoffen-en arbeidsmarkt.

Een middelgrote gemeente in het Westland, de gemeente Rijswijk herkent deze problematiek. De eigen verduurzamingsdoelstellingen uit 2011-2020 werden door bovengenoemde redenen, niet behaald. In de raadsnotulen wordt deze kennisgeving door het College van Burgemeester en Wethouders op 27 maart 2021 als volgt verwoord: "De gemeente zet hierin goede stappen, maar we hebben de doelstelling nog niet volledig gehaald (College Burgemeester en Wethouders, 2021).

Feit is dat er onvoldoende inzage is in de emissiereductie van het GMV door het niet aanleveren van PRK's. Het jaar 2022 is niet het jaar geworden, zoals aan gemeentes is opgedragen om dit inzicht te verschaffen. De gemeente Rijswijk heeft de emissiereductie weliswaar niet behaald, maar wel in beeld en gedeeld.

Hoe gaan we in de toekomst wel inzage in de emissiereductie van het GMV verkrijgen? Dat is niet duidelijk. Het CBS houdt sinds 2019 een dashboard bij en ook de VNG geeft aan dat ze bezig is om data omtrent de emissiereductie van het GMV te genereren. Deze gegevens kunnen gebundeld worden en vergeleken met data van de PRK's. Meer voor de hand liggend zou de PRK in de toekomst als kwalitatief document kunnen fungeren, met het inventariseren van knelpunten en kansen van de verduurzamingsopgave en de kwantitatieve gegevens, de 'harde emissie-reductie-data', van het CBS en VNG. Maar op dit moment ontbreekt hierin regie. Alle gemeentes zijn zelf verantwoordelijk, zo onderstrepen BZK en RvO nadrukkelijk. De VNG heeft als belangenbehartiger voor haar gemeenteleden echter een vertegenwoordigende functie en past deze rol dus niet. Deze regierol zal uiteindelijk opgepakt moeten worden door de Rijksoverheid, als ondertekenaar van het Klimaatakkoord. Zij zullen met een gestandaardiseerde PRK en een eenduidig monitoringssystematiek moeten komen.

Deze regisseur zal ook nu moeten acteren. Vanaf 1 januari 2023 moeten kantoor-eigenaren minimaal een energielabel C voor hun objecten kunnen aantonen, anders mogen zij formeel een pand met kantoorfunctie niet verhuren. Gemeentes stellen andere partijen derhalve nu verantwoordelijk voor de verduurzamingsopgave. Naast het feit dat de eigen gemeentelijke kantorenvorraad ook minimaal dit energielabel per deze datum zal moeten hebben, bepaalt dit in belangrijke mate de voorbeeld- en aanjagersrol die ze hebben door hun eigen vastgoed tijdig én inzichtelijk te verduurzamen.

De gemeente Rijswijk voldoet op 1 januari 2023 nog niet aan deze labelverplichting en past de voorbeeldrol naar de overige stakeholders in de verduurzamingsopgave binnen de gemeente nog niet. Toch heeft deze gemeente op korte termijn zicht op een energieneutraal gemeentehuis. De verhuizing naar een Co2-neutraal 'huis van de stad' is op 1 januari 2024 een feit. Dan zal zij, net als alle overige gemeentes, moeten doorpakken en ook het overige deel van de portefeuille moeten verduurzamen en de monitorbare gegevens delen.

Aanbevelingen

Uit de conclusie blijkt dat veel gemeentes plannen hebben om het GMV te verduurzamen conform de eisen uit het Klimaatakkoord. In het onderhavige onderzoek heeft 37,2 % van de 35 bevroegde gemeentes een PRK om deze doelstelling te behalen. De VNG dat de PRK's monitort, heeft tot 2 november 2022 26% van de 229 ondervraagde in bezit.

Plannen zijn niet voldoende om voor he Rijk inzichtelijk te maken hoe ver de verduurzamingsopgave van het GMV is gevorderd. In de survey werd duidelijk dat en gemengd vertrouwen is vanuit het ministerie van BZK, de brancheorganisatie VNG en de RvO of de benodigde emissie reductie in 2030 en 2050 wordt behaald.

*Het verdient aanbeveling **nu** een PRK op te stellen.*

Wanneer een PRK wordt aangeleverd moet deze gegevens bevatten die inzage verschaft in emissiereductie tot nu toe een strategische route naar het finale meetmoment in 2050. Van twee typen PRK te weten het sjabloon van de RvO en het prototype van de sectorale routekaart van de VNG, weten we dat hier deze gegevens in vermeld zijn. Meer dan de helft van de gemeentes geven echter aan een eigen type PRK te hanteren. Hierin worden verschillende monitoringsindicatoren gehanteerd, waarbij niet duidelijk of deze de gewenste gegevens vermelden.

*Het verdient aanbeveling om een **gestandaardiseerd** PRK te hanteren met eenduidige monitoringsindicatoren*

Vanwege de maatschappelijke belangen wordt het als kans gezien om het GMV centraal in de organisatie te beleggen. Gemeentes waar dit het geval is geven aan dat besluitvorming efficiënt kan plaatsvinden wanneer dit het geval is.

*Het verdient aanbeveling om het GMV **centraal** te positioneren in de ambtelijke organisatie.*

In veel gemeentes zijn vastgoedportefeuilles divers van aard gelet op onder meer functie, bouwjaar en bvo. Wanneer de energetische gegevens van de portefeuille bekend zijn wordt het als een kans gezien om een kernportefeuille samen te stellen. Dit maakt het eenvoudiger om onderbouwd een duurzame investeringsbegroting op te stellen. Het biedt de mogelijkheid om de gemeenteraden en de colleges van Burgemeester en Wethouders een overzichtelijk afgewogen maatregelenpakket voor te leggen.

*Het verdient aanbeveling een **kernportefeuille** samen te stellen.*

Het is anno 2022 niet voldoende inzichtelijk waar gemeentes zich bevinden met de emissiereductie van hun GMV. Met een klein team van specialisten wordt vanuit de Rijksoverheid en de branche de opgave gevolgd. Gemeentes ervaren deze contacten als waardevol, maar zijn tot heden schaars. Wanneer deze contacten worden geïntensiveerd met het delen van kennis van gemeentes die de opgave succesvol aanpakken wordt dit als een kans ervaren.

*Het verdient aanbeveling goede voorbeelden te **delen**.*

Het GMV is door het maatschappelijke karakter per definitie een niet gesloten business case. De gemeentes ervaren financiën als een knelpunt. Het Rijk heeft de gemeente verantwoordelijk gesteld voor deze opgave en zou financieel de opgave meer moeten ondersteunen.

*Het verdient aanbeveling gemeentes vanuit het Rijk **financieel** beter te **ondersteunen**.*

Voor vervolgonderzoek zou kunnen worden bekeken of data een grotere rol kunnen gaan spelen in de verduurzamingsopgave voor het GMV. Zowel voor gemeentes die de benodigde input aanleveren als het monitoren door de VNG kan dit de opgave vereenvoudigen. Met deze data zou gekeken kunnen worden of de gemeentes van eenzelfde schaalgrootte en portefeuille gezamenlijk kunnen optrekken.

6.8 Bibliografie

- ASRE. (2020). *Beschrijvende statistiek*. Amsterdam: ASRE
- Baarda, B. (2018). *Basisboek kwalitatief onderzoek*. Groningen: Noordhoff uitgevers
- Baarda, B.; Hulst, M. van der. (2014). *Basisboek methoden en technieken, kwantitatief praktijkgericht onderzoek op wetenschappelijke basis*. Groningen: Noordhoff Uitgevers
- Brink. (2020). *Routekaart verduurzaming gemeente Amersfoort*. Eindhoven: Brink
- Brink. (2021). *Nulmeting verduurzaming maatschappelijk vastgoed*. Den Haag: VNG
- Brink. (2021). *Routekaart*. Eindhoven: gemeente Soest
- Carabain, W. (2022). *Taken van een gemeente*. Opgeroepen op 2022, van rijksoverheid.nl: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gemeentes/taken-gemeente>
- CBS. (2008). *Gasverbruik van huishoudens in dertig jaar bijna gehalveerd*. Opgeroepen op 2022, van nieuws/2008: <https://www.cbs.nl>
- CBS. (2020). *Welke sectoren stoten broeikasgassen uit?* Opgeroepen op 2022, van Dossier broeikasgassen: <https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/dossier-broeikasgassen>
- College van Rijksadviseurs. (2019). *Via Parijs*. Den Haag: CrA
- Colliers. (2021). *Verduurzaming kantoren komt niet op gang*. Amsterdam: Colliers
- Deloitte. (2012). *G25-gemeentes aan het woord*. Amsterdam: Deloitte real estate advisory.
- EcoFys. (2007). *Duurzame warmte en koude potentiëlen*. Den Haag: Ministerie van Economische Zaken
- Gemeente Soest. (2020). *Programma energietransitie Soest*. Soest: Gemeente Soest
- Glaser, B., & Straus, A. (1967). *The discovery of grounded theory; strategies of qualitative research*. Chigago: Aldine.
- Kieft, M. (2011). *De Delphi-methode nader bekeken*. Opgeroepen op 2022, van www.samenspraakadvies.nl: <https://www.samenspraakadvies.nl/publicaties>
- Klimaatakkoord.nl. (2019). <https://www.Klimaatakkoord.nl/gebouwde-omgeving>. Opgeroepen op 2022, van <https://www.Klimaatakkoord.nl>: <https://www.Klimaatakkoord.nl/gebouwde-omgeving>
- Klimaatakkoord.nl. (2019). <https://www.Klimaatakkoord.nl/Klimaatakkoord>. Opgeroepen op 2022, hoe-het-Klimaatakkoord-tot-stand-kwam/sectortafels
- Klimaatakkoord.nl. (2019). *Klimaatakkoord hoofdstuk gebouwde omgeving*. Den Haag: Ministerie van Economische Zaken
- Klimaatakkoord.nl. (2019). *Verduurzaming bestaande utiliteitsbouw*. Opgeroepen op 2022, van Gebouwde omgeving: <https://www.Klimaatakkoord.nl/documenten/publicaties/2019>
- Klimaatconferentie Parijs 2015. (2018). Opgeroepen op 2022, van Europa Nu Onafhankelijk en Actueel: <https://www.europa-nu.nl>

- Kyoto protocol. (2020). Opgeroepen op 2022, van Europa Nu Onafhankelijk en Actueel: https://www.europa-nu.nl/id/vh7dotot4lz1/kyoto_protocol
- Meadows, D., Meadows, D., & Randers, J. (1972). *The Limits of Growth*. Falls Church: Universe Books.
- PAW. (2021). *Programma aardgasvrije wijken*. Opgeroepen op 2022, van aardgasvrijewijken.nl: <https://www.aardgasvrijewijken.nl>
- PBL. (2011). *Naar een schone economie*. Den Haag: PBL
- PBL. (2011). *Naar een schone economie in 2050: routes verkennend*. Bilthoven: RIVM
- PBL. (2019). *Achtergronddocument effecten ontwerp Klimaatakkoord: gebouwde omgeving*. Den Haag: PBL
- PBL. (2021). *Grote opgave in een beperkte ruimte*. Den Haag: PBL
- Perree, H. (2021). *Groen stadhuis nog ver weg*. Binnenlands Bestuur, 61.
- Platform Duurzame huisvesting. (2022). *Data en digitalisering*. Opgeroepen op 2022, van <https://www.platformduurzamehuisvesting.nl>
- Republic. (2019). https://www.ivvd.nl/wp-content/uploads/2019/10/Republiq-Cijfers_gemeentelijk_vastgoed_2019_final_1.pdf.
- Republiq. (2019). *Gemeentelijk vastgoedportefeuille in perspectief*. Opgeroepen op 2022, van cijfers gemeentelijk vastgoed 2019: <https://www.ivvd.nl>
- Rijksoverheid.nl. (2021). *Klimaatbeleid*. Opgeroepen op 2022, van Klimaatverandering: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/klimaatverandering/klimaatbeleid>
- Rijksoverheid.nl. (2022, januari). *Gemeentelijke herindeling*. Opgeroepen op juni 2022, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/gemeentes/gemeentelijke-herindeling>
- Rijksoverheid.nl. (2022). *Klimaatbeleid*. Opgeroepen op 2022, van Klimaatverandering: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/klimaatverandering/klimaatbeleid>
- Rijksoverheid.nl. (2022). *Wat is het Klimaatakkoord*. Opgeroepen op 2022, van Klimaatverandering: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/klimaatverandering/Klimaatakkoord>
- Raworth K. (2019). *De donuteconomie*. Amsterdam; uitgeverij Nieuw Amsterdam.
- Ringelberg, S. (2021). *De Nederlandse aardgastransitie*. Utrecht; uitgeverij Eburon.
- Robson, C., & Mc Kartan, K. (2016). *Real world research*. Chichester: John Wiley & Sons Ltd.
- Rotmans, J., Verdaas, C., A., Brounen, D., et al. (2020). *De opgave waar we voor staan is groot en complex*. Den Haag: Programma aardgasvrije wijken.
- RvO.(2020).<https://energieslag.rvo.nl/file/download/leidraad/verduurzamengemeentelijkvastgoed/stappenplan/.pdf>
- RvO. (2020). <https://energieslag.rvo.nl/groups/view/maatschappelijk-vastgoed/sectorale-routekaarten-het-overzicht>
- RvO. (2020). *Lange termijn renovatiestrategie*. Den Haag: RvO

- RvO. (2020). *Routekaart voor het verduurzamen van de vastgoedportefeuille*. Den Haag: RvO
- RvO. (2021). <https://energieslag.rvo.nl/>. Opgeroepen op 2022, van www.energieslag.rvo.nl: <https://energieslag.rvo.nl/file>
- RvO. (2021). <https://energieslag.rvo.nl/groups/maatschappelijk-vastgoed>
- RvO. (2021). *Stand van zaken routekaarten Klimaatakkoord gebouwde omgeving*. Den Haag: RvO
- Thuis, P., & Stuive, R. (2016). *Bedrijfskunde integraal*. Groningen: Noordhoff
- Van Heeswijk, H., Schuckman, C., & Delamarre, N. (2007). *Integraal huisvestingsplan en lokaal maatwerk*. Den Haag: VNG
- Verdaas, C., Hajer, M., D., Rotmans, J., et al. (2020). *De opgave waar we voor staan is groot en complex*. Den Haag: Programma Aardgasvrije wijken
- Verenigde Naties. (1992). *Klimaatverdrag*. Klimaatverdrag (p. 26). Rio de Janeiro: Verenigde Naties
- VNG. (2020). <https://vng.nl/sites/2020sectorale-routekaart-maatschappelijk-vastgoed-def.pdf>
- Voogd, H. (2005). *Gemeentelijk accommodatiebeleid*. Groningen: RUG
- Zinger, E. d. (2019). *Een verkennend onderzoek naar investeringsbeslissingen voor de verduurzaming van bestaand commercieel vastgoed*. Amsterdam school of real estate: Amsterdam

Bijlagen I Interviews

Samenvatting Interview VNG

Onderwerp: GMV/ aanlevering PRK

Donderdag 15 september 14.30 uur, Teams

SP 1: Querijn Beets, student ASRE

SP 2: Annelies Groenestein, Beleidsmedewerker Verduurzamen MV , Programma Energie, Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG)

Interview

SP 1: Mijn eerste vraag normaal gesproken is "hoe lange vervul je deze rol bij de organisatie" Maar we hebben elkaar al eerder gesproken dit jaar en je startte toe net met deze functie, dat weet ik dus ondertussen. Ik ben voorts nieuwsgierig naar de rol van de VNG binnen verduurzaming GMV als je kijkt naar de positie t.o.v. BZK en RvO, kan je dat toelichten?

SP 2: Ja wij als VNG vertegenwoordigen 344 gemeentes, richting het Rijk, wij vertolken hun standpunten. Bij bestuurlijke consultaties polsen wij de gemeentes en geven wij antwoorden terug over bv subsidieregelingen die nieuw zijn of een 2e tranche uitkomt. Daarnaast zitten wij ook in een aantal Gremia, zoals het ambtelijk coördinatie-overleg, de samenwerkingstafel en hebben zij afstemmingsoverleggen, o.a. ook met het RvO. Vanuit daar hebben wij overal wel een soort raakvlak RvO acteert voornamelijk op ambtelijk niveau en wij op bestuurlijk niveau, maar soms loopt dat door elkaar hebben. Persoonlijk vind ik het prettig om met ambtenaren te praten en kom vaak bij gemeentes op bezoek. Inmiddels hebben we veel gemeentes en metropools een intensief contact en is er ruimte voor uitwisseling van o.a. inspirerende voorbeelden en ook in contact brengen van mensen.

SP 1: Lukt dat voldoende denk jij? De reden dat ik dat vraag is dat ik in mijn enquête hoe het contact met VNG, BZK of de RVO wordt ervaren en dan is de reactie dat er sporadisch contact is, maar niet intensief, hoe verklaar je dat, zijn deze contacten t.a.v. dit onderwerp nog opbouwend?

SP 2: Ja, inderdaad tijdens de corona-jaren is vooral digitaal contact geweest in de vorm van een meedenkgroep, maar zijn we dus niet fysiek langs geweest.

SP 1 Wordt dan nu duidelijk wie bij iedere gemeente verantwoordelijk is voor de opgave?

SP 2: Ja, ik praat met beleidsmedewerkers, vastgoedbeheerder en soms met een team duurzaamheid tegelijkertijd zoals in Sittard-Geleen, daar hebben we een presentatie voor ca 10 mensen gegeven. Bij regio Eindhoven heb ik een Webinar georganiseerd. En daar zijn ook leveranciers en bedrijven zoals Republiq bij Ik zoek ook nadrukkelijk ingangen bij metropool-regio's of RES-regio's om een groter publiek te vinden. Ik ben nu samen met Zaanstad een meeting aan het organiseren voor de metropoolregio Amsterdam. In oktober zou ik een rondetafelgesprek hebben met bestuurders in Twente, dat gaat helaas niet door en daar zoek ik een alternatief voor. Zo probeer ik deze contacten ook geografisch te spreiden.

SP 1. Heb je nog meer criteria voor het aanhalen van contacten naast geografische spreiding?

SP 2: Als het uitkomt probeer zo verspreid mogelijk alle gemeentes te banderen, en als ik er ergens ben probeer ik zoveel mogelijk gemeentes in die regio mee te nemen. De opgave echter voor kleine landelijke gemeentes is zo anders dan voor grote (metropool-) regio's. Maar ik heb beiden in beeld en we zijn bezig om tools te ontwikkelen om ook deze kleine gemeentes te ondersteunen. Een stad als Amsterdam of Rotterdam heeft de VNG eigenlijk niet nodig, die hebben al zo'n groot netwerk.

De opgave en de hulpvraag is groter bij kleinere gemeentes.

SP 1: dat constateer ik ook. Er is ook naar mijn mening een groter gebrek aan personele capaciteit bij deze kleine gemeentes, verhoudingsgewijs. Het heeft waarschijnlijk te maken met schaalgrootte. En is er ook minder slagkracht om prioritering te kunnen geven aan verduurzaming van GMV, dit constateer jij ook?

SP 2: Ja gisteren heb ik een Webinar gegeven aan nieuwe raadsleden. En hieruit blijkt dat de nood hoger is bij kleine gemeentes. In de regio Twente daar heb ik gehoord dat ze hier een oplossing voor bedenken. Een pool oprichten van experts om FTE beschikbaar te stellen voor alle klusjes die in dit kader moeten worden opgepakt. En deze klussen zijn zo uiteenlopend dat dat niet op een bordje van 1 persoon gelegd kan worden. En uit deze pool kan een persoon worden vrijgemaakt voor een onderzoeksvraag of een expertstuk. Ik vind het een geweldig idee. Overigens hebben we nu voor alle gemeentes het nationale programma lokale warmte transitie, NPLW en is bedoeld als eerste loket voor gemeentes met hun verduurzamingsvragen.

SP 1: Dat klinkt goed, ah ik zie op jullie site dat dit in juli van dit jaar is gelanceerd. En ten aanzien van de oprichting van een pool mensen die uren kunnen vrij maken met hun expertise en zo de positieve verduurzamingsvoorbeelden delen;. dat is denk ik waar met name kleine gemeentes winst kunnen behalen. Mooi initiatief. Ten aanzien van de knelpunten en de succesfactoren; waar denk jij dat het grootste knelpunt zit ten aanzien van de opgave? En dat is, heb ik gemerkt, voor iedere gemeente weer anders; mede afhankelijk van je portefeuille opbouw. Heb je veel oude panden en monumenten dan is de opgave anders dan een gemeente met nieuwe portefeuille. Waar denk jij dat het kan 'knellen' om de PRK op de rit te krijgen?

SP 2: Voor kleine gemeentes is dat vooral het gebrek aan capaciteit. Hier zijn vastgoedbeheerders die heel veel verschillende zaken doen. Ze hebben praktische kennis van hun vastgoed maar niet altijd alle kennis die nodig is voor de opgave. Ze hebben allemaal een MJOP en soms zelfs een DMJOP, maar dat is wat anders dan het in kaart brengen van de duurzaamheidseisen om het vastgoed ihkv klimaatakkoord.

Soms zijn het ook gewoon eenvoudig het ontbreken van financiële middelen en gaat het geld op in een gemeente bv op aan het sociale domein en blijft er weinig over voor het vastgoed.

Maar er zijn ook zoveel andere knelpunten die gemeentes hebben; geld tijd, crisis op de arbeidsmarkt, de grondstoffenmarkt. Aannemers zijn lastig vindbaar, dus het is alweer zoveel complexer geworden dan een half jaar geleden.

SP 1, Klopt. De knelpunten die je schetst. Wat ik zelf ook terug heb gekregen van gemeentes dat wat als knellend wordt ervaren voor de opgave is dat er niet 1 persoon of team kan worden aangewezen die besluiten mag nemen een strategie mag neerleggen namens de organisatie. En eigenlijk begrijpelijk omdat er meer afdeling belangen hebben bij het vastgoed.

Herken je deze factor ook dus eigenlijk het eerst in beeld brengen van een kernportefeuille en vervolgens de strategie neerleggen wat verduurzamen we wel en blijft de aankomende 30 jaar nog in portefeuille en wat niet?

SP 2: Ja, je slaat de spijker op de kop. Bijvoorbeeld Groningen, Amersfoort, Soest, allemaal voorbeelden waar het goed gaat, omdat de daadkracht er is. En er zijn voorbeelden van gemeentes waarbij de wil er wel is, maar waar de Raad allerlei argumenten neerlegt om het niet te doen slagen, of net aan de minimale eisen voldoen.

Die voorbeelden zijn er ook. Bij dit soort gemeentes, mochten we daar kennis van krijgen, nodigen we onszelf ook uit, bij de Raad om ons verhaal te doen en om de urgentie te benadrukken en de daadkracht te versterken. Tijdens de Webinar van gisteravond ging het hier ook exact over, we hebben uitgelegd dat het voor het gehele maatschappelijke vastgoed geldt; onderwijs, sport. Wanneer we inspirerende voorbeelden neerleggen dan gaat het lopen.

SP 1: Als ik zo naar jouw verhaal luister en ik verplaats me in een gemeenteraadslid en ondanks dat ik inspirerende verhalen zou horen van jou over succesvolle verduurzamingsprojecten, dan nog kan me voorstellen gelet op wat er aan allerhande opgave ligt bij gemeentes: jeugdzorg, opvang Oekraïners, dat het voor zo iemand nog een lastige keuze om dit onderwerp te prioriteren. Hoe kijken jullie/jij als VNG hier tegen aan?

SP 2: Nee, wij zijn niet de enige die dit probleem inderdaad onderkennen. Selina Roskam van de BZK zal hier ongetwijfeld ook meer over kunnen vertellen. Met elkaar zitten we aan een samenwerkingstafel en is er een landelijk coördinatie-overleg waar we dit soort punten bespreken. Aan die tafel zitten bv ook bedrijven aan we proberen altijd oplossingen te zoeken voor dit soort problemen, maar ook bv het grondstoffen probleem wordt bekeken, en hoe kan je bv circulair bouwen.

Het ontzorgingsprogramma, de 2e tranche, dat is opgehoogd naar gemeentes met maximaal 50 K inwoners en er dus vanuit de provincie geld wordt vrijgemaakt om gemeentes te ondersteunen.

SP 1; je bekijkt dus de verduurzamingsopgave in een breder gemeentelijk perspectief en probeert het zo goed mogelijk onder de aandacht te brengen?

SP 2: Nou, niet alleen onder de aandacht te brengen, maar ook een handreiking van tools te ontwikkelen samen met gemeentes de opgave aan te gaan. Gemeentes zitten niet te wachten op lijvige boekwerken over bv hoe ze de financiën kunnen regelen. Dit moeten we niet willen aanbieden. Mijn collega is bezig met gewoon eenvoudige documenten op te stellen, hoe gemeentes eenvoudig kunnen aanbesteden of een Europese subsidie aan te vragen etc.

SP 1; Akkoord. Andere vraag die hierbij in het verlengde ligt. Zit het 'momentum' denk je mee nu met de hoge energieprijzen?

SP 2: Het zit mee en het zit tegen. Wij als VNG voelen de urgentie nu maar ik merk ook dat en dan met name bij kleinere gemeentes dat de moed hun in de schoenen zakt; waar moeten we nu beginnen?

Het belangrijkste ongeacht wat er nu speelt, is dat je begint met verduurzamen. Dat kan een klein pand zijn, maar begin met verduurzamen, maak een stappenplan en zorg dat je lerend vermogen ontwikkelt en spar met andere gemeentes.

SP 1; Beginnen kan pas na het opstellen van een kernportefeuille en een visie, toch?

SP 2: Ja en daar is het ontzorgingsprogramma voor. Gemeentes die bij de Provincie hier een beroep op deden hebben hier advies kunnen inwinnen, bv met het helpen van een PRK. En dat kan ook met de 2e tranche, deze is weliswaar nog niet definitief.

SP 1; Ik ben hier zelf niet mee bekend met de 2 tranches van dit ontzorgingsprogramma, kan je dit toelichten?

SP 2: Ja, gemeentes kunnen dus o.a. voor hun PRK zich wenden tot de Provincie en hier ondersteuning vragen. Er zijn energie adviesbedrijven die zich specifiek namens de Provincie helpen met ondersteunen van PRK's.

SP 1: Weten gemeentes voldoende af van het bestaan van deze tranches?

SP 2: Ik merk dus van niet. Het is een initiatief van BZK en wij doen daar aan mee. Daar mag veel meer ruchtbaarheid aan worden gegeven. Bouwstenen voor sociaal en wij hebben het ook op onze website en het Rvo ook, maar die hebben de consultatie en de hele informatie hierover weggehaald. Dit wordt een agendapunt voor ons overleg komende maandag.

Wij moeten meer publiceren/ruchtbaarheid geven aan deze regelingen waar gemeentes aan kunnen deelnemen. Ook bv aan de subsidie regeling, DUMAVA.

SP 1; Correct dat denk ik ook. Er zou zeker mee bekendheid mogen komen tav alle regelingen die er beschikbaar zijn, die laatste regeling DUMAVA is overigens wel bekend. En verder hoor ik dat er gemeenten zijn die lokale afspraken maken met energieleveranciers, bv afspraken over de levering van zonnepanelen en terug levering van energie aan het net.

Wat zie jij als grote kansen om de verduurzamingsopgave te behalen?

SP 2: De kans van slagen wordt vergoot voor gemeentes als ze beseffen dat ze het niet in hun eentje moeten doen. Hoe meer je je netwerk gebruikt, hoe meer kennisdeling er is en je het wiel niet hoeft uit te vinden. Onze taak ligt erin om zoveel mogelijk deze verbinding tot stand te brengen.

Ik kreeg een vraag van de gemeente Goes, wij willen onze gemeente in 2030 al energieneutraal hebben; kan je ons in contact brengen met gemeentes die deze ambitie ook hebben. En dat doe ik dan.

Een andere advies is om alle complexe gebouwen pas aan het eind te verduurzamen, dan krijg je tegen 2050 een onoverkomelijk probleem. Start met de low-regrets.

SP 1; akkoord begin mei verteld ik jou dat het er niet naar uit ziet dat veel gemeentes dit jaar de PRK aan gaan leveren, dit was jou beeld toen ook, klopt dat nog steeds?

SP 2: Ja, maar nu moet ik de kanttekening hierbij maken dat er gemeentes zijn die wel een rapportage aan leveren, dus een ander document, dus niet geheel cf het sjabloon, maar er worden wel stappen benoemd en sommige sturen een DMJOP in.

SP 1 :Zeker dat zie ook terug komen; IHP's MJOP's e.d. Moeten ze overigens bij jullie terugkomen en is het meer dan ½ inclusief alle documenten die dan binnenkomen.

Ja klopt, kantje boord is het de helft dat binnenkomt inclusief alle andere documenten.

SP 1: Dan bestaat de mogelijkheid dat de doelstelling uit het Klimaat akkoord niet gehaald gaat worden, wanneer niet inzichtelijk is wat de reductie nu echt is, deel je die mening?

SP 2: Nou we hebben natuurlijk onze eigen database van CBS, waar alle gegevens over energieverbruik van onder andere sport scholen etc. worden geregistreerd, de Co2 wordt daar in ieder geval gemonitord. Daarnaast zijn we bezig met een database, waar gemeentes zelf een verbruik in kunnen zetten. Ons doel is dan, dat als ie klaar is, dat gemeentes zichzelf kunnen benchmarken met gemeentes van dezelfde grootte.

Het verschil tussen PRK en de data bij het CBS, is dat de PRK meer kwalitatief van aard is, zie de knelpunten waar we het over gehad hebben.

En we willen uiteindelijk ook af van de handmatige routekaarten invullen. Ons voorstel naar het Rvo is dan ook, dat wij de PRK's zodanig digitaal kunnen aangeleverd kunnen krijgen dat we ze niet meer handmatig moeten verwerken, want dat was een enorme klus. Republiq is overigens bezig om dit te digitaliseren en data verzamelen.

SP 1: Gezamenlijk dus de PRK's de data van CBS zou je dan een compleet beeld moeten hebben van de stand van zaken ten aanzien van de verduurzaming GMV.

SP 2: Ja, dit jaar wordt ook de sectorale routekaart, hereikt en daar leveren wij ook de actuele gegevens van aan.

SP 1: en in 2024 worden dan weer de PRK's geactualiseerd, dus om de twee jaar. Verwacht jij dat als ik jou eind dit jaar nogmaals bevrage de stavaza omtrent de PRK's dat er ruim meer dan de helft is aangeleverd?

SP 2: Ik moet hoge verwachtingen temperen. Ik spreek gemeentes en die hebben hun transitievisie warmte nog niet opgesteld en dat moest gebeuren in 2021. Dus ik ga geen aantallen nomen. En ik zeg erbij dat PRK's niet verplicht zijn. Maar de doelstellingen moeten wel gehaald worden. Ik ben dus ook zeer benieuwd wat voor maatregelen er vanuit het Rijk gaan komen. Want de druk vanuit de EU zal ook gaan toenemen.

SP 1: ja inderdaad want zoals wij gemeentes monitoren, zal de EU dat bij de lidstaten doen, terecht punt. Slotvraag, heb je er uiteindelijk vertrouwen in dat 95% van het GMV is verduurzaamd?

SP 2: Nou ik ben er niet optimistisch in. Het is goed dat we onderkennen dat het een lastige opgave is en nu kunnen we nog acteren. Maar er kunnen eisen komen waar gemeentes niet aan kunnen voldoen.

Zoals het nu gaat, gaan we het niet redden, 2030 is al zo dichtbij, maar dat stimuleert mij ontzettend om hard aan de slag te gaan. We beseffen zo goed dat het een lastige opgave is. Zo goed mogelijk in beeld zijn en blijven bij gemeentes en de hulpvraag te stellen. En laten inzien dat we moeten samenwerken. Goede voorbeelden zoals onlangs in Zwolle waar een prachtige samenwerking is tussen Provincie, gemeentes en techneuten, dat komt ook op onze webpagina. De samenwerking met RvO en BZK is dan ook erg belangrijk.

SP 1 Akkoord, dank je. Dit waren mijn vragen. Zeer bedankt voor je tijd en input!

SP 2: Het lijkt me overigens zeer goed om als er ergens tussen de interviews door een verzoek/hulpvraag zit deze door te zetten naar jou.

Samenvatting Interview gemeente Midden-Drenthe

Onderwerp: GMV/ aanlevering PRK

Vrijdag 9 september 10 uur, Teams

SP 1 Querijn Beets, student ASRE
SP 2 Michel Westerink, projectleider vastgoed gemeente Midden-Drenthe

Interview

SP 1: Goedemorgen, de bedoeling van dit interview is een toelichting en verdiepinslag te maken naar aanleiding van de ingevulde enquête. Als gemeente ben jij geselecteerd op basis van geografische ligging, het als dan niet gereed hebben van de prk en het aantal bv GMV in je gemeente. Je gaf aan dat jij de prk dit jaar al gereed hebt en gaat aanleveren.

SP 2: Ja, maar wij hebben niet een sjabloon gebuikt van de Rvo of VNG, maar we hebben een Integraal Accommodatie beleid, een eigen model, waar de verduurzaming in een routekaart zit. Hier zit ook een investeringsagenda in, 2021-2025 en vervolgens 2026-2040 uitgaande van energieneutraal.

SP 1: Maar dan haak je daar mooi aan bij de eisen aan een prk?

SP 2: Ja, klopt we hebben dus al langere tijd een agenda om met verduurzaming aan de slag te gaan, maar laat het duidelijk zijn, de uitvoering is nog niet begonnen. Kijk middelen zijn nooit onbelangrijk en capaciteit evenmin. Nu hebben we wel duidelijkheid over een bedrag van 15 mio en een capaciteitsuitbreiding van projectleiding.

Voor de korte termijn, 2021-2025 hebben we aantal panden, omdat we daar ook met groot onderhoud bezig zijn, pakken we verduurzaming er direct bij en dat staat vast. Breder hebben we wel verder vooruit gekeken, maar dat hebben we nog niets vastgelegd omdat we willen aanhaken bij kansen die evt voorbijkomen. Bv huurcontracten die eindigen die mogelijk afstoten, dat betekent vooruit kijken, maar op het goede moment beslissingen nemen. Onze samenleving verandert heel hard.

SP 1: Is die 20 % of minder die je aangeeft aan tijdsbesteding in de gemeente voldoende voor de verduurzaming?

SP 2: Ik ben sinds 2008 projectleider en dan vastgoed algemeen en ook ICT. De verduurzaming heeft een flinke vlucht genomen de afgelopen periode, dus nu ben ik full time bezig met accommodatiebeleid. Ik probeer het verduurzamingsvraagstuk integraal te benaderen en probeer onze afdeling te professionaliseren. Binnen kort krijg ik, onderwijshuisvesting ook bij mijn takenpakket, dus alle scholen. Dat betekent in veel gevallen nieuwbouw. Ik ben meer een planvormer ten aanzien van de verduurzaming en dan hebben we voor de uitvoering die projectleider aangenomen die daarmee aan de slag gaat. Dan is het met de uitvoering erbij voldoende SP 1:ua tijd wat ik er nu aan besteed. Maar mijn takenpakket is vrij breed ook als het gaat om verduurzaming, we willen inde toekomst 3 patrijs (2 scholen en ander lid) onder brengen in een gebouw; hiervoor moet een VVE worden opgericht, dit pak ik op. Maar ook bv het on speaking terms brengen van partijen die niet door 1 deur kunnen.

SP 1: kan je dit toelichting in het licht van verduurzaming?

SP 2: Ja betreft een Dorpshuis die beheert een multifunctioneel gebouw beheert met een sportvereniging (kantine kleedkamers e.d.) en is gelegen in 1 pand en dat bijt elkaar. Die activiteiten, rust en het rumoer van de sporters.

SP 1: akkoord geeft een bijna nieuwe dimensie aan de verduurzamingsopgave MV. Ik ken het wel uiteraard dat we huurders/gebruikers een knelpuntfactor kunnen zijn, maar meer in de sfeer wie verantwoordelijk van welk deel van object als het gaat om verduurzaming, ken je dat?

SP 2: Klopt, dit was een bijzonder voorbeeld, met als andere punt dat hierbij naast de gemeente het eigendom in handen was van een stichting. Nu zie je dat er ingrediënten zijn die tot moeilijkheden kunnen leiden op allerlei vlak, beheer en ook verduurzaming. Een routeboek kan wel zijn vastgesteld, maar dit soort issues moeten we eerst zijn opgelost.

SP 1: akkoord, je snijdt nu een belangrijk punt aan, nl de onvoorspelbaarheid van de noodzaak van het nut van MV in de toekomst, herken je die problematiek? Is er over 10 jaar wel behoefte aan een school in die bepaalde wijk?

SP 2: Ja, klopt dat maakt het lastig bij sommige vastgoed is het duidelijk, bij bv scholen, maar bij bv Dorpshuizen; ik weet niet wat de behoefte is van senioren over 10 jaar? Dus de vraag is bv ga je bouwen voor leegstand? Je moet keuzes maken die je niet kan overzien.

Wat verder speelt is dat je moet kijken op het platteland naar de leefbaarheid. Dorpshuizen spelen hierin een maatschappelijk belangrijke rol. Maar er moet wel draagvlak blijven. In het verleden is het eigendom soms ten dele overgedragen. Als overheid heb je wel een zorgplicht ook ten aanzien van verduurzaming, maar met al deze punten zoals net genoemd is dat ook hier geen eenvoudige opgave.

SP 1: Dank je; staat in het integraal accommodatieplan nu per pand wat de verduurzamingsroute is? Een soort visie/strategie per pand?

SP 2: Niet op detailniveau, die hebben we overigens wel maar die staat elders, anders geeft dit teveel rumoer bij gebruikers. Wanneer bekend wordt dat hen bestemming in de plannen over 10 jaar wijzigt. Maar wat er wel in staat is een strategie hebben is op functieniveau verduurzamen, maar niet op pandniveau.

SP 1: is het portefeuille breed wel bekend hoe de verduurzamingsroute uitgestippeld is?

SP 2: De opgave is duidelijk, ik kan alleen niet in een glazen bol kijken. Het integraal accommodatiebeleid gaat uit van energieneutraal MV in 2040. Het is een strategische afwegingskader, we hebben dus een bepaalde aanvliegroute en is duidelijk met welke panden we aan de slag gaan tot 2025. En hierna kijken we met een nieuw planbeeld naar 2030. We weten wat onze beweegredenen zijn, we weten welke panden slecht zijn en in aanmerking komen voor nieuwbouw. We kunnen schuiven in prioritering en de Raad weet hier ook van en zij weten dat het geld wat we nu gebruiken niet voldoende is. We gaan kansen benutten, zoals afscheid nemen van drie panden dit budget reserveren voor panden die wel verduurzaamd moeten worden..

SP 1: Akkoord, verschillende hereikmomenten erin gebouwd. Dit is wat de RvO en VNG ook het liefst ziet. Het klimaatakkoord is van 2019 en als 'idee' om in 2022 de 1e prk aan te leveren dat dat niet volledig aansluit lijkt mij geen probleem. Iets anders wat zie jij nu la grootste knelpunt voor de opgave, is dat financieel, visie, strategisch e.d.?

SP 2: Ik heb op dit moment geen problemen met middelen maar ik voorzie daar in de toekomst wel problemen in. Gelet op de krapte op de markt en de stijgende bouwrijzen. En als dit doortrekt, als je kijkt naar de diverse stichtingen die mede eigenaar zijn van ons vastgoed, wanneer er minder bezoekers komen naar functies als

dorpshuizen betekent dit minder omzet. Het is en blijft MV en dan gaan deze problemen van niet-exploiteerbare panden ook een rol spelen. Is het dan verstandig om die panden te verduurzamen? Kortom middelen wordt van alle kanten een spannende exercitie.

SP 1: Helder weet jij hoever de panden nu zijn verduurzaamd tov 1990?

SP 2: Nee, dat percentage heb ik niet in mijn hoofd. Ik weet dat er wel projecten zijn die voor enkele panden dit in beeld hebben gebracht, maar omdat de opgave energieneutraal nu pas echt moet gaan beginnen is dat nog niet in beeld. Wat ik zei we hebben net een projectleider uitvoering aangenomen, die is 1 week geleden gestart. Als vuurdoop heeft hij het zwembad toegewezen gekregen waarbij de vraag nu ligt; blijft deze open of niet? Slopen of verduurzamen?

In principe is er geld voor beschikbaar, maar met de huidige energieprijzen en de teruglopende bezettingsgraden is dat maar de vraag of we het gaan inzetten? Dit is een politieke afweging

SP 1: Klopt, en het blijft uiteindelijk een doos waar je per bezoeker vele honderden euro's op moet toeleggen en nooit een rendabele case te maken was en met de huidige prijzen zeker ook niet te maken is. Hoe financieren jullie nu de verduurzaming?

SP 2: Dat is deels MJOP, we sluiten bij de groot onderhoudsmomenten, met extra budgetten die er gaan komen op basis van het integraal accommodatiebeleid. Als er subsidiemogelijkheden zijn maken we daar zeker gebruik van maar ik heb nog niet veel voorbij zien komen.

SP 1: heb je de DUMAVA aan het eind van het jaar voorzij zien komen als subsidiemogelijkheid?

SP 2: Ja, maar dat zijn vgs mij alleen onderzoek subsidies en geen investeringssubsidies.

SP 1: dat durf ik niet met zekerheid te zeggen, ik dacht van wel, vanwege het grote aantal gemeentes wat ik hoor wat zich hier voor in gaat schrijven.

Ja, de Provincie is daar volgens mij ook mee bezig. Dorpshuizen zijn hier zelf ook actief mee bezig, zij zijn het onderzoekswerk aan het verrichten, maar op het moment van uitvoering zullen ze bij ons aan kloppen?

Ons integraal accommodatie de combinatie wel gemaakt onderzoek en investeringsbehoefte.

SP 1: Dank je, wat zie je als een succesfactor voor de opgave, kan bv de organisatie zelf zijn die het de verduurzamingsopgave voor vastgoed gecentraliseerd hebben. Je wilt het MV gaf je net aan al in 2040 energie neutraal hebben.? Leg eens uit hoe dat kan?

SP 2: Dat is eigenlijk een ambitieuze wethouder geweest in het verleden die er nu niet meer zit, die heeft er voor gezorgd dat verduurzaming op de agenda kwam. We hebben nog niet alles nu in jaartallen en cijfers vastgesteld, juist om nu nog flexibiliteit te kunnen tonen maar destijds is de basis gelegd.

Verder helpt de actualisering van de IHP van het onderwijs gezamenlijk met het integraal accommodatiebeleid de verdere stappen te nemen Die actualisering van het IHP (integraal huisvestingsplan) heeft ervoor gezorgd dat bv verschillende onderwijsrichtingen in 2 gebouwen naast elkaar zitten. Dit zie ik als een succesfactor

SP 1: eigenlijk hoor ik je zeggen dat al enige tijd terug er stappen zijn gemaakt tav de prioritering van het onderwerp verduurzaming binnen de organisatie?

SP 2: Ja klopt door die wethouder is er een duidelijke route die we nu nog volgen. We proberen verder meer centrale aansturing te krijgen.

SP 1: daar kan ik me van alles bij voorstellen, want iedereen heeft een ander belang als het gaat om MV?

SP 2: Ja dat klopt dus die centrale aansturing is wenselijk. Met de huidige hoge energiekosten willen de meeste nu wel stappen maken met de verduurzaming, maar er zullen afgewogen keuzen gemaakt moeten worden. De geldberg is niet onbeperkt.

SP 1: maken de hoge energiekosten het nog makkelijk om de prioritering tav verduurzaming nog hoger te krijgen?

Ja zeker de panden die grootverbruikers zijn, als je in het verleden keek was er geen discussie mogelijk over het gemeentelijk zwembad, nu wel. Andere factoren zoals hoeveel bezoekers komen er en moeten we dus nog wel verduurzamen?

Ja punt wat hier speelt er moet een grote renovatie plaatsvinden en dus is het tijd om de knoop door te hakken Blijft het bad voortbestaan, dan moeten we met de renovatie tegelijkertijd gaan verduurzamen.

SP 1:; Dank je, ik zag in de enquête dat je niet van alle objecten een helder beeld van de technische gegevens van alle objecten. Hoe kijk je daar tegen aan?

SP 2: Klopt, maar dat heeft er mee te maken dat die gegevens er wel zijn, maar niet direct reproduceerbaar en zijn ook nog niet verwerkt in het integraal accommodatiebeleid?

SP 1: Hoe is jouw contact met de organisatie die deze opgave moet regisseren en verbinden zoals de VNG, RvO, VNG en Bouwstenen voor sociaal?

SP 2: Ik ken ze wel en als het nodig is haal ik informatie op, maar met alle drie is geen intensief contact. Bouwstenen voor sociaal ken ik ook. En RvO heb ik wel eens een samenwerking met zonnepanelen, in het verleden gehad.

SP 1: laatste vraag heb je er vertrouwen in dat het GMV in 2050 is 95% emissie is gereduceerd.

SP 2: Ja dat heb ik maar zeker weten doen we niet. Onzekere kwesties energieprijzen, beschikbare (personele) capaciteit maar ook aannemer capaciteit, geldkwesties e.d. kortom er zijn een aantal uitdagingen.

Samenvatting Interview gemeente Boxtel & St. Michielsgestel

Onderwerp: GMV/ aanlevering PRK

Donderdag 8 september 15 uur, Teams

SP 1 John van Zuijlen, beleidsmedewerker duurzaamheid gemeente Boxtel & St-Michielgestel
SP 2 Querijn Beets, student ASRE

Interview

SP 1: Hoe lang vervul je de rol als beleidsmedewerker voor deze gemeentes?

SP 2: Ik vervul deze rol als beleidsmedewerker sinds 2016 voor beide gemeente.

SP 1: Is er een fusie geweest?

Ja in 2016 is er een ambtelijke fusie gekomen tussen de 2 gemeentes. Duurzaamheid werd als gevolg ook onderdeel van 1 portefeuille voor 2 gemeentes.

SP 1: Je besteed minder dan 20 % tijd aan verduurzaming GMV, is dat voldoende?

SP 2: Nee, voor de verduurzamingsvraag heb je eigenlijk meer uren/mensen nodig voor zowel beheer als onderhoud verduurzaming. Het vergt nu een behoorlijke inspanning. En om sowieso je vastgoed te verduurzamen, moet je je beheer en MJOP goed op orde hebben En dat ontbreekt al voor beide gemeentes. In beide gemeentes is dat een probleem. Bv in Boxtel is er al een discussie wie er verantwoordelijk voor welk deel van het vastgoed. Zijn de lichtmasten van de gemeente of van de gebruiker en wie vervolgens verantwoordelijk voor de verduurzaming hiervan?

SP 1: Ik hoor eigenlijk al best een grote uitdaging als er al weinig inzage is in de energieke gegevens van de objecten ?

SP 2: Klopt. We hebben in het kader van de EEG (?) wel in 2016 energiescans laten maken. Ondertussen zijn deze al achterhaald. Want destijds werden er besloten voor een aantal panden gaswarmtepompen te plaatsen die gezien het huidige tijdsbeeld geen optie zou zijn.

En stel dat voor een bepaald gebouw 5 ton nodig is voor verduurzaming en dan zeggen we OK die nemen we mee in de MJOP en op natuurlijke momenten vervangen/verduurzamen we het pand. Vervolgens wordt er niks meer mee gedaan, en dat gaat slechts op voor een klein deel van de gebouwen. En dan is hier alleen maar gekeken om de energierekening naar beneden te krijgen. Dit geldt dan voor gebouwen waar wij als gemeente juridisch eigenaar van zijn. Maar de verduurzamingsslag geldt voor alle gebouwen.

SP 1: ik begrijp dat de verhouding tussen partijen, wie is verantwoordelijk voor welk deel van het gebouw tav verduurzamen een lastig punt is. Dat geldt ook, maar mss kan jij dit bevestigen, het tijdstip om een prk aan te leveren valt niet altijd in bestaande verduurzamingsplannen in te voegen? Het Klimaatakkoord kwam in 2019

en vervolgens kwam vanuit het Rijk de vraag om een PRK aan te leveren in 2022, maar wellicht dat er al bestaande plannen waren, die niet aansluiten bij de eisen van het Klimaatakkoord en is dus de urgentie om een PRK op te stellen ook wat lager?

SP 2: Ja, kan ik alleen maar bevestigen.

SP 1: in de enquête gaf je aan dat er dit jaar nog geen PRK gaat komen. Weet je wanneer je wel een routekaart van de portefeuille gaat aanleveren?

SP 2: Ja ik heb inderdaad aangegeven, dat er sinds een kort een compleet nieuw team is interim bij vastgoed. Dit heeft nog geen tijd gehad een beeld te krijgen van de energetische gegevens van ons vastgoed, laten we hopen dat ze daar dit jaar nog een beter beeld van kunnen vormen. En dat in 2023 wel de energetische gegevens in beeld zijn en een routekaart gemaakt kan worden. Wat we wel doen is bij gebouwen waar een acuut probleem is om een oplossing te bedenken. Bv een sporthal waar vervanging van een dak van een sporthal die lek is, en een natuurlijk moment is om te vervangen en dan gelijk kijken of er nog andere vervangingen noodzakelijk zijn. Budget is dan vaak niet beschikbaar. Dan moeten we dus krediet aanvragen en als ik dan inzichtelijk maken dat deze zich wel terugverdienen dan lukt het vaak. Maar het gebeurt teveel ad hoc.

SP 1: jullie hobbelen ad hoc van pand naar pand t.a.v. de verduurzaming als ik het goed begrijp, zonder enige systematiek?

SP 2: Klopt, er is nauwelijks beleid als het hier om gaat. En het is dan ook niet duidelijk voor de Raad wat nu precies de verduurzamingsopgave behelst.

SP 1: OK, dank je, in de enquête lees ik ook terug dat er een schaarste is aan gekwalificeerd personeel, die een gegevensanalyse kan maken van de energetische kwaliteit van de gebouwen. Zeg maar een 1e vertrekpunt voor de verduurzaming, kan je dit verder, want je gaf al aan dat dit team, interim eigenlijk net aan de gang is, toelichten?

SP 2: Ja, het is lastig. Ook om personeel te krijgen, maar ook om een opdracht kwalitatief goed uit te zetten.

Als je een opdracht verleend komt er een projectleider naar voren die bekwaam lijkt, maar na een half jaar uitvoering wordt de projectleider vervangen wat de kwaliteit en de diepgang niet bevordert.

SP 1: Is het knelpunt binnen jouw gemeente Visie, ligt dat aan de basis?

SP 2: Ja, ik denk het wel als alles helder in beeld is, gebouwgegevens budgettaire wensen in een matrix, dan kom je met een goed verhaal naar de Raad en kan daar zijn goedkeuring aan geven.

SP 1: Beweeg jij je vnl op het vlak van beheer, zoals ik eigenlijk proef uit je woorden?

SP 2: Nee, ik zit meer op beleid van zowel onderhoud als beheer. Ik adviseer.

SP 1: Ondervind je problemen omdat het vastgoed een maatschappelijke functie heeft?

SP 2: Ja, zeker bv het zwembad, er zijn partijen die je nodig hebt zoals Optisport (gebruiker) om de functie te kunnen continueren. Er zijn in deze markt niet veel partijen die dat kunnen, dus je moet daarmee samenwerken en dan kan je tegen samenwerking en afspraken met dergelijke partijen aanlopen.

SP 1: Kan je aangeven of er een externe partij is die een stuk van jullie verduurzaming uit handen neemt?

SP 2: Nee, wij hebben geen externe partij. Wel kijken wij naar subsidieaanvragen zoals Dumava, en daar kijken andere partijen (gemeentes?) met ons naar om te kijken of we daar aan deel kunnen nemen.

Mogelijk dat we wel in de toekomst een uitvraag gaan doen of een aanbesteding maar dan moeten we ons oriënteren wat er precies moet gebeuren. En dat is nog niet zover. Een aantal jaren geleden hebben we wel met verschillend vastgoed besloten wat we willen consolideren/ op termijn afstoten. Dat schept al enige duidelijkheid en dat is 2016 gebeurd, maar in 2022 is de situatie weer compleet anders.

In 2016 waren er twee voetbalverenigingen die onlangs besloten hebben te verduurzamen, dat soort zaken laten zich niet voorspellen en zijn niet grijpbaar in een visie. Een grote korfbalvereniging die zich ook heeft aangesloten bij deze gefuseerde voetbalverenigingen had niemand eerder voorzien.

Een ander voorbeeld is we hadden toen nog het idee om een gemeenschapshuis te vervangen door een nieuwe op dezelfde locatie. Daar heeft in de praktijk nu woningbouw plaatsgevonden.

Dit zijn een aantal voorbeelden dat het heel moeilijk is in te schatten of 10 jaar vooruit te kijken.

SP 1 ik snap volledig wat je bedoelt en hoor dit geluid van meer gemeentes. Toch moet je daarmee beginnen denk ik een visie presenteren met welke gebouwen je op termijn wilt consolideren dan wel afstoten. En ik begreep dit jouw woorden dat in St Michielsgestel er meer een portefeuillestrategie dan in Boxtel, klopt dat?

SP 2: Ja, maar colleges verschillen of eigenlijk berusten ergens makkelijker in. In de ene gemeente gaat men akkoord met het feit dat er geen inzicht is, de andere Raad/college zal verder doorvragen. En wat belangrijk is, wat staat er vermeld in coalitieakkoorden.

SP 1: Ok, dank je een andere vraag is hoe verduurzaming is geprioriteerd in de organisatie. Ik begreep uit de enquête die door jou is ingevuld, verduurzaming hoog staat geprioriteerd. Hoger dan bv circulariteit, biodiversiteit en aanverwante onderwerpen. Klopt dat beeld?

SP 2: Ja, eigenlijk is het inderdaad niet lastig om mensen over het algemeen mee te krijgen als het gaat om verduurzaming van panden. In Boxtel zijn er onlangs een nieuwe duurzaamheidsbeleidsregels opgesteld. Dit klinkt voortvarend, alleen heel concreet is hiermee nog niet aan de slag gegaan. Maar dat is iets wat sowieso gedaan moet worden. Want als je kijkt naar andere programma's/opgaves zoals het nationaal isolatieprogramma dan is gezegd we moeten als gemeente dat alle gebouwen geïsoleerd moeten worden in het kader van de transitie en dan moet je zeker aan de slag gaan met je eigen gebouwen om het goede voorbeeld te stellen. Het is een open deur, maar in de praktijk is het toch lastig en heb je de kans dat mensen gaan wijzen. Als je wilt verduurzamen moet je de eigenaren van panden meekrijgen. En wat geldt dat als je 1 pand goed verduurzaamd hebt, schept dat een goed voorbeeld voor andere eigenaren om ook te verduurzamen.

SP 1: ja ik snap wat je bedoelt. De praktijk lijkt me hier echter ook weerbarstiger als je een hele diverse portefeuille hebt. Dan is de verduurzamingslag van pand X geen kwestie van copy-paste naar een ander gebouw met een heel andere bouwaard/constructie/energetische gegevens, toch?

SP 2: Nee, maar als je 1 sporthal energieneutraal hebt gemaakt is het voor de hand liggend om dat bij andere sporthallen door te voeren. Het kan lastiger zijn, maar niet onmogelijk en er is ervaring opgedaan.

SP 1: ja akkoord, hierin kan ik me vinden, en hoeven objecten specifieke eigenschappen geen belemmering zijn om te verduurzamen.

SP 2: En wat ook mee speelt is niet alleen dat je weet hoe je het moet aanpakken, maar dat de markt er naar is om de verduurzaming te kunnen aanpakken.

SP 1. Akkoord, bedoel je dat sommige objecten zo specifiek zijn zoals monumenten, waar geen adviseurs voor zijn om een maatwerkadvies voor op te stellen en het pand te verduurzamen?

SP 2: Ja, precies dat is een dilemma wat je vooral hebt met monumenten en die je makkelijk links laat liggen. Terwijl je wel weet, als een van de weinige gebouwen dat ze over 10 jaar niet gesloopt zijn en dat kan bij andere gebouwen wel het geval zijn.

SP 1 ja terecht opgemerkt en dat zou het ondanks de lastige opgave om deze panden te verduurzamen gelet op alle beperkende regels die er zijn omtrent vergunning aanvraag bij deze gebouwen, er eenvoudiger middelen vrij te maken zouden moeten zijn?

SP 2: Ja dat herken ik, want bij andere panden spelen allerlei ontwikkelingen die later inde tijd tot andere keuzes zouden leiden. Corona zorgt voor minder kantoorgebruik om maar wat te noemen en een kantoorpand verduurzamen dat minder gebruikt wordt is geen haalbare businesscase.

SP 1, knelpunten zij wmb nu voldoende aan de orde gekomen tav het behalen van de verduurzamingsopgave. Kan je aangeven wat een succesfactor kan zijn?

SP 2: Capaciteit en middelen. En vooral ok visie dus weten hoe jet moet oppakken, waar liggen de verantwoordelijkheden en vooral ook gewoon beginnen ok al weet je niet precies een eindplaatje zal worden. Probeer zoveel mogelijk de opgave integraal aan te pakken. Dan komen er vanzelf momenten dat blijkt dat er bv budget bij moet of wat anders. Maar dat is eigenlijk niet zo spannend. Uiteindelijk moet er iets liggen waar we allemaal tevreden mee zijn.

SP 1. Ok eigenlijk geef je Visie zowel als knelpunt als succesfactor aan. Andere vraag hoe financier je nu de opgave middels MJOP en subsidies?

SP 2: Dat ligt lastig eigenlijk constateer ik dat ook de MJOP's niet helemaal op orde zijn. Dat moet eerst gebeuren. Dus inzichtelijk en op orde krijgen van het onderhoud van de gebouwen. Verder wordt er wel gebruik gemaakt van subsidies. Bv bij subsidies van regeling zoals Sd+ en SDE en samenwerken met energie corporaties. Er worden met hen recht opstal afgesproken; wij vervangen het dak en zij mogen er zonnepanelen opleggen. Wel moet er dan goed gekeken worden naar brandverzekeringen e.d.

SP 1, Ok John dank je we komen in de afrondende fase van het interview. Ik ben nog nieuwsgierig naar het contact dat je hebt met de partijen die gelieerd zijn aan de Rijksoverheid, VNG, BZK en RvO en mindere mate Bouwstenen voor sociaal ?

SP 2: VNG wel ihkv de routekaart en Rvo sporadisch we weten dat ze bestaan. Het contact is niet intensief met deze partijen. We hebben als gemeente een hele brede opgave, nationaal isolatieprogramma en de RES (regionale energie samenwerking) en nog veel andere regelingen die we moeten uitrollen. Hierdoor is het niet mogelijk intensief contact met hen te onderhouden.

SP 1: Afsluiten heb je vertrouwen dat het GMV in 2050 energieneutraal is, voor 95 %?

SP 2: Ja, dan moet het wel voor elkaar zijn. Mogelijk bestaat er tegen die tijd een ander beeld over wat verduurzaming precies is en is de ambitie ook gewijzigd. Maar ik verwacht dat we aan de criteria van de huidige regels kunnen voldoen.

Einde.

Samenvatting interview gemeente Weststellingwerf

Onderwerp: GMV/ aanlevering PRK

Woensdag 7 september 13.30 uur, Teams

SP 1: Querijn Beets, student ASRE

SP 2: Hendrik Hans Bos, specialist vastgoed gemeente Weststellingwerf

Interview

SP 1: Hoor dat je vertraging had voor dit interview ivm opvang vluchtelingen voor Oekraïne. Mobiel vastgoed zoeken, alloceren?

SP 2: Ja klopt. We zijn een kleine gemeente en vastgoed betreft hier niet alleen verduurzaming, maar is heel breed en voor dit actuele probleem is mijn aandacht even volledig opgepakt.

SP 1: Akkoord, ik ga toch het bruggetje maken naar de verduurzaming van vastgoed, wss speelt dat nog niet voor de mobiele opvangplekken, maat start toch. Ik wil hierbij de enquête gebruiken als leidraad zeg maar. Ik begrijp dat je de vastgoedspecialist bent voor de gemeente Weststellingwerf en je gaf aan dat je ca 20-50 % aan van de tijd (voor de vluchtelingenproblematiek), aan verduurzaming. Vind je dat voldoende?

SP 2: Goede vraag, ja gelet op de grootte van de portefeuille en als ambtenaar verantwoordelijk voor maatschappelijk vastgoed, moet dat voldoende zijn. Het betekent wel gelet op allerlei andere taken die op mijn/ons liggen bordje waarvoor adviesrapportages geschreven moeten worden, zijn we wel van zinnens om extern in te huren. Met dit gegevens denk ik wel dat dit met dit percentage dat ik er aan besteed moet kunnen.

SP 1: weet jij hoeveel bvo's de gemeente Weststellingwerf heeft?

SP 2: Nee

SP 1: Ok dat vind ik wel aardig om daar zo naar te kijken, want vaak zie je wel een afspiegeling tussen het aantal m² b.v.o MV en het aantal fte's voor verduurzaming MV. En gisteren had ik de verantwoordelijk verduurzaming vastgoed van de vd gemeente Hattem gesproken en die gaf aan dat de verduurzamingsopgave voor het aantal m² bvo krap was.

SP 2: Ah, ook dat is aardig om te weten.

SP 1: Ja, ik kan met dat ook voorstellen omdat er naast deze verduurzamingsregeling ook andere maatregelen worden uitgerold en op het bordje van de gemeente neergelegd, zoals transitievisie warmte etc. Maar voor jou is het (vooralnog) voldoende, maar het betekent ook uitbesteden.

SP 2: Nee klopt inderdaad. Niet alle expertise is in ons huis dus je zult voor bepaalde vraagstukken, ook tav verduurzaming een adviesbureau moeten inhuren.

SP 1: Ok, dan maak ik even een sprongetje, zoals je weet is mijn centrale onderzoeksvraag in hoeverre gemeentes de prk dit jaar gaan aanleveren. In de door jou ingevulde enquête gaf je aan dat dat niet gaan gebeuren door jou, en dat je tav dit vraagstuk samen optrekt met de Provincie Friesland en ABC nova en Klimop. Kan je hier een toelichting bij geven?

SP 2: Ja, wij vielen net niet gelet op ons inwoneraantal in een 'ontzorgingspakket' van de Rijksoverheid via de Provincie, maar vanaf 2023 wel, omdat het criterium voor inwoneraantal wat is opgeschroefd en daardoor kunnen wij aanhaken vanaf 2023. We konden dan kiezen uit 2 adviesbureaus die ons hierbij ondersteunen. Wij hebben gekozen voor ABC nova, zijn gaan begin volgend jaar onze hele portefeuille doorlichten en een routekaart voor neerleggen.

SP 1: akkoord en weet je welk model ze daarvoor gebruiken? VNG, Rvo , eigen model?

SP 2: Weet ik niet zeker, maar ik vermoed het model van de VNG in samenspraak met de provincie. Daar heb ik vertrouwen in dat het een bruikbaar model wordt.

SP 1: helder dan zullen daar alle relevante zaken in verwerkt zijn.

Precies, er zit ook een begroting bij en ze gaan ons in ieder geval een richting aan geven en dat is belangrijk.

SP 1: weet jij hoever je staat met hoe ver je staat met emissiereductie van de gebouwen?

SP 2: Nee, en ik moet zeggen dat ik niet geloof dat veel gemeentes dit in beeld hebben, Het ijkpunt is 1990 toch? Nou dat zou ik niet weten

SP 1: neen daar kan ik me wat bij voorstellen. Het impliceert dat je ook min of meer dezelfde portefeuille hebt als destijds. Want met de helft afgestoot te hebben voldoe je al wel aan het criterium van reductie , maar dat lijkt niet de bedoeling.

SP 2: Nee, klopt daarnaast hebben wij best wat verduurzaamd in de afgelopen decennia, maar zijn er bv ook zaken zoals aanbouwen reductie is dan lastig te monitoren. Ga dan liever voor het einddoel, 95% reductie 2050. Ik heb hierover gespard met een procesregisseur van de VNG tijdens een meeting en dat vertrekpunt is niet relevant.

SP 1: energiereductie constateren is dan lastig. Kan je wel aangeven hoe de portefeuille is opgebouwd. In de enquête heb je ingevuld hoeveel m² er valt toe te wijzen aan de verschillende functiegroepen, sport, sociaal, overig, maar kan je aangeven of de portefeuille bv oud is en of er veel monumenten in zitten?

SP 2: Ja, divers, er zitten monumenten tussen oudbouw maar ook wat nieuwer. Ik denk dat ons functioneel vastgoed, gemiddeld zo'n 20 jaar oud is. De verduurzamingsslag met Monumenten is lastig te maken, vanwege alle wet- en regelgeving dus dat wordt nog wel een uitdaging.

SP 1: In 2023 heb je dan via de 2 genoemde bureaus wel inzicht in hoe je portefeuille is verduurzaamd. Heb je nu, zonder de huidige stand te weten wel zicht op of de opgave naar 2030 en 2050 gehaald gaat worden?

SP 2: Dat zal afhangen waar het extern bureau mee komt inderdaad. Maar wat is het doel van 2030 reductie tov 1990, en ik blijf dat geen goed uitgangspunt vinden. Het einddoel is makkelijk, voldoe je of voldoe je niet?

SP 1: OK, gelet op je portefeuille di je net schetst, lijkt dat doel, 2050, wel een haalbare zaak, behalve die panden die om allerlei regelgeving gewoonweg niet volledig verduurzaamd kunnen worden?

SP 2: Klopt, het is nog heel ver weg ook. 2050 Misschien stroomt er dan wel vloeibaar watergas door de gasleidingen heen, je weet het niet. En dan kan je de Monumenten zelfs ook op lage temperaturen duurzaam verarmen. Kijk als kleine gemeente staan we er praktisch in. Alle verduurzamingsmaatregelen met een maximale terugverdientijd van 20 jaar, die moeten wen dan wel uitvoeren. Wel moeten we hier met een goed voorstel komen richting college en dan hebben we weer die prk nodig en dan actieplannen maken en offertes bij aannemers opvragen.

SP 1: helder. Ik hoorde je net het woord college en raad zeggen, die komen vaak aan de orde als het gaat om financiën daar zou ik het over willen hebben. Jij geeft in de enquête dat jullie de verduurzaming tot nu toe hebben verduurzaamd uit MJOP en subsidie, kan je dat toelichten?

SP 2: Ja, we pb de slag te maken naar de DMJOP en daarnaast hebben we een potje meegekregen van ca 2 mln over 4 jaar om het gemeentehuis te verduurzamen. Dat is 1-malig en we wilden niet wachten totdat de prk gereed is. Dat is o.a. voor solar carports bij het gemeentehuis icm koude en warmtepompen.

SP 2: Mogelijk kan de prk leiden tot het verzoeken van hoger budget binnen de gemeente afhankelijk dus hoe die prk eruit komt te zien, Maar dat vragen we dus intern en niet ahv subsidies. Iets anders wat eigenlijk relevant is maar niet of onvoldoende wordt meegenomen in de routekaarten is de toekomst van de gebruikers. Wat we weten is dat het gemeentehuis er over 20 jaar nog staat, maar van een school in een bepaalde regio is dat onzeker.

SP 1: dan hebben we het over een strategie een plan en uiteindelijk ook de prk? Wat is in beeld?

SP 2: Ja, zoals gezegd de kaart zelf, maar er zijn uiteraard besluiten genomen, strategisch Zo hebben we alle single-tenant gebouwen afgestoten.

SP 1: Nu kan dit ook tot extra problemen leiden, want onduidelijk wie dan voor welk deel van het pand verantwoordelijk is tav verduurzaming?

SP 2: Ja, ik snap wat je bedoelt, maar we kennen dat probleem nog niet, bv bij scholen nog niet. Want deze zijn we simpelweg nog niet aan het verduurzamen of zijn deze in het verleden al afgestoten.

Het meest knellende wat ik nu ervaar is eigenlijk overzicht, dus een prk waarin we duidelijk maken wat nog voor ons nu en in de toekomst functioneel vastgoed blijft en dan kunnen op basis hiervan de plannen en uitvoeren. En hieruit volgt de financiële middelen.

SP 1: Duidelijk inzage in de portefeuille is dus het startpunt en ik begrijp dat er begin volgend jaar hier een start mee gemaakt gaat worden.

SP 2: Ja, klopt, en een deel gaat hoe dan ook vanuit MJOP ook zonder routekaart geforceerd plaatsvinden. Op natuurlijke vervangmomenten zullen we in de aangeven dat de vervangingen duurzaam moeten zijn. De uitdaging zit hem wanneer we alle objecten in beeld hebben vervolgens meer in de isolatieschil van de gebouwen en niet zozeer in de techniek.

SP 1: een voor de hand liggende vervolgvraag. Wat zie je als een kans om de verduurzamingsopgave te behalen? Als ik zo de enquête bekijk, dan is de organisatie wel een winstpunt en succesfactor.

SP 2: Klopt ik heb het gevoel dat de organisatie wel mee wil werken, maar daarbij moet ik zeggen dat ik nog niet aan hoeft te kloppen voor extra geld. Wat hierbij helpt is dat een deel van de portefeuille aan het einde van zijn technische levensduur zit en er zal vanuit de organisatie waarschijnlijk niemand zijn die dit niet op een duurzame manier vervangen wilt. Daar zie ik kansen in. En verder zie ik een hele ruime periode van ruim twintig jaar voor ons waarin we slagen moeten maken, hierin kun je veel zaken realiseren.

Ten aanzien van de uitdagingen benadruk ik nog eens de (on-) mogelijkheden van isolatieschil bij alle objecten die in gebruik zijn. Sommige gevels en daken die nu niet voldoende zijn geïsoleerd en waarbij we het doel van 2050 willen behalen, zullen lastig na- isoleerbaar zijn waarbij mogelijk gebruikers in zitten. Het zal in veel gevallen dan gaan om een grote renovatie waarbij objecten uit d running gaan. En dat wordt lastig. Een cv ketel voor een warmtepomp is niet spannend, maar een gevel waarbij voorzetwanden moeten worden geplaatst of zelfs gevels moeten worden afgebroken om de reductienorm te behalen.

SP 1: bedankt isolatie wordt niet vaak genoemd maar is in wezen een zeer belangrijk onderdeel van de verduurzaming.

Verder noem je in de enquête ook nog een ander aspect; Liander en Tennet als een knelpunt. Kan je dit toelichten?

SP 2: In al onze cases zijn we uitgegaan van een terugverdientijd van maximaal 20 jaar. En alle vormen van energieopwekking hangen af van het beschikbare elektriciteitsnetwerk, voor het terug leveren. Als die ruimte er op het net niet is, dan stopt het gewoon. Een vb is dan solar-carport; op voorhand heeft Liander aangegeven dat terug levering geen probleem zal zijn, hierbij zijn we met hen een traject doorgegaan. Wat blijkt nu Liander kan het aannemen maar Tennet niet. Dus zo stond mijn casus ineens "on hold" Dat netwerk 'kraakt en piept' aan alle kanten. Dus het opwekken waar iedereen toe wordt aangespoord, maar vervolgens blijf je met de energie zitten. En wat dit onderwerp betreft; dit zal nog wel een decennium duren voordat dit op orde is.

SP 1: dank je, afrondende hoe zijn jouw contacten met de organisaties die deze opgave met Rvo en BZK en VNG. VNG gaf je al aan dat daar sporadisch contact mee is. BZK en rvo overleg je daar wel is mee?

SP 2: Nee in principe niet, althans voor zover ik weet, hebben we t.a.v. deze opgave hier geen contact met hen over.

SP 1: ken jij het platform bouwstenen voor sociaal vastgoed?

SP 2: Nee, ken ik niet

SP 1: Dat is een kennisplatform voor dit vraagstuk. Je kan lid worden en deelnemer en wen en seminars en kan zeer nuttig zijn goede voorbeelden uit dit vraagstuk te kopiëren. Zonder reclame te willen maken, maar dat lijkt me zeker qua kennisdeling een heel handig platform om eens op te kijken.

SP 2: Prima, goed te horen Ik sta overal open voor. Ik gooi regelmatig balletjes op bij andere gemeentes, maar weinig tot niets reageert. De gemeente Deventer reageert wel op een constructieve manier, maar deze portefeuille verschilt erg en de aanpak.

SP 1: in je enquête schreef je op de vraag of er nog onderwerpen missen, dat er teveel op kerndata wordt gestuurd, kan je dat nog toelichten?

SP 2: Zeker, de routekaart die van collega- gemeentes heb gezien, zijn opgesteld o.b.v. kerndata en dat geeft een goed maar globaal overzicht en wanneer je wilt gaan verduurzamen heb je ook een technisch specialist nodig die een maatwerk advies neerlegt. Dan heb je niets aan kerndata van R-waarden of U- waarden. De routekaart is geen alles bindend verhaal er is meer als je aan de slag gaat.

SP 1: Bedankt voor respons heb je nog een aanvulling?

SP 2: Nee Bedankt. Succes met de scriptie.

Uitgetypt interview gemeente Gorinchem

Onderwerp: GMV/ aanlevering PRK

Maandag 12 september 13.30 uur

SP 1 Querijn Beets, student ASRE
SP 2 Rob Endevoets, Beleidsadviseur vastgoed gemeente Gorinchem

Interview

SP1: Jij geeft aan dat je beleidsadviseur vastgoed bent voor de gemeente Gorinchem.

SP2: Ja.

SP1: Hoe lang vervul jij die rol al?

SP2: Sinds 2008. Dus vijftien jaar bijna, zestien.

SP1: Ja, oké. Hoeveel van die tijd besteed jij als beleidsadviseur aan de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed?

SP2: Dat is een lastige vraag om te beantwoorden. Omdat het ook vaak een beetje door elkaar heen loopt. Het is ook weer afhankelijk van de strategie van een bepaald vastgoedobject hé, wat voor verduurzamingacties je daaraan knoopt. We doen ook wel natuurlijk extern op dit moment, laten uitzoeken qua routekaarten. Dus je vraagt echt wat ik er zelf aan tijd in stop hé?

SP1: Ja, inderdaad alleen op maatschappelijk vastgoed, het stukje verduurzaming daarvan. Dus niet aan andere vraagstukken die er mogelijk liggen aan nou ja, wat hebben we aan circulariteit, biodiversiteit en noem maar op. Dus echt verduurzaming, maatschappelijk vastgoed.

SP2: Dan denk ik dat op dit moment er slechts vijftien procent van mijn tijd naar uit gaat, [sec ? 04:29] met verduurzaming.

SP1: Ja.

SP2: Dat komt omdat we op dit moment gewoon veel hebben uitbesteed. En stel dat we naar de besluitvormingsfase gaan, dan komen wij weer meer in actie. Mensen met besluitvorming voorbereiden, afstemmen. Dan speelt dat in een keer denk ik heel veel tijd op. Maar zolang het nog een beetje zeg maar van nou, onderzoeksbureau doe maar een scan voor onze portefeuille. Kijk, in het begin gaat er wel wat tijd in zitten in het aanleveren van wat gegevens. Ze hebben best wel veel informatie nodig. Maar ...? [05:13] een beetje inregelen en dan loopt dat vaak wel. Dus ja, tot op heden zal het vijftien, hooguit twintig procent zijn van mijn beschikbare tijd wat daarin opgaat.

- SP1: Dan is het niet helemaal voor deze... Voor dit onderzoek relevant. Maar waar stop jij die overige tachtig procent dan in?
- SP2: Dat is gewoon heel veel verhuurkwesties, ...? [05:47] Afstemmen van onderhoud, speelt een belangrijke rol. Wij doen ook nog de gronden binnen Gorinchem. Dus daar gaat eigenlijk verrassend, ook nog veel te veel tijd in zitten. Omdat het vaak nog hele bewerkelijke dossiers zijn. Snippergroen, wij doen alles zeg maar.
- SP1: Oké, ja.
- SP2: En dat ja, dat is ook best arbeidsintensief. Ja en beleid, actualiseren, bijhouden, college-adviezen.
- SP1: Al deze onderwerpen die je net aansnijdt zeg maar.
- SP2: Ja, onder anderen inderdaad.
- SP1: Oké. Een hele bulk. Dan moet verduurzaming op dit moment er aan geloven, dat is natuurlijk iets te veel gezegd. Maar het heeft niet jouw fulltime aandacht, dat kan gewoon niet.
- SP2: Nee, nee. Het is... Het komt wel steeds hoger op de agenda te staan en dat is nou goed ook. Maar ik houd mijn hart wel vast inderdaad als het in de uitvoeringsfase gaat groeien, om dat in goede banen te gaan leiden. Naast alle andere drukke werkzaamheden.
- SP1: Nou, vandaar die werving hé.
- SP2: Onder andere, ja.
- SP1: Je sneed het al heel erg aan: hoe staat het in de organisatie verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed? Komt dat inderdaad steeds hoger, nou ja, aan de prioriteitenladder? Hoger op de prioriteitenladder of niet, blijft het hetzelfde? Zakt het misschien wat vanwege andere opgaven die er liggen?
- SP2: Nou ja, hoger. Ja, goed, dat is eigenlijk een inkoppertje hé. Dat de exorbitante energieprijzen stijgen, zijn daar zeker ...? [07:47] aan. Op dit moment zijn er bij ons vraagstukken, rondom het zwembad bijvoorbeeld, van wat gaan we daarmee doen? Gaat er een slot op? Gooien we het dicht? Als de energiekosten met een factor zeven omhoog gaan. Dan heb je het over serieuze bedragen, bij bijvoorbeeld een zwembad.
- SP1: Klopt.
- SP2: Dat werkt ook natuurlijk naar ander maatschappelijk vastgoed door. Dus dat... Daarmee komt het zeker steeds hoger op de agenda. Bij het bestuur en directie, overal tussen de oren. Als ze het in de portemonnee voelen, dan wordt de noodzaak vaak hoger hé.
- SP1: Ja en welke kant gaat het dan op denk je? Dan bedoel ik: de energiekosten worden hoger, nou in ieder geval fijn dat je dat in beeld hebt. Want maatschappelijk vastgoed wordt ook wel eens uitbesteed aan partijen die de energierekening betalen en dan heb je dat stukje niet in beeld. Maar daar heb je het in beeld en dan kun je het inderdaad ook voorleggen aan de directie van nou, deze factor zit er nu bovenop. Maar zal het dan meer gaan naar afstoten of nu middelen beschikbaar krijgen om het te verduurzamen inderdaad? Of is dat per object.
- SP2: Ik ben geen voorstander van afstoten en ik ook niet zoveel van outsourcen. Uiteindelijk, als je het aan de markt overlaat, dan ben je vind ik duurder uit. Ze [schermen ? 09:20] dan mee dat het efficiënter kunnen en beter dan een ambtenaar bijvoorbeeld.

- SP1: Nou, dat kan niet hé [lacht].
- SP2: Nee, zeker niet. Het zijn ook allemaal maar mensen. Dat kun je volgens mij ook niet aan de markt overlaten. Maar ja, dat eigenlijk.
- SP1: Behoud.
- SP2: Ja behouden, behouden.
- SP1: Ko men er dan...
- SP2: Uiteindelijk is het natuurlijk ook aan de politiek hé. Het is natuurlijk... Kijk, het behouden van vastgoed of het vastgoed in eigendom hebben, is geen doel op zich hé, voor een gemeente. Het is slechts een middel om je maatschappelijke doelstellingen te behalen. Die maatschappelijke doelen mogen een X bedrag kosten. Of mogen, dat is dan aan de politiek om daar een keuze in te maken. Dat zal je in balans moeten houden. Kijk, ik kan me wel voorstellen als iets echt té kostbaar gaat worden, wat maatschappelijk niet meer te verkopen valt. Dan zou bijvoorbeeld een keer een zwembad of een theater gesloten gaan worden hé.
- SP1: Ja. Dat denk ik uiteindelijk ook. Ondervind je daar... Nee, laat ik het anders vragen. Heb je inzichtelijk welke gebouwen er de aankomende periode, nou ja, van afstoten is dan geen praten, geen sprake. Maar voor verduurzaming in aanmerking komen? Zijn er daar al, naar jouw mening, voldoende besluiten op genomen of wordt er veel naar voren geschoven? De tijd zit misschien een beetje mee, met die hoge energieprijzen. Hoe kijk je daar naar? Naar jullie portefeuille?
- SP2: Nou, eerst een kleine correctie dat er van afstoten geen zins sprake is. Uiteraard streven wij wel naar een kern portefeuille. Dus daar zijn zeker nog wel panden die op de nominatie staan om afgestoten te worden. Dat is meer bij natuurlijke momenten, bij een huurders wisseling of zo iets. Maar de panden die we in eigendom houden, daar hebben we ook een lijst van, die komen in ieder geval in aanmerking voor verduurzaming. Van die panden hebben we nu ook, sowieso ook wat ik zei: een routekaart van gemaakt, portefeuille breed. Dus wat is de opgave? ...? [11:50] breed. We hebben daarin een verdiepingsslag gemaakt en waar gaan we, met welke panden gaan we de komende vijf jaar vooruit? Dus daar hebben we een werkprogramma voor gemaakt. Dat heeft Republic voor ons gedaan.
- SP1: Ja, ik las het in de enquête. Die heeft dan eigenlijk een soort routekaart voor jullie opgesteld voor de aankomende vijf jaar?
- SP2: De routekaart was portefeuille breed. Dus wat betekent het de komende jaren zeg maar, waar je minimaal zeg maar aan verduurzaming moet doen hé. CO2-reductie moet behalen om uiteindelijk de gestelde doelen van het klimaatakkoord te kunnen behalen. Welke kosten gaan daarmee gepaard? Dus even echt portefeuille breed, de grote aantallen. Vervolgens is er een werkprogramma gemaakt. Een concreet werkprogramma waarin echt concrete maatregelen, [EPU ? 12:50] rapporten van een elk pand zijn gemaakt. Op onderdeelniveau zeg maar een advies is voorgelegd. Van deze maatregelen, dit gaat het kosten.
- SP1: Oké, oké. Heb je dan inzichtelijk hoeveel er nu al is gereduceerd zeg maar, in [missie ? 13:08] reductie? En ook waar je gaat staan in laten we zeggen, 2025, 2030?
- SP2: Ja, die stappen hebben ze in beeld gebracht inderdaad en wat je met de maatregelen kunt behalen en waar je dan staat. Dat hebben ze ook uitgedrukt bijvoorbeeld in CO2-reductie per geïnvesteerd euro. Om daar ook een beetje meer gevoel bij te krijgen. Dus sommige maatregelen zijn relatief duur en weinig CO2-reductie bijvoorbeeld. Dus daar kun je dan ook een beetje in

finetunen. Ze hebben ook verschillende varianten doorgerekend hé. Van je hebt sowieso de wettelijke vereiste maatregelen die je moet doorvoeren.

SP1: Dat is die drie procent hé? Ongeveer zoiets per jaar hé?

SP2: Ja, dat is inderdaad ...? [13:59] breed ja. Dat je tenminste drie procent per jaar inderdaad moet gaan verduurzamen. Maar nee, je hebt ook wettelijke regels. Ik ben even de naam kwijt. Maar in ieder geval, als jij een groot verbruiker bent, dan moet je alle verduurzamingsmaatregelen ter hand nemen die binnen vijf jaar terugverdient kunnen worden. Dat is gewoon die de omgevingsdienst [een wet ? 14:31] zeg maar, waar de omgevingsdienst toetst. Dus die moeten wij als vastgoedeigenaar doorvoeren. Dat heeft ...? [14:40] ook eventjes in beeld gebracht van een aantal panden.

SP1: Ja, oké. Voor de aankomende vijf jaar, begrijp ik?

SP2: Ja.

SP1: Oké. Nu ken ik Republiq van het bijhouden van data. Daar maak ik zelf ook begrijp van via hen. Ik wist niet dat ze dit ook als bureau aanboden aan gemeentes, maar dat is wel grappig om te horen. Je bent dan als een van de, laten we zeggen: je zit in de minderheid van het aanleveren van een routekaart en van het inzichtelijk hebben van de portefeuille. Waar je nu staat met de emissiereductie en waar je nou ja, de aankomende vijf jaar... Maar in ieder geval, er is een soort routekaart, [of die ? 15:30] tot 2050 loopt, dacht ik niet uit jouw verhaal te horen. Maar in ieder geval, er is wel het een en ander in beeld en er is ook een strategie, een visie, naar de toekomst toe.

SP2: Ja.

SP1: In mijn onderzoek is dat iets minder dan de helft die dat heeft, dus je bent in de minderheid om het zo maar te zeggen.

SP2: Ja, goed om te horen. Aan de andere kant ook weer niet. Gemeentes moeten wel aan de slag.

SP1: Ja en dat heeft heel vaak te maken met de grootte van de gemeente. Hoe groter de gemeente wordt, hoe meer personeel er is, hoe meer middelen er toch over het algemeen zijn. En hoe beter het op poten gezet wordt en de urgentie wordt ingezien of anderszins, we moeten het ook nog wat verder onderzoeken. Maar dit is in ieder geval het beeld wat ik tot nu toe heb.

SP2: Ja.

SP1: Dat is dus eigenlijk wel prettig om te horen, dat dat bij jullie is. Ik denk dat jullie een beetje een middelgrote gemeente zijn. Ik weet niet precies hoeveel BVO jullie hebben. Ik heb het wel voorbij zien komen ergens, maar het was een beetje middelgroot, zoiets. Ik dacht...

SP2: Ja, qua inwoners vijfendertig duizend, zo ongeveer.

SP1: Ja, maar ik dacht naar inwoners afgemeten, hebben jullie best een redelijke portefeuille. Ik meen ergens tussen de honderd- en tweehonderdduizend vierkante meter BVO, zoiets.

SP2: Dat komt vanwege de regiofunctie.

SP1: Oké.

SP2: Ja.

SP2: Klopt.

SP1: Ja, hé?

SP2: Ja, daar heb je wel vrijstelling voor hé, voor monumenten.

SP1: Ja, maar je moet er wel wat mee. Tenminste al binnen het mogelijke. Die helemaal energieneutraal krijgen, is waarschijnlijk onmogelijk.

SP2: Klopt, ja. Dus dat maakt het ook nog extra uitdagend inderdaad.

SP1: Voor maatschappelijk vastgoed an sich, omdat daar inderdaad vaak ook wel monumenten tussen zitten.

SP2: Ja.

SP1: Ja, zeker. Dan raak ik ook een ander punt: het is maatschappelijk vastgoed, je hebt er net ook al even iets over gezegd, dat heeft dus een maatschappelijke functie. Anders dan commercieel vastgoed of nou ja, noem het woningmarkt of iets anders. Daarbij is het lastig om aan te geven wat er in tien jaar dus nog in die portefeuille zit, hé. Is er bijvoorbeeld over tien of twintig jaar nog behoefte aan een school in die buurt of een zwembad of iets anders. Dat maakt het aan de ene kant uitdagend, maar jullie hebben daar, begrijp ik, enigszins gelukkig een klap op kunnen geven. Van joh, dit blijft behouden in de portefeuille en dus komen die in aanmerking voor verduurzaming. Maar maatschappelijk vastgoed op zich, is dus best wel een lastige tak om te verduurzamen. Ik hoor ook wel van gemeentes van nou, vastgoed is verdeeld over verschillende afdelingen, ik zou willen dat ik er een klap op mocht geven. Maar ik heb nog te maken die ene afdeling en ik ga er niet alleen over. Dus besluiten worden eigenlijk naar voren geschoven. Aan de ene kant uitdagend, maar het kan dus ook wel complex zijn. Ik zie jou ook af en toe nee schudden, dus ik denk dat het bij jullie redelijk ... De ...? [23:37] zijn op orde en ik denk ook centraal georganiseerd, het vastgoed, niet versnipperd.

SP2: Ja, klopt.

SP1: Ja?

SP2: Ja.

SP1: Dat is wel goed om te horen. Ik had vanochtend een interview met het RVO en die bekijken dat dan heel landelijk. Ik kom uit de enquêtes tegen dat niet echt heel veel gemeentes intensieve contacten onderhouden met het RVO en ook niet met de VNG en BZK. Het is er wel sporadisch. Zij werken daar met zes fte en dekken dus 360 gemeentes. Dus mij verbaast het niet... In ieder geval de 35 gemeentes die ik heb gesproken en of in ieder geval heb geïnterviewd, geënquêteerd en een aantal geïnterviewd, dat dat contact niet zo intensief is. Maar hem verbaast het, omdat hij best veel wijst op webinars op het delen van kennis, noem maar ik. Ik zeg: het hoeft niet representatief te zijn, maar mij verbaast het niet, met zes fte. Ik bedoel, dat is niet mis hé. Het gaat over utiliteitsbouw, dat is nog iets meer dan het maatschappelijk vastgoed. Maar hem verbaast het eigenlijk wel. Bij hem kwam heel erg naar voren dat de organisatie een knelpunt is voor verduurzaming. Organisaties, gemeentelijke organisaties, zijn vaak niet zo opgetuigd dat het makkelijk is om een strategie, een visie op te tuigen voor de portefeuille en daar dan besluiten over langere tijd over te nemen. Vanwege onder andere de maatschappelijke functie die ze hebben. Zijn oplossing was dan ook van joh, organiseer het centraal. Is lastig natuurlijk hé, als een gemeente al dertig jaar zo die afdelingen heeft ingedeeld. Dan ga je dat niet ineens centraliseren, dat is best lastig lijkt mij. Het is een lange inleiding naar dat het RVO het inziet van joh,

organisatie is echt wel een knelpunt voor verduurzaming maatschappelijk vastgoed. Ik kreeg in de enquête ook heel veel andere reacties terug, wat echt een knelpunt is. Wat is voor jou, nu jij het eigenlijk best wel op orde hebt, qua nou ja, laten we centralisatie van de verduurzamingsopgaven, die heb je. Wat is voor jou wel een knelpunt?

SP2: Ik vind het ook een lastige, omdat wij natuurlijk nog steeds bezig zijn. Het knelpunt is eigenlijk als ik eerlijk ben, maar goed dat is ook eigenlijk een inkoppertje.... Het tijd vrij krijgen om hier eens echt serieus voor te gaan zitten. Meer tijd in te stoppen. Dat het ook sowieso meer gaat leven en uiteindelijk ook zul je het een en ander moeten voorleggen aan bestuurders. Je wilt er eigenlijk gewoon meer mee bezig kunnen zijn. Want het moet allemaal, naast het reguliere werk, gebeuren. Je kunt je afvragen van is dit dan niet gewoon regulier werk hé, verduurzaming van. Maar ik vind het eigenlijk, is het... Kijk, regulier onderhoud en een vastgoed portefeuille moet gewoon onderhouden worden. Elke gemeente heeft bijna een meerjarig onderhoudsplanning. Maar bij ons is verduurzaming een aparte tak van sport, wat echt als apart project er naast loopt. Dus een knelpunt is inderdaad: tijdsgebrek. Dat is op nummer één.

SP1: Oké. Dat is dus eigenlijk een vorm van personele...

SP2: Ja.

SP1: ... onderbezetting eigenlijk?

SP2: Ja, klopt.

SP1: Ja, oké. Dan niet zozeer middelen? Of ja, dat hangt er natuurlijk erg mee samen. Kan je middelen vrij krijgen?

SP2: Uiteindelijk, als je de stap naar besluitvorming... Wij zijn nu bezig om een goede businesscase uit te werken. Dan is het inderdaad het voorleggen aan het bestuur. Maar ik vind bijvoorbeeld dat het RVO dat ook wel goed doet. Per 1 of 2 oktober stellen ze die ...? [26:49] subsidie open. Dus dat komt voor ons eigenlijk ook wel op een gunstig moment, omdat het een vereiste is dat je al een routekaart hebt en onderzoeken hebt liggen. Wil je inderdaad daarvoor subsidies aanvragen. Dus uiteindelijk is het inderdaad het dekkingsverhaal van de voorgestelde maatregelen. Kijk en als er dan een derde zeg maar vanuit die middelen kan worden gedekt, dat verkoopt als iets beter richting de politiek. Dan dat je ja, de volledige som van geld nodig hebt. Kijk, en een gedeelte kun je hem dekken uit je [MEOP ? 27:31]. Maar dat is ook maar een fractie. Dus je moet vaak toch wel voor extra gelden vragen.

SP1: Hoe ben je daar op geweest? Op die subsidiemogelijkheid? Ben je daar zelf achter gekomen of houden jullie dat...

SP2: Ik kreeg een mailing van het RVO.

SP1: Je kreeg gewoon direct een mailing?

SP2: Ja, ik zit in het mailingsbestand blijkbaar. Dus ik heb mij ook opgegeven voor dat webinar.

SP1: Goed zo.

SP2: Ik weet niet of die morgen of volgende week is?

SP1: Was die niet 15 september? Ik weet het niet helemaal zeker hoor, ik hoorde zo iets.

SP2: Nee, morgen 13 september. Morgen is die inderdaad. Morgen om twee uur.

- SP1: Oké en dan neem jij ook aan deel?
- SP2: Dan krijg ik ook een linkje en dan kan ik hem terugkijken.
- SP1: Dat maakt niet uit.
- SP2: Ja, dan heb je in ieder geval de informatie in handen. We hebben ook de subsidioloog in dienst en die kijkt gemeente breed naar allerlei subsidiemogelijkheden. Dus die had het ook al in het vizier. Dus daar hebben we onlangs mee samen gezeten, om daar de zaak te verkennen. Dus dat is eigenlijk intern wel goed afgestemd, tot op heden.
- SP1: Even voor mijn beeldvorming Rob, ik heb deze vraag er niet opstaan, maar waar ik wel nieuwsgierig naar ben hé: stel jij kan gebruik maken van zo'n regeling. Hoe pak jij dat concreet aan om dat naar de Raad en het College te brengen? Hoe tuig je dat zo op, dat daar uiteindelijk een... Nou ja, in ieder geval voorgedragen wordt en dat er serieus naar gekeken wordt dat er ook gebruik gemaakt kan worden van die subsidies? En dat het een go wordt zeg maar?
- SP2: Dat is wel een leuke vraag, want daar hadden we het vorige week ook over. Van ga je nu naar College en Raad vooruitlopend op het toekennen van die subsidie? Of omgekeerd. Want als je het vooruitlopend doet, dan verkoopt dat iets minder lekker dan als je al een subsidie hebt toegewezen gekregen. De Raad zeg het maar, we hebben al een flinke duit in de zak. Als we de rest ook krijgen, dan kunnen we aan de slag.
- SP1: Ja en je geeft verder geen, hoe zeg je dat, je zegt niks toe aan die subsidiepot. Dus je bent hen niks verantwoord, verantwoording verschuldigd. Dus dan lijkt het omgekeerde eigenlijk inderdaad, makkelijker om die case zeg maar rond te krijgen.
- SP2: Ja, eerst subsidietoekenning en dan besluitvorming.
- SP1: Ja.
- SP2: Ja, voor mijn gevoel ook. Maar dat is toevallig dat het een verse discussie is zeg maar. Waar we...? [30:39]
- SP1: Ja, leuk.
- SP2: Ik zit ook wel een beetje op die tour. Maar goed, dat is wel een dingetje hé. Kijk, de toegekende subsidies, je moet binnen twee jaar geloof ik tot realisatie overgaan. En voor integrale projecten heb je geloof ik drie jaar. Dus ja, je moet ook de capaciteit hebben om door te pakken natuurlijk.
- SP1: Je moet ook iets aantonen hé.
- SP2: Ja.
- SP1: In het ergste geval zou je die gestorte middelen weer terug moeten storten. Dat neemt niet aan dat het tussentijds ergens anders voor wordt gebruikt, dat zou geen handige zet zijn. Maar dat zou dan het vervelendste zijn wat je... Maar dat verkoopt totaal niet lekker. Als je zegt: ik heb het geld binnen en uiteindelijk heb je niet goed gekeken of het realiseerbaar is. En moet je twee jaar later zeggen: ondanks jullie toezegging is er niks van gekomen.
- SP2: Ja, dat is natuurlijk de andere kant van het verhaal. Dus je moet wel, ja dat goed overdenken. Maar de opgave wordt wel groot. Want we hebben bijvoorbeeld nu een selectie gemaakt van een tiental panden. Dus een werkprogramma voor de komende vijf jaar, vijf jaar. Kijk, en als dan

alles in twee of drie jaar in ieder geval begonnen moet zijn. Kijk, alles kan hé. Maar dan moet je veel gaan werken met externe projectleiders. Uiteindelijk hebben wij de eigenaarsrol, wij moeten wel de regie houden. Dus dat ja, dat is dan ook wel een flinke uitdaging.

SP1: Ja en ik loop even te denken aan de markt op dit moment.

SP2: Die moeten het ook aankunnen.

SP1: Probeer jij maar eens een aannemer te vinden die het allemaal doet.

SP2: Precies.

SP1: Die geen zin heeft in die kleinschalige projecten en alleen maar wacht op, hoe zeg je dat? Nou ja, de grote projecten.

SP2: ...? [32:36]

SP1: Ja, inderdaad. En dat soort voorbehoudens zouden er dan wel in moeten zijn. Kan Republic dat voor jullie dan doorrekenen? Of zouden jullie dat intern doen? Ik hoorde je net al zeggen hoeveel tijd je hebt en waar je het allemaal aan besteed. Dat is...

SP2: Dat wil zeggen, de interne afstemming zeg maar?

SP1: En inderdaad dat ook doorrekenen voordat je het besluit vraagt aan de Raad en het College. Van is dit allemaal uitvoerbaar en realiseerbaar voor ons, met wat we beschikbaar hebben. Misschien gaat er inderdaad ook nog wel een deel naar externe partijen toe.

SP2: Ja, dat is een hele terechte vraag. Daar hebben we het ook met... Want Republic moet nog het definitieve rapport opleveren. Zij hebben alle maatregelen uit een [EPU ? 33:30] rapport opgenomen in een plan, financiën aan gehangen. Maar uiteindelijk zei ik ook van je moet eigenlijk ook in je onkosten, dus je benodigde investering, meenemen dat er ook een X percentage projectkosten bij komt. Daar gaan ze nu nog een keer serieus naar kijken. Want dat moet je niet onderschatten.

SP1: Nee.

SP2: Om uiteindelijk ook de daad bij het woord te voeren.

SP1: Ja, want je wilt achteraf niet aankomen en zeggen van joh, we hadden vijftien, twintig procent of ik noem iets, daar tekort op en dat moet dan komen omdat al eenmaal zo ver zijn in het proces.

SP2: Ja. Dus de capaciteit, de bemensingscapaciteit, komt overal weer in terug. En financiën denk ik dat dat wel gewoon goed is, van het RVO dat ze nu de subsidie toekennen. Dat dat echt wel een stimulans is, gemeente breed. Om in ieder geval het wiel weer in beweging te krijgen. Alleen vraag ik me weer af van inderdaad ja, kan de markt het aan en is dat straks niet de spelbreker? Dan nog even afgezien van alle exorbitante bouwkostenstijgingen daarin.

SP1: Het is wat hé?

SP2: Ja.

SP1: Wat er allemaal voor je kiezen komt. Ja, ongelooflijk hé.

- SP2: Het zijn complexe uitdagingen. Maar aan de andere kant, als iets niet haalbaar blijkt vanwege externe invloeden. Dan is er ook wel meteen wel begrip voor. Van het is gewoon een rare markt en ja, wat niet gaat dat gaan dan ook niet.
- SP1: Nee, het is macro-economisch hé, dat gaat buiten jullie krachtenveld om gelukkig. Het is jammer. Maar ik kan me niet voorstellen dat als het niet lukt, dat ze de subsidie, over een tijdje als de markt weer anders is, niet beschikbaar zullen stellen. Dus uiteindelijk willen we allemaal hetzelfde behalen.
- SP2: Ik denk het goed. Met een goed verhaal zal een ambtshalve verlenging wel mogelijk zijn.
- SP1: Kijk.
- SP2: Zo als ik dat noem.
- SP1: We hebben het al even gehad over de knelpunten en die zijn er helaas voldoende ten aanzien van het maatschappelijk vastgoed of uitdagingen, zullen we het noemen. Wat zie jij voor kansen voor de gemeente Gorinchem dat de verduurzamingsopgave... Ja, dat is een heerlijk grote vraag. Die kan je van alle kanten invliegen. Maar het kan gemeente specifiek zijn hé. Eentje gold helaas niet, dat is dat je een redelijk nieuwe portefeuille hebt. Met best wel wat nieuwbouw er in, dan was je redelijk snel klaar. Maar wat geldt naar jouw idee als een kans om de opgaven te behalen?
- SP2: Ja, een kans is eigenlijk wat de doelstelling ook is: het behalen van stappen in CO2-reductie. En je hebt als overheid daar ook een voorbeeldrol in. Dus daar kun je dan ook in laten zien dat je daar het voortouw inneemt en concrete stappen in zet. Dus ik denk wel dat dat grote kansen zijn voor een gemeente.
- SP1: Ja, je hebt die voorbeeldfunctie dus. Dat is een kans om te laten zien van het kan, dus: burgers, bedrijven, kom mee.
- SP2: Ja.
- SP1: Zoiets.
- SP2: Ja, zeker.
- SP1: Maar dan moet het wel slagen.
- SP2: Ja.
- SP1: Dat is niet op voorhand een kans. Dat is een kans die je moet pakken.
- SP2: Ja, dat klopt. Maar goed, daar ga je dan ook wel van uit hé. Als je een gedegen onderzoek en plan hebt. Dat je... Daar hebben deskundigen naar gekeken, dus nogmaals: ik heb daar geen ervaring mee of al die EPA-U rapporten een wassenneus zijn. Of dat ze ook echt in de werkelijkheid overeenkomen met de fasen daarvoor. Maar je moet je ook af en toe, of af en toe.. Je moet vertrouwen hebben in de kennis en kunde van de ander, van de experts op dat gebied.
- SP1: Zeker, zeker. Nee, dat mag denk ik ook zeker. Ik bedoel: je moet ergens vanuit gaan en je kan niet overall expertise over hebben. Het is onderhoud, het is beheer, het is van alles. Op basis van die EPA-U adviezen, volgen de verduurzamingsmaatregelen?
- SP2: Ja.

SP1: Ja?

SP2: Ja, dat zijn de onderleggers.

SP1: Oké.

SP2: Want Republiq is ook geen, die zijn ook geen EPA-U adviseurs. Die vertalen die EPA-U rapporten weer naar businesscases.

SP1: Ja, oké. Dan ga ik even een oplader halen.

SP2: Dat is heel wijs.

SP1: Als jij even een bakkie koffie haalt of zo, tot zo.

[Stilte tot 40:49]

SP1: Nou, daar zit ie als het goed is weer voor een tijdje aan vast. Wel even een andere locatie. Ik heb een berginkje en die heb ik net voor corona omgebouwd als kantoortje. Alleen is daar mijn Teams, hoe zeg je dat, beeld en geluid pakt ie heel slecht. Als ik hier in huis zit gaat het over het algemeen redelijk goed. Ik moet het afkloppen, maar het kan ook aan de provincie liggen. Ik had gisteren een interview met... Nee vrijdag, excuus, met iemand uit de gemeente Weststellingwerf, zoiets. En daar ging het beeld en geluid weer niet gezamenlijk.

SP2: ...? [41:43]

SP1: Inderdaad. Uiteindelijk moet het allemaal wel opgenomen worden en moet er iets mee gedaan worden inderdaad. We doen het even zo. Opnameapparatuur ook even wat dichter. De kans, daar hadden wij het net over.

SP2: Ja, je voorbeeldrol pakken en daarin stappen laten zien. Dat is eigenlijk de samenvatting. Het biedt natuurlijk ook meer comfort voor het gebruik van je gebouwen.

SP1: Ja, dat is... Ja. Dan heb je het over comfort. Dan zit ik te denken: zijn die hoge energieprijzen op dit moment ook geen kans om te zeggen van jongens, als we gaan verduurzamen dan komen die terugverdientijden wat dichterbij en is dit niet het moment?

SP2: Ja, dat is eigenlijk wel waarmee we begonnen hé. Dat het steeds hoger op de agenda komt. Dat is juist vanwege die hoge energieprijzen. Dat is natuurlijk een leuke bij het doorrekenen van je businesscase, welke uitgangspunten ga je hanteren? De exorbitante hoge energietarieven of langjarige gemiddeldes? Je kunt je ook rijk rekenen hé.

SP1: Dat is waar, maar mensen die denken dat het allemaal weer teruggaat naar bepaalde prijzen per kilowatt uur of per kuub. Dat lijkt niet heel erg realistisch. Dus ik denk dat je wel snel mensen meekrijgt die zeggen van nou, het zal niet snel veel lager worden of ooit iets naar het niveau van vijf jaar geleden.

SP2: Maar ja, niemand kan ik de toekomst kijken.

SP1: Nee.

SP2: Dat is ook wel weer zo.

SP1: Nee, dat is waar.

- SP2: [Lacht]. Voor je het weet bedenkt Poetin zich en laat hij zich van zijn beste kant zien en geeft hij ons jarenlang gratis gas.
- SP1: Doe dat eens in een voorstel. Kijken hoever het komt. We hebben al best wel het een en ander besproken. Even zien. Ja, dat is ook wel even aan de orde gekomen, dat zijn de rijksoverheid gelieerde organisaties: VNG, BZK en RVO. Ik noemde al van, of volgens mij heb ik dat gezegd: over het algemeen wordt daar niet heel veel contact mee onderhouden. Dat komt in de enquêtes terug. Maar jij zei al van nou, af en toe word ik in ieder geval op de relevante zaken gewezen. Bijvoorbeeld op die subsidie die open gaat. Hoe ervaar jij het contact met VNG en BZK kan ik me voorstellen vanuit hun rol dat het niet veel is. Maar VNG als belangenorganisatie, verwacht ik eigenlijk wel.
- SP2: Ja, daar hebben we... Of daar zie ik wel eens wat van voorbij komen. Ook zij zijn een... Sowieso heb ik wel eens cursussen van verduurzaming. IZVD, ik weet niet of je dat bureau kent?
- SP1: Ja...
- SP2: Adviesbureau op het gebied van maatschappelijk vastgoed zeg maar. Die zijn vaak ook een uurtje gastspreker, VNG. Organiseren zelf seminars over dit soort onderwerpen. Dus je komt ze wel terug, zeg maar. Wie ook een rol speelt, tenminste in de provincie Zuid-Holland, is de provincie dus. Die ook een beetje aan het pionieren zijn van hoe kunnen we gemeentes zo goed mogelijk ondersteunen? Dat is ook een beetje uitzoeken van waar is behoefte aan? Ik ben ook wel eens geïnterviewd door mensen vanuit de provincie.
- SP1: Is dat recentelijk geweest Rob?
- SP2: Ja.
- SP1: Ik zag... Vorige week stuurde Annelies Groenestein mij een onderzoek van de provincie Zuid-Holland en dat is aardig gelijkaardig. Ik heb hem nog niet doorgespit. Maar ik zag aan het kopje dat het aardig... Het heeft wat raakvlakken met wat ik aan het bekijken ben.
- SP2: Ja, grappig.
- SP1: Oké.
- SP2: Dus ja, je merkt gewoon dat het op alle niveaus zeg maar, het hoog op de agenda staat. En dat het echt een beetje verkennen is van ja, hoe gaan we het met z'n allen vormgeven hé? Uiteindelijk, de realisatiefase, dan moet je toch... Dat kunnen wij ambtenaren niet zelf oppakken.
- SP1: Nee.
- SP2: Dus ik ben wel heel benieuwd of de markt het aan kan.
- SP1: Zeker, ja. Dat is dan inderdaad fase twee hé, dan heb je die onderzoeksfase gehad en dan komt die uitvoeringsfase. Blijft het daar hangen of wordt er inderdaad doorgepakt?
- SP2: Ja, als je nu al hoort dat op een btw installatie een levertijd is van ruim een jaar, bepaalde apparatuur. Waardoor projecten gewoon niet van de grond komen of vertraging op lopen. Je hoort de meest rare verhalen.
- SP1: Ja, inderdaad. Nu een projectontwikkelaar in de arm nemen of een projectontwikkelaar of een aannemer of iets anders waarvan je zegt van nou, vermoedelijk staan de aankomende drie jaar

wel wat klussen voor jou op de rol. Ja, dat lijkt mij geen optie. Want er is geen aannemer die daar op in gaat. Die gaat alleen op concrete opdrachten.

SP2: Ja, ze moeten ook aanbesteden.

SP1: Ja.

SP2: Dat zijn de spelregels van de overheid.

SP1: Ja, waar je mee te dealen hebt en wij allemaal mee te dealen hebben. Ja, helder. Mijn laatste vraag aan jou: heb je er vertrouwen in dat het vastgoed van de gemeente Gorinchem in 2050 verduurzaamd is?

SP2: Ja wel. Ja, het lijkt heel [comfortabel ? 48:07] van oh, dat duurt nog zo lang. Nou, ja goed, ik weet inderdaad dat er ook geluiden van ja, het is onhaalbaar die opgaves. Niet realistische doelstellingen.

SP1: Monumenten, ik noem iets.

SP2: Ja.

SP1: Als je hele portefeuille... Monumenten bestaat. Enerzijds kun je zeggen: nou, het is makkelijk. Want er is niet meer mogelijk. Anderzijds: je moet toch wel maximaal je inspanning verrichten om aan de eisen te voldoen. Dat zijn ook hele specialistische objecten om je te verduurzamen.

SP2: Klopt. Ik heb er wel vertrouwen in. Je moet positief blijven. Uiteindelijk, ja goed, je bent ook afhankelijk van heel veel partijen. Als er één schakel niet vooruit kan, dan is het de bouw bijvoorbeeld, niet geheel onbelangrijk. Ja dan houdt het op. Maar ook dat zijn conjuncturen en 2050 is nog zo ver weg.

SP1: Dat jij denkt van nou, het zou normaal gesproken moeten lukken?

SP2: Ja, je hoeft maar drie procent per jaar aan te pakken.

SP1: Wat is dat nou [lacht].

SP2: Dus nee, ik heb er wel vertrouwen in.

SP1: Want jullie staan, dat merk ik wel al wel, ergens. Het is niet in de beginfase, ...

SP2: Ja.

SP1: ... het komt hoger op de prioriteringsladder merk jij. De organisatie staat redelijk. Er komt een nieuwe vacature.

SP2: Ja, weet je wat het is, de tijd is gewoon echt rijp om... Het staat op de agenda, op elke agenda. Op elk gesprek van een ...? [49:59] komt verduurzaming terug. Wat dat betreft is het hot, sexy, noem maar wat [lacht].

SP1: Beter kon niet.

SP2: Het is een heel belangrijk onderwerp in de maatschappij. Alleen inderdaad, de resultaten die moeten wel omhoog hoor, dat vind ik wel. Er wordt veel over gepraat. En je ziet toch ook wel wat voorbij komen hé, van energieneutraal ...? [50:28] accommodatie daar of een zwembad. Je ziet wel mooie voorbeelden in den lande.

SP1: Ik denk inderdaad dat gemeentes die wat meer problemen daarmee hebben, om het te verduurzamen, dat ze daarvan zouden kunnen leren. Dat ze inderdaad gewoon projecten zien van joh, zo hebben we het aangepakt en dit is gelukt. Dat maakt het voor MT's en directies makkelijker om er een klap op te geven en inderdaad door te pakken.

Samenvatting interview gemeente Bergen op Zoom

Onderwerp: GMV/ aanlevering PRK

Donderdag 15 september 8 uur, gemeentehuis Bergen op Zoom

SP 1 Raymond Schenk, regisseur vastgoedonderhoud gemeente Bergen op Zoom
SP 2 Querijn Beets, student ASRE

Interview

SP 2: Goedemorgen, Je hebt de enquête verduurzaming GMV ingevuld Je bent regisseur vastgoedonderhoud. Hoe lang vervul je deze rol al?

SP 1 Deze functie vervul ik nu 3.5 jaar. Hiervoor zat ik bij de gemeente Steenberg, daar was ik teammanager op het gebied van openbare ruimte. Ik wist zijdelings wat er speelde op het gebied van verduurzaming, maar inhoudelijk hield ik me daar niet mee bezig. Ik heb een bouwkundige achtergrond en ben daarvoor beleidsmedewerker geweest dus het gebied verduurzaming was mij niet onbekend. Nu houd ik me bezig met het onderhoud dus van het gemeentelijk vastgoed waaronder ook de sportaccommodaties, de voetbalvelden e.d.

SP 2 akkoord, kom jij hier bij de verduurzamingsopgave uitdagingen in tegen bv dat de gebruikers van de sportvelden inzage hebben in het energieverbruik en jij als gemeente niet? En gelijkaardige problemen over wie verantwoordelijk is voor welk stukje verduurzaming van het object, zie je bv terug bij scholen. Herken je dit?

SP 1 Vanuit mijn rol heb ik hier niet direct mee te maken tav scholen, dit valt meer onder beheer van schoolbesturen. T.a.v. scholen herken ik het wel. Maar nu willen we voor bepaalde sportaccommodaties een Sport BV oprichten waar wij als gemeente volledig eigenaar van zijn.

SP 2 wat is de grote winst om al deze panden om zoveel mogelijk gebouwen in 1 BV te plaatsen?

SP 1 De grote winst is een stuk efficiency, qua personeel, niet zozeer om direct hier letterlijke meer onder de streep aan over te houden qua onderhoudskosten. Meer het voordeel dat duidelijk is dat die gebouwen centraal worden aangestuurd, dat duidelijk is dat deze geclusterd zijn.

SP 2 Helder centraal organiseren van onderhoud en als het goed is verduurzaming is een belangrijk onderwerp. Ik heb gezien dat de verduurzamingsopgave minder goed van de grond komt, in de antwoorden van de geënquêteerden wanneer dit niet het geval is. Kan je aangeven hoe dit in deze gemeente is georganiseerd?

SP 1 Wij hebben het beheer gecentraliseerd bij Team vastgoed, wij maken de MJOP's en zorgen dat het financieel gedekt is en stel de voorstellen op richting de gemeenteraad. Verder stuur ik nog een aantal bouwkundigen aan, voor de technische kant van het onderhoud en geef hen een jaarplanning mee.

SP 2 akkoord dan hoor ik nu zaken die centraal zijn georganiseerd tav onderhoud geldt dit ook voor verduurzaming?

SP 1 Wij hadden in het verleden externe(n) ingehuurd voor de uitvoering hiervan. Maar na een bezuinigingsopgave zijn deze mensen vertrokken. De ontwikkeling van beleid en de verduurzaming is afgelopen jaren meer stil gevallen hierdoor.

Na mijn vakantie dit jaar beseftte ik mij dat het energiecontract met de leverancier dit jaar afloopt. De energiekosten zijn net als voor de rest van Nederland/ W-Europa fors toegenomen. Voor ons betekent dit een verhoging van 470 % en wil laten inzien dat het loont om nu verduurzamingsmaatregelen te gaan toepassen. Hier steek ik veel tijd en energie momenteel in. Tegelijkertijd heb je dan nu al extra middelen nodig als je het op de goede manier wilt doen. Via de VNG vernam ik dat een routekaart de gekijkte methode is om deze slag te maken. Maar hoe ziet het (vastgoed-) landschap er over enige tijd uit? Vastgoed aanhouden is niet een doel op zich. Maar we hebben wel een maatschappelijke rol die we moeten blijven vervullen. We moeten toe naar een kernportefeuille. Op dit moment speelt dat met name voor sport; wat willen we blijven faciliteren? Maar geldt ook voor cultuur en dat is in de gemeente best een omvangrijke portefeuille, waaronder het Markiezenhof en de grote kerk, dit zijn forse energieslurpers.

SP 2 Correct klopt. Toch is het aantal BVO GMV wat jullie bezitten als gemeente afgezet tegen het aantal inwoners gemiddeld, deze gegevens heb ik van het databureau Republiq, jou wel bekend neem ik aan. In die zin is deze opgave niet uitgebreider dan een andere gemeente?

Nee klopt, maar toch is onze portefeuille best divers.

SP 2 Ben je gestart om daar mee verder te gaan met een kernportefeuille op te stellen? In de enquête zag ik dat je als PRK die er dit jaar overigens nog niet komt zag ik, het sjabloon van de RvO voor wilt gebruiken?

SP 1 Ja, klopt ik ben ermee gestart. Ik heb heel recent een memo geschreven richting wethouder en de urgentie van een PRK laten inzien. Maar goed dan moet er wel voor de panden een maatwerkadvies worden opgesteld. Dit zijn extra middelen, hier heb ik om gevraagd, en dat is niet veel, maar ik betwijfel of ik dit beschikbaar krijg. En dat snap ik niet als ik kijk naar de stijging van de energiekosten.

Ik zou daarbij om tot die kernportefeuille te komen met andere teams om de tafel willen zitten, om besluiten te forceren welke panden in aanmerking komen.

In het investeringsprogramma van de gemeente heb ik overigens wel 1.4 mio euro gevraagd per jaar voor verduurzaming. Dat lijkt heel veel, maar bij grote panden is dat zo op. Met stijging van bouwkosten o.a.

Vorige week heb ik een seminar bijgewoond waar de aanvraag van de subsidie Dumava

SP 2 ja, bekend hier zitten uiteraard wel diverse voorwaarde aan, zoals dacht ik binnen twee jaar een aanvang hebben gemaakt met de verduurzaming van een object?

SP 1 Ja, zoiets inderdaad, maar dan kan dit worden meegenomen onze begrotingsproces.

SP 2 Hoe is de cultuur nu ten aanzien van de verduurzaming nu?

SP 1 Ja, goed, zoals ik zei heb ik net een memo geschreven, die is goed ontvangen, collega's zien wel de nut en noodzaak van verduurzaming. Het besef is zeker wel. Binnen ons Team vastgoed zitten ook accountmanagers die houden zich bezig met de gebruikers van het vastgoed. Als deze zo de energienota voorbij zien komen, de nut een noodzaak wordt ook bij gevoeld zeg maar om te verduurzamen en zullen zo aan ons als gemeente vragen stellen om te verduurzamen.

Ander vraagstuk is tav dit vraagstuk ;is hoe gaan we in de toekomst om met hybride werken?

Daar moet wel duidelijkheid over komen. Hier kan ik met ons Team geen knopen in doorhakken, Team facilitair mogelijk iets in betekenen. Ik weet ook niet of andere gemeentes met dit probleem worstelen.

SP 2 ja; ik merk zoals ik zojuist formuleerde hoe centraler georganiseerd hoe makkelijk de opgave om het maar zo te zeggen tav alle vraagstukken. Verder is mijn beeld nu hoe kleiner de gemeente, hoe lastiger ieder vraagstuk wat op zich afkomt op te pakken vanwege beperkte personele capaciteit. De kunst is denk ik om een kernportefeuille op te stellen, dan heb ik het enkel over verduurzaming vastgoed en niet een vraagstuk als hybride werken of heel iets anders transitievisie warmte, en dan wanneer deze portefeuille bekend is, aan te geven wat geconsolideerd blijft en wat afgestoten moet worden. Hoe zie jij dit?

SP 1 Ja, kijk de stip op de horizon is 2050, dus ga met de panden nu aan de slag inderdaad waarvan je weet dat die in je portefeuille blijven. En hereik om de zoveel tijd, want de wereld verandert. Niet alleen pandemie maar ook voortschrijdend inzicht en nieuwe technische mogelijkheden. In het verleden hadden we in korte tijd ineens zeer efficiënte CV-ketels, van VR naar HR, dus wie weet. Al met al is het een zeer interessante markt verduurzaming GMV.

SP 2, dank je. Wat zie als kansen voor deze gemeente om deze interessante markt de goede kant op te bewegen, dus reductie van 95 % in 2050?

SP 1 Nou we kennen onze portefeuille goed. En verder is onze organisatie is redelijk transparant. Dat zie ik als kansen om de opgave te benutten. Verder zie, maar dat staat los van de kansen van onze gemeente specifiek, de stijgende energieprijzen als een kans. De terugverdientijden worden erg verkort. En op deze manier zit er nog kapitaal verwerkt in onze begroting. Wanneer ik dit optel:

SP 1 MJOP + investeringsbudget+ kortere TV binnen een case, maw creatief naar je begroting kijken, kunnen de verduurzamingen worden opgebracht

SP 2 zeker. Andere vraag, gebruik je subsidies?

SP 1 Ja, van SDE subsidies en zonnedaken/panelen en dan in de toekomst DUMAZA. Let op dit is wel complex, want dit moet je per pand aanvragen met een maatwerkadvies en is dus een heel traject. anders zal het denk ik nog grotendeels, ad hoc worden opgepakt.

SP 2 Ok, een routekaart zou uitkomst kunnen bieden. Een open deur, maar toch. Wat kan je ten aanzien van de aanlevering hiervan, het is mijn centrale onderzoeksvraag, nog toevoegen. Jullie hebben deze nog niet opgesteld, wat verwacht je en op welke termijn?

SP 1 Ja, dat is een goede. De routekaart is een mooi instrument om duidelijk te creëren wat we met ons vastgoed willen. Het lastigste is wanneer er discussie over de bestemming van een pand, wanneer het einde van de levensduur in zicht komt Blijven we hier zitten? Sloop/nieuwbouw? En zo'n routekaart dwingt beleidsafdelingen om beslissingen tijdig te forceren.

Ik ken organisaties die pakken het onderhoud van hun pand netjes op vaak bij techneuten, maar er ontstaat geen visie. Die routekaart nogmaals dwingt je dit beter in beeld te krijgen en om integraal te werken. En dit si bij veel organisaties niet zo.

Kijk en die verduurzaming dwingt ons niet alleen te kijken naar hoe verduurzamen wij een pand zo optimaal mogelijk, maar ook hoort dit vastgoed nog in onze portefeuille?

SP 2 Klopt inderdaad, die maatschappelijk rol moet blijven worden ingevuld, maar er zal door de verduurzamingsopgave kritischer naar worden gekeken.

SP 2, Ander gelijkaardig onderwerp er geldt dat gemeentes ook een vb-rol moeten stellen, bv met het oog op label-c verplichting van kantoor eigenaren. Het wordt lastig, wanneer gemeentes achterop liggen met hun verduurzamingsopgave en vervolgens een handhavende rol op zich nemen tav de label-verplichting? Hoe zie jij dit?

SP 1 Nee correct, dat zelfde geldt bv voor onze eigen gemeentehuis, dat heb ik aangegeven zorg dat dit label c wordt dat. Maar dat moet verder worden opgepakt en ligt niet meer op mijn bord.

Overigens hebben we bij buitensportcomplexen geldt een ander issue; bezuinigingsopdrachten die daar wachten. In dit kader geldt zeker om te kijken of we bepaalde gebouwen kunnen afstoten. Maar op dit moment betalen wij nog de energierekening en is het geen goed moment om af te stoten want niemand zal het van dan ons willen overnemen in deze tijd. Wellicht kunnen we dan juist nu kijken onze eerst te verduurzamen en dan vervolgens aan te bieden. We hebben overigens veel diversiteit in sportcomplexen, van begin vorige eeuw tot 2010. Hier zullen we pover na moeten denken wanneer we het gaan aanbieden. We kunnen niet een oud pand aan de ene vereniging aanbieden zonder compensatie. Dat zou niet eerlijk zijn.

SP 2 dank je, laatste onderwerp. Hoe staat het contact met de rijksoverheid gelieerde organisaties zoals Rvo en BZK en brancheorganisatie VNG en kennisplatform Bouwstenen voor sociaal.

SP 1 Ik heb wel eens een cursus gevolgd via de VNG, Via Rvo wordt er veel beschikbaar gesteld tav routekaarten en dat heb ik gebruikt voor de memo richting de Raad. En Bouwstenen voor sociaal hoor ik van via mijn collega. Hij houdt overleggen met hen en ik weet dat ze beleidsdocumenten ontwikkelen. Dus heb ik/ of een collega in enige mate heb ik contact met hen.

Met omliggende gemeente heb ik in beperkte mate contact. Hiervoor heb ik gewerkt bij buurgemeente Steenberg, maar dat is een andere schaalgrootte. De vastgoed mensen zou ik wel mee willen sparren, maar het ontbreekt simpelweg aan tijd.

SP 2 akkoord, verwacht je dan meer of minder van de organisaties die meer zouden moeten verbinden zoals Rvo, VNG?.

SP 1 Ja eigenlijk wel meer voorbeelden stellen die lukken en delen met andere gemeentes die nog niet ver zijn in de opgave.

Nog een vraag aan jou. Het klopt toch dat je in 2030 50 % reductie moet hebben tov 1990. Dat is 40 jaar? Dat is toch vreemd dat de opdracht bij ons ligt om die portefeuille van destijds naast de huidige te leggen. Er zijn tussentijds best veel zaken vernieuwd, maar zonder regie. Het kan toch niet de bedoeling zijn om dit uit te zoeken.

SP 2 nee dat lijkt mij ook net. Wel wil het ministerie en VNG weten wat de stand van zaken is bv van de huidige uitstoot van je portefeuille en de route naar 2030 en 2050, dus naar de toekomst toe en niet zozeer de reductiewinst tussen 1990 en heden.

SP 2 Heb jij de vertrouwen in dat het vastgoed van Boz voor 95 % energie neutraal is?

SP 1 Ja, het is een lastige vraag, maar we hebben een verplichting richting volgende generatie om de wereld beter achter te laten

SP 2 Dank voor het interview.

Uitgetypt Interview gemeente Hattem

Onderwerp: GMV/ aanlevering PRK

Dinsdag 6 september 14.30 uur, Teams meeting

Sp1: Querijn Beets, student ASRE
Sp2: Michel Westerink, Vastgoedregisseur, gemeente Hattem

Interview

SP2: Met Michel Westerink.

SP1: Dag Michel, Querijn Beets spreek je. Goedemiddag.

SP2: Goedemiddag.

SP1: We hadden een afspraak om een interview af te nemen.

SP2: Dat klopt. Ik loop even naar een ander plekje toe...

SP1: Ja.

SP2: ...waar het iets rustiger is. Dat is wel makkelijker.

SP1: Prima. Je bent op het gemeentehuis.

SP2: Ja, het gemeentehuis. Het is druk op het moment...

SP1: Ja?

SP2: ...in het gemeentehuis, dus.

SP1: Oké?

SP2: Ja, vandaar, maar dat is niet zo erg. We hebben hier ook nog een hele mooie binnenplaats.

SP1: Oké,

SP2: Daar kunnen we rustig in het zonnetje zitten.

SP1: Nou, kijk eens aan, kijk eens aan. Misschien nog een beetje schaduw in de buurt, maar... Ik stond net zelf in de zon. Ja.

SP2: Maar goed, ja.

SP1: Ja, jij had een enquête ingevuld 'Verduurzaming gemeentelijk maatschappelijk vastgoed'.

SP2: Dat klopt.

SP1: En ik heb jou verzocht om daar mij met de aankomende, nou, drie kwartier, uur zoiets, zal het duren. Moeten we even kijken hoe lang dat exact gaat zijn, wat er te vertellen is. Een aantal onderwerpen wil ik in ieder geval aansnijden om daar met mij wat dieper op in te gaan en ja, hartstikke fijn. Ik steek van wal.

SP2: Ja.

SP1: Jij geeft aan en ik gebruik die enquête als leidraad, maar het kan zo maar zijn dat we daar een beetje vanaf wijken. Nogmaals, als we die onderwerpen die ik graag wat meer over wil weten, als ik die te horen krijg, dan maakt mij de volgorde en de route niet zo heel erg uit hoe we daar komen. Jij bent de tweede trouwens die ik nu interview. En ik merkte gisteren al dat ik kan wel een verwachting hebben van, nou, we gaan ongeveer daar naar toe, maar een bepaald woord kan tot iets leiden en dan, ja, snijden we al een onderwerp aan die ik eigenlijk pas achteraf voor ogen had. Dus zo bedoel ik dat.

SP2: Ja.

SP1: Ja, jij geeft aan dat jij vastgoed regisseur bent voor de gemeente Hattem. Hoe lang vervul jij die rol al?

SP2: Die vervul ik vanaf mei 2021. Dus bijna anderhalf jaar.

SP1: Een kleine anderhalf jaar nu en zat je daarvoor ook al in de verduurzaming vastgoedhoek of niet?

SP2: Ja en nee. Ik heb wel altijd in het vastgoed gezeten.

SP1: Ja.

SP2: ...? [00:03:12] vastgoed.

SP1: Welk vastgoed, sorry?

SP2: Zorgvastgoed.

SP1: Zorg, oké.

SP2: Ik heb altijd bij zorginstellingen gezeten.

SP1: Ja, oké.

SP2: En daar heb je natuurlijk ook met verduurzaming te maken. Alleen, in een andere, ja, setting, andere mate.

SP1: Ja.

SP2: Ja, binnen een gemeente ligt het, ja, eigenlijk iets meer, hoe noem je dat, prioriteit dan binnen een zorginstelling.

SP1: Ja, en hoe komt dat denk je? Heeft dat te maken met het commerciële karakter van een zorginstelling dat die prioriteit pas om de hoek komt kijken als het rendabel is? Ik noem maar iets.

SP2: Ja, de prioriteit is natuurlijk binnen de zorg, is altijd met de handjes aan bed, zeg ik altijd, primaire zorgverlening.

SP1: Ja.

SP2: Nou ja, zorgvastgoed wordt gefinancierd op verschillende manieren en eigenlijk, ja, voor het normale onderhoud is er voldoende geld, maar voor investeringen kom je eigenlijk altijd wel wat geld tekort.

SP1: Ja.

SP2: En dat maakt het ook heel lastig. Dus als je, je moet met een goed verhaal komen. Je moet met terugverdiertijden komen. En dat maakt het gewoon wat complexer om daarmee om te gaan binnen een zorginstelling.

SP1: Snap ik, maar daar heb je bij een gemeente ook mee te maken, hè? Denk ik.

SP2: Ja, de prioriteit binnen een College of binnen een Raad ligt heel anders. Bij de zorgdirectie, ja, het klinkt een beetje raar, zal het ze een zorg zijn om, of ze veel geld uitgeven aan energie of niet en om besparingen door te voeren, dat is heel andere, ja, andere documenten hebben ze om ...? [00:05:05] om wat als nu 100 euro investeer, wanneer heb ik die 100 euro terug?

SP1: Ja.

SP2: Dus als dat pas over drie of vier jaar is, dan zeggen ze, die 100 euro heb ik liever voor handjes aan het bed.

SP1: Ja.

SP2: En dat is het verschil, terwijl een gemeente, kijk, als je naar je inwoners gaat aangeven, we moeten verduurzamen en als gemeente ga je zelf achterover hangen, ja, hoe geloofwaardig ben je nog?

SP1: Ja, dus een voorbeeldfunctie eigenlijk.

SP2: Ik denk dat daar het grote verschil in zit.

SP1: Ja, oké, dus eigenlijk de voorbeeldfunctie die gemeentes hebben, dat maakt het makkelijker om, even simpel gezegd, het vastgoed te verduurzamen of dat in ieder geval dat geprioriteerd te krijgen.

SP2: Ja.

SP1: Ja, oké.

SP2: Dat klopt.

SP1: Ten opzichte van jouw verleden in het zorgvastgoed.

SP2: Ja.

SP1: Ja.

SP2: Een stukje makkelijker of makkelijker, ja, natuurlijk heb je met begrotingen te maken en ook, ja, die staan onder druk natuurlijk binnen een gemeente, want, ja, welke gemeente niet, zou ik zeggen.

SP1: Ja, dat is zo.

SP2: Het is wel, ja, prioritering erop loslaten en je verduurzaming erop loslaten.

SP1: Ja, ja, ja, helder. Je geeft aan dat je niet volledig bezig bent met verduurzamingen van maatschappelijk vastgoed. En je gaf aan tussen de 20 en 50 procent kom je hier aan toe. Is dat voldoende volgens jou, om laten we zeggen, de doelstellingen die jullie als gemeente, maar ook de wettelijke eisen die er zijn om, ja, om die te behalen?

SP2: Ja, binnen Hattem wel.

SP1: Ja?

SP2: Binnen Hattem is dat voldoende tijd, ja. Kijk, een ander punt, dat is altijd een beetje het lastige ook met presentaties. Kijk, ik heb natuurlijk het volledige onderhoud heb ik ook in mijn beheer.

SP1: Ja.

SP2: Na die jaren onderhoud ga je ook bij vervanging ga je ook kijken naar verduurzaming.

SP1: Ja.

SP2: Dus daar loopt het één qua tijd over in het ander. ...? [00:07:12]

SP1: Ja, oké, dus, en heb je naast jou nog mensen die jou daarbij helpen of komt dat echt volledig op jouw bordje neer en dan zeg je, voor de gemeente Hattem wel?

SP2: Die volledig bezig zijn met verduurzaming, dat is Hattem breed.

SP1: Ja.

SP2: Ik houd me puur bezig met de verduurzaming van het vastgoed van de gemeente Hattem zelf. Dus de eigen panden.

SP1: Ja, oké.

SP2: We hebben natuurlijk regelmatig overleg met elkaar, ook over de verduurzamingsstrategie.

SP1: Ja.

SP2: En daarnaast hebben wij van de provincie doen wij mee met het programma 'Wijk verduurzamen'.

SP1: Ja.

SP2: En daarmee heb je ondersteuning van de provincie Gelderland die ook een bureau, bureaus daarvoor inschakelen om mee te kijken naar vastgoed natuurlijk.

SP1: Ja, je gaf het aan inderdaad, ja.

SP2: Ja, we doen het niet alleen.

SP1: Nee, ik weet inderdaad, als je het uitbesteedt, dan heb je natuurlijk intern wat minder problemen met goed gekwalificeerd personeel te vinden. Dat is dan minder aan de orde.

SP1: Ja.

SP2: Het zou niet moeten, dat ben ik met u eens, maar zo gaat het nog steeds.

SP1: Ja, oké, en welk onderzoeksbureau is dat of, weet je dat?

SP2: Het zijn verschillende die de provincie heeft, ze maken onderscheid tussen bureaus die gespecialiseerd zijn in monumenten...

SP2: ...bureaus die niet gespecialiseerd zijn in monumenten, maar daarnaast heb ik nog twee bureaus gehad die, één in torens, kerken, kerken en torens en de ander in molens gespecialiseerd zijn.

SP1: Oké.

SP2: Dus ze hebben ook meerdere bureaus daarin. Het is niet één bureau dat voor hen alles doet.

SP1: Nee. Nee, oké, nou, hoor ik voor het eerst. En ik vind het ook wel weer aardig om te horen. En aan de andere kant denk ik van, goh, als je al die specialismen weer moet bundelen, hè, en daar de regie over voeren, dat maakt het misschien ook, ja, omdat het al, ja, best wel complex is, want mijn volgende vraag gaat een beetje toe naar: ben je van mening dat het binnen jullie organisatie ook goed gepositioneerd is? Hè, dat het bij één afdeling onder is gebracht, maar dat, ja, dat meerdere afdelingen input daar voor leveren. Als ik jou zoiets hoor vertellen dat er al meerdere specialisten betrokken zijn bij verschillend vastgoed, wat absoluut verklaarbaar is, maar daar de regie over houden, dat lijkt me ook wel een kunst. Het ligt bij de provincie begrijp ik, maar...

SP2: Ja, nou ja, ik denk dat de regie goed te houden is, omdat we op gebouwniveau gaan kijken naar de mogelijkheden en niet naar het algemene plaatje. Dus wij zeggen zometeen niet in een algemeen verhaal van, nou, we gaan even glas vervangen door dubbel glas, ik noem maar wat, dan hebben direct ook de panden waar we het kunnen toepassen...

SP1: Ja.

SP2: ...die gaan we ook benoemen.

SP1: Ja.

SP2: En op die manier maakt het niet uit welk bureau de inspectie doet.

SP1: Nee.

SP2: Het bureau maakt voor dat pand het rapport. En omdat wij een diversiteit hebben aan gebouwen, is het voor mij eigenlijk niet te doen om van alles een algemeen verhaal van te maken.

SP1: Nee, dat is helemaal helder en dan praat je over een soort, hoe zeg je dat? Een maatwerkadvies van...

SP2: Ja.

SP1: Ja? Oké.

SP2: Zo is het wel. Het is eigenlijk allemaal maatwerkadvies en doordat je dat dus op gebouwniveau al hebt, praat dat natuurlijk makkelijk en kun je ook je prioritering kun je ook, ja, beter neerleggen.

SP1: Stellen.

SP2: Kijk, daarna, de stap daarna is, die is voor mij ook wel weer makkelijk, want ik kan per gebouw kan ik zien wat er moet gebeuren. Ik ga even terug naar het glas. ...? [00:11:27] vijf gebouwen

heb ik waar ik nog enkel glas, dan kan ik daarna de aanbesteding houden voor het vervangen van het enkel glas. En dan ga ik die vijf gebouwen samenvoegen.

SP1: Ja, ja.

SP2: Dus daarmee hou je redelijk goed overzicht over wat zijn mijn volgende, ja, stappen die ik ga maken.

SP1: Ja, ja. En volgens mij...

SP2: En kan ik de prioritering daarin aangaan.

SP1: Ja, in aangeven. Volgens mij heb je ook wel aardig inzicht in de energetische, nou, hoe zullen we het zeggen, van de gebouwen: de technische gegevens.

SP2: Ja.

SP1: Dat klopt, hè? Ik moet even...

SP2: Die heb ik volgens mij wel doorgegeven al.

SP1: Volgens mij en ik heb zoiets genoemd als U-waarde, R-waarde en dat soort termen hoe het inzicht daarin is en dan voor alle gebouwen of voor 50 tot 75 procent. Volgens mij, ik moet even kijken, volgens mij gaf jij aan dat dat allemaal wel aardig in beeld is. Ja, dit is behalve die Rc-waarde en U-waarde, daar gaf jij aan dat dat voor minder dan 50 procent van de objecten geldt.

SP2: Ja.

SP1: Verbruik en opwekmogelijkheden is, opwekmogelijkheden is trouwens ook niet echt in beeld, begrijp ik of voor niet alle gebouwen.

SP2: Nee.

SP1: Nee. Verbruik en MJOP wel, bouwjaar ook, levensduur ook, functie object uiteraard ook. Maar niet alle technische gegevens zijn van alle gebouwen bij jou bekend. Maar dat hoeft natuurlijk niet zo te zijn dat dat tot iets vervelends leidt, als van het niet een routekaart kunnen opstellen van verduurzaming, want als dat niet bij jou bekend is, kan dat alsnog bij dat een van die bureaus bekend zijn die daarmee aan de slag gaan.

SP2: Ja, dat klopt en daarnaast hebben we te maken met een aantal monumenten. In mijn portefeuille is 70 tot 75 procent van de panden is monument.

SP1: Ja.

SP2: En ja, goed, daar is in het verleden niet altijd alles goed gearchiveerd.

SP1: Nee. Oké.

SP2: En daarom ontbreken er voor mij ook met name op die Rc-waarde en U-waarde, daar zit voor mij de grote manco.

SP1: Daar heb je geen of onvoldoende inzicht in van alle gebouwen.

SP2: Nee.

SP1: Ja.

SP2: En dat heeft natuurlijk ook te maken, vroeger werd er natuurlijk veel minder waarde aan gehecht...

SP1: Ja.

SP2: ...dan tegenwoordig.

SP1: Ja, ja, begrijp ik, maar dan denk ik van, er is een vrijblijvende vraag vanuit het rijk die de VNG monitort en dat is de insteek van mijn onderzoek geweest van, lever we in 2022 een portefeuilleroutekaart aan. Jij zegt, daar zijn we mee bezig.

SP2: Ja.

SP1: In zo'n portefeuilleroutekaart komen andere, dat is tenminste wel het idee, anders wordt het lastig om dat te monitoren, maar komt wel naar voren de technische gegevens van je portefeuille, zeg maar.

SP2: Klopt.

SP1: En uiteindelijk dus ook aan gaan geven hoe je die reductie wil bewerkstelligen naar 2030 en 2050 toe. Hoor ik jou eigenlijk zeggen, omdat we het hebben uitbesteed en die kennis is bij een van die bureaus bekend, gaan wij die portefeuilleroutekaart weliswaar later aanleveren? Ik ben overigens benieuwd of je zicht hebt wanneer dat gaat zijn, maar komt dat wel goed, omdat dat bij dat bureau, via die bureaus, via de provincie is neergelegd of, kun je daar wat over zeggen?

SP2: Nou, ik heb meer, ik heb eigenlijk, ja, die bureaus doen natuurlijk aanvullend onderzoek en wij zullen, nadat de rapportages er zijn, in feite nog steeds ervan uit dat er voor een aantal gegevens ontbreken. Zij zullen ook niet alles weten en zullen wij daarna een aanvullend onderzoek moeten doen.

SP1: Ja.

SP2: En ik denk dat dat de manier gaat worden, want anders krijgen we het niet rond.

SP1: Nee.

SP2: [Daar ben ik van overtuigd dat wij die routekaart rondkrijgen ? 00:15:52].

SP1: Nee.

SP2: En dat houdt in dat we destructief onderzoek misschien ergens moeten doen van, oké, zit er dan isolatie in die muur of is het een spouwmuur of is het anderhalf steens gemetseld.

SP1: Ja.

SP2: Kijk, als je weet wat het is, dat metselwerk in ieder geval en ik weet dat het anderhalf steens metselwerk is, dan kan ik R-waarde bepalen.

SP1: Ja, ja.

SP2: Heb ik er een spouwmuur in zitten, al dan niet gevuld, kan ik de R-waarde bepalen. Alleen nu kan ik vanaf tekening niet zien...

SP1: Wat het precies is.

SP2: Ik heb niet de gegevens nu, laat ik het zo zeggen, ook niet uit de bouwvergunning...

SP1: Nee.

SP2: ...waar al die R-waarde genoemd is.

SP1: Nee, nee, oké.

SP2: Dat is eigenlijk wel waar het om gaat, ja. Kunnen zij als bureau nu al bepalen met hun informatie, met hun onderzoeken waar ze mee bezig zijn, waar we het over hebben of moet er nog, ja, ik noem het even destructief onderzoek, ja, op loslaten.

SP1: Ja. Hé, en concreet, waar zijn die bureaus precies...

[Door elkaar, 00:16:51-00:16:53]

SP2: U vraagt de datum, de rapporten zullen eind dit jaar is de afspraak met de provincie, zullen de rapporten klaar zijn.

SP1: Ja.

SP2: En ik verwacht niet veel later ook daar routekaarten aan te kunnen, ja, koppelen.

SP1: Oké, dus eind dit jaar die maatwerkadviezen gereed, is de voorspelling. Ja, het is geen harde voor mij geen, ook al heb ik eind volgende week nog gesprekken met de VNG en BZK, ik ga niet zeggen van, nou, die gemeente, ja, ik geef een globaal beeld van die gaan het aanleveren en die niet, maar ik snap ook, nou ja, dus er komen allerlei deadlines tussen allerlei, ja, hoe zal ik het zeggen, planningen in te staan. Dus het heeft heel weinig zin om te zeggen als jullie in 2016 bijvoorbeeld al bezig waren met een planning te maken van jullie portefeuille en jullie kwamen uit in 2040 op, ik noem eens, 45 procent reductie en in 2019 komt het klimaatakkoord en in 2022 moet je een PRK aanleveren, ja, dat past niet zomaar in die bestaande planning. Hè, dat is allemaal inderdaad via College en Raad besloten. Dus uiteraard snapt de VNG en ieder die hier zich over buigt, snapt, ja, de complexiteit zeg maar daarvan. Als ik je goed begrijp, eind dit jaar zijn de maatwerkadviezen als het goed is, gereed van die bureaus.

SP2: Ja.

SP1: En heb jij afspraken met de provincie over opstelling van een PRK? En ook welk model jullie dan gaan gebruiken? Is dat het sjabloon van de RVO of het sjabloon van de VNG? Heb je daar zicht op?

SP2: Nee, daar heb ik nog geen zicht op.

SP1: Oké.

SP2: Nee, daar moeten we nog met ook met de provincie nog verder uitwerken.

SP1: Oké.

SP2: Ik ga ervan uit dat dat een vervolgstap gaat worden vanuit de provincie, maar ik kan me niet voorstellen dat als ze zo meteen de maatwerkadviezen hebben aangeleverd dat ze zeggen, nou, gemeente, we zijn klaar, dat was het dan.

SP1: Nee.

SP2: Ik ga ervan uit dat daar ook nog een vervolg aan...

SP1: Ja. Gaat worden gegeven, ja. Ja, dat denk ik ook. Heeft de VNG contact met jou of met iemand anders binnen de gemeente gezocht om te praten over die routekaart?

SP2: Nee, niet met mij.

SP1: Oké.

SP2: Ik heb ook niet terug gekregen vanuit de wethouder of vanuit de gemeentesecretaris.

SP1: Nee, en met iemand van BZK? Of met iemand van RVO?

SP2: Heb ik verder niks van gehoord.

SP1: Nee.

SP2: Dan zou ik dat intern na moeten vragen. Dat weet ik niet.

SP1: En heb jijzelf al met één van die drie partijen contact?

SP2: Nee.

SP1: Niet. Oké, oké, en Bouwstenen voor Sociaal?

SP2: Ik ken het, maar daar zijn wij als Hattem geen lid van.

SP1: Oké, oké, een soort kennisplatform hè, voor...

SP2: Ja, ik ken het kennisplatform vanuit de gemeente Buren.

SP1: Oké, oké, oké, ja. Nee, maar met geen van die partijen is op dit moment of geen contact geweest en het ziet er niet naar uit, VNG is ook niet bij jou komen vragen van, nou, beste Michel, hoe staat het ervoor met de PRK? Wanneer kunnen we die verwachten?

SP2: Nee.

SP1: Nee, oké.

SP2: Nee.

SP1: Oké, helder.

SP2: Ik kan het nog even navragen bij collega's, maar ja, dan had ik het denk ik wel geweten, want dan waren ze wel bij mij gekomen, zeker voor het gemeentelijk vastgoed.

SP1: Dat denk ik ook en daar gaat het even hier over. Dus dat had jij vermoed ik gezien je rol zeker geweten. Dus ik ga er...

SP2: Dat denk ik ook.

SP1: Ik ga...

SP2: Ik moet een slag om de arm houden.

SP1: Oké, oké.

SP2: Maar ik ga eens bij mijn collega's navragen of zij daar, ja, iets van, ja, hebben gehoord.

SP1: Oké, oké, ik ga er vooralsnog vanuit van niet, maar je hebt mijn mailadres. Je mag me altijd na mailen als je denkt, joh, dit is nog wel van toepassing. Ik wilde het even met jou hebben over de knelpunten en de kansen ten aanzien van de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed.

SP2: Ja.

SP1: Jij gaf aan dat je en dat is eigenlijk wel weer bijzonder vanuit hetgeen we net zeiden. Jij gaf aan dat je en dat is eigenlijk wel weer bijzonder vanuit hetgeen we net zeiden, maar je gaf aan dat ondersteuning van rijksoverheid wel een kans is en daarbij ook technisch en kennisniveau van de ambtenaren. Het kan zijn dat je deze wat snel hebt ingevuld hoor, deze vraag, maar ondersteuning rijksoverheid heb jij, denk ik als je daar geen contact mee hebt ook niet ervaren om dat maar zo te zeggen. Maar toch zie je dat als kans. Zie je dat als kans naar de toekomst toe? Bedoel je...

SP2: Ja, ik zie dat meer als kans naar de toekomst, omdat wij, oh, dan heb ik het misschien verkeerd geïnterpreteerd.

SP1: Ja.

SP2: Ik heb het als kans gezien. Ik denk, ja, als je zo weinig als rijksoverheid richting je gemeenten doet, dan zie ik dat als kans, want daar zit natuurlijk heel veel kennis en kunde van deze materie binnen de rijksoverheid. Dan kan de rijksoverheid ons als gemeente daarin juist heel veel helpen en ondersteunen.

SP1: Mee eens.

SP2: Zo heb ik het geïnterpreteerd.

SP1: Nee, helemaal goed, helemaal goed. Dat kan een succesfactor zijn. Dus niet...

SP2: Dan kun je samen optrekken.

SP1: Ja, ja. Mis je dat een beetje in het hele verduurzamingsverhaal?

SP2: Ja.

SP1: Ja?

SP2: Ja. Eigenlijk wel. Ik denk dat de rijksoverheid heel veel aan regeltjes oplegt, maar ik vind dat ze te weinig komen ook met mogelijke oplossingen.

SP1: Ja, en, ja, en je daarbij meer aan de hand nemen en zeggen van, nou, hier is het al eens gedaan. Je hoeft het wiel niet zelf uit te vinden.

SP2: Juist.

SP1: Ja. Als u dit tot u zou nemen, dan komt u al een heel eind.

SP2: Ja.

SP1: Ja, daar kan ik me zeker wat bij voorstellen. Nu zijn er wel twee do...

SP2: ...? [00:23:14]

SP1: Ja?

SP2: Ja, doe maar.

SP1: Nu zijn er dus wel die twee documenten, hè. Die van RVO en van VNG, dat zijn die sjablonen, zeg maar, voor een portefeuilleroutekaart voor een gemeente. En eigenlijk zeggen ze, zonder daar dus actief, ja, actief mee op de boer te gaan, zeg maar, maar zeggen ze van, nou, gemeente zou dat moeten kunnen kopiëren en gebruiken voor hun eigen gemeente. Dus je hebt zo'n sectorale routekaart, hè, van de VNG en die zou je vrij eenvoudig naar hun mening, ik moet je zeggen, ik ken niet alle ins en outs. Ik weet wel ongeveer wat erin staat. Die zou je moeten kunnen kopiëren naar een lokale routekaart, maar dat is bij jullie eigenlijk ook nog niet aan de orde, omdat jij, zoals gezegd, wacht op die maatwerkadviezen voordat je verder kan gaan.

SP2: Ja. Kijk, ik wil er best al wel naar kijken. En dat is ook wat ik vind ik als een kans is, heel goed dat de VNG dat op de site zet, de handreiking doet van hier heb je het document, mogelijk kun je dit gebruiken. Mijn ervaring met dit soort documenten is ook dat het soms vrij lastig invullen is of lezen. En dan denk ik van, ja, als VNG, als je zo'n handreiking doet, probeer dan ook de mensen daarin mee te nemen en te zeggen van, nou, dan gaan we er, nou ja, tegenwoordig een digitale training, of training, bijeenkomst aan...

SP1: Vooraf laten gaan.

SP2: Aan wagen, zeg maar. Dus de ambtenaar meeneemt in hoe lees je nu dit document.

SP1: Ja.

SP2: Want dan gaat het ook leven.

SP1: Ja.

SP2: En ik denk als ik hier even voor mijzelf ...? [00:25:00], ik heb redelijk contact met onze buurgemeenten en ik denk als, daarin ondersteunen we elkaar ook. Als één persoon weet van, hé, van de VNG, oh, dat is een heel mooi document, heel makkelijk en je doet dat even met elkaar, dan gaat het ook als een soort olievlek, gaat het over Nederland heen.

SP1: Ja, ja.

SP2: En dan denk ik juist als je op die manier het doet, dan gaat het leven.

SP1: Ja.

SP2: Dat zie je bij heel veel vastgoedmensen, dat het ook niet genoeg leeft. Dat is een beetje mijn mening en misschien, ja, sla ik daar de plank bij helemaal mis.

SP1: Maar dat is jouw beleving in jouw gemeente. Kijk, als jij geen, ja, geen contact ondervindt met die drie instanties, zeg maar, ja, dan komt daar ook weinig van terecht.

SP2: Ja.

SP1: Wanneer vervolgens de vraag komt: wanneer levert u die routekaart aan? En je bent daar niet op gewezen, ja, hoe zal ik het zeggen, niet mee aan de hand genomen van, nou, dit zou een begin kunnen zijn en andere gemeenten, nou, wat we net zeiden, hebben het zo ingestoken. En we hebben al een sectorale routekaart. Die zou u kunnen gebruiken, maakt het een stuk

gemakkelijker. Dat begrijp ik goed, als er radiostilte blijft, dan en je moet, ja, er ligt veel op het bordje van de gemeente. Wat je net ook al zei, ja, dan kan dit achterwege blijven. Ja.

SP2: En we hebben hier binnen de gemeente Hattem, denk ik het geluk dat we vrij actieve collega's hebben die met verduurzaming bezig zijn, waardoor het hier, ja, redelijk op de agenda staat. Ik denk ...? [00:26:49] om zijn, dat het veel minder leeft. Dan heb je een afdeling vastgoed. Ik denk dat het bij de grotere gemeente, ik denk misschien drie of vier mensen op vastgoed zitten. Bij de kleinere gemeenten is het vaak één, nou, hooguit twee mensen.

SP1: Ja, ja, klopt.

SP2: Als je kijkt binnen de gemeente, ik ben de enige.

SP1: Ja, die zich daar mee bezighoudt. Het is enorm breed.

SP2: Aan de ene kant heel leuk, want je bent heel breed met alles bezig. En ja, dan is, ja, alle verduurzaming soms...

SP1: Een puzzel.

SP2: ...een blok aan je been.

SP1: Ja, dat snap ik, ja. Ja, gewoon een puzzel, juist.

SP2: En het is een puzzel en ik denk dat dat bij, nou ja, als je kijkt naar de buurgemeenten als Oldebroek, hebben ze hetzelfde probleem. Nou, Heerde heeft dat, Heerde en Oldebroek, Heerde heeft ook maar één persoon op vastgoed zitten.

SP1: En verduurzaming, ja, ja.

SP2: En die moet ook gaan verduurzamen. En de vraag is, ik denk als je Marleen belt, ik denk dat zij, nou ja, met dezelfde problematiek zit waar ik ook mee zit van hoe ga je het aanpakken en hoe ga je het allemaal rond krijgen?

SP1: Ja, je geeft dat ook aan in je enquête: niet alle documenten zijn goed gearchiveerd, geef je onder andere als toelichting nog aan bij knelpunt en ook een stukje capaciteit en kennisniveau personele inzet.

SP2: Ja.

SP1: Dus dat is waar het eigenlijk aan schort, zeg je.

SP2: Ja.

SP1: Ja.

SP2: Ja, en het is natuurlijk niet altijd, ja, voorheen zaten hier meer mensen in Hattem, maar voorheen hadden we ook meer panden. Als ik nu kijk dat wij op dit moment nog vijftien panden in eigen beheer hebben als gemeente, daar kun je ook niet meer mensen voor aannemen als één persoon.

SP1: Nee, dat is ook, dat correct. Ik heb even niet met het staatje voor me hoeveel jullie aan vierkante meters hebben. Ik heb het wel, maar ken het even niet uit mijn hoofd, maar dat verschilt natuurlijk, hè. Den Haag heeft 1,6 miljoen vierkante meter en ik denk dat jullie in de orde van grootte van ongeveer 30 duizend zitten of zoets, schat ik in.

SP2: Even uit mijn hoofd, iets van 28, maar...

SP1: Ja.

SP2: Ik kan het even mis hebben, maar dat is even uit mijn hoofd.

SP1: Ja, maar zoiets in die orde van grootte. Dus dan is het wel inderdaad terecht dat daar niet meer dan één persoon op zit. Anderzijds, je moet wel al die wettelijke regelingen, moet jij uitvoeren en uitrollen. En ja, dan gaat het verhaal niet helemaal op met als je meer vierkante meters hebt, navenant heb je meer personeel nodig, maar ja, als je al die wettelijke regelingen in je eentje ook moet, ja, nakomen en opvolgen, is dat een kluif met werk om het zo maar te zeggen, ja.

SP2: Ja, dan krijg je wat we hier binnen de gemeente hebben, dan hebben wij een ondersteuner zitten, die voor ons heel veel werk uitzoekt. Maar dat is eigenlijk administratieve ondersteuning. Dus het invullen van zaken, het uitdoen van mail, nou ja...

SP1: Wat administratief.

SP2: Daarmee heb je wat ondersteuning en qua wet- en regelgeving is die persoon niet zo goed onderlegd dat je daar echte ondersteuning aan hebt.

SP1: Nee, nee.

SP2: Dus die wet- en regelgeving, dat komt voornamelijk op mij neer.

SP1: Ja.

SP2: Ja, dat is zo.

SP1: Ja, ze hebben het gelukkig niet allemaal verplicht gemaakt, in die zin van, joh, wordt het later aangeleverd, prima. Ik verwacht wel dat de VNG uiteindelijk inzichtelijk heeft welke gemeente, zeg maar, waar staat met de verduurzaming. En ja, met name bij gemeentes die veel vierkante meters hebben, met een oude portefeuille om het zo maar te zeggen, ja, zullen ze wel extra kien zijn op, om te zorgen dat daar alles goed gaat, dat die doelstelling ook wel gehaald wordt. Ik denk met die 30 duizend vierkante meter, hè, op een totaal van 31 miljoen, zoiets in Nederland, ja, zullen ze denk ik ook niet heel snel bij jou, bij jou komen. Het is misschien een ander verhaal, want ja, je moet het wel gaan aanleveren en je moet het verduurzamen, want we hadden het in het begin van het gesprek volgens mij ook even over de voorbeeldfunctie die gemeentes hebben. Hè, kantoreigenaren, ik weet niet of jullie veel kantoren in Hattem hebben. Maar...

SP2: Wij hebben als Hattem maar één kantoor, alleen het stadhuis.

SP1: Oké, nou ja, dan zijn er weinig kantoreigenaren die naar jou kijken en zeggen van, nou, wij moeten...

SP2: En dat is al een monumentaal pand ook. In die zin hoef ik ook nog niet te voldoen aan 2023.

SP1: Nee, het label C verhaal.

SP2: Ja, het label C verhaal. Daarmee wil ik niet zeggen dat wij er niets aan doen. Dat laat ik even, want wij gaan inderdaad wel een aantal maatregelen toepassen.

SP1: Ja.

SP2: En dat geldt inderdaad voor de meest gebouwen. We hebben nu in het meerjarenonderhoud, op het moment dat we onderhoud gaan uitvoeren, nemen wij wel een verduurzamingsmaatregel al mee. Het gaat alleen minder snel dan dat de VNG zou willen, maar we nemen het wel mee. Het is wel gepland.

SP1: Ja, dat gaf je ook aan, financiën worden gefinancierd vanuit de MJOP en vanuit subsidies, hè, gaf je aan van beide.

SP2: Ja.

SP1: En komt daar nog op een andere wijze geld vrij voor verduurzaming?

SP2: Ja, de afdeling waar verduurzaming onder valt, hebben nog een verduurzamingspot, maar dat komt niet zo veel ten goede van het eigen vastgoed.

SP1: Oké.

SP2: Dat is meer om bewoners, inwoners daarmee te stimuleren.

SP1: Ja, ja, oké.

SP2: Dus dat komt, voor mij zijn dit de enige twee. Ja, natuurlijk hebben we nog wel wat subsidie, ja, dat komt eigenlijk ook niet helemaal uit, nee, dat is momentensubsidies via de Sim en de Brim.

SP1: Ja, dat is ook niet...

SP2: Dat is meer het onderhoud van het gebouw al. Daar zit eigenlijk ook nog geen verduurzamingsmaatregel in. Die gaan we er wel op loslaten, maar dat komt dus uit mijn eigen MJOP.

SP1: Ja.

SP2: Ja, dus eigenlijk komt het er op neer, het is MJOP of het is via de investering.

SP1: Ja, ja, oké. Helder, die twee die zijn het.

SP2: Ja.

SP1: Even zien. We hebben al best het een en ander aangesneden aan punten, kansen en knelpunten, contacten met, ja, regisserende organisaties hebben we eigenlijk al wel besproken, personele inzet wat natuurlijk een probleem is en knelpunt, het later aanleveren van de PRK, tijdstip is onbekend, maar ik heb erbij gezet: vermoedelijk volgend jaar. Tenminste dat is...

SP2: Ja.

SP1: ... in ieder geval het streven. Ook de externe partij, niet bij naam is die bekend, maar er zijn meerdere bureaus die jullie daarbij helpen, gezamenlijk met de provincie en andere gemeentes. Ja, ik ben nog wel benieuwd of jij inzichtelijk hebt nu alles wat meer buiten de deur staat en technische gegevens niet allemaal voorhanden zijn, heb jij inzicht in hoe de gebouwenvoorraad op dit moment verduurzaamd is, waar jullie nu staan met reductie?

SP2: Ja, dat heb ik wel redelijk in beeld. Althans, wij hebben van, nou, ik zou zeggen van alle gebouwen, maar misschien dat ik er nog één of twee mis, één van energielabel en [een energiescan gemaakt ? 00:34:41].

SP1: Ja? Ener...?

SP2: Dat je [energie scant ? 00:34:46, weet je redelijk waar natuurlijk de zwakke punten zitten en wat er al gedaan is.

SP1: Ja, oké.

SP2: Dus weet ik ook redelijk waar we staan denk ik, ja. De installaties hebben we nu in beeld. Dat hebben we met installateur nu gedaan. Die hebben de rondgang gemaakt. Dus weten we waar nog iets gedaan kan worden en moet worden en zeker het laatste. ...? [00:35:14] voor alle installaties ook. Dus die hebben wel, ik denk dat ...[00:35:18] op dit moment.

SP1: Dus jij zou...

SP2: Dat begint aardig te komen.

SP1: Dus jij zou kunnen zeggen: ten opzichte van 1990, het meetpunt, is onze gebouwenvoorraad, wellicht is er wat afgestoten en misschien wat nieuw gebouwd, dat zou kunnen, maar zou onze reductie zoveel procent zijn. Dat zou naar boven gehaald kunnen worden. Dat percentage.

SP2: Ja.

SP1: Ja, oké.

SP2: Kijk, alle panden heb ik in beeld. Het zou voor mij lastig worden om alle panden uit 1990 nog boven tafel te krijgen, maar dan moet ik in het archief zoeken. Is wel te doen.

SP1: Oké.

SP2: Ik denk dat ik daar wel ver mee kan komen.

SP1: Ver mee kan komen. Maar hier begrijp ik wel dat niet op jouw netvlies staat, dus dat er ook niet onlangs een vraag vanuit de Raad of het College is gekomen van, hoe doen wij het als gemeente.

SP2: Nee, die vraag is niet gekomen.

SP1: Die vraag is niet...

SP2: Wat ze wel vragen jaarlijks, is wat wij verduurzaamd hebben met zijn allen.

SP1: Ja, wat noem je dan, noem je dan euro's?

SP2: Dat is ...

SP1: Wat noem je dan? Is dat een percentage of noem je iets in euro's, wat?

SP2: Nee, daarin gebruiken wij, we noemen geen percentages, ook geen euro's. Wat wij daarin doen zijn, welke panden hebben wij wat, ja, bijvoorbeeld heb ik ergens Cv-ketels vervangen door een warmtepomp. Heb ik, als dat van toepassing is, hebben we enkel glas vervangen. Dat soort dingen, hebben we na geïsoleerd.

SP1: Ja.

SP2: Dat geven we wel aan.

SP1: Ja.

SP2: Ja, en geven we nog niet aan de kosten of, nee, dat nog niet.

SP1: Nee.

SP2: Percentage van het voorraadbeheer.

SP1: Nee. Oké, oké, maar ik neem aan dat als je iets extra's wil, hè, dat je het wil verduurzamen voor een bepaalde periode, er is extra geld nodig, dat je dat wel zal moeten gaan verantwoorden en moeten uitleggen wanneer zo iets terugverdiend wordt en wat de reductie is en dat soort zaken, maar dat is nog niet aan de orde.

SP2: Nee, dat is alleen aan de orde in de begroting.

SP1: Ja.

SP2: In de subsidieaanvraag dan ...? [00:37:32] geld vragen. Dan moeten we het gaan verantwoorden van wat gaan we doen.

SP1: Ja.

SP2: Dan gaan ligt er natuurlijk wel een offerte of een kostenberekening aan ten grondslag.

SP1: Ja, inderdaad. Dus jij maakt gebruik van subsidies, dus jij vult het zo nu en dan of een collega vult dat in. Dan, ja.

SP2: Ja. Dan inderdaad komt er een raadsvoorstel, eerst was het natuurlijk collegevoorstel, te verduurzamen. Kijk, en waar ik nu mee bezig ben, ik pak even het Anton Pieck Museum hier, die gaan we verduurzamen het aankomend jaar. Totale vervanging en de hele E&W installatie, werktuigbouwkundige installatie gaan we vervangen. Er zit nu koppeling zonder warmteterugwinning in. Ja, dat kan niet meer. Dat gaat allemaal vervangen worden. Die hebben we nu in voorbereiding en ...? [00:38:27] volgende week. En dat is het dan op dit moment voor de Raad. En als het klaar is, dan krijgt de Raad een berichtje, nou, jongens, we hebben het uitgevoerd conform voorstel of we hebben extra dingen gedaan. ...?[00:38:47] wat we bedacht hadden, dat kan niet en dat moet je ...? [00:38:57]

SP1: Ja.

SP2: ...? [00:39:03] warmtepomp te plaatsen. Alleen dat kan niet. Ik krijg het niet warm genoeg en kan de bron niet kwijt.

SP1: Nee.

SP2: Dan houdt het op een gegeven moment op. Als ik de ...? [00:39:12] niet kwijt kan, dan heb ik een probleem.

SP1: Ja, ja.

SP2: Ik kan wel ...? [00:39:18] plaatsen, maar dat heeft geen zin. Dan moet je terug naar de Raad en wij hebben een alternatief gevonden en dat is dan ...? [00:39:26]. Dan wordt het in één keer druk hier. Het was zo lekker rustig.

SP1: Ik hoor het een klein beetje op de achtergrond. Het was die rustige binnenplaats toch?

SP2: Rustig, ja. Nee, maar dat is, ja, de manier waarop we hier werken.

SP1: Ja.

SP2: En hoe we de Raad informeren.

SP1: Ja.

SP2: En hoe we onze verantwoording doen.

SP1: Ja, hoe het gefinancierd wordt eigenlijk de verduurzaming.

SP2: Ja.

SP1: Ja, oké, ik...

SP2: Nogmaals, we hebben geen echte spectaculaire gebouwen. Daar moet ik heel eerlijk in wezen. We hebben wel veel monumenten, maar de musea, het zijn geen grote musea, dus allemaal in één, twee, drie bouwlagen. Meer is het niet. Dus zo groot is het allemaal niet en ja, dan is het grote manco voor ons is, het is een monumentaal pand. En daar zit voor ons de grootste uitdaging in.

SP1: Ik denk het ook.

SP2: Krijg ik goedkeuring?

SP1: Want dan kun je wel zeggen...

SP2: Dat is wel handig.

SP1: Want ik heb wel een kleine gemeente met een kleine portefeuille, maar je hebt wel heel specifiek vastgoed waar het verduurzamen vele malen kostbaarder is van dat soort panden. Hè, want daar zijn die panden zeker niet op gemaakt, dan een grote gemeente met wellicht meer vierkante meters vastgoed. Dus in die zin, het heeft ook wel zijn uitdagingen, lijkt mij.

SP2: Dat heeft zo lekker zijn uitdagingen. En kijk, en een monumentaal pand, ja, daar kan ik niet zo maar dubbel glas in zetten.

SP1: Nee, nee, ja, het mag ook niet eens denk ik.

SP2: Het mag gewoon niet. Vaak kun je ook niet weg met de sponning. Ja, dan kom je uit op nou ja, het fineo glas. Dat is vacuüm glas of je komt uit op het ...? [00:41:12] glas, het meest bekende, monumentenglas, ja, veel meer smaken heb ik niet, maar ik ben ook afhankelijk van mijn sponning.

SP1: Sponningmaat heet dat.

SP2: Lengte en breedte.

SP1: Ja, inderdaad. Ja, oké, helder, helder.

SP2: En er moet ook altijd een commissie Ruimtelijke kwaliteit moet daar naar kijken en die oet ook goedkeuring geven.

SP1: Ja.

SP2: ...? [00:41:38] doen, ja, er zijn meer ogen die er naar kijken. Dat maakt het ook leuk moet ik zeggen. Ik doe het met heel veel plezier.

SP1: Ja, ik kan me de uitdaging erbij voorstellen. Ik geloof het, hé, afrondend Michel, heb jij vertrouwen dat die doelstellingen uit het klimaatakkoord uiteindelijk wel behaald gaan worden? Gaan de panden, ja, we hadden het er net al even over, want je staat voor uitdagingen met die monumentale panden, desalniettemin heb jij er vertrouwen in dat uiteindelijk de gemeente Hattem haar maatschappelijk vastgoed in 2050 en dan moet het 95 procent emissiereductie hebben ten opzichte van 1990, gaat dat gehaald worden?

SP2: Niet voor alle panden.

SP1: Nee?

SP2: Nee.

SP1: Oké.

SP2: Omdat het gewoon niet mogelijk is.

SP1: Nee, een hele grote stap zal gemaakt worden voor de portefeuille, maar...

SP2: We zullen heel ver komen...

SP1: Ja.

SP2: ...maar we zullen in mijn optiek op dit moment, met de huidige techniek die we hebben, dat moet ik ook natuurlijk even, die slag moet ik om de arm houden. Met de techniek die we nu hebben, gaan we zeker het stadhuis niet energieneutraal krijgen. dat is één van de grootste panden die we hebben, maar niet energieneutraal krijgen.

SP1: Nee.

SP2: En dat heeft puur te maken met de opbouw van het gebouw, het is heel veel, nou ja, ander, wat is het, anderhalf steens dicht gemetseld. Dus ik heb geen spouw. Ja, aan de buitenkant, het is monumentaal, aan de binnenkant, is het monumentaal. Probeer daar maar eens een voorzetwand voor te zetten. Ja, daar gaat niemand mee akkoord. Dan hebben we gekeken natuurlijk naar, dan moet je het in de techniek gaan stoppen en dan kom ik op dit moment op warmte-koudeterugwinning of op warmtepomp aan. Maar dat kan niet, want ik mag hier niet zo diep boren.

SP1: Ja, oké.

SP2: Dus dan zit ik met, dan gaat het gewoon op de huidige manier.

SP1: Nee.

SP2: Op dit moment is het gewoon niet haalbaar. Ik kan wel zeggen van, ja, we gaan het halen. Nee, met de huidige techniek, met alles wat we weten, kan ik op dit moment alleen het stadhuis al kan ik niet energieneutraal krijgen.

SP1: Nee. Oké, helder antwoord.

SP2: En de andere panden, de andere monumentale panden, ja, ik denk dat we veel verder komen omdat ze kleiner zijn. En in een museum kun je veel makkelijker werken met een voorzetwand waarop je ...? [00:44:16] op kunt monteren. Zeg maar, ...? [00:44:19]. Vaak hebben ze dat al. Dus

ook de commissie Ruimtelijke kwaliteit zou daar eerder mee instemmen om daar een permanente wand van te maken van die voortzetwand op deze manier. Dus dat kan ik wel weer isoleren. Dus daar voorzie ik er minder problemen. En ja, dus ik verwacht daar nog wel wat, maar heel veel monumentale panden wordt het echt, ja, op dit moment, nee. Dat gaan we niet redden.

SP1: Is het, met de techniek...

SP2: Ik kan het niet mooier maken.

SP1: Nee, maar het is zoals het is.

SP2: Ik hoop het wel overigens hoor.

SP1: Ja.

SP2: Maar...

SP1: Oké, met de techniek die we nu hebben is dat gewoon niet haalbaar en de wet- en regelgeving ten aanzien van monumenten. Nee, kan dat niet.

SP2: En ik denk ook dat we daar als Nederland ook echt voorzichtig moeten omgaan met monumenten, want ik denk als we dat wel allemaal energieneutraal moeten gaan maken, dat heel veel monumenten, ja, eigenlijk op slopershoogte zitten. Dat je eigenlijk je monument, ja, weghaalt als monument.

SP1: En dat moet je niet willen. Hè, duurzaamheid...

SP2: Ik denk dat we dat niet moeten willen.

SP1: Nee, daar kan ik je ver in volgen. Michel, bedankt voor een inzicht in de verduurzaming van de gemeente Hattem van het maatschappelijk vastgoed. Ik wilde het hier...

SP2: Graag gedaan.

SP1: ...ongeveer bij gaan houden. Wel met nog een laatste vraag of jijzelf nog iets mist ten aanzien van dit onderwerp wat je graag met mij wil delen. Waarvan je zegt, maatschappelijk vastgoed, ik denk dat je al een paar hele belangrijke dingen hebt gezegd net. Met name wat er bij jou speelt, hè, aan monumenten en waar je tegen aan loopt en ook waar je kansen zitten uiteraard. Maar is er wellicht in alles wat we besproken hebben ook nog iets wat je gezegd wil hebben?

SP2: Ik denk dat ik alles gezegd heb wat ik wil zeggen. Ja, schiet me zo even niks te binnen. Mocht dat nog gebeuren, dan zet ik het op de mail.

SP1: Nou, heel fijn. Ik hoop mijn scriptie in november ongeveer af te ronden. Dus tot die tijd is input ook zeker welkom, heeft het toegevoegde waarde hoor en ja, ik wil afsluiten inderdaad ik de scriptie uiteindelijk met de mensen die ik interview en dat zijn er in totaal tien, de scriptie ga delen. Dus daar kan je jouw verhaal en de input weliswaar niet helemaal letterlijk denk ik, maar in ieder geval grotendeels ook wel in terugvinden en die ga ik aan het eind van de rit met de deelnemers ook delen.

SP2: Heel mooi. Ik wens je heel veel succes met de scriptie en ja, met de opleiding daarmee.

SP1: Dank je wel, die is bijna afgerond. Dus daar kijk ik ook naar uit om in ieder geval al deze input ook weer te gaan samenvoegen. En ja, ik vond het heel leuk om eens een kijkje te krijgen in jouw gemeente en ja, succes met de uitdagingen die er zijn.

SP2: Dank je wel en jij ook succes en nou, misschien spreken we elkaar nog eens.

SP1: Oké, wie weet.

SP2: Oké.

SP1: Fijne dag, tot ziens.

Samenvatting interview Selina Roskam, BZK

Onderwerp: GMV/ aanlevering PRK

Vrijdag 16 september 10 uur, telefonisch

- Sp 1 Selina Roskam, coördinerend beleidsmedewerker energietransitie utiliteitsbouw, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- Sp 2 Querijn Beets, student ASRE

Interview

SP 2 Goedemorgen Selina, hoe lang vervul jij deze functie als coördinerend beleidsmedewerker bij het Ministerie?

SP 1: 1 ½ jaar, daarvoor zat ik vanaf 2008 bij RvO. Daar zat ik ook in de verduurzaming gemeentelijk vastgoed en utiliteitsbouw, daar was ook coördinator.

Bij RvO voer je het beleid van het Ministerie uit en hier maak ik het beleid. Dat is tevens het grote verschil. Het bevalt heel erg goed, maar je werkt hard, want het onderwerp staat in het middelpunt van de belangstelling en daarnaast hebben we een hele ambitieuze minister, Hugo de Jonge, die de materie Utiliteitsbouw en dat is wel is anders geweest, goed beheerst. Dan was het alleen woningbouw.

Als we nu eens terugkijken naar de totstandkoming van beleid omtrent MV, dan hadden we in het begin niet zo heel veel. We hadden eerst het energieakkoord, toen is het er Klimaatakkoord gekomen en daar is een focus/switch gemaakt naar MV en dat daar een voorbeeldrol uit voortkomt. En dat maakt MV ook anders dan andere Utiliteitbouw. En als je dan nog wat verder terug de geschiedenis in gaat dan is dat beleid omtrent de gebouwde omgeving ook is gebaseerd op Europees beleid, The Energy Efficiency Directives en The European Building Performance Directive, daarin staat al beschreven de voorbeeld rol van de nu nog de overheden en vaak wordt central government genoemd, maar dat dat verandert naar public governance. En wordt er verwacht dat het MV daar een centrale rol in gaat spelen. Dit komt mede omdat dit uit publieke middelen is gefinancierd en je dus meer mogelijkheden hebt op sturing van verduurzaming van het vastgoed. En je merkt dat er in het MV veel geld om gaat dan in commercieel vastgoed.

SP 2 zo klinkt het alsof er ook genoeg is voor verduurzaming. Wat ik hoor is dat de verduurzaming nog vnl wordt gefinancierd uit MJOP en enkele subsidies, afhankelijk van de omvang van gemeentes. Europese subsidies weten ze niet te bereiken. Kan je toelichten hoe jij de financiële situatie bekijkt voor de verduurzamingsopgave van GMV?

SP 1: Als het gaat over huisvesting, dan hoort iedere normale organisatie een bepaald bedrag aan huisvesting te besteden, net zoals dat je personeelskosten hebt. Op moment dat huisvestingskosten zo geknepen worden komen allerlei andere procedures ook in de knoei. Je ziet bv bij scholen, daar zijn budgetten zo geknepen, dat beheer en onderhoud ook in de knoei is gekomen. Zo krijg je achterstallig onderhoud en is de verduurzamingslag een stap verder weg. Een goed MJOP zorgt misschien nog niet voor de verduurzaming wat we beogen, maar je kan al wel enkele label-stappen maken naar E of D. energielabel C voor kantoren zegt eigenlijk dat je

gewoon je gebouw goed moet onderhouden, naar de maatstaven van deze tijd. Als je budget wordt geknepen zie je dat de opgave ingewikkeld wordt. Terwijl het ook nog eens superrendabel is, je energielasten nemen flink af. Dus men moet het grotere plaatje zien.

SP 2: ik heb gemeentes daar naar gevraagd; zie je het grotere plaats. Zie je de stijgende energielasten als een kans om nu te verduurzamen of juist niet, omdat er dan minder middelen zijn voor verduurzaming en het beeld is wisselend. Hierbij kwamen overigens plausibele antwoorden van gemeentes, dat ze bezig waren met opvang van Oekraïners e.d. dus de prioriteit er niet aan gegeven kon worden.

Andere vraag; wat zie jij als een groot knelpunt als het gaat om de verduurzaming van GMV?

SP 1: Wat ik zo begrijp is dat personele capaciteit een groot probleem is. Maar het kan ook verkeerde verdeling van de capaciteit zijn. Bijvoorbeeld dat er te veel mensen in onderhoud zitten en er niet gekeken wordt van een strategie. Voor sommige gemeentes is dit ook een hele nieuwe vraag. Wat wil je wanneer renoveren? Is dit allemaal in beeld? Deze vragen zijn nog nooit eerder in beeld gebracht.

SP 2: Hier sla je een van de spijkers wel op zijn kop. De urgentie om een kernportefeuille op te stellen met bijbehorende strategie. De besluiten blijven echter vaak uit en wordt er dus geen strategie vastgesteld? Kan jouw Ministerie hierbij helpen?

SP 1: Dat gebeurt al, dat zullen Thomas en Annelies ongetwijfeld ook verteld hebben over het ontzorgingsprogramma, waar ze met deze strategische vraagstukken kunnen aankloppen. De Provincie hebben een loket met de mogelijkheid om voor dit programma in aanmerking te komen, ik dacht alleen Noord Holland niet. En inderdaad je zult zeker als je een gemeente bent met een portefeuille van enige omvang eerst een goed plan moeten hebben alvorens je efficiënt kan verduurzamen. En dan zal de hele portefeuille moeten worden bekeken en zet gelijkaardige gebouwen op de markt om te verduurzamen, anders gaat het te langzaam.

SP 2 Dank je. Zouden goede voorbeelden meer naar voren moeten komen naar kleine gemeentes?

SP 1: Dat doet in principe het ontzorgingsprogramma wel, maar als ik onderzoeker zou zijn dan zou een uitkomst kunnen zijn dat dit wel beter kan. Dus eigenlijk zouden een aantal gemeentes in een Provincie van een zelfde schaalgrootte die bij elkaar kruipen en het samen gaan doen. Of gemeentes in krimpgebieden, maar in ieder geval vergelijkbare gemeentes die meer samen moeten werken.

De wil om er samen te werken moet er ook wel zijn.

SP 2; Is dat ook niet een taak van RvO, VNG en misschien wel BZK om meer gemeentes samen te brengen?

SP 1: Nou Rvo doet incidenteel een oproep voor een Fire-group. Maar zorg in ieder geval dat we vanuit wie dat dan ook komt dat het besef moet komen dat we de opgave met elkaar moeten doen. De wil om samen te werken moet er zijn. Want de financiering of de personele capaciteit kan er wel zijn, maar gemeentes blijven ook verschillen en gaat het om maatwerk. de ene gemeenteraad is de ander niet als het gaat om goedkeuring van besluiten Dan komt het neer op de wil om samen te werken en mensen van het ontzorgingsprogramma verzoeken om ondersteuning Ik weet een voorbeeld in Zeeland, zijn initiatieven om diverse gemeentes bij elkaar te zetten en stappen te maken. Overigens is het sowieso met vastgoed; heel veel mag Alleen de label C verplichting voor kantoren kennen we, maar het overige mag. Dus je moet het

acht willen. De prk is ook niet verplicht. Wel hebben we uiteraard allemaal aan afspraak met elkaar om klimaatdoelstellingen te behalen. Daarbij is het ook gewoon heel slim om een PRK te maken. Dan kunnen we het gaan monitoren en zijn er allerlei andere voordelen. Het begint wel allemaal is er voldoende urgentie binnen je organisatie.

SP 2: Sluit ik me bij aan. Dat is zo. Mijn beeld is na bevraging van deze 35 gemeentes dat er ca de helft met een prk of een bepaald document komt dit jaar. Dan blijft de vraag of een dergelijk document anders dan het sjabloon van de RvO, of een prototype van de sectorale routekaart wel voldoet. Gaan jullie gemeentes actief benaderen die niets aanleveren?

SP 1: Nee, dat is echt de rol van de VNG zelf. Iedere sector is zelf verantwoordelijk voor sectorale en de portefeuille routekaarten. Als ik kijk naar de zorg, waar het expertisecentrum Verduurzaming Zorg heel veel bijeenkomsten hebben georganiseerd en er heel veel effort in gestoken met het opstellen van routekaarten. Er zijn tools ontwikkeld en er is bewustwording gecreëerd. Nou inmiddels heeft de VNG, dat is ook een brancheorganisatie ook 'rekwisieten' en 'tooling' gemaakt. Het is aan de VNG zelf dat er een 100 % dekking komt van de routekaart. Hierbij moet ook worden ingezien dat er misschien niet altijd een routekaart hoeft te komen. Als je kijkt naar de eilanden met enkele gebouwen volstaat wellicht een MJOP ook.

SP 2: OK, maar dat monitoren en de 'achter de broek aan gaan' dat is echt een taak voor de VNG, maar wat doe jij met dat signaal van de VNG dat slechts de helft met een PRK of een gelijkaardig document komt?

SP 1: Ja de sector is zelf verantwoordelijk. En we zullen net als altijd in gesprek gaan met VNG, dan doen we nu ook en altijd t.a.v. beleid. Ook bv in het innovatie platform verduurzaming MV en Annelies spreek ik 1 keer in de twee drie weken. Het gaat erom dat we het wel voor elkaar krijgen zonder elkaar met de vinger te wijzen. Straks worden voor het eerst alle sectorale routekaarten voor het eerst gemonitord en we zien grote verschillen binnen sectoren. Sectoren kunnen zelf zien of ze goed bezig zijn. De VNG zal dan zelf moeten bepalen of ze daar meer achteraan moeten en extra beleid maken of andere manieren verzinnen.

SP 2, Dat snap ik. Wat vind je er zelf van dat slechts de helft een PRK aanlevert, valt je dat mee of tegen?

SP 1: De zorg doet het erg goed, want die zit tegen de 90 % aan. Maar daar gaat het om minder partijen.

SP 2: Of het kunnen dat MV complexer is dan de zorg; het heeft een andere 'maatschappelijke' functie en het in een 'politieke' organisatie met meer verschillende belangen?

SP 1: Ja het feit dat het een maatschappelijke functie betekent dat het zichtbaar is. Nu de verduurzaming op het bordje ligt van de gemeentes worden ze geacht is goed na te denken over de nut en efficiency van hun vastgoed. Terwijl voorheen deze vraag niet gesteld werd. Er zit dus ook een win-win situatie aan. (itt de zorg denk ik dan). Misschien zaten ze wel 'ruim' een jasje.

Want dat vind ik bij gemeentes best wel vaag ; moeten we dat pand wel verhuren. Nu de vanzelfsprekendheid er vanaf gaat. En door de duurzaamheidsvraag zorgt ook dat andere vraagstukken aan de orde komen

SP 2: Je viel net even weg (landelijk gebied?) maar wat vind je nu zelf van dat aantal aangeleverde PRK's?

- SP 1: Ah, ik probeerde er om heen te praten. Aan de ene kant vind ik het een mooi aantal waar de afgelopen drie jaar veel gebeurd is, ook door RvO en VNG en die willen zorgen dat de PRK's van goede kwaliteit zijn voor de 350 gemeentes. Veel vastgoed is in beeld en voor veel vastgoed is er een plan. Aan de andere kant, ze hebben een voorbeeldrol. Een gemeente zou moeten voelen, meer dan de zorg, dat ze deze rol hebben. Op 1 januari moeten kantoren Label C hebben, dat betekent dat gemeentelijke kantoren dat zeker ook moeten hebben vanuit hun toezichthoudende rol. Plus dat ook duidelijk is hoe ze naar 2050 energieneutraal gaan zijn. Dus vanuit onder andere dit standpunt bekeken vind ik dat het percentage hoger had moeten zijn
- SP 2: Deze mening deel ik. Vind jij zelf dat de organisaties BZK, VNG en RvO voldoende mankracht hebben om deze opgave uit te rollen. De reden dat ik dat vraag is dat VNG over niet naar mening veel FTE beschikken, ik meen ca 2 a 3 FTE en evenmin RvO die ca 6 FTE konden aanwijzen. Nu weet ik dat vanuit andere opgaves er wel overlappende werkzaamheden zullen zijn en er soms mensen 'werk' verrichten voor MV, maar het zijn geen schokkende aantallen.
- SP 1: Dat vind ik ingewikkeld om te beantwoorden. Wel een grappige vraag en hoe belangrijk is deze vraag nu t.o.v. van andere onderwerpen in deze opgave. Ik ben coördinator van een team van 7 mensen. Ik maak wel eens lijstjes voor wat iedereen moet doen en dan zou ik er zo 4 bij kunnen halen. Maar we moeten keuzes maken, omdat andere onderwerpen heel belangrijk zijn. Kijk gemeentes moeten om te beginnen voldoende capaciteit hebben. Vastgoedbeheer is een professie en ik denk dat dat veel belangrijker is dan dat de RvO of VNG capaciteit uitbreidt. Kijk zelf ben ik verantwoordelijk hoeveel mensen er beschikbaar zijn bij RvO. Aan het begin vertelde ik het onderwerp Utiliteitsbouw en MV groeit, we hebben daarbij een ambitieuze minister.
- Als ik de opgave zo als die er nu ligt bekijk en zie dat er 2 mensen bij de VNG op dit onderwerp zitten, dit nu wel voldoende zou moeten zijn. Het hangt wel af van voldoende ondersteuning die daarom heen zit. Wanneer ik een overleg met hoge ambtenaren houd en ik vraag de VNG daarbij aan te schuiven dan zit daar wel altijd iemand van MV.
- Kijk de capaciteit zou op laag niveau uitgebreid moeten worden. Voor RvO BAK en VNG is dat wel voldoende.
- SP 2: Akkoord, dus ten aanzien van de verbindende en regierol is er voldoende capaciteit, maar op gemeente niveau niet geef je aan?
- SP 1: Ja inderdaad maar we hebben geen regierol, de verantwoordelijkheid ligt bij de gemeentes. Daar liggen wel ook nog heel veel andere grote onderwerpen zoals circulariteit, biodiversiteit.
- SP 2: Heb jij er vertrouwen in dat het MV tegen 2050 95 % is verduurzaamd?
- SP 1: Ja, het gaat langzaam, maar er is heel bewustwordingstoename. Mede door de stijgende energieprijzen, maar sowieso al. Mensen zoeken elkaar op die dat voorheen niet deden. Ik vind wel dat mensen nog meer urgentiegevoel zouden moeten ervaren. Mensen zouden nu niet meer naar voren willen schuiven, ik ga het gewoon nu doen, dat zou ik alle gemeentes toewensen. We hebben tenslotte ook al veel gedaan. We hebben een subsidie en ontzorgingsprogramma, we hebben tooling. Kijk als er nu nog gemeente zich op een eiland voelen, dan maak ik de harde opmerking dat ze echt onder een steen hebben geleegd; er is zoveel advies en informatie beschikbaar. Bij Bouwstenen voor sociaal, RvO.
- SP 2: Moet de rol van de Provincie tenslotte niet wat worden vergroot ihkv iedereen; ook de kleine gemeentes meekrijgen?

- SP 1: Ja, het ontzorgingsprogramma is verlengd, er komt daar ook capaciteit bij. Dan moeten Provincies er inderdaad voorzorgen om te kijken hoe ze meer gemeentes erbij krijgen dan voorheen. De doelgroep is verdubbeld bij het nieuwe ontzorgingsprogramma namelijk
- SP 2. Selina, ik hoop dat je bijna op je plek van bestemming bent. In ieder geval bedankt voor je bevindingen.
- SP 1: Ja graag gedaan, een vraag kunnen we je onderzoek verspreiden via Rvo onder Provincies en gemeentes en wellicht bij Bouwstenen voor sociaal kenbaar maken?
- SP 2, ja ik sta daar voor open. Bedankt en bedankt voor het gesprek We houden hierover contact.

Uitgetypt Interview RvO, Thomas van Houten

Onderwerp: GMV/ aanlevering PRK

Maandag 12 september 11.00 uur, Teams

SP 1: Querijn Beets, student ASRE

SP 2: Thomas van Houten, adviseur duurzaam bouwen RvO

Interview

SP 1: Hoe lang werk jij al bij de organisatie RVO?

SP 2: 2,5 jaar werk ik nu bij de RVO. Vers van de pers vanuit de universiteit begonnen als adviseur..... (3 minuten:54)

Die rol vervul ik nog steeds. Binnen het team duurzaam bouwen hebben we verschillende clusters.

Ik hou mee bezig met alles wat geen woning of industrie is, namelijk de utiliteitsbouw.

Het is een sector die veel hulp nodig heeft van de overheid, omdat je vaak werkt met vrijwilligers.

Maatschappelijk vastgoed heeft natuurlijk veel scholen of zorginstellingen waar de corebusiness geen vastgoed is, maar het leveren van goede zorg, het leveren van goede wensen aan kinderen. Die hebben vaak ondersteuning nodig. Maatschappelijk vastgoed is in ons team een belangrijk kader..

Ik hou mij voornamelijk bezig met de routekaart duurzaam en sport. Ik weet veel van de sportaccommodaties in Nederland. Daar ben ik momenteel bezig met de herijking van de route kaart.

Verder hou ik me bezig met ontzorgingsprogramma voor het maatschappelijk vastgoed , waar alle 12 provincies een provinciaal loket hebben opgesteld, waar ze adviseurs voor hebben ingeworven, die de kleinste maatschappelijk vastgoedeigenaren binnen de sectoren gaan bedienen, dus dat zijn gemeenten kleiner dan 25 000 inwoners, schoolbesturen met minder dan 10 gebouwen. Zo hebben we voor alle maatschappelijk vastgoeddisciplines een kamer. Samen coördineer ik dat samen met er ik van Muiden? Minuut 6 onverstaanbaar, waar eerder een gesprek mee heb gehad.

Binnenkort ga ik mijn werk verleggen en ga ik meer aandacht besteden aan het MKB binnen utiliteitsbouw? Dat zijn bedrijven binnen Nederland, omdat dit qua vastgoed een paar van diezelfde uitdagingen zitten als die we hebben binnen maatschappelijk vastgoed. Het is niet de core-business van een bakker om je bakkerij te gaan verduurzamen, maar wel het bakken van broodjes.

SP 1: BZK, VNG en RVO zijn min of meer aan de Rijksoverheid gelieerd. Alhoewel de positie misschien wat anders is. Zo wordt het wel ervaren door gemeentes; meer een regisserende, coördinerende rol vanuit jullie. Wat is het verschil tussen BZK, VNG en RVO, als het gaat om de verduurzaming van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Ik weet dat jij vanuit een wat breder kader kijkt. Wellicht dat je daar ook antwoord op kan geven.

SP 2: Er worden veel verantwoordelijkheden neergelegd bij de gemeente. Wij zien ook dat er gemeenten zijn die het goede voorbeeld nemen en ontzettend actief zijn in het verduurzamen van hun vastgoed, maar we hebben 360 gemeenten in Nederland en vanuit het BZK is er de rol dat de gemeente ook die regierol neemt. Om ervoor te zorgen dat gemeente aan hun wettelijke eisen, kaders moeten voldoen. RVO is wat meer gericht op het delen van goede ... (minuut 8:49), inzichtelijk te maken welke stappen er gedaan moeten worden vanuit beleidsstukken. Vanuit het RVO is het vooral de kennisdeling. Vanuit het VNG heb ik wat minder zicht op, maar gaat het vooral om het samenkomen van verschillende gemeenten, als je iedere 360 keer weer opnieuw moet uitzoeken wordt dat ontzettend ingewikkeld. Vanuit VNG is het vooral de verbinding behouden.

De menselijke rol, het kader schetsen van wat er moet gebeuren, in welk tempo dat moet gebeuren is vanuit de overheid, kennis ontwikkelen en kennis delen is vanuit ons (Rvo) en duidelijkheid scheppen is vanuit VNG in principe.

SP 1: er zit dus wel een overlap tussen VNG en RVO als ik jou goed begrijp. Het is allebei een stukje kennis delen en een verbindende rol en die rol dichtte ik jullie ook toe op voorhand. Werk jij ook veel samen met het VNG?

SP 2: Dat doe ik niet, maar een collega (naam? minuut 10) van mij wel. Daarna lastig verstaanbaar, minuut 10:30

Je moet het ook zo zien dat het VNG een branche- organisatie is en heeft soms ook meer een lobbyende functie, soms ook een functie om even tegen het BZK en RVO? Te zijn. Vaak zie je toch wel dat als BZK een bepaalde keuze maakt, VNG daar ook wel in mee moet gaan. Het is zeker samenwerken en in veel gevallen hebben we hetzelfde doel voor ogen, maar soms is een VNG een vereniging voor Nederlandse gemeenten steeds even die boze blik moet werpen.

SP 1: Dat klopt, een ledenorganisatie die moet opkomen voor de belangen van de leden, terwijl RVO meer gestuurd wordt. Volgens mij maken jullie ook onderdeel uit van het BZK?

Officieel vallen wij onder het Ministerie van Economische Zaken. Een groot deel van het RVO voert ook de opdrachten uit voor het BZK. Binnen onze teams houden we ons bezig met de gebouwde omgeving. Dat zit in de portefeuille van Hugo de Jonge, minister van VROM.

SP 1: hierin schets je wel duidelijk de positie waarin jullie en het VNG staan. Als er uitdagingen zijn laat VNG weten waar men allemaal mee te maken heeft. Die lobby zal niet snel vanuit jullie komen.

Onze taak is meer het vinden van innovaties, van nieuwe partijen, het maken van mooie voorbeelden, waar het BZK moet voldoen aan de eisen die binnen Europa gesteld worden: de EED, de RED. Wij zijn een bron van goede, betrouwbare informatie om de verduurzaming te versnellen en zijn een neutrale partij die BZK ondersteunt.

SP 1: Dan zie ik het BZK meer als een beleid makend het RVO iets meer als handen en voeten in de praktijk, daar is kennis en die kennis moet uiteindelijk gedeeld worden met de mensen die het gaan uitvoeren?

- SP 2: Binnen het RvO zie je ook dat ze veel verschillende dingen doen die ook met verduurzaming te maken hebben en CO2 reductie, maar niet in het klimaatakkoord staan. Daarnaast houden we ons ook bezig met seculariteit, hoogbouw, zo zijn er veel verschillende thema's die ook onder verduurzaming vallen.
- SP 1: Vooral kleine gemeentes hebben moeite om alles rond te krijgen. Ze zijn zo eerlijk om te zeggen dat er te veel op hun bordje ligt. Dan komt er ook zo'n prk bij kijken. Kleine gemeentes zijn al blij dat er een visie is ten aanzien van verduurzaming van vastgoed.
- SP 2: Wat je dan ook merkt is dat de koploper gemeente ook steeds sneller gaan. Vanuit ons als RvO de taak hoe grote gemeenten dit aanpakken en dit vertalen naar kleinere gemeenten. Het zijn gewoon heel duidelijke, veelvoorkomende klachten. Je moet ook voldoen aan zoveel wetgeving dat dit alleen al een dagtaak is. We proberen ook veel webinars te organiseren. Dat zijn manieren voor het RVO om het zo makkelijk mogelijk te maken, maar het is gewoon een lastige taak.
- SP 1: Wat zie jij als kenner van sportaccommodaties als een groot knelpunt, als het gaat om verduurzaming op vlak van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed?
- SP 2: Er is te weinig know how op gemeentes op dit gebied. Je moet wat weten over vastgoed, hoe de markt werkt, verduurzamingsplannen schrijven. Je moet er gewoon kennis van hebben. We zien binnen gemeentes dat het telkens weer anders is ingericht (organisatorisch). Als ik dan even naar sport refereer, moet een sportambenaar die alles weet inclusief sporten de gemeente zo gezond mogelijk te krijgen. Je moet in een keer ook iets over vastgoed vinden en die heeft daar gewoon geen kaas van gegeten. In andere gemeenten wordt het dan weer anders georganiseerd. Om even bij sport te blijven, er wordt heel veel uitbesteed naar sportbedrijven die het regulier onderhoud doen, omdat ze zeggen we zijn zelf te druk of we weten het gewoon niet en daardoor zorg je er eigenlijk voor dat je binnen de organisatie te weinig grip hebt op het onderwerp verduurzaming en vanuit rvo perspectief is het daarom ontzettend lastig om gewoon goede waardevolle informatie en handreikingen voor te schrijven. Bij elke gemeente heb je gewoon weer iemand anders nodig en daardoor is het lastig de vinger erop te leggen. Elke gemeente is weer anders georganiseerd: sommigen zijn gefuseerd, bij wie zit nou het potje? En vanuit ons is de conclusie dat de organisatiestructuur heel lastig is. Het zou simpel zijn als we 1 aangewezen persoon van de 360 gemeentes kunnen bij elkaar brengen voor een Webinar is dat helder, maar als je niet weet wie je moet hebben wordt dat lastig.
- SP 1: Als je het hebt over 1 persoon, maar als je kijkt naar Den Haag met 1,6 miljoen vierkante meter bvo. Dat is nogal wat. Hoe zou het er idealiter uit moeten zien in een gemeentelijke organisatie om..... Dan gaan we ervan uit dat het aantal f1 niet van belang is, maar hoor ik jou zeggen dat het meer centraal georganiseerd moet zijn binnen de gemeentelijke organisatie met mensen die verstand hebben van beheer, met iemand die verstand heeft van onderhoud, met iemand die bestuurlijke ervaring heeft. In ieder geval centraal georganiseerd. Ik constateer, net als jij dat doet. Ik hoor bij veel gemeentes dat dit niet zo is. Dan hoor ik verschillende dat verschillende gebouwen bij de afdeling sport (dat heet anders), zo ook het onderhoud, maar ook de communicatie met die sport en dat soort jongens waar jij het net ook over had die inzicht hebben in de energierekeningen, noem maar op, en de gemeente niet eens. Maar hoe zou het er idealite ruit moeten zien? Ik denk dat je toegaat naar centraal organiseren, maar
- SP 2: Laten we voorop stellen dat ik nooit bij een gemeente heb gewerkt, dus dat is toch altijd een beetje koffiedik kijken. Ik zou aanraden dat je een team hebt die zich bezighoudt met onroerend vastgoed. Een team dat al het vastgoed van de gemeente bij elkaar pakt, want zie je ook heel

vaak dat het ... is (minuut 22:35): hoort dit vastgoed bij de sportambtenaar, maar scholen daar heb je iemand voor nodig die met scholen bezig is. Die weet dan weer niet hoe het met sport zit. Mocht er dan een sporthal naast een school zitten. Die wordt dan vergeten

Bij elkaar brengen van verschillende afdelingen lijkt mij een logische verbeterslag. Afhankelijk van de grootte van de organisatie kun je een aantal fte er bij zetten. Wat je nu ook ziet bij een aantal provincies is dat er heel veel vastgoed wordt verstoten, zodanig dat we geen verantwoordelijkheden meer voor hebben. Dus een aantal buurthuizen kan voor een symbolische euro zijn overgedragen. Dat betekent in eerste instantie dat gemeenten er niet zo veel mee moet doen. De buurthuizen zelf kunnen ook niet ineens gaan verduurzamen zonder know how, want ook zij moeten aan alle eisen voldoen straks. Dat maakt onze taak, als rvo zijnde, ontzettend ingewikkeld, want wij moeten op dit moment alle buurthuizen, zorginstellingen zien te bereiken. En de vervolgstap is om alle zorginstellingen etc. omdat het zo versplinterd is en ook steeds meer vrijwilligers, en ook zij moeten voldoen. En hoe je het ook went of keert, op een gegeven moment komt er ook weer een taak bij gemeenten te liggen om ervoor te zorgen dat die buurthuizen ook verduurzaamd worden. Dan heb je het eerst afgewimpeld, maar dan krijg je het probleem op lange termijn weer op je bordje en is het probleem ingewikkelder. Ik zou er wel voor pleiten om ervoor te zorgen dat je een passend portefeuille hebt waar je achter staat, een vastgoedportefeuille die op de toekomst gericht is. Hoe gaat het met de krimp of groei in de regio?

SP 1: Ik merk Thomas, dat met name die kleine gemeentes hier echt behoefte aan hebben. Aan iemand die hen meeneemt om die visie en strategie te bepalen en daar besluiten op durft te nemen. Ik heb een tweetal gemeentes vorige week gesproken. Die hebben eigenlijk nog niks. Die staan aan het begin. Ik ben een van de, maar we praten hier over maatschappelijk vastgoed. Is die school daar over 10 jaar nog gewenst of wegens demografische verschuivingen of anderszins, krimpt of noem het maar op. Er is uiteindelijk niemand die er een klap op durft te geven wat we met die school of dat buurthuis gaan doen, dus er gebeurt niks. Daar gaat geen 2 miljoen euro naartoe om te verduurzamen.

SP 2: Weet je wat er gebeurt in essentie? Ik weet niet welke gemeenten je gesproken hebt? Voor kleine gemeenten heb je het verkorte. Mocht je ze nog spreken en zijn het onder de 50 000 inwoners, verwijs dan door naar een van de provincies.

SP 1: Dat is niet die DUMAVA toch?

De DUMAVA is een subsidieregeling en heeft betrekking op het verduurzamen van vastgoed. Daar heb je een plan voor nodig. Waar ik naar refereer is het ontzorgingsprogramma. Zo'n ontzorgingsprogramma biedt adviseurs, onder andere aan gemeentes kleiner dan 50 000. Dat is om zulk soort punten op te pakken om een meerjarig onderhoudsplanning te maken om inzicht te bieden in vastgoed dat je in eigendom hebt, omdat vooral bij kleine gemeentes zien we dat toch zo dat dat vaak het geval is. We hebben een nieuw ontzorgingsprogramma voor 2 jaar lopen, dus ik weet niet welke mensen je gesproken hebt. Dat maakt eigenlijk niet uit. Verwijs ze dan door naar een van de provincies.

SP 1: Ik spreek dan een van deze mensen, en vaak hebben ze er nog niet van gehoord en dan merk je dat het eilandjes zijn in dit proces. Daar waar ik wat kan doorgeven, zal ik zeker niet nalaten. Iedereen die ik interview krijgt ook mijn scriptie te zien. Daar wordt het ook in verwerkt. Ik tik niet alles uit en geef ook een aantal samenvattingen.

SP 2: Er zijn een aantal knelpunten. Je praat over maatschappelijk vastgoed. Die behoefte nu is anders dan over 5 jaar of 10 jaar. Dat maakt het heel anders dan commercieel vastgoed. Die

maatschappelijke functie die heel vaak geen gesloten businesscase oplevert. Termen die ik ook heel vaak hoor, als we het over de middelen hebben. Een gesloten businesscase voor op te stellen en die naar de raden te versturen, die dus besluiten nemen, dat maakt het heel anders en uitdagender, maar niet onmogelijk ten opzichte van ander vastgoed. Het heeft gewoon een heel andere rol en is vaak geen gesloten businesscase; een gymlokaal waar de bezoekers teruglopen, waar 1 keer per week een school komt. Dan moet je alleen maar geld bij leggen en dan zeker met de huidige energieprijzen wordt dat een lastig verhaal.

SP 1: Afsluitend, we gaan wat mij betreft over naar de kansen om het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed wel te verduurzamen. Hoe zie jij dat? Heb je er vertrouwen in dat het allemaal gaat lukken?

Genoeg kansen, zeker weten. Bij grotere gemeenten lukt het doorgaans wel, er zijn natuurlijk wel uitdagingen en het is niet gemakkelijk, maar dat geeft toch aan dat het verschil tussen grote en kleinere gemeentes is dat grotere gemeenten oplossingen kunnen bieden. Het is de kunst om de barrières die wij net bespraken om te zetten in kansen. De grootste kans die ik zie is om een aantal punten gezamenlijk op te pakken als kleine gemeente. Waarom zou je het allemaal zelf proberen uit te vinden dat wiel, als je ook dingen samen op kan pakken. Dat zie je steeds vaker gebeuren. Gewoon kennis verhogen binnen zo'n gemeente is dan eigenlijk het toverwoord. Goede vastgoedexperts vinden binnen zo'n gemeente is een utopie, zeker met de huidige marktsituatie. Je moet innovatief, slim zijn en samen dingen oppakken, maar ook kijken wat je al hebt binnen zo'n ontzorgingsprogramma.

SP 1: Met andere woorden zo'n prk, een portefeuille route kaart. Die de stand van zaken van het moment opneemt, dan de visie eroverheen. Wat willen we behouden/ consolideren en wat willen we gaan afstoten op termijn. Daar schuurt het wel merk ik dus. Daar wordt nog geen klap op gegeven. Dat is lastig. Dat ligt niet aan die medewerker vastgoed of hoe ze het ook hebben ingedeeld. Daar hebben ze soms die andere afdeling of soms zelfs de politiek voor nodig om daar echt die klap op te geven.

SP 2: Als kans zie ik ook dat je als overheid vaker ook de gemeenteraad hierbij kan betrekken. Wat er nu gebeurt en waar je als gemeente ook last van gaat krijgen. Vanaf onderaf ben je druk om het een en ander op papier te zetten en van bovenaf wordt het dan afgeschoten omdat men zegt het geld niet te hebben en dat is grotendeels ook waar. Maar als je bovenaf begint met we doen dit voor onze toekomstige generaties en dit moet nou eenmaal. Met die insteek, maar ook me de kennis dat alles alleen maar duurder wordt. Hoe langer je het uitstelt, hoe groter de risico's ook zullen zijn en dan wordt het alsnog duurder. Als je nu gewoon begint met een goed plan, met een meerjarig onderhoudsplan dat gedragen wordt vanuit de gemeenteraad en vanuit dat perspectief een oplossing te bieden, te zoeken, zie ik daar wel een mooie kans in. Ik denk niet dat er veel gemeenteraden zijn die zo rechts zijn dat ze niet aan verduurzaming willen doen onder het mom van "klimaatverandering bestaat niet" Ik heb er echt wel vertrouwen in dat zij ook inzien dat er wat moet gebeuren. Als het van bovenaf gebeurt kan je wel sneller verandering te weeg brengen, omdat ervan onderaf vaak te weinig mensen mee bezig zijn.

SP 1: Dat kom ik ook tegen uit de enquête, het gebrek aan personeel. Van bovenaf sturing geven, de gemeenteraden de kennis geven hoor ik je zeggen; verduurzaam nu, vanwege de hoge energieprijzen. Het is nu lonend, de terugverdiertijden. Het is nu heel interessant. 2 jaar geleden zag dat er misschien heel anders uit. Nu ziet de wereld er zo uit dat het erg interessant is om lage energiekosten te hebben. Helder punt. Ik stap even over naar de prk 's aanleveren. Ik heb ongeveer de helft van de gemeentes die zeggen dat dat 'm niet gaat worden. Ik deze prk niet dit jaar aanleveren, en ik weet ook niet wanneer. Er is een handjevol gemeenten, en dan zit ik niet

bij de 4 grootste gemeenten, alleen Den Haag daar weet ik het van, maar wel veel gemeentes die zeggen het aan te leveren dit jaar, maar dat ook niet zeker weten. Er is echt maar een handjevol die zeggen dat de prk gereed is en deze gaan delen. Die weten precies hoeveel emissiereductie nu is en hoeveel dat in 2030 is en we weten ook zeker of we 2050 of eerder gaan halen. De meesten verwachten het wel, maar is het niet zeker en groot deel weten wanneer ze het document, en hoe die er precies uitziet, of dat sjabloon van jullie is, of de sectorale routekaart van de VNG of een eigen document die het integraal huisvestingsplan het integraal accommodatieplan waarmee ze bezig zijn, wanneer ze dat gaan aanleveren is niet duidelijk. Wat zegt jou dat grote aantal die het niet gaan halen. Ik heb Annelies van de VNG daar ook nog over gesproken, en die beaamt dat.

- SP 2: Vanuit het RVO hebben wij het concept portefeuille routekaart gemaakt. Die lay out heb je al, hoeveel hoofdstukken er in moeten staan, welke dat moet je meenemen. Daar gaan we aankomend jaar ook een nieuwe vorm van maken, omdat we ook reacties hebben gehoord van een aantal kleine gemeenten dat ze het format te ingewikkeld vonden. Het moet soms van bovenaf gebeuren, als het wettelijk is vastgesteld. Dan ga je zo'n prk maken en dan ga je wel. Dat zie je ook met zo'n visie Martens? Minuut 58:51 die algemeen is opgesteld, zo zie je dat ook bij alle rechtsregio's die een ander verplicht op papier hebben moeten zetten. Verplichten van een pkr kan zeker iets teweeg brengen, maar aan de andere kant moet het natuurlijk ook gedragen worden. Wat ik ontzettend lastig vind om nu aan te wijzen, omdat ik niet met de VNG en de portefeuilleroutekaart bezig ben, is of er nou een grote factor is, maar het zijn gewoon heel veel verschillende factoren: gebrek aan kennis, organisatie, draagvlak. Waar moet je beginnen?
- SP 1: Nu gaan weer naar dat knellende toe, waarom het niet aangeleverd wordt, maar het feit dat k nu constateer, maar VNG en Brink ook al in 2020. Alhoewel Brink positiever was in zijn onderzoek. Doordat die routekaarten er niet zijn is het onvoldoende in beeld hoever het maatschappelijk vastgoed nu is verduurzaamd. 2030 is nog een eikpunt. Jij was ook bezig met die sportaccommodatie.
- SP 2: n principe is het hereikpunt om de 2 jaar. Aankomende donderdag dienen alle 12 sectorale routekaarten hun data aan de gemeente. En inderdaad, wat je daar ook ziet is dat het ontzettend lastig is om goed inzicht te krijgen: welk vastgoed is nu eigendom van de gemeente. Gemeenten weten het vaak zelf ok, redelijk, maar omdat goed gebundeld te krijgen is gewoon heel erg lastig. Vooral als je kijkt naar gedeelde accommodaties. Sportvastgoed is vaak; de kantine is van de gemeente of van de verenigingen die vallen onder de gemeente. Vaak heb je ook maar 1 meter. Ik ken dit vanuit de sportschool; alle ijsbanen en zwembaden en functionele accommodaties waar dat allemaal in zit. Die hebben gewoon 1 meter. Dan wordt bij een ijsbaan het energieverbruik, het koelen van ijs. Dat is niet gebouwd op onze energie, die heeft een B label. Terwijl je denkt dat zijn de grootste energieslurpers van Nederland. Gebrek aan goede data, duidelijke afspraken hoe je het gaat meten en uiteindelijk ook wel de ... minuut 39 van alle gemeenten om het is goed in kaart te brengen. Dat mis ik gewoon. Je kan natuurlijk vanuit het perspectief van de gemeente zeggen; we weten niet hoe het in de sector zit, maar je kan ook vanuit de sector zeggen; ja, maar de gemeenten weten het vaak zelf ook niet, dus kunnen we niet bij de gemeente aankloppen. Dat is een beetje het kip of het ei verhaal. Dan gaan ze naar elkaar wijzen.
- SP 1: Hoe zien jullie dat? Ik zie jullie niet als eindverantwoordelijk, maar wel "er moet zo gecommuniceerd worden" om te kijken waar we staan. Dus die gegevens moeten opgehaald worden. Als het allemaal vrijblijvend is, wie geeft dan een klap op het feit van leveren, kom op met data, waar staan we? Ligt die rol bij jullie?

- SP 2: Die rol ligt vooral bij het Ministerie. Die rol ligt bij het Klimaatakkoord wat we hebben ondertekend. Daar staat in dat alle sectoren een sectorale routekaart moeten invullen, zoveel mogelijk portefeuille routekaarten worden opgesteld. Niet alleen voor gemeentelijk vastgoed, maar ook voor grote schoolbesturen. Die kunnen ook een heel goede prk maken, waar we echt mee kunnen rekenen. Ze zijn soms zo groot dat het echt een duidelijk inzicht geeft in de CO2-reductie in die doelstellingen. Het is vooral de gemeente die moet beseffen dat deze verantwoordelijkheid er is. Daar kun je in de rapportage ook een bijdrage aan leveren, maar vanuit het rvo moeten wij iedereen erop wijzen op wat er allemaal gebeurt. Daar heb je de juiste mensen voor nodig om dat tussen de oren te krijgen.
- SP 1: Het is niet jullie rol om te sanctioneren, maar wel om te constateren en vervolgens is het BZK die desnoods wetgeving daarvoor moet maken, zodat het uiteindelijk boven tafel komt waar we staan en dus zullen gemeentes weer kraaien in de zin van; stel middelen vrij, zet gekwalificeerd personeel neer die ons hierdoor heen kan loodsen en kijken naar gemeentes die het al gedaan hebben, maar dan komt het in ieder geval op gang het spel.
- SP 2: Het is natuurlijk een heel ingewikkelde rekensom. Er zijn zoveel factoren die een bijdrage kunnen leveren en ik ben wel van mening is voor diegenen die achterlopen. Als het ministerie elke maand nieuwe regelgeving gaat verzinnen omdat gemeenten niet hard genoeg lopen. Daar worden ze niet genoeg mee geholpen. Je kan zeggen ze dingen verplichten, maar een oplossing biedt het ook niet meteen. Anderzijds is het geld ook een ontzettend belangrijke factor, ook als je kijkt naar scholen verduurzamen. Schoolbesturen zeggen dat klein onderhoud voor hun budget is maar voor groot onderhoud moeten ze in gesprek met de gemeente. Gemeenten zeggen dan jij bent pas in 2050 aan de beurt, want we hebben andere scholen prioriteit gegeven, want er is maar zoveel budget. Organisatie, kennis binnen de organisatie is een belangrijk punt. Wetgeving en geld vind ik te kort door de bocht. Dat zijn ook 2 uitersten; heb je geen goede organisatie weet je ook niet hoeveel geld je moet uitgeven . Zorg dat je het efficiënt uitgeeft, dan is geld een oplossing, anders niet. Hetzelfde geldt met wetgeving, als je een nieuwe regelgeving hebt maar niet de organisatie ervoor, dan wordt dat het ook niet. Dan wordt het een volgend probleem dat op het bordje komt van de gemeente in plaats van een hulpmiddel. Voor mij is organisatie een belangrijk punt.
- SP 1: Dankjewel , afrondend. Of ik iets deel, of er wat uitkomt zou ik dat graag voorleggen. Hoe er vaar je het contact met de VNG, BZK. Er is niet veel contact met de organisaties blijkt uit de enquête. VNG en RVO wordt nog genoemd door gemeenten en als adequaat beschouwd het contact, maar ik heb de indruk na de 5 interviews van vorige week. Ik iemand van Breda, Gorinchem, Hattem gesproken. Er wordt wel wat geleverd, maar het is geen intensief contact tussen de partijen. Ervaar jij dat ook zo? Ik heb wel eens wat geleverd, maar daar bleef het dan ook bij. Met BZK komt men niet in aanraking of nauwelijks.
- SP 2: Dat laatste lijkt me ook goed. Daar zitten gewoon heel veel stappen tussen. Het feit dat VNG en RvO niet kunnen vinden. Wij hebben een team wat met utiliteitsbouw, gemeentelijk maatschappelijk vastgoed met een man of 6, 7. Dat is ook niet extreem veel. Het is juist de bedoeling dat wij moeten proberen om de gemeentes in zo'n breed mogelijke vorm te spreken. Ik snap de reacties. Ik ben alleen benieuwd; zouden ze meer of vaker contact willen hebben of weet je dat niet?
- SP 1: nee dat niet
- SP 2: Wij zijn inhoudelijk de partner met een goede klantenservice. Mocht je vragen hebben mag je altijd het servicenummer mailen of bellen. Dan komen er vaak inhoudelijke vragen bij ons terecht

dat is heel fijn. Wij hebben zeker expertise. Vanuit dat standpunt kunnen wij die vragen beantwoorden. We organiseren Webinars en die worden redelijk goed bezocht

Zijn het vaak dezelfde gemeentes die je dan treft?

Het moet natuurlijk ook niet zo zijn dat wij vanuit het rvo 1 op 1 wekelijks contact hebben met gemeentes. Ze moeten het grotendeels zelf oplossen, ze hebben zelf de verantwoordelijkheden binnen hun taken. Wij zijn de kennispartner waar je alles aan kan vragen en we proberen altijd zo goed mogelijk antwoord te geven en het is fijn te horen dat ze ons...? Minuut49:20 vinden Zorg ervoor dat je genoeg zelf binnen de organisatie hebt om de kennis vandaan te halen.

- SP 1: Die probleemgemeentes die niet weten waar ze moeten aankloppen daarvan zou je kunnen zeggen maak daar een inventaris van. Maar ik vind 6 fd1 te weinig om dat op te pakken voor 360 gemeentes.
- SP 2: Wij zijn niet ingericht om de gemeentes te helpen. Dat is mijn team "team maatschappelijk vastgoed verduurzamen", maar we hebben binnen het programma zaken waarin we veel met gemeentes samenwerken binnen expertise warmte. Er zijn verschillende plekken binnen de rijksoverheid waar gemeente- ambtenaren langs kunnen. Ons team is redelijk klein, maar er zijn meer mensen die met gemeentelijk vastgoed bezig zijn, verduurzaming van gemeentes. Niet alleen vastgoed, ook transitie, visie, warmte, alles wat daarbij zit.
- SP 1: Als de gemeentes de route weet naar de organisatie en waarvoor deze dienst is dat voldoende. Intensief contact is dan niet nodig. Dan is het aan hen om daarmee te dealen. Dan is het aan de organisatie om belangrijke informatie te delen met de juiste gemeente, de juiste persoon.. Dan is dat daarmee afgehandeld. Als men elkaar weet te vinden als het nodig is, is dat goed. Een laatste vraag; heb jij er vertrouwen in dat het maatschappelijk vastgoed tegen 2050 is verduurzaamd?
- SP 2: Goede vraag, Vanuit mijn rol kan ik daadwerkelijk het verschil maken en dat vind ik ontzettend leuk. Ik weet vanuit de routekaarten dat er best wel goede resultaten zijn, maar ik zie ook heel veel externe factoren waar ik niet zoveel aan kan doen, ook al heb ik een directe invloed door mijn werk bij het rvo, en dan heb ik het voornamelijk over personeelstekort voor de moment, materiaaltekort, hogere prijzen, gebrek aan goed personeel, adviseurs, dan ben ik best wel sceptisch eigenlijk. Dat ik den k van hoe wij nu in elkaar zitten. Als wij het al niet kunnen halen, hoe gaat de rest van Europa dit dan doen? Ik ben best wel sceptisch en heb niet veel positieve zin, maar dat komt ook wel die kijkt van het glas is halfleeg. Er zijn genoeg voorbeelden van gas loze zwembaden en gas loze gemeentehuizen.
- SP 1: Wij hebben ook niet voor niets lang bij de uitdagingen stil gestaan. Waar praten we over; organisatiestructuur in een gemeentecultuur die in 50 jaar zo gegroeid is. Trek dan maar is even wat afdelingen bij elkaar. Dat zal je niet lukken als je wordt aangetrokken door medewerker x bij afdeling grondzaken. Hoe denk jij daarover?
- SP 2: Bij ons in het team zijn ze ook redelijk op de hoogte van wat er in... speelt (minuut54:30). We zijn van 29 naar 55 procent gegaan voor 2030. Dingen worden aangescherpt. Hoe lang is het al geen zomer in Nederland. De urgentie wordt steeds hoger. Ook daar ben ik gewoon bang; die doelen worden steeds opnieuw aangescherpt, dan blijf je achter de feiten aan lopen. We doen in Nederland heel erg ons best en we zien in dat we duurzaam moeten zijn. Elk jaar moet ongeveer 3 procent aan duurzaamheidsverplichting voldaan worden, alles wat te maken heeft met energie labels; de G die moet er uit, zo zit er nog heel veel. Als dit ook nog eens op jullie bordje komt gemeente.

- SP 1: Dat je niet volmondig ja zegt snap ik wel.
- SP 2: Wat ik nog tot slot wilde zeggen over het ontzorgingsprogramma betreft maatschappelijk vastgoed; adviseurs gaan bij gemeentes langs, maar ook bij buurthuizen om een goed voorbeeld te geven. En die lopen nu gewoon tegen problemen aan minuut 56:30 onverstaaanbaar. En die krijgen dus 0 op hun rekest, want zo'n buurthuis is gewoon te klein, want ze hebben liever 1 grote opdracht in plaats van die kleine, dus krijg je gewoon geen offertes terug. Dat heeft te maken met personeel en materiaal. Zelfs als je wilt. Begin gewone klein; een buurthuis is makkelijker dan een hele vastgoed portefeuille van een gemeente. Zelfs dat lukt nog niet. Dat moet wel gewoon doorlopen. Er moet gewoon een constante stroom aan verbeteringen doorgevoerd worden. Dat heeft met de wereldeconomie te maken en dat kunnen wij als organisatie ook niet zomaar even oplossen.
- SP 1: Je geeft een goed pleidooi dat het nog wel opgave is die 2050. Daar kan ik me wel in vinden.

Samenvatting Interview gemeente Breda

Onderwerp: GMV/ aanlevering PRK

Maandag 5 september 10 uur, Teams

SP 1 Niek Daamen, projectleider verduurzaming maatschappelijk vastgoed, gemeente Breda

SP 2 Querijn Beets, student ASRE

Interview

SP 2, Hallo Niek goedmorgen. Zoals ik jou mailde, heb ik een aantal gemeentes die ik wat wil vragen naar aanleiding van het invullen van de enquête: verduurzaming en gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Die heb jij ook ingevuld en daar wil ik met jou, zoals gezegd, dieper op ingaan. Ik vertel daarbij dat jij de eerste bent van de aankomende 2 weken. Ik heb 10 interviews in totaal. Ik ben benieuwd of het te lang of te kort zal zijn. Dat kan ik naderhand aanpassen als dat blijkt. ik heb de tijd. aan de korte kant. Jij hebt aangegeven dat je projectleider verduurzaming en gemeentelijk maatschappelijk vastgoed bent. Hoe lang vervul jij die rol al?

SP 1 circa anderhalf jaar

SP 2. En wat deed je hiervoor? Kwam je ook uit de hoek van het maatschappelijk vastgoed, verduurzaming?

SP 1 De rol die ik nu heb werd daarvoor vertolkt door iemand anders hier in Breda. ik denk dat de verduurzaming bij ons zit in 2014? 2013, nee 2012. Er is een keer een landelijke energienota gepubliceerd. Sinds 2012 hebben wij iemand die zich bekommert over verduurzaming in maatschappelijk vastgoed. Ongeveer anderhalf jaar geleden toen kwam de vacature vrij omdat de persoon die dit eerst deed zich verder bemoeide met de energietransitie stad breed. Ik zat hiervoor bij ons eigen ingenieursbureau, waarbij ik probeerde aanbestedingen te verduurzamen in een wat bredere zin, maar dat was meer grondwerk en waterbouw. Daarnaast zat ik parttime bij de afdeling milieu waarbij ik me bekommerde over de verduurzaming van de eigen organisatie. Dat is dan meer in de strekking van facilitaire zaken zeg maar. Dus kwam de positie van maatschappelijk vastgoed vrij en toen heb ik mezelf daarvoor opgeschoven, omdat ik voordat ik bij de gemeente aan de slag ging een aantal jaren aan de universiteitsbouw gekoppeld ben geweest, een gecompliceerde rol (vanuit een commerciële rol?), en altijd geïnteresseerd was in het vastgoed, nou dan kon ik gelijk iets doen met verduurzaming en vastgoed en ging dat dus koppelen.

SP 2 Bestond die vacature, functie al?

eind 2011, begin 2012 heb ik wat terug gevonden in archiefstukken, waarin blijkt dat er toch echt iemand actief bezig was met verduurzaming. In Breda is het zo dat wij de energie, samen met heel veel andere overheden hebben afgesproken de energie naar beneden te brengen. Daar komt ook het hele label verhaal uit: de label C plicht vanaf 2023. Dat is toen allemaal besloten. Er is ook iemand actief gaan onderzoeken hoe het met de portefeuille van Breda staat. De kernportefeuille is doorgelicht door de energie- adviseur. 2015/2016 is het allemaal door de Raad en het College gegaan. Investeringsbesluit genomen om op een kosteneffectieve manier de verduurzaming door te zetten. Dus eigenlijk kan je zeggen dat sinds 2015/2016 tot nu de volledige kernportefeuille zoals we dat noemen, dus de wijkcentra, de zwembaden, en alle panden die we in eigen beheer hebben zijn we langsgelopen hebben we maatregelen getroffen en gekeken naar panden die een terugverdiendtijd hebben van 20 jaar.

SP 2 dan praat je over maatwerkadvies. Is dat ondertussen allemaal doorgevoerd? Ik kwam een artikel tegen uit 2020 waarin wethouder Beers destijds aangaf dat dit op de agenda staat? Breda zou koploper hier mee zijn.

SP 1 Ja, dat is gebeurd. Destijds is gekeken naar, van we hebben 70 panden te gaan, er is dus gekeken naar de gehele breedte van de scope en totaal zouden ze ca dit bedrag kunnen gaan besparen. Verder is hierbij gekeken naar niet 1 specifieke verduurzamingsmaatregel, maar naar een generieke aanpak. Dus als de totale verduurzamingsstrategie vd hele portefeuille maar kostendekkend is. Er zitten weliswaar panden bij die totaal niet rendabel zijn, maar die worden weer vereffend door panden die meer dan rendabel zijn. Dus die generieke aanpak daar liep Breda destijds mee voor. Ik weet niet of er veel andere gemeentes mee aan de slag zijn gegaan, maar we hebben redelijk veel gemeentes gesproken die hier ook wel oren naar hadden.

SP 2 het komt erop neer, dat je een prk maakt voor kernportefeuille maakt en dat je zo inzichtelijk maakt of het pad naar 2030/2050 behaald wordt. In de enquête noem jezelf hierbij de eminentie van de kostenkant van het verhaal. Kan je dit toelichten?

SP 1 Ja, is ook een hele leuke discussie geweest, want toe het klimaatakkoord kwam in 2019 is de VNG ook wel een aantal gemeentes langs geweest om te vragen hoe ze nu konden insteken op de PRK en wat dan rendabele of realistische cijfers zijn die daarbij horen. Toen hebben wij ook vanuit Breda ook heel duidelijk gezegd van nou de 49 % besparing die jullie voor ogen hebben richting 2030 met op basis van het uitvoeren van alles wat rendabel is niet realistisch. Want het ligt heel erg aan je portefeuille; Almere is geen Breda, andere bouwjaren, maar als ik gewoon kijk naar de portefeuille van Breda, dan hebben we nu alles gedaan wat zich terugverdiende, nu moet je ook rekening houden met de tijdsgeest, de energieprijzen zijn anders dan 1 of 2 jaar geleden. Dit resulteert nu in een 25 tot 30 % Co2 besparing. En dat is nagenoeg kostendekkend geweest, op een paar miljoen na, door de portefeuille zo te verduurzamen dat het zich terugverdiende.

Je komt niet verder dan die 25 procent tot 30 procent energiebesparing. Als mensen CO2 besparen, uitvoeren ten alles van wat ze terugverdienen. Alles wat daar overheen gaat kost gewoon geld. Daarbij moet ik wel zeggen, wij zijn nu met de huidige energieprijzen aan het kijken of we dit nog een keer kunnen doen.

SP 2 In de zin van, als het doet met de huidige energieprijzen is het dan rendabel?

Er zijn heleboel panden waarbij een warmtepomp niet rendabel te berekenen was. De impact van een warmtepomp is vaak meer dan het vervangen van een cv installatie door een ketel of een warmtepomp . Het heeft ook invloed op de luchtbehandelingskast, op de ventilatieroosters, op de ventilatiebuizen, kortom op de totale installatie. Het is niet rendabel te krijgen. Met de huidige energieprijzen zou het zo maar kunnen dat dat wel

zo is. Dat je met de huidige prijzen een paar procent energiebesparing hebt die dan toch zichzelf terugverdienen. Maar toen de routekaarten bedacht werden met de prijzen van toen. Want het is zeker niet mogelijk om verder te komen dan die 30 procent.

SP 2 Middelen noem je een aantal keer. Alles valt of staat met middelen. Een voor de hand liggend argument natuurlijk. Verwacht je dat je naar 2030 toe dit traject tot 49% kan volmaken/ aflopen zoals gepland en begroot?

SP 1 Nee, je komt op een financieel vraagstuk. We hebben afgerond 10 miljoen Euro geïnvesteerd. De verduurzaming is tot nu betaald uit 3 verschillende potjes: een is het subsidiepotje, die beginnen langzaam te verdampen omdat onze energieprijzen stijgen, het was ingerekend op onze kapitaallasten, maar die is nu verdampt. In theorie zou je kunnen zeggen dat trekt zich dan toch weer recht door de stijgende energieprijzen. Helaas hebben stijgende energieprijzen niemand ooit geld opgeleverd, in principe kost dit altijd geld, maar administratief kun je dat daarmee rekenen.

Dan heb je nog het stukje onderhoudsgeld, wij werken op basis van voorzieningen. Als wij ergens in de planning toch al onderhoudsgeld gereserveerd hadden, hebben wij dat ingelegd. Een klein stukje onrendabel gehad, terwijl er 2 miljoen door de raden toegekend. Dat mag in sommige gevallen gedaan worden om net dat beetje extra te kunnen doen en kosten op te vangen. En de rest is 10 miljoen aan rendabel verdiend gegenereerd, oftewel dat is allemaal geld dat zichzelf zou moeten terugverdienen volgens de berekening van de maatstaven van toen. In totaal is dat 20 miljoen dat in de portefeuille gepompt is. Die 10 miljoen die moet zich terugverdienen in een periode van 20 jaar, dus nu zijn we tot de conclusie gekomen. We kunnen misschien nog een foutje eroverheen doen met de prijzen van nu rekening houden en met die 10 miljoen net iets meer maken en nog een paar dingetjes doen, maar 49 procent CO2 besparen gaan we zeker niet doen. Het gevolg is wel dat je nog 20 jaar lang kapitaallastendekking hebt of kapitaallasten hebt van je investeringen, maar heel eerlijk de eerstvolgende stap om verder naar een energiebesparing te gaan is of extreem grove renovatie of sloop- nieuwbouw, maar sloop-nieuwbouw op een pand waar 20 jaar kapitaallasten over gaan. Dus in principe hebben wij ons vastgelegd voor 20 jaar op heel veel panden.

SP 2 Wat eigenlijk een heel logische keuze was in die tijdsgeest, zoals je het net noemde?

SP 1 Dus als ik nu kijk wanneer we gaan we nu de volgende stap echt nemen, ik hoop het echt al eerder te kunnen doen, maar we hebben ook een aantal panden nog niet verduurzaamd omdat we daar echt geen heil meer in zagen. Die zullen we echt wel al eerder gaan slopen. Maar ik wil nu panden waar al een miljoen of 2 in is geïnvesteerd. Daar is nu de kans groot dat we die pas na 2030- 2035 kapitaallasten technisch weer aan de beurt kunnen laten komen, omdat het anders gewoon kapitaalsvernietiging is, dus ik verwacht niet dat er bij ons voor 2030 een ... van 49 procent CO2 besparing. Tenzij de markt er ons toe dwingt met de huidige energieprijzen om verder te verduurzamen omdat anders de energiegegevens niet kloppen. Dan denk ik aan verlies van de kapitaallasten en dat vang je dan weer op. Het is wel een spanningsveld.

SP 2 Hoe realistisch is dat dan nog. Kan dat zomaar, want kapitaalsvernietiging lijkt me niet makkelijk om door te zetten met een nieuwe businesscase?

SP 1 Met de prijzen van nu, ik weet niet hoe andere gemeentes ingericht zijn, maar met de kennis en prijzen van nu voor de gemeente Breda had het ook raadzaam geweest om niet in zijn geheel tegen het licht te houden, maar om per individueel object te gaan bekijken: we hebben hier een gymzaal, hoe oud is deze gymzaal. Is die economisch afgeschreven; ja? Is die dan technisch afgeschreven, ja of nee? En loont het dan nog om er dan nu 6 ton tegenaan gooien om er

dubbelglas en dubbele kozijnen in te zetten, isolatie, spouwmuren of moeten we gewoon is kijken of we op deze locatie in de stad nog deze vierkante meters aan gymzaal nodig hebben. Had dat niet gewoon. Dat is een veel moeilijker traject, omdat je veel meer schrijven moet, dat zijn gewoon investeringen, maar op de lange termijn loop je dan niet het risico dat je jezelf vastzet in een investering die je al even gedaan hebt

SP 2 aan de andere kant, we hebben nu voor het eerst te maken met deze bizarre energieprijzen. Ten tijde dat dat besloten werd, kon dat gewoon niet worden voorzien, en leek het heel erg logisch om over te stappen?

Toen kon het worden geschoven op verduurzaming, nu kan je het ook economisch verantwoorden. Toen kon je alleen maar zeggen dat je bepaalde panden nooit energieneutraal kan krijgen. Met de tijdgeest van nu had ik het anders gedaan.

SP 1 Nu lig je even vast voor de periode die je net zei. Het is even niet anders, maar die 2030- 35 dat zijn ook maar data ergens geprikt. Daar moeten we wat mee. Maar het is op geen enkele manier afdwingbaar. Dus een gemeente die daar niet aan voldoet, en daarom ben ik wel benieuwd hoe vaak het contact is met het VNG, RVO, BZK. Spreken jullie wel is met diegene van hoever jullie staan en of het haalbaar is en dat jullie er een jaar of 3, 5 of 10 achterop ligt. Trouwens ik hoor van heel veel gemeentes dat ze voorop liggen in de verduurzaming. Het hangt er natuurlijk ook vanaf hoeveel je hebt in de portefeuille wat je net al zei, maar het is zo vormvrij en vrijblijvend dat bij zo'n macro- economische tegenvaller als waar me nu mee te maken hebben, dan kan het makkelijk zijn dat we geen 2030, maar 2040 wordt dat je op die 50 procent zit. Ik noem maar een iets?

SP 2 Ik begin even met de prijzen die nu zo beginnen te stijgen. Met onze externe energie- adviseurs, maar ook intern hebben wij niet de illusie dat we op korte of middellange termijn heel erg gaan zakken. We verwachten dat het waarschijnlijk iets gaat kalmeren ergens, maar dat we terugkomen op het niveau dat we 4,4 procent cent per kilowatt aan betaalden. Die tijd is voorbij. Business-case-technisch wordt het wel steeds gemakkelijker om een verduurzaming rond te rekenen, dus misschien dat de prijsstijging alleen maar kan bijdragen aan versnelling, maar ergens gaat de pijn wel gevoeld worden. Het moet wel gewoon bekostigd gaan worden. Uiteindelijk is het zo, voor de gemeente Breda reken ik hem even zo, wij hebben normaal ongeveer 3 miljoen aan energielasten in de begroting staan. Als jij dan door te verduurzamen een gedeelte in dit geval op 3 ton kan kapitaliseren dan kan je dat uitwerken tot een miljoeneninvestering, maar als die energiebegroting, omdat de markt nu eenmaal is van 3 miljoen naar 9 miljoen of misschien wel naar 12 miljoen en je kunt de percentages hetzelfde houden dan kun je ineens geen 3 ton, maar 1,2 miljoen kapitaallastendekking genereren, waardoor je veel grotere investeringen kunt doen op je portefeuille, maar dat neemt niet weg dat die 12 miljoen jaarlijkse energiebegroting ergens vandaan moet komen. Die moet toch ergens vandaan komen, al ga je wel of niet investeren. Dat moet gebeuren, dus het geld gaat komen. Dus ik denk dat het ergens alleen maar gaat versnellen. Gemeentes gaan panden afstoten of veel eerder beslissingen maken om gewoon nieuwe te bouwen. Dan over de organisaties zoals VNG, ik merk heel erg eenrichtingsverkeer: ze stellen ons vragen, wij stellen geen vragen terug. Vooral in de tijd dat Breda pretendeerde koploper te zijn, werd ons gevraagd om ons verhaal te delen met andere gemeentes, kennisdelen. Dat gebeurt nog steeds wel. Je merkt dat er nog gemeentes zijn die in de kinderschoenen staan, waar wij 10 jaar geleden begonnen, dus wij delen de kennis wel en ik deel hem ook wel met de kanttekeningen die ik nu ook in dit verhaal schets, van ja we zijn dit aangevlogen en we zijn er heel blij mee en we zijn gewoon gestart om te gaan verduurzamen en alle wind die je pakt die kun je gelijk pakken, maar hou wel in gedachten. Dit zijn de dingen die we ervan geleerd hebben, dus dat geven we mee. Daarom ben je koploper.

SP 2 enrichtingsverkeer hoorde ik. Is er een partij die eruit springt waar je wel laten we zeggen intensiever contact mee hebt? Bouwstenen voor sociaal, ik noem iets. Of RVO met zijn modellen en data, of VNG. BZK staat het verst op de achtergrond is mijn indruk.

We hebben met allemaal contact, maar de contactbehoefte is, omdat de andere partij iets van ons wil hebben of omdat wij denken dat er ergens geld te halen valt. BZK en RVO is eigenlijk enkel op subsidieniveau en Bouwstenen sociaal of VNG daar vragen wij heel weinig actief aan, maar dat gaat dan wel om kennisdeling, maar dan wordt er veel aan ons gevraagd, en dan merk je als gemeente Breda zijnde, of ik in mijn rol en die van mijn collega's. Wij zijn redelijk autonoom, misschien is dat het Bredase karakter. Wij gaan daar weinig actief de mogelijkheden benutten. Misschien komt dat vanuit de verduurzaming, omdat wij in het grondtraject staan. Wij geven wat en we nemen wat en we daar geen gebruik meer van zouden kunnen maken.

SP 1 Mogelijk door een gewijzigd macro- economisch klimaat. Ik noem iets. Dat andere gemeentes daar ook mee te maken hebben. Ik merk met name bij wat grotere gemeentes, waar wat meer middelen ter beschikking zijn over het algemeen en meer kwalitatief personeel om het zomaar te noemen. Ook uit het verleden is dat dan zo gegroeid, is er wel wat kennis te halen. Maar misschien wel lastig om te achterhalen. Ik denk dat bouwstenen voor sociaal wel het platform is om wat te delen, te posten, wellicht wat kennis op te halen?

Je merkt ook gewoon in de waan van de dag. Iedereen merkt capaciteitsproblemen, ruimte om eens in de zoveel tijd naar een kennissessie te gaan. Dat zijn de eerste dingen die erbij inschieten, als je het gewoon druk hebt. Dat is ook een manco van deze tijd. Er is gewoon nergens tijd voor.

SP 2 Even gas terug nemen. Alles rustig te bekijken en te overzien. Waar staan we nu en waar willen we naartoe. Wat hebben we gedaan. Ik wilde nog iets zeggen, want dat kwam ook wel in jouw ingevulde enquête terug. Het verloopt trouwens door alle vragen heen, dus als er ineens een punt aankomt, dan hebben we gewoon alles gehad wat ik op dit moment wilde. Een SP 1 uote die jij er in zette, en ik besepte me achteraf dat die enquête dat was niet heel fijn gemaakt. Het was ook mijn eerste die ik heb gemaakt, ik heb hem wel getoetst en dat leek er toen wel goed door te komen, maar ik merk dat een aantal mensen toch wel moeite had met die knelpunten, die kansen. Ik maakte op een gegeven moment een onderscheid tussen technisch- financieel en organisatorisch. Dat waren de meest voorkomende knelpunten bij de meeste gemeenten. En daar wilde ik wat dieper op ingaan, maar ik las heel vaak knelpunten terug die algemeen zo ervaren werden en dan kwam ik een zelfde antwoord weer tegen bij technisch. En dan denk ik dat is dan toch niet helemaal duidelijk doorgelopen, maakt in zoverre niet uit. Ik weet wel wat er bedoeld wordt. Wat jij aangaf een quote die ik eruit gehaald heb "zonder visie kan er geen start worden gemaakt" dat is een stukje strategie denk ik ook, waar je het net al over had. En dat zie ik een beetje, misschien kan je daar nog kort een toelichting over geven, is dat er op een ander moment, als deze er komt. Dat er wordt gekeken naar die kernportefeuille om te kijken naar die gebouwen die energetisch niet rendabel gemaakt kunnen worden op wat voor manier dan ook financieel. Om die af te stoten. Kan je daar nog kort wat over zeggen?

Daar valt heel veel over te zeggen. Bij een normale vastgoedpartij, die heeft eigenlijk alleen maar techniek en financieel om heel erg druk over te maken, veeleer cijfers en rendementen. Verduurzaming wordt op een gegeven moment gewoon interessant vanuit een businesscase. Waar een gemeente natuurlijk in verschilt als vastgoedafdeling binnen de gemeente is dat wij ook altijd moeten maatschappelijke lagen hebben. Bij ons wordt niet alles in euro's uitgedrukt, een gymzaal is per definitie geen goede investering. Deze 'dozen' hebben allen zwaar subsidie. Dan wordt organisatie ineens een heel belangrijk punt. De gemeente Breda is ingericht dat ik ben ondergebracht bij de afdeling Vastgoedbeheer. Wij zijn ook juridisch eigenaar van de panden,

alleen onze opdrachtgevers zijn soms interne en soms ook externe partijen. Daarnaast is er nog een afdeling vastgoed ontwikkeling, die doen in principe het ruimtelijke ordeningsbeleid, kopen strategisch panden aan, die wss over enige tijd weer verkocht gaan worden. Dat zijn panden die uiteraard niet voor verduurzaming in aanmerking komen. We hebben bv afdeling cultuur of wijkzaken, waar wijk en buurtcentra onder vallen. Van deze panden zijn wij enkel beheerders van deze stenen maar geen visievormers. Zij bepalen in welke buurt over 10 of twintig jaar nog een wijkcentrum moet staan. Dit zelfde geldt voor scholen, gymzalen etc. Het kan zijn dat de levensduur van een pand op die locatie van een gymzaal of wijkcentrum voorbij is, maar dat je niet op die locatie vanwege gewijzigde demografische samenstelling en nieuw pand met die functie daar wil terug hebben. Dat zijn visie vraagstukken en organisatorische problemen waar je tegen aanloopt als je vooruit wilt plannen. Want als je wilt verduurzamen, en in het geval van Breda is 2044 de doelstelling, waarin we zoveel mogelijk met onze panden energieneutraal willen zijn, overigens vind ik dat ook een ding wat algemeen, maar je moet een stip op de horizon hebben. Uiteindelijk is dat best wel lange termijn vooruit denken, maar als er geen besluiten worden genomen over de toekomst van bepaalde panden, dan blijft je in het ongewisse, wat gaan we hiermee doen. Een concreet vb van Breda is onze eigen afval uitvoerservice, dat besteden wij niet uit, daar hebben we een grote loods voor en een kantoorpand en over deze panden wordt al zeker wel 10 jaar gesproken dat dit geclusterd moet worden met andere panden met een zelfde functie en zouden we deze panden strategisch kunnen verkopen aan de stad en wij voldoen SP 1ua afvalverwerking beter aan de huidige maatstaven. Het betekent echt dat deze panden al 10 jaar "on hold" staan. Dat geldt niet alleen voor verduurzaming, maar ook onderhoud staat hier op een laag niveau. En ik voorzie dat het zomaar nog eens 10 jaar kan gaan duren voordat de kogel door kerk is wat we met deze panden gaan doen. En wat die kogel gaat zijn, dat weet niemand. En er blijft dus wss nog 10 jaar vervuilende panden. En dit is een heel concreet vb van de gemeente Breda, maar dit geldt ook voor zwembaden, sporthallen, wijkcentra e.d. Er is nl een maatschappelijk visie nodig, waar een strategische keuze in gemaakt moet worden, waar wij als beheer afdeling in moeten kunnen acteren. Dan weten we nu in 2032 kunnen we pand X slopen en er komt op dezelfde locatie nieuwbouw terug. Zolang dat er niet is, kan ik ook niet ergens naar toe rekenen. En dat is voor mij een grote struikelblok dan geld. Technisch kunnen we heel veel en geld kun je over het algemeen wel krijgen als je verhaal goed is, maar om een goed verhaal te maken heb ik een visie nodig.

- SP 2 en daar ga jij met je afdeling uiteindelijk niet over, dat is ook meer een politieke keuze.
- SP 1 Ja met duidelijk beleid ook, waar een politieke klap op moet worden gegeven. Maar dat is inherent aan een politieke organisatie. En dat maakt het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed net een beetje interessanter dan ander vastgoed.
- SP 2 Ben je tevreden over de voortgang van de verduurzaming.
- SP 1 Ja ik ben tevreden gelet op dat verduurzaming van GMV net dynamischer is dan standaard vastgoed, anders had ik een Excel gehad en was ik gaan rekenen. Ik ben wel heel blij met de aanpak die Breda tot nu toe gedaan heeft, want alles wat we wel kunnen doen, dat doe we. Maar het is gewoon heel simpel, de volgende stap naar BENG, want energieneutraal daar geloof ik niet zo in, dat dat echt 100 % verwezenlijkt gaat worden, maar toch wel een heel stuk verder bv door sloop/nieuwbouw. En ten aanzien van sloop-nieuwbouw geldt dat er gewoon hele andere keuzes nodig zijn. Die worden in ieder geval niet bij vastgoedbeheer gemaakt, laat ik het zo zeggen.
- SP 2 Uit jouw woorden maak ik op dat je tevreden bent met de stand van zaken tav vastgoedverduurzaming van jouw gemeente en ook hoe de samenwerking organisatorisch intern en extern verloopt?

- SP 1 Ja, ik zou het ook niet anders willen hebben. Deze afdeling, vastgoed beheer bestaat nu zo'n 15 jaar, dat is nog niet heel lang. Ik weet niet hoe zich dat organisatorisch verhoudt tot andere gemeentes, maar wat ik zie dat je nog aan het groeien bent als organisatie. In het begin ben je vooral enorm aan het clusteren, bv dat bepaald panden bij 1 afdeling komen, dat de meerjarenplanning op orde komt, dus je bent constant in ontwikkeling en groeiende. En de volgende groeislag waar we als Breda voor staan, en dat doen we eigenlijk al heel goed hoor, maar dat is opschalen naar portefeuillemanagement en meer de adviesrol pakken. Dus niet alleen maar beheer en waar we denk ik al heel goed in zijn als Breda zijnde, maar net dat stapje extra doen, dus dat we ook een adviserende rol gaan oppakken. Bv ten aanzien bij de gebruikers van panden, zodat zij de juiste keuzes kunnen maken en ook de juiste keuzes gaan maken, omdat die misschien nu niet genomen worden. En dat is nu in ontwikkeling en ben ik tevreden met deze ontwikkeling die we doormaken met de capaciteit die we hebben. Ik ben heel benieuwd hoe dit verder gaat uitpakken, maar vandaag de dag gebeurt en al heel veel. Als beheer afdeling zullen we ook wel meer op de voorgrond moeten gaan treden en visie en keuzes moeten gaan maken, ik zou bijna willen zeggen, afdwingen, maar dat is ook niet helemaal de juiste bewoording.
- SP 2 maar gewoon duidelijk en scherp krijgen en geprioriteerd waar jullie naar toe willen met je portefeuille?
- SP 1 Ja in principe was het altijd, wat voor stenen hebben we en wat voor beleid past daarbij. We moeten toe naar we hebben nu beleid en welke stenen passen daarbij?
- SP 2 Ik heb een hele concrete vraag gesteld, en dat is een belangrijke vraag in zijn onderzoek, waar veel mee samenhangt. Hierbij refereer ik naar wat je in de enquête hebt ingevuld. Het is idee is om in 2022 voor het eerst een portefeuille routekaart aan te leveren aan de VNG, jij hebt in de enquête ingevuld dat dat later gaat gebeuren, zonder een andere datum te noemen, en je noemt dat er al een 'lopend alternatief' programma is op dit moment. Dan denk ik dat jullie een eigen model hanteren waarbij geen externe partij wordt ingehuurd. Kan je een toelichting geven waarom de prk er niet is en wat dat lopende alternatief is waar geen externe partij bij betrokken is?
- SP 1 Kijk de discussie over een prk speelt pas sinds het Klimaatakkoord, sinds 2019 en ik heb ook al iets aangeleverd aan de VNG Daarvoor hadden wij al in 2016 een robuuste aanpak verduurzaming GMV. Dit is een generieke verduurzamingsmethode, waar we in 2015/2016 mee zijn begonnen en vastgelegd. Of terwijl hierin staan meerdere doelstellingen, zoals van die panden Label A in 2030, 2 labelstappen voor die en die panden en hierin staat uitgelegd dat het een kosten effectieve business case. Dus ook of er middelen beschikbaar zijn etc. Het was dus eigenlijk al een soort routekaart en die loopt tot 2025. En nu gaan we niet zeggen, van er is ineens een Klimaatakkoord en nu gaan we met andere ambities plannen onze vastgestelde plannen doorkruisen En pas in 2025 gaan wij een nieuw, ja je zou het routekaart kunnen noemen, maar wij noemen het portefeuille specifieke plannen neerleggen. Dus waar nu onze plannen generiek zijn, gaan we kijken of we per functie, dus cultuur, welzijn, sport en zelfs per object een specifieke routekaart kunnen opstellen met een stip aan de horizon. Van Generiek naar specifiek. Hierbij komen besluiten waar niet alleen over verduurzaming aan de orde is. En ik vermoed dat dat onze invulling gaat worden naar de toekomstige routekaart eisen.
- SP 2 En hoe moet ik dat dan precies zien? Wat voor document gaat dat opleveren. Er zijn geen eisen aan gesteld, maar het zal toch een generiek leesbaar document moeten zijn die monitor baar is, licht het eens verder toe?

- SP 1 Ja, er is een externe partij die ons daarbij gaat helpen. Die gaat e.e.a. voorbereiden en ik ga vanuit de hoek van verduurzaming daar input op leveren. Dus ik lever aan het begin al gegevens aan, zoals energetische kenmerken van gebouwen, kapitaallasten, bouwjaren bvo's etc. En dat wordt straks input, maar in wat voor vorm precies dat gaat worden aangeleverd, weet ik niet. In januari krijgen we ons eerste informatiesessie hierover als afdeling.
- Tot het zover is, is voor ons de robuuste aanpak, is ons leidend document als het om verduurzaming gaat, onze routekaart zullen we maar zeggen. Die planning loopt tot 2025. We hebben ook een aantal plannen afgestreept die we niet meer doen vanwege de dingen die ik zojuist heb toegelicht, dus kunnen er ook geen beleidskeuzes gemaakt worden. Ook omdat het geld gewoon op is. We zijn in 2016 begonnen en eigenlijk is er nooit goed geïndexeerd, dus de bouwkosten zijn niet goed meegenomen in de businesscase, waardoor we eigenlijk 2 jaar geleden al door onze reserves heen zijn.
- SP 2 Helder en heel logisch. Dat klimaatakkoord kwam er ineens tussen fietsen, maar daarvoor waren jullie al lang bezig met te kijken naar een bepaalde stip op de horizon ten aanzien van verduurzaming van je vastgoed en in 2016 hebben jullie iets opgesteld met een horizon tot 2025 en dan zal er weer een nieuw ijkmoment zijn en dan is 2022 daar ineens tussen gefietst vanwege dat klimaatakkoord. Dan kun je je niet ineens aanpassen of daar anders naar kijken. Is dat goed samengevat?
- SP 1 Dat klopt.
- SP 2 Toch een externe partij hoorde ik je zeggen?
- SP 1 Voor de portefeuilleroutekaart wel, maar dat is dan breder dan alleen maar de verduurzaming. Ik denk dat we met deze routekaart ook invulling zullen geven aan die nieuwe oproep, maar dit gaat ook een stukje verder richting portefeuillemanagement in de zin van dat de collega's die nu de portefeuille beheren dat die hun rol anders gaan invullen richting de gebruikers en richting de opdrachtgevers. Dat we veel meer op de visie gaan sturen in plaats van de ad hoc zaken en technisch beheer en daar zal verduurzaming onderdeel van gaan uitmaken, maar ook met een regelgeving in zake veiligheid, toegankelijkheid. Veel meer thema's dan alleen maar duurzaamheid. Een externe partij is met een opdracht bezig om daar een startnotitie voor te schrijven. Begin januari is er weer een ijkmoment om de startnotitie te bespreken of dit de richting is die we op willen gaan, maar dat soort zaken kosten gewoon veel tijd bij gemeentes.
- SP 2 Er zijn geen grote tegenvallers tot nu toe?
- SP 1 Nee, de tegenvallers hebben gewoon te maken met kostenstijging in de bouw. Dat het financieel begint te knellen. Er moet geld bij, hoeveel weten we nog niet. De volgende stippen op de horizon is wanneer willen we sloop- nieuwbouw doen voor welke panden en daar heb je de beleidsafdeling voor nodig. Dat is eigenlijk in een hele kleine notendop hetgeen wat er moet gebeuren voor de verduurzaming. We willen 2044 energieneutraal zijn, maar of het 2050 of 2055 wordt is van zoveel factoren afhankelijk. Je maakt een verhaal en dat probeer je ieder jaar zo goed mogelijk bij de begroting te verdedigen en dan kijken wat er uitkomt.
- SP 2 Afrondend hoe politiek gekleurd is de verduurzamingsopgave en ondervind je daar iets van en heb je er vertrouwen in dat die verduurzamingsopgave gehaald gaat worden in 2040-2045?
- SP 1 Die vragen zijn voor de gemeente Breda enigszins aan elkaar gekoppeld. Breda is al jaar en dag een VVD- gemeente. Dat heeft Breda niet in de weg gestaan om koploper te zijn destijds in de verduurzaming, waarom? Als een rechtse of VVD coalitie te porren is met een businesscase dan

staan ze daar altijd wel voor open. En als blijkt dat daar op langere tijd iets op valt te verdienen dan gaat dat altijd wel goed. Dat weet iedere ambtenaar. Je moet kijken wat werkt voor de bestuurder en dat is in dit geval een rendabele businesscase en dat prikkelt meer in dit geval dan als je het vergroenen en verduurzamen gaat noemen. Daarom praat ik altijd in euro's. Bij de gemeente Breda is daar niet heel veel in gewijzigd, behoudens wat prioriteitswijzigingen. Gelukkig zijn we niet overgeleverd aan de euro's die worden toegekend aan de begroting door de Raad. Want wij doen alles rendabel. Of terwijl de euro's zijn er al in de energiebegroting, omdat we in de toekomst gaan besparen verantwoordt we onze investering. En zolang het niets kost is het altijd prima. Maar er is een moment dat het geld gaat kosten.

SP 2 Daar helpt de huidige tijdsgeest bij. Buiten alle stappen die er al gebeurd zijn. We hebben al 25 % een kwart bespaard met een hele oude portefeuille vind ik op zich al knap. Want het heeft ons niet gekost. En dan heb ik het nog niet over gebruik gehad, maar over energetische aanpassing van een pand, gewoon een kwart besparen zonder dat het je iets kost. Waarom doet niemand dat En ik denk dat iedereen ervan doordrenkt is dat energie of dat nou komt door de macro economische ontwikkelingen en of je dat nou vanuit de links hoek benadert van vergroenen of rechts van uit een kostendekkend perspectief, iedereen is zich bewust van de risico's van afhankelijkheid van energiebehoeftes. En of de prijzen nu nog gaan zakken of niet, dat kan niemand echt voorspellen, maar dat er vanuit Europa nog toeslagen berekend gaan worden en dat er emissieprijzen betaald gaan worden lijkt haast wel zeker. Dus die 4.4 cent voor een KWh elektra, dat zal niet meer gaan gebeuren en waar we ooit 16 ct voor een m³ gas betaalde evenmin. Dus vanuit bedrijfseconomisch perspectief zal iedereen met verduurzaming aan de slag gaan. Maar ik geloof dan ook wel weer in een bepaalde uitsterfconstructie of terwijl je hebt nu eenmaal met een portefeuille te dealen en het is allemaal belastinggeld, en politiek, dus hard roepen in 2030 gaan we 49 % reductie realiseren, dat kan je niet afdwingen. Want wanneer een bepaalde strategie is ingezet en boekhoudkundig loopt dan zal het in sommige gemeentes of voor sommige objecten 2040 zijn. Maar dat als we nu nieuw moeten gaan bouwen omdat panden zijn afgeschreven, dat we meer rekening houden met de energiebehoefte van een pand dat is zeker. We gaan vergroenen.

SP 2 Zeker de tijdsgeest is veranderd en we zijn wakker geschud. Dankjewel voor het interview.

SP 1 Ok dankjewel, ik ben benieuwd naar het eindresultaat.

Dashboard CBS

Naast het verzoek om met een PRK de doelstellingen uit het Klimaatakkoord te monitoren beheert het CBS sinds 2019 een dashboard. Dit dashboard is ter verbetering van de informatievoorziening energietransitie. Deze gegevens zijn gesplitst in objecten voor onderwijs, sport en gemeentelijk bezit.

Per gemeente worden de volgende transitiegegevens geregistreerd:

- elektriciteitsverbruik
- terug levering elektriciteit
- aardgaslevering

Het dashboard baseert zich op de volgende bronnen:

CBS ontvangt informatie over de leveringen van alle aansluitingen van gas en elektriciteit op het openbare net. Op basis van koppeling met onder andere BAG, Dataland, ABR en Locatus worden aansluitingen gesplitst naar aansluitingen van woningen en aansluitingen van bedrijven en wordt voor de aansluitingen van bedrijven de SBI indeling bepaald (CBS, 2021).

De kwaliteit van dit dashboard is afhankelijk van de input van bovenstaande bronnen. Onderzoek naar de kwaliteit van deze bronnen valt buiten de scope van deze scriptie.

In algemene zin kan gezegd worden dat dit ondersteunende kwantitatieve gegevens zijn die moeten aansluiten bij de gegevens van de ingeleverde PRK's door de gemeentes.

De PRK zal naast kerndata nuttig en onmisbaar zijn in kwalitatieve zin om het verduurzamingsproces te monitoren. Zo kunnen er knelpunten en kansen binnen de opgave in dit document worden vermeld en een lijst met subsidiemogelijkheden en voorwaarden.

Naast dit dashboard is de VNG ook zelf bezig met een database waarin gemeentes het verbruik van het GMV in kunnen vermelden. Hierbij is een van de doelen dat gemeentes zichzelf kunnen benchmarken (VNG,2022).