

# 10 Tips om te versnellen bij verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed

Whitepaper voor gemeenten



## Waarom 10 tips om te versnellen?

De noodzaak om te verduurzamen wordt volledig onderkend in gemeenteland. Gemeenten hebben hoge ambities, ook met het eigen vastgoed. Gehoorde ambities: Niet pas 2050 (conform klimaatakkoord), maar al energieneutraal in 2040 of soms zelfs in 2030 (in plaats van 55 of 60% CO2 reductie op dat moment). Het uitvoeren van deze ambities blijkt lastig.

Inmiddels is er vanuit VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) en RVO (Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland) een format Routekaart maatschappelijk vastgoed. Dit format is voor elke gemeente bedoeld als hulpmiddel bij het opstellen van de eigen Routekaart. Voor zowel de lange termijnstrategie, als het uitvoeringsplan voor de komende vier jaar inclusief de benodigde investering. Deze Routekaart is niet vrijblijvend. De voortgang wordt door de VNG gemonitord en elke twee jaar wordt de Routekaart herijkt, voor het eerst eind 2022.

Uit de eerste monitoring blijkt dat versnelling nodig is. De gezamenlijke ambitie (op basis van het Klimaatakkoord), om gemiddeld 3,3% per jaar energie te besparen, wordt niet gehaald. Dus er is veel werk aan de winkel, we moeten de komende jaren versnellen. En ook al realiseren gemeenten tal van duurzame projecten, het vinden en (laten) vaststellen van de beste en betaalbare route voor de totale portefeuille is niet eenvoudig en kost tijd. Op dat punt moet het sneller! We geven 10 tips om te versnellen.

### Tip 1: Treuzel niet bij het maken van de eigen Routekaart

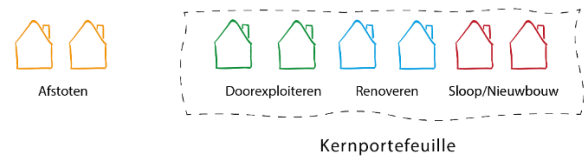
Het alles omvattende karakter van een Routekaart lijkt soms af te schrikken. Want is al het gemeentelijk vastgoed verduurzamen niet veel te kostbaar? En worden we niet ingehaald door innovaties, zodat wachten wellicht slimmer is? Is de ambitie voldoende scherp? Of simpelweg de vraag: waar beginnen we of hoe maken we tijd?

Allemaal ontorechte vragen voor uitstel. In een kick-off voor het opstellen van de Routekaart, zijn de basale vragen al te beantwoorden. Dus treuzel niet en ga aan de slag. Eventueel met inschakeling van een adviesbureau\* dat het als een resultaatverplichting ziet om te helpen bij de verduurzaming.

### Tip 2: Bepaal de kernportefeuille

De wens- of kernportefeuille bestaat uit het vastgoed, c.q. de voorzieningen waarmee je als gemeente je doelen kunt bereiken. Niet alleen de doelen op het gebied van duurzaamheid en energietransitie, maar juist ook de maatschappelijke doelen, zoals voldoende cultuurbeleving en sportbeoefening voor de inwoners.

Vaak is er nog allerlei ander vastgoed in bezit, dat op geen enkele wijze bijdraagt aan de doelen. De vraag die bij dit overig vastgoed beantwoord dient te worden is: kunnen we dit niet beter afstoten?



Ook kan het gaan om leeggekomen maatschappelijk vastgoed. Dit kan mogelijk andere gemeentelijke doelen dienen. Bij leegstand dient dus wel een zorgvuldige afweging gemaakt te worden of dit langer onderdeel moet zijn van de kernportefeuille. Vaak natuurlijk wel na een grondige verbouwing en dus verduurzaming!

Dergelijke transitietrajecten kunnen een grote bijdrage leveren aan de duurzame doelen. Met een multidisciplinair team dient dan gekeken te worden naar technische en functionele mogelijkheden en tegelijkertijd naar kosten en opbrengsten van de transformatie. Daarbij dient natuurlijk ook de vraag beantwoord te worden of transformatie meer loont dan vervangende nieuwbouw. Vaak wel!

### Tip 3: Organiseer draagvlak

Het vastgoed verduurzamen is onderdeel van bredere taken, zoals het beheer van gemeentelijk vastgoed, de onderwijshuisvesting en op beleidsterreinen zoals sport, cultuur en welzijn. Daarom zijn er binnen elke gemeente veel specialisten die betrokkenen dienen te worden bij het opstellen van de Routekaart. Afstemming is immers nodig met de beheerplannen, huisvestingsplannen en andere beleidsplannen.

En ook het Bestuur is natuurlijk een belangrijke stakeholder die de Routekaart moet omarmen. In onze visie is het meenemen van de Raad, tijdens het opstellen van de Routekaart, meer dan wenselijk. En vergeet de gebruikers van de gebouwen en alle overige inwoners niet. Besteedt dus ook voldoende aandacht aan communicatie en participatie. Hoe eerder hoe beter.

### Tip 4: Stem af met andere ontwikkelingen

Ook op andere fronten is de energietransitie relevant. Zo zijn er de Transitievisie Warmte en de Regionale Energietransitie. Deze ontwikkelingen zijn van belang voor de verduurzamingskeuzes van het eigen vastgoed. Mogelijk zijn hier kansen om te versnellen.

Ook op het gebied van circulariteit zetten gemeenten stappen. Vanuit deze optiek dient ook gekeken te worden naar de kansen en risico's in de vastgoedportefeuille, zodat hierop geanticipeerd kan worden bij het maken van de juiste keuzes.

### Tip 5: Sorteert voor op meest kansrijke panden

Als het speelveld globaal is geïnventariseerd, kan vaak al een eerste prioritering plaatsvinden. Dus per pand al een concrete uitspraak doen wat er mee gaat gebeuren. Nog niet op het niveau van specifieke verduurzamingsmaatregelen, maar eerst op een nog iets hoger niveau.

	Prioriteren			Monument	Nieuwbouw (ENG)	
- Top 10 verbruik	✓	✓				
- Technische potentie	✓	✓				
- Natuurlijk moment	✓		✓			
- Wijk	✓					

We kijken daarbij naar: wat zijn de grootste energieverbruikers? Waar zien we expertmatig technische potentie? Zijn er vanuit de MJOP's (Meerjaren Onderhoudsplannen) natuurlijke vervangingsmomenten op komst? Of zijn er relevante ontwikkelingen in de nabije omgeving? Ook is het zinvol om bij het voorsorteren in te zoomen op monumentale gebouwen en op de lopende nieuwbouw. Zijn hier nog quickwins te realiseren?

### Tip 6: Zorg voor haalbare gebouwscans

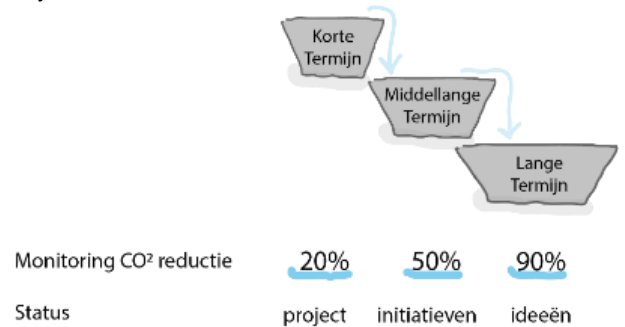
Wat we regelmatig tegenkomen zijn quickscans of zogeheten maatwerk adviezen, waarbij duurzaamheidsmaatregelen worden ingeschat en financieel vertaald met kengetallen. Vaak blijken dergelijke 'papieradviezen' onvoldoende technisch onderbouwd en daardoor financieel niet haalbaar. Gelukkig zijn er ook adviesbureaus\*, die niet grossieren in dergelijk 'maatwerk', maar werkelijk oog hebben voor de specifieke kenmerken van elke unieke maatschappelijke vastgoedportefeuille. Begin dus met de voorgesorteerde panden, om die technisch te laten scannen op de echt noodzakelijke maatregelen en bijbehorende kosten. Dit betreft een klein aandeel van de portefeuille en kan relatief snel plaatsvinden.

### Tip 7: Breng de financiering rond

Naast de kosten moet de dekking in beeld worden gebracht om de financiering van de verduurzaming rond te krijgen. Enerzijds zijn dit natuurlijk de toekomstige energiebesparingen, in deze tijd kan dit een aanzienlijk deel van de dekking zijn. Daarnaast is een deel van de dekking te vinden in al gereserveerde onderhoudsgelden en projectkredieten. En soms is er ook de mogelijkheid op subsidie, zoals de DuMaVa. Het rondbrengen van de financiering vraagt soms een stukje financial engineering, waar een deskundig adviesbureau\* bij kan helpen.

### Tip 8: Plan en prioriteer de projecten

Een belangrijke sleutel tot versnelling ligt in het projectmatig plannen en prioriteren van de verduurzamingsopgave. Als hulpmiddel werkt het onderscheiden van korte, middellange en lange termijn.



Zo is duidelijk te communiceren wat er de komende 4 jaar concreet gaat gebeuren (zeg 20%), welke initiatieven er worden genomen om (zeg 50%) van de portefeuille op (middellange) termijn aan te pakken en waarom bepaalde gebouwen op de lange baan schuiven. Ook dat is versnellen, want we kunnen nu eenmaal niet alles tegelijk aanpakken.

### Tip 9: Monitor de jaarlijkse voortgang

En na het maken van concrete plannen, is er natuurlijk nog de verantwoording. Hoe monitoren we dat de gerealiseerde plannen daadwerkelijk opleveren waarvoor ze waren gemaakt? Hier geldt natuurlijk: meten is weten. Maar het helpt om het monitoren extern te beleggen, zodat jaarlijks gerapporteerd wordt wat de voortgang is en of de gemeente nog op koers ligt voor het behalen van de (middel)lange termijn doelen in (2030 en) 2050.

### Tip 10: Schakel bij waar nodig

Tot slot: wees alert op 'showstoppers' en laat die niet het tempo bepalen. Waar extra inzet nodig is.....

#### \* Versnelling nodig? \*

Wij schakelen graag vrijblijvend met gemeenten!  
Neem dus gerust even contact met ons op.



**Ronald Wolvekamp**  
Sectormanager Overheid

E rmj.wolvekamp@bbn.nl

T 06 - 536 75 210

## geef je plannen de ruimte.

De bouw- en vastgoedwereld is vol van ambitie. Projectontwikkelaars, gemeenten, de zorg, het onderwijs... overal worden mooie toekomstplannen gemaakt voor de omgeving waarin wij wonen en werken. Plannen die antwoord geven op klimaatverandering, verstedelijking, vergrijzing, digitalisering. Plannen die vragen om denken in mogelijkheden in plaats van beperkingen.

bbn geeft je de ruimte om je plannen wáár te maken. Dit doen wij door elk project met een open blik te benaderen. Door verder te kijken dan wat voor de hand ligt. En door met grensverleggende oplossingen te komen. Hoe groter je uitdaging, hoe gemotiveerder wij zijn om er een succes van te maken. Of je nu circulair wilt bouwen, een architectonisch statement wilt maken of een bestaand gebouw wilt transformeren naar een nieuwe bestemming.

Met 120 specialisten op het gebied van strategie voor gebouw en gebied, vastgoedmanagement, directievoering en toezicht, bouwkostenmanagement en proces- en projectmanagement biedt bbn je in élke fase van het bouwproces de juiste expertise en ondersteuning. Zo creëren we condities waarin jij je ambities de vrije loop kunt laten. Geef je plannen de ruimte.