

Gemeenteraad Oss

Vastgoedbedrijf

Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412
Fax [0412] 64 26 05
E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
Juli 2022		D. Meulenbroek	06-52855146
Onderwerp			
Voortgang verduurzaming maatschappelijk vastgoed			

Geachte raadsleden,

In juni 2021 heeft u in de gemeenteraad een Raadsinformatiebrief ontvangen. Deze ging over de voortgang van de uitvoering van het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed op basis van de in 2020 door u als raad vastgestelde Nota *Verduurzamen van het Maatschappelijk Vastgoed*. Met deze brief willen wij u opnieuw informeren over de stand van zaken van de uitvoering.

Praktijk ervaring opdoen met pilots maximale CO2 reductie bestaande panden

Zoals in de vorige nieuwsbrief beschreven, zijn we in 2021 aan de slag gegaan met verschillende pilots. Met deze pilots doen we ervaring op met het verduurzamen van onze bestaande panden. We gaan één pand in eigen beheer aanpakken en drie panden worden met een extern bedrijf opgepakt. In eigen beheer zijn we aan de slag gegaan met 't Slotje in Herpen en door een bedrijf worden de MFC de Koppellinck in Geffen, de MFA de Metoor en wijkhuis Kortfoort in Oss onder handen genomen.

We hebben met de marktpartij gekozen voor een open opdracht waarbij we één bedrijf zowel verantwoordelijk hebben gemaakt voor het uitvoeren van alle noodzakelijke onderzoeken en het opstellen van scenario's voor maximale CO2 reductie als ook voor de uitvoering. De opdracht was toegesneden op de uitgangspunten van de Nota *Verduurzamen van het Maatschappelijk Vastgoed*: komen tot een gemiddeld nagenoeg CO2 neutrale vastgoedportefeuille. Hierbij kijken we bij bestaande panden naar de totale investering versus de levensduur van het pand. De uitvoering door het bedrijf start in oktober 2022 en wordt

gefinancierd met het door de raad beschikbaar gestelde budget bij de programmabegroting van 2022-2025. *Monitoring van verduurzaamde panden*

Gebruik van het pand en installatieontwerp

In beide pilots besteden we veel aandacht aan de monitoring van de resultaten en aan de afstemming aan de voorkant met gebruikers. Dit hangt samen met een tweede aspect waaraan is gewerkt: monitoring van panden die al verduurzaamd zijn. We hebben m.n. gekeken naar de MFA Lith, de Diddewerf en de MFA Oijen. De leerpunten van deze drie panden hebben we meegenomen in de aanpak van de pilots die hierboven zijn beschreven.

De belangrijkste leerpunten hebben te maken met communicatie en het goed ontwerpen van installaties afgestemd op de gebruikers en activiteiten in het pand. Bij de MFA Oijen en MFA Lith is in de ontwerpfase het één en ander fout gegaan. Deels omdat we werken met nieuwe technieken en deels omdat er te weinig aandacht is besteed om het installatieontwerp te bespreken met gebruikers. Dit laatste aspect is uitermate belangrijk. In een verduurzaamd gebouw is het ontwerp en de inregeling van de installatie minstens zo belangrijk als de indeling van de ruimtes in het gebouw.

Naast de bevindingen van gebruikers hebben we geleerd dat we meer data moeten generen om het energieverbruik in de panden te blijven volgen. Dit heeft ertoe geleid dat we zowel bij 't Slotje, de Koppellinck, de Metoor en Kortfoort meer tussenmeters plaatsen. Het vraagt echter ook intern van de gemeente meer fte en een investering om met deze data te gaan werken. Deze tussenmeters moeten namelijk worden opgenomen in het abonnement dat we als gemeente hebben met mijnenergiemissie.nl en het vraagt expertise om de data te lezen. Dit vraagt structureel om extra onderhoudsbudget. Hier zou een energiecoach toegevoegde waarde hebben.

Energiecoach voor vrijwillige besturen

Andere leerpunten zijn aandacht aan de voorkant voor een goede energieprestatieberekening van het pand en helderheid voor gebruikers over het gebruik en beheer. Het energieverbruik en hierover de verwachtingen bij gebruikers moeten goed gemanaged worden door helder te communiceren. Wij zien dat het monitoren van de prestatie van een pand veel vraagt van vrijwillige besturen. Zij zouden hierin goed ondersteund moeten worden door een energiecoach: iemand met technische kennis van zaken, maar zeker ook met affiniteit voor vrijwillig beheer van een maatschappelijk pand. Wij zien daarbij Onder de Plag in Megen als een zeer goed voorbeeld hoe een verduurzaamd pand functioneert als het optimaal beheerd wordt.

Leerpunten voor routekaart

Op basis van de leerpunten die we in 2021 en 2022 hebben opgedaan, wordt een besluit over de Routekaart tot 2050 voorbereid. De inzet is om dit besluit in het laatste kwartaal van 2022 aan de raad aan te bieden. In deze Routekaart zal naast de in deze brief benoemde aspecten ook aandacht zijn voor de financiering van de totale opgave.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,

Namens dezen,

Mr. F.F.G.P. den Brok

Wethouder Maatschappelijk Vastgoed