Regionale Energiestrategie 1.0

Metropoolregio Eindhoven

3. Besparing

Bijlage 3.3 Maatschappelijk Vastgoed



Metropoolregio Eindhoven

RES Regionale Energie Strategie

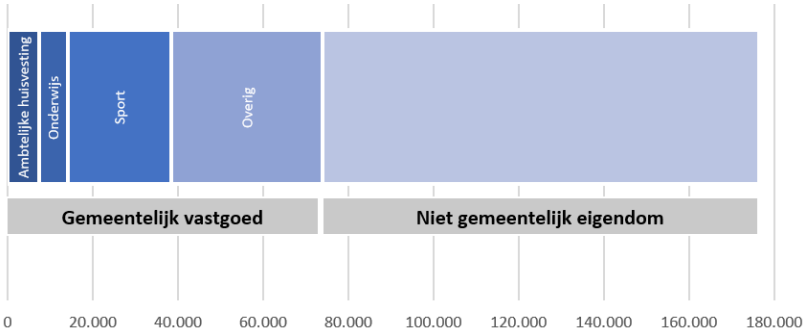
Bijlage 3.3: Maatschappelijk Vastgoed

1. Aanpak maatschappelijk vastgoed

Binnen de MRE regio zijn er ruim 3.600 (geregistreerde) maatschappelijke vastgoedobjecten. Deze gehele vastgoedvoorraad heeft een jaarlijks energieverbruik van 147.000.000 kWh aan elektriciteit en 33.000.000 m3 aardgas. Dit zorgt voor een jaarlijkse uitstoot van 176.500 ton CO2. Een deel van deze gebouwen is geen eigendom van gemeenten. Ondanks dit kan een gemeente wel invloed uit oefenen op het verduurzamen van deze gebouwen o.b.v. gemaakte afspraken met eigenaren en/of gebruikers.

De gemeenten zijn van ruim 2.700 objecten eigenaar. Het gemeentelijke vastgoed is zodoende verantwoordelijk voor 74.000 ton CO_2 uitstoot per jaar. De gebouwen die in eigendom zijn, zijn onder te verdelen in de volgende categorieën Ambtelijke huisvesting, Onderwijs, Sport, Cultuur, Welzijn en Overig gemeentelijk bezit.

Gemeenten hebben een belangrijke voorbeeldrol in het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Mede vanuit deze verantwoordelijkheid dient het gemeentelijk vastgoed (versneld) verduurzaamd te worden. *Deze rol wordt ook bevestigd met de beantwoording van de stellingen door de portefeuillehouders (november 2020, 90% van de respondenten geeft dit aan)*. Dit wekt vertrouwen en werkt enthousiasmerend in gesprekken met ondernemers, organisaties en inwoners. De focus binnen de RES 1.0 ligt zodoende op de categorieën Ambtelijke huisvesting, Onderwijs en Sport. Deze categorieën zijn verantwoordelijk voor ruim de helft van de jaarlijkse CO_2 uitstoot van het gemeentelijke vastgoed. Onderstaande figuur geeft de verhouding tussen de CO_2 uitstoot van het gemeentelijk vastgoed en het vastgoed wat geen gemeentelijk eigendom is weer.



Figuur 1 – Weergave jaarlijkse CO2 (ton) uitstoot per categorie

De werkgroep Vastgoed legt de focus op Ambtelijke huisvesting (10%), Onderwijs (9%) en Sport (33%).
De aanpak van deze werkgroep richt zich hiermee op ***52% van de opgave van het gemeentelijke vastgoed****.*

In de periode najaar 2019 – voorjaar 2020 is de werkgroep Gemeentelijk vastgoed in gesprek gegaan met ambtenaren van de MRE-gemeenten. Centrale vraag bij deze gesprekken was;
“Hoe zorg jij dat binnen jouw gemeente het maximale realistische besparingspotentie behaald wordt binnen het gemeentelijk vastgoed?”
Uit de gesprekken met de ambtenaren kwam naar voren dat het ontbreekt aan:

- Tijd (capaciteit en prioriteit)
- Geld
- Kennis
- Integrale aanpak
- Politieke keuzes en urgentie



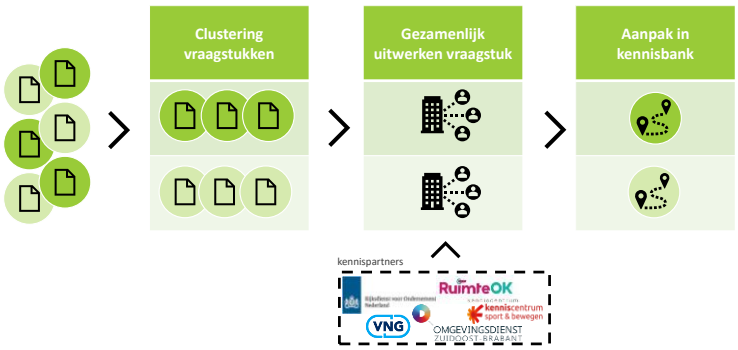
Bovenstaande zaken zorgen ervoor dat binnen de gemeenten niet de maximale besparingspotentie behaald wordt. De ambitie is om met de Regionale Energiestrategie (RES 1.0) in deze behoefte te voorzien. In het de RES 1.0 dienen de volgende zaken te landen;

1. **Organiseren bewustwording en commitment (bewustzijn en urgentie)** – de betrokken ambtenaren en bestuur begrijpen dat verduurzaming moet en hebben het gevoel dat we niet langer kunnen wachten met deze opgave;
2. **Organiseren samenwerking (integraliteit)** – als ambtenaar en bestuur sta je niet alleen voor deze opgave. Als regio en individuele gemeente werken we samen aan het behalen van de besparingspotentie op die plek waar deze het grootst is;
3. **Organiseren kennisdeling (relevantie)** – de juiste informatie op het juiste moment. Afhankelijk van je behoefte heb je toegang tot de relevante informatie en contact met samenwerkingspartners (kenniscentra en RVO;
4. **Organiseren politiek-bestuurlijke urgentie en randvoorwaarden** – De politiek en het bestuur kunnen voor de juiste randvoorwaarden (capaciteit en middelen) zorgen. Dit vraagt om het realiseren van politiek-bestuurlijke urgentie in de gehele regio.
5. **Organiseren uitvoering (“learning by doing”)** – door te beginnen ervaar je welke behoefte je daadwerkelijk hebt. Op deze manier leren we door te doen én behalen we resultaten. Deze ervaring en kennis kan ingezet worden bij andere projecten en gemeenten;
6. **Organiseren van borging**

Als het gaat om het besparen van energie binnen het maatschappelijk vastgoed dan hoeft er niet vanaf nul begonnen te worden. De afgelopen jaren zijn er door diverse partijen middelen ontwikkeld die gebouweigenaren en gebruikers in kunnen zetten voor het realiseren van energiebesparing.
Het proces om te komen tot energiebesparing kent een aantal stappen. Deze stappen worden de ‘Klantreis’ genoemd. Iedere stap in dit proces kent een eigen behoefte.

De behoeften zijn opgehaald in een viertal kennissessies (zie bijlage 2.3.1. presentatie kennissessies). De getoetste behoeften vormen de basis van de werkwijze ‘Samen Slimmer Duurzaam Bezig’. Doel van deze werkwijze is om te voorzien in de behoeften en zo meer resultaten te behalen, zonder extra

tijdsbesteding en tegen gelijke of lagere kosten. Insteek van de werkwijze is dat gemeenten ieder 2 projecten inbrengen.
Op basis van deze projecten worden en clustering gemaakt van gemeenten met dezelfde opgave. Deze gemeenten werken gezamenlijk, eventueel ondersteund door kennispartners, aan de opgave maar implementeren deze wel lokaal. De ontwikkelde aanpak wordt opgenomen in een kennisbank zodat deze op een later tijdstip beschikbaar zijn.

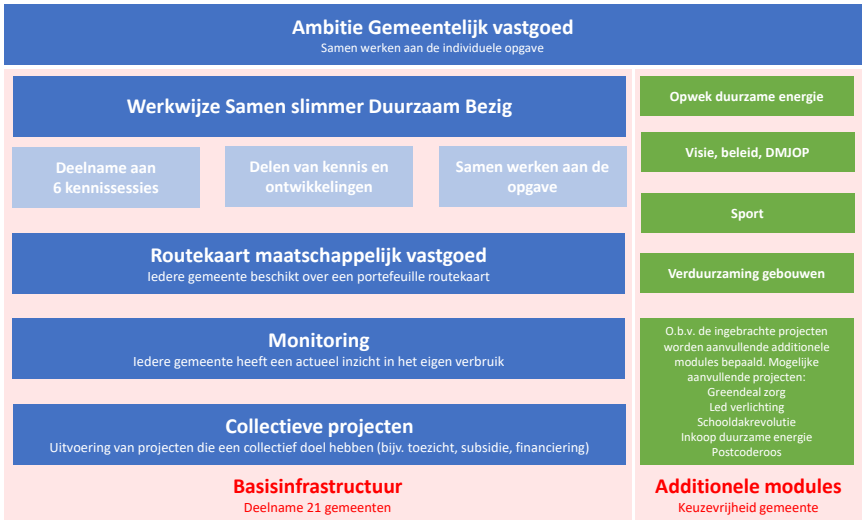


- **Stap A** – alle 21 gemeenten leveren twee casussen aan. Een casus is een project waar de betreffende gemeente in de aankomende mee aan de slag wil gaan;
- **Stap B** – alle casussen worden geclusterd aan de hand onderwerp. Op deze manier wordt het inzichtelijk welke gemeenten met een soortgelijke casus aan de slag gaan;
- **Stap C** – een cluster van gemeenten gaat gezamenlijk, eventueel aangevuld met een van de kennispartners, het vraagstuk oppakken. In deze stap gebruiken gemeenten het bestaande middelenpalet of ontwikkelen een eigen aanpak of werkwijze;
- **Stap D** – De gehanteerde aanpak uit de voorgaande stap wordt gedocumenteerd en opgenomen in de kennisbank (middelenpalet). Op deze manier worden deze middelen beschikbaar gesteld voor andere gemeenten.

2. Uitvoering

De werkgroep Besparing heeft gekozen voor een modulaire opbouw. Deze opbouw bestaat uit een basisinfrastructuur en additionele modules. De basisinfrastructuur bevat de activiteiten, projecten en overige zaken waar alle gemeenten aan deelnemen. Naast deze basis hebben gemeenten de vrije keuze om deel te nemen aan aanvullende modules.

Deze modulaire opbouw voor gemeentelijk vastgoed ziet er als volgt uit;



Basisinfrastructuur:

De volgende onderdelen maken deel uit van de basisinfrastructuur:

Werkwijze “samen slimmer duurzaam bezig:”

de aanpak aan om met alle MRE-gemeenten samen te werken aan de opgave verduurzaming vastgoed. De animatie in deze link https://youtu.be/-BHXP9Xiiss geeft uitleg over de werkwijze. Het hoofddoel is samenwerken en kennisdelen. Zes keer per jaar kennisdelen via webinars en opgedane kennis en ervaringen op de site energiewerkplaatsbrabant.nl zetten. Diverse kenniscentra zoals kennis- en innovatieplatform verduurzaming maatschappelijk vastgoed (waar onder RVO, kenniscentrum sport en bewegen en kenniscentrum ruimte-ok), VNG, ODZOB en provincie zijn betrokken. Uitgangspunt is dat elke gemeente 2 projecten inbrengt in voor additionele modules. De kennis vanuit de projecten wordt gedeeld met de hele groep. Ook landelijke ontwikkelingen in deze bijeenkomsten delen.

Routekaart maatschappelijk vastgoed.

Voor het gemeentelijk vastgoed werken alle 21 gemeenten aan de routekaart. We bekijken daarbij de mogelijkheid om het opstellen van de routekaart gezamenlijk te doen onder begeleiding van kenniscentra (leermodule/curriculum). Afbakening Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed: Ruim 21.000 gebouwen binnen de invloedssfeer van gemeenten zijn in eigendom van derden. Huisvesting voor Primair en Voortgezet Onderwijs is hoofdzakelijk in eigendom van schoolbesturen, in de sector sport zijn dit verenigingen of andere exploitanten. Voor al deze objecten gelden de routekaarten specifiek voor deze sectoren. In de cultuursector is het

landschap divers. Het maatschappelijk vastgoed bestaat onder meer bibliotheken, musea en theaters. Hiervoor is geen Sectorale Routekaart opgesteld en de impact op gemeenten wordt nader onderzocht door de VNG. Het gemeentelijk vastgoed dat geen maatschappelijk doel dient, zoals woningen, parkeergarages of winkels valt ook buiten de Sectorale Routekaart.

Monitoren resultaten

Uiteindelijk willen we natuurlijk per gemeente in beeld hebben hoe we ervoor staan met de vermindering van de CO2 uitstoot. De klimaatmonitor geeft inzage per sector. In overleg met de 21 gemeenten bepalen we of dit voldoende is.
Daarnaast wordt het energieverbruik per sector inzichtelijk op klimaatmonitor.nl. Er is meer data beschikbaar op detailniveau wat o.a. het CBS en anderen (https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2019/14/vivet-betere-informatievoorziening-energietransitie bijhouden. Ook de ODZOB kan lokale informatie leveren via esight (voor de aangesloten gemeenten Asten, Best, Bergeijk, Bladel, Deurne, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Laarbeek, Nuenen, Oirschot, Reusel-de Mierden, Someren, Son en Breugel, Veldhoven, Waalre. In overleg met de 21 gemeenten bepalen we de behoefte aan monitoring en de analyse ervan.
In de komende RESsen kunnen we de gegevens van alle gemeenten rapporteren en vergelijken. Op deze manier komen koplopers in beeld, waar de achterlopers mogelijk van kunnen leren. Tevens is inzichtelijk op welk onderdeel de gemeenten kunnen bijschakelen.



Collectieve projecten

Er zijn projecten die al voor alle 21 MRE-gemeenten lopen, vanuit de ODZOB. Daarnaast stellen we nog financieel gerelateerde projecten voor om namens alle deelnemer op te starten.

- Versterkte uitvoering energiebesparings- en informatieplicht (VUE): De ODZOB heeft subsidie ontvangen om extra bedrijven te benaderen, daar kan ook maatschappelijk vastgoed onder vallen.
- themaplan energie voor toezicht: Vanuit de ODZOB wordt een themaplan energie voor toezicht opgesteld. In dat plan brengen we ontwikkelingen in kaart, maken we inzichtelijk bij welke branches grotere verbruiken in de regio zitten, in welke branches een relatief groot besparingspotentieel is, en waar door ontwikkelingen in regelgeving energiebesparing te halen is. Hierin komen dan aanbevelingen voor projecten en toezichtsplannen gericht op energiebesparing. Maatschappelijk vastgoed zal ook terug komen in dit plan.
- subsidie coördinatie: opzetten 'gezamenlijk' expertisebureau voor subsidies.
- financiering: onderzoek naar mogelijkheden om duurzame maatregelen te financieren. Bijvoorbeeld EIA subsidie of het anders waarderen en afschrijven (m.b.v. circulariteit en daardoor hogere restwaarde).

Additionele modules

Naast deze basis hebben gemeenten de vrije keuze om deel te nemen aan aanvullende modules. De projecten voor deze modules worden aangedragen door gemeenten of via de werkgroep.

Inbreng projecten door gemeenten

Uitgangspunt binnen de werkwijze is dat elke gemeente 2 projecten inbrengt voor additionele modules. O.b.v. de ingebrachte projecten komen we tot de volgende clustering;

Inbreng projecten door werkgroep

O.b.v. landelijke ontwikkelingen / initiatieven en vanuit kennispartners kan de werkgroep voorstellen doen voor het inbrengen van projecten. De volgende projecten zouden hiervoor in aanmerking kunnen komen:

- Routekaarten voor andere doelgroepen. Naast de routekaart gemeentelijk vastgoed zijn er routekaarten voor sport, onderwijs, etc. https://energieslag.rvo.nl/groups/view/51192017/maatschappelijk-vastgoed/blog/view/51192962/sectorale-routekaarten-het-overzicht. Deze routekaarten kunnen naar behoefte gezamenlijk worden opgepakt.
- scholen: deelname aan schooldakrevolutie: een stichting die als doel heeft alle schooldaken te voorzien van zonnepanelen. Door samen op te trekken ontstaat kostenvoordeel.
- Zorginstellingen: Voor zorginstellingen loopt de green deal zorg Helmond (brons), waaraan de peelgemeenten deelnemen. Ook is een green deal Eindhoven fase 2 (zilver) in de maak waaraan alle gemeenten en zorginstellingen uit de MRE kunnen deelnemen.

- ledverlichting: Verledding van het gemeentelijk vastgoed, van sportterreinen en van de openbare verlichting. Hoewel openbare verlichting geen vastgoed is, is het wel de taak en verantwoordelijkheid van gemeenten. Het is bekend dat het energieverbruik hoog is, waardoor er kansen liggen voor besparing. Er is een ontzorgingsconcept van Signify/Heijmans wat in Cranendonck is toegepast.
- ontzorgingsprogramma kleine eigenaren maatschappelijk vastgoed (prov) https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/ontzorgingsprogramma-maatschappelijk-vastgoed De provincie heeft subsidie ontvangen voor het opzetten van een ontzorgingsprogramma. De kans is groot dat de kleinere gemeenten (<25000 inwoners) binnen de MRE-gemeenten hier gezamenlijk aan deel kunnen nemen. De insteek is twee gebouwtypen in te brengen: gemeentehuizen en sportgebouwen. Deze type gebouwen zijn al ingediend door een aantal gemeenten voor de aanpak samen slimmer duurzaam bezig. De grotere gemeenten kunnen mogelijk meeliften voor eigen rekening. Naar verwachting gaat dit vanaf juni 2020 lopen.
- ontzorgingsaanpak voor eigenaren van vastgoed op basis van een portefeuille-aanpak (in de maak bij VNG). De insteek is het bundelen van de projecten/gebouwen die verduurzaamd moeten worden. Eenzelfde aanpak is al doorgevoerd door gemeente Eindhoven: slim verduurzamen vastgoed (SVV).
- energieprestatieadviezen opstellen. Een nulmeting van alle gebouwen uit de MRE-regio maken. Waar / bij welke gemeente zit de potentie en hoe kunnen we deze gemeente “ondersteunen”? Kunnen we efficiënt omgaan met inzet van middelen; kritisch kijken naar EPA advies voor belangrijkste gebouwen, hebben we soortgelijke gebouwen in andere gemeenten zodat we EPA adviezen kunnen delen? EPA en Informatieplicht is een wettelijke verplichting. Wat weten we al o.b.v. wettelijke verplichtingen?
- split-incentive / shared incentive: hoe verdeel je de lusten en lasten van energiebesparende maatregelen tussen gebouweigenaar en huurder? Een gebouweigenaar is verantwoordelijk voor de grote investeringen en de gebruikers/huurders hebben voordeel van een lagere energierekening.

3. Ambitie

De werkgroep heeft de volgende ambities voor 2021 geformuleerd;

- 2e kwartaal: 80% van MRE gemeenten doen mee met samen slimmer duurzaam bezig en hebben elk 2 projecten ingediend
- 2e kwartaal 2021: gezamenlijke keuze gemaakt welke financieel gerelateerde projecten we opstarten, inclusief planning en benodigde middelen
- 2e kwartaal 2021: overzicht van additionele projecten die in kleiner verband gezamenlijk opgepakt kunnen worden.
- 4e kwartaal 2021: deelname aan ontzorgingsprogramma kleine eigenaren vastgoed
- 4^{e} kwartaal: aanpak uitwerken voor gezamenlijke aanpak routekaart gemeentelijk vastgoed.
- 4e kwartaal: Inzicht in monitoring gemeentelijk vastgoed
- Eind 2021: vier kennissessies georganiseerd voor 21 gemeenten

Bijlage 3.3.1. Presentatie kennissessie

Kennissessie gemeentelijk vastgoed

26 januari 2021 | ambtenaren Vastgoed MRE



Vooraf

- Vragen kunt u stellen via de chat
- Als u wilt reageren kunt u een "handje" opsteken
- De vergadering wordt opgenomen indien niemand bezwaar heeft

Programma

Werkwijze Samen Slimmer Duurzaam Bezig	door Geert-Jan
Clustering projecten	door Geert-Jan
Ontzorgingsprogramma klein maatschappelijk vastgoed	door Arthur
Mededelingen	door Arthur

Besparing Gebouwde omgeving



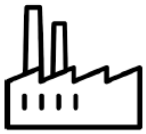
Woningen

aandeel opgave 37%



Vastgoed

aandeel opgave 3%



Bedrijven

aandeel opgave 60%

Werkgroep Besparing Gemeentelijk vastgoed



"wij geven het goede voorbeeld"

5

Inventarisatie ambtelijke behoeften



stap 1 **ophalen**

stap 2 **toetsen**

stap 3 **aanscherpen**

stap 4 **toetsen**

6

de centrale vraag tijdens deze sessies was;

"Hoe zorg **jij** dat binnen **jouw gemeente** de **maximale realistische besparingspotentie** behaald wordt binnen het **gemeentelijk vastgoed**?"

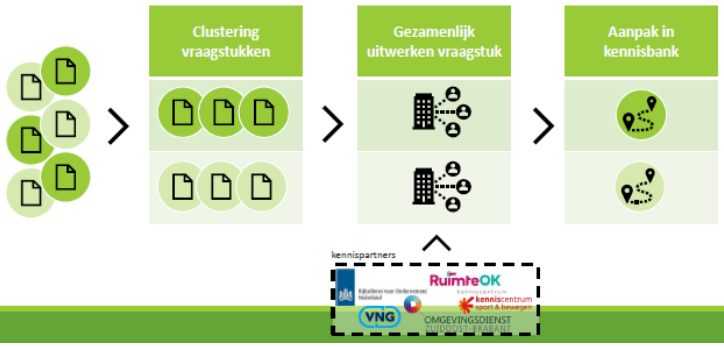
7

Ambtelijke behoeften – ontbreken van...

tijd	middelen	kennis	Integrale aanpak	prioriteit

8

Samen Slimmer Duurzaam Bezig



9

Opbrengst werkwijze

'Behalen van **meer resultaten** in **dezelfde tijd** tegen **lagere kosten**'

	meer resultaten – door samenwerking, kennisdeling en slimmer werken
	dezelfde tijd – deelname vraagt geen extra tijd t.o.v. huidige werkwijze
	lagere kosten – delen van resultaten en behalen van schaalvoordeel

10

Draagvlak voor werkwijze?



18 gemeenten hebben de intentie uitgesproken deel te nemen

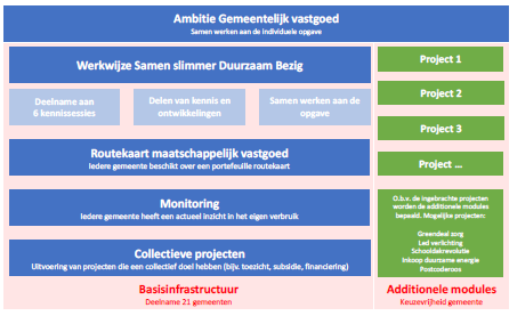
0

0 gemeenten hebben aangegeven niet deel te nemen

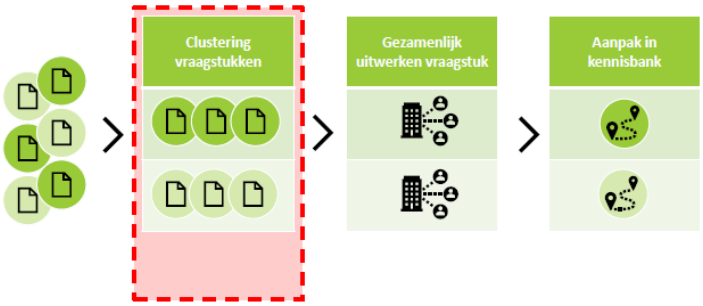


29 vraagstukken zijn door 13 gemeenten aangedragen

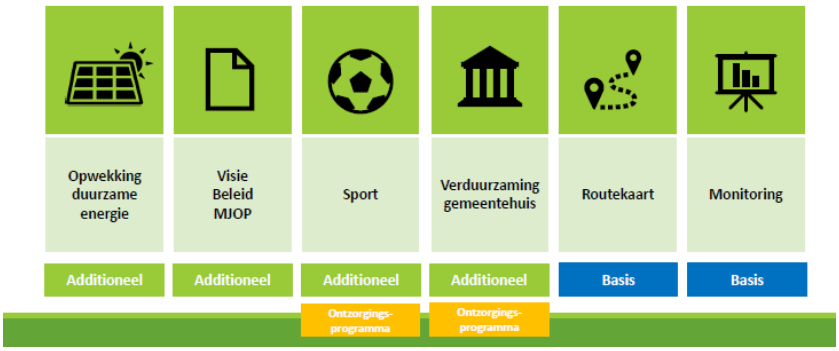
Besparing in RES 1.0



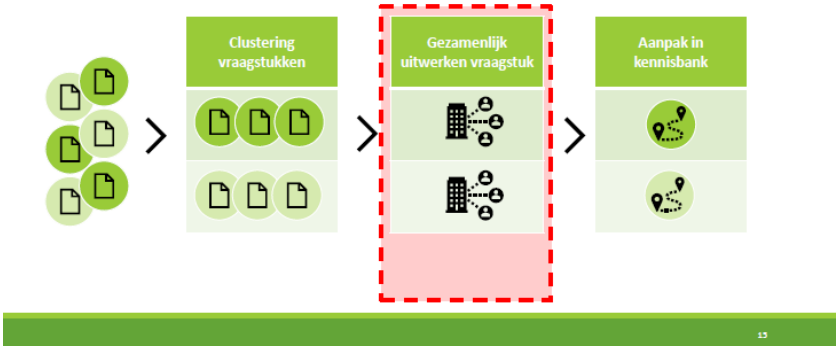
Uitvoering werkwijze



Clustering vraagstukken



Uitvoering werkwijze



Gezamenlijke uitwerking vraagstuk

fase 1
Voorbereiding

Doel: voorbereiden van de uitvoering

Als werkgroep faciliteren we dit proces als volgt:
- Organiseren van 3 bijeenkomsten
- Begeleiden van de gesprekken
- Uitzetten van vragen / betrekken kennispartners
- Looptijd feb, maart, april

Resultaat: startnotitie / PvA / opdracht

fase 2
Uitvoering

O.b.v. het opstelde document gaat het cluster zelfstandig aan de slag met de uitvoering.

Afhankelijk van de specifieke behoefte kunnen er kennispartners betrokken worden.

Clustering vraagstukken



Individuele projecten

- Vervangen verwarminsinstallatie (gemeente Asten)
- Verduurzaming basisschool (gemeente Helmond en Best)

Planning start gezamenlijke aanpak

- Week 4 — Tot uiterlijk 1 februari kunnen gemeenten nog een project indienen
- Week 5 — Definitieve clustering en versturen datumprikker voor eerste gesprek
- Medio februari — Eerste gesprek – Kennismaking, verkenning vraagstuk, format startnotitie
- Medio maart — Tweede gesprek – Werkafspraken + eerste versie startnotitie
- Medio april — Derde en laatste gesprek – Vaststellen startnotitie

Ontzorgingsprogramma

-subsidie van provincie

-voor 5 gemeenten < 25000 inwoners

-30 panden voor 6 doelgroepen

- Gemeente
- Onderwijs
- Zorg
- Cultureel
- Wijkgebouw / mfa

Basismodule

Routekaart gemeentelijk vastgoed (Inka Vogelaar, VNG)

- -link leidraad RVO
- -behoefte aan opleiding?
- -met 21 gemeenten door 1 partij op te stellen?

Monitoring

- Behoefte van besparing binnen RES
- Behoefte binnen vastgoed?

Contactgegevens

Contactpersonen werkgroep Besparing

Arthur Rijken | 0492 - 37 85 00 | arthur.rijken@gemert-bakel.nl

Geert-Jan van Schijndel | 040 - 208 36 81 | geert-jan.van.schijndel@valkenswaard.nl