

Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Gemeente Overbetuwe



Rekenkamer Overbetuwe

Datum: april 2025
Registratienummer: 2025-021500

gemeente **Overbetuwe**



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Wat is de rol van de volksvertegenwoordiging, de gemeenteraad?	3
1.3 Deelvragen	3
2. Wat is de huidige situatie ?	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Onderzoeksvragen en normenkader	12
3. Conclusies en aanbevelingen	18
3.1 Conclusies	18
3.2 Aanbevelingen	19
4. Bestuurlijke wederhoor en nawoord rekenkamer	22
4.1 Bestuurlijk wederhoor	22
4.2 Nawoord rekenkamer	23
Bijlagen	24
Bijlage 1 Onderzoeksopdracht duurzaamheid	25
Bijlage 2 Overzicht gemeentelijke accommodaties	27
Bijlage 3 Overzicht geraadpleegde bronnen	29
Bijlage 4 Geïnterviewden	29



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In het onderzoeksprogramma 2024 van de rekenkamer is verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed opgenomen. Dit naar aanleiding van onze deelname aan het in 2024 uitgevoerde Doe-Mee-onderzoek (onder de vlag van de Vereniging van Rekenkamers (VvR)) naar de opvolging van de energiebesparingsplicht¹ en de wens die door een aantal fracties is uitgesproken om deze te verbreden naar het gemeentelijk vastgoed. Kortom: hoe doet de gemeente Overbetuwe het nu zelf? Als we deze vraag in een onderzoekskader plaatsen komen we tot het onderstaande.

1.2 Wat is de rol van de volksvertegenwoordiging, de gemeenteraad?

Hoofdvraag is: Hoe staat het met de duurzaamheid en de verduurzaming van de gemeentelijke gebouwen?

Is het de verwachting dat de gemeente Overbetuwe kan voldoen aan de door wetgever gestelde eisen en aan haar eigen beleid ten aanzien hiervan? Dit bezien in het licht van de wettelijke eisen enerzijds en de toekomstbestendigheid daarvan anderzijds. Op welke wijze kan de gemeenteraad deze ambities in de tijd volgen?

Wat is de huidige stand van zaken, de zogenaamde Ist-situatie²? Deze wordt de komende periode in kaart gebracht aan de hand van bestudering van de relevante beleidsdocumenten en interviews. Deze situatie wordt afgezet tegen de beoogde beleidsambitie(s) en relevante wettelijke eisen (de Soll-situatie). Eén en ander brengt ons naast de gestelde hoofdvraag tot de volgende deelvragen onder 1.3. om de hoofdvraag goed te kunnen beantwoorden.

1.3 Deelvragen

1. Welke gemeentelijke gebouwen vallen onder het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Overbetuwe? Kunt u ons hiervan een opgave doen en daarbij aangeven:
 - a. Voor welk doel wordt het vastgoed feitelijk gebruikt?
 - b. Huidige gebruiker en/of exploitant.
 - c. Bruto-gebruiksoppervlak.
 - d. Energielabel van het gebouw.
 - e. Bouwjaar (en eventueel jaar waarop renovatie heeft plaats gevonden).
2. Is er een meerjarig plan voor het verduurzamen van al het gemeentelijk vastgoed met daarin opgenomen wanneer beoogd is minimaal aan de wettelijke criteria te voldoen (dit op objectniveau)?

Zo ja, graag dit plan toezenden en informatie over de status hiervan voor wat betreft realisatie en/of wanneer dit door het college en/of raad is vastgesteld. Is dit meerjarig plan c.q. onderhouds- en investeringsplan voorzien van een meerjarenbegroting en zijn deze middelen naar verwachting voldoende?

¹ Zie [DoeMee-onderzoek: Energiebesparingsplicht](#)

² De termen Ist en Soll-situatie zijn begrippen uit het zogenaamde Ist-Soll model die het verschil tussen de huidige en gewenste situatie laten zien [GAP-analyse vanuit Ist naar Soll - Managementmodellensite](#)



2. Wat is de huidige situatie ?

2.1 Inleiding

Opgave van de huidige situatie op basis van de gestelde onderzoeksvragen is verstrekt begin juni 2024 en daarna aangevuld in oktober 2024. Zie hiervoor bijlage 2. Tevens is in september 2024 aangekondigd, in de vorm van een raadsmededeling³, dat er in het eerste kwartaal 2025 een nieuwe visie op vastgoed aan de raad aangeboden zou worden. Eind januari 2025 is het raadsvoorstel 'Visie op vastgoed 2025' aangeboden voor raadsbehandeling. In dit raadsvoorstel is een paragraaf gewijd aan het verduurzamen van vastgoed⁴. Voordat we op deze gegevens ingaan zetten we eerst de stand van zaken van de energielabels van de huidige accommodaties op volgorde. De zogenaamde Ist-situatie.

De hoofdlijn die we constateren aan de hand van de aangereikte gegevens per accommodatie⁵ is dat van het gemeentelijk vastgoed, de onderverdeling in energielabels als volgt is.

Type vastgoed	Aantal objecten	Totaal Bruto gebruiksoppervlak	Energie-labels	Opmerkingen
Begraafplaatsen	4	155 m2	NB	Valt onder de uitzondering geen energielabel benodigd
Brede scholen	4	15875,40 m2	A + NB	5897,40 m2 label A 9.978 m2 label Nb
Buitensportaccommodaties	8	2663 m2	NB	Geen van de 8 heeft een energielabel
Gemeentelijke gebouwen	12	25452 m2	A++ tot NB	Label A-A++: 8501 m2 Label B 1055 m2 Label C: 195 m2 Label E: 579 m2 Label Nb: 280 m2 Label: n.v.t. 42 m2 en 14800 m2
Scholen	18	23200 m2	NEN2267	pm
Sportzalen, gymzalen, zwembaden	4	8910 m2	A tot NB	578 m2 label A en 8332 m2 label Nb
Welzijnsgebouwen	5	1985 m2	A tot G en NB	406 m2 label A, 128 m2 label B, 95 m2 label D, 107 m2 label G en 1249 label Nb

³ Zie [Document OverBetuwe - 25-02-11.02 Raadsvoorstel Visie op vastgoed 2025 - iBabs Publieksportaal](#)

⁴ Zie [Document OverBetuwe - 25-02-11.02 Visie op vastgoed 2025 - iBabs Publieksportaal](#)

⁵ Invulling heeft plaatsgevonden op basis van het d.d. 19-6-2024 verstrekte bestand accommodaties.



Welzijnsgebouwen met sporthal	8	12780 m2	A++++ tot NB	1003 m2 label A++++ 11777 m2 label Nb
Totaal	59	91020,40 m2	A++++ tot Nb, NVT en geen.	

Tabel 1- Overzicht typen maatschappelijk vastgoed gemeente Overbetuwe ingedeeld naar energielabels⁶ **Legenda tabel:** Nb staat hier voor niet bekend.

Als we het overzicht niet indelen naar type gebruik van de gebouwen, maar het aantal m2 bruto gebruiksoppervlak dat een bepaald energielabel heeft, krijgen we onderstaand overzicht.

Bruto gebruiksoppervlak	Energielabels
16.385,40 m2	Label A- A++++
1183 m2	Label B
195 m2	Label C
95 m2	Label D
579 m2	Label E
0 m2	Label F
107 m2	Label G
67016 m2	Label Niet bekend
95 m2	Label NVT
14800 m2	Label geen
Totaal 91.020,40	

Tabel 2 – totaaloverzicht gemeentelijk vastgoed ingedeeld naar bekende energielabels

Als we naar de tabellen op pagina 4 en 5 kijken dan zijn hier de volgende hoofdpunten uit naar voren te halen.

Voldoen aan wettelijke verplichting

Kijken we uitsluitend naar de formele verplichting die geldt voor gemeenten ten aanzien van het bezitten van minimaal label C voor kantoorgebouwen dan kunnen we stellen dat de gemeente Overbetuwe voldoet aan deze norm van de rijksoverheid. Twee van de twaalf objecten die niet lijken te voldoen aan de minimale eis van energielabel C, te weten de brandweerkazerne Zetten met energielabel E, bruto gebruiksoppervlak 579 m2 en gemeentewerf Andelst met 280 m2 daarvan is het energielabel onbekend, zouden volgens de organisatie hiervan vrijgesteld zijn omdat een bepaald percentage van de totale oppervlakte van het gebouw een kantoorfunctie moet hebben. Of voor deze objecten inderdaad geldt dat deze onder de zogenaamde uitzonderingsbepalingen van de regeling vallen is niet meer als terugkoppeling ontvangen en is in het verstrekte overzicht niet opgenomen en voor nu onbekend⁷.

⁶ Energielabels: gebouwen met energielabel A++++ zijn het energiezuinigst, de minst zuinige gebouwen krijgen energielabel G. Verder is het theoretische energieverbruik in kWh per m² te zien en het aandeel hernieuwbare energie. Op het energielabel is te zien welke energiebesparende maatregelen er nog mogelijk zijn. Zie [Voor welke woningen en gebouwen is een energielabel verplicht? | Rijksoverheid.nl](#) en <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/energielabel-c-kantoren/veelgestelde-vragen-energielabel-c> en uitzondering: [Veelgestelde vragen Energielabel C kantoren | RVO.nl](#)

⁷ Zie uitzonderingsbepalingen [Voor welke woningen en gebouwen is een energielabel verplicht? | Rijksoverheid.nl](#) waarbij onder meer garages en gebouwen < 50 m2 zijn uitgezonderd.

Stand van zaken gehele maatschappelijk vastgoed

Kijken we naar het totaal van het maatschappelijk vastgoed dan valt op dat een belangrijk deel van de objecten (nog) geen energielabel heeft. Dit geldt voor 67.016 m² van de totaal 91.020,40 m². Dit is ruim 70 % van het totaal aantal vierkante meters bruto gebruiksoppervlak maatschappelijk vastgoed. Daarnaast geldt dat een deel van het maatschappelijk vastgoed geen wettelijke verplichting kent om aan wettelijke minimale duurzaamheidsmaatregelen te voldoen. Dit geldt voor bijvoorbeeld voor objecten < 50 m² en bepaalde typen objecten als de parkeergarage bij het station die met 14800 m² het label geen toekend heeft gekregen.

Indruk op basis van het beoordeelde accommodatieoverzicht is dat nog niet overal consequent indeling en beoordeling van toepassing zijnde energielabels een actuele invulling heeft gekregen⁸. Het ene object kent de vermelding n.v.t., terwijl andere objecten geen vermelding kennen. In het interview is aangegeven dat alle objecten nog redelijk recent, ongeveer anderhalf jaar geleden, voorzien zouden zijn van energielabels. Of deze energielabels nog actueel zijn en of inderdaad alle objecten recentelijk van energielabels zijn voorzien daarover hebben wij geen aanvullende informatie meer mogen ontvangen.

Aandachtspunt en aanbeveling is om alle objecten vanuit een goed bijgehouden bronbestand actueel van een juiste en zo éénduidig mogelijk toegelichte interpretatie te voorzien in het nog op te stellen Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP). Hiermee is er een duidelijke basis vanuit één actueel te houden bronbestand voor huidige en toekomstige op te stellen DMJOP 's. Aspecten als het wel of niet vallen onder de wettelijke verplichting verduurzaming kantoorgebouwen en welke uitzonderingsbepaling van toepassing is, vragen apart vermelding. Hetzelfde geldt voor schoolgebouwen die onder een apart regime vallen⁹.

Nu er zeer recent een Integraal Huisvestingsplan (IHP)¹⁰ 2025-2024 aan de raad is aangeboden ter besluitvorming is het onzes inziens goed om éénduidig ook hier steeds de status van de duurzaamheid per object vast te leggen en te beheren. Ook omdat de gemeente (veelal) economisch en soms juridisch (nog) eigenaar is. In het IHP zijn diverse tekstdelen aan duurzaamheid gewijd¹¹ die zowel de ambities als kaders aangeven. Op pagina 18 staat vermeld:

“3.2.4 Duurzaamheid

Bij projecten voor onderwijshuisvesting wordt aangesloten bij de ‘Visie op Vastgoed 2025’ en het ‘gemeentelijke warmteprogramma’ dat uiterlijk in 2026 wordt vastgesteld door de gemeente

Duurzaam denken en doen is een gemeenschappelijk belang en wordt vanuit een breed perspectief benaderd: onderwijshuisvesting moet niet alleen functioneel en technisch in orde zijn, maar ook ruimtelijk en toekomstbestendig. Een gezonde leer- en werkomgeving maakt hier vanzelfsprekend deel van uit. De gemeente Overbetuwe sluit in haar beleid aan bij de afspraken zoals deze in het Klimaatakkoord van Parijs (2015) zijn vastgelegd. Dat betekent dat de gemeente uitgaat van een CO₂-reductie van 95% in 2050 (ten opzichte van 1990) en volledig aardgasvrij in 2050.

⁸ Volledigheidshalve vermelden we hier dat we constateerden wij dat er in het aangeleverde bestand een verschil zit in de opgenomen totaalstelling. Waar in het bestand 102.815,80 m² als totaal als aparte telling onderaan als getal is vermeld komt de optelling van de afzonderlijke gebouwen uit op totaal 91.020,40 m² bruto vloeroppervlak.. Van dit laatste gegeven zijn we uitgegaan in ons rapport. Punt om nog na te gaan bij actualisatie.

⁹ zie [Verduurzaming onderwijsgebouwen - primair en voortgezet onderwijs I](#) en [RVO.nlsectorale_route-kaart_po-raad_vo-raad_vng.pdf](#) en [Aardgas – Kies bouwjaar van het gebouw – Beslisboom Verduurzaming Scholen](#).

¹⁰ IHP 2025-2040 januari 2025 zie [Document OverBetuwe - 25-03-11.11 Concept-raadsbesluit Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2025-2040 versie 2 - iBabs Publieksporaal](#)

¹¹ IHP 2025-2040, zie pagina's 18 en 19.



Bij projecten voor onderwijshuisvesting wordt aangesloten bij de 'Visie op Vastgoed 2025' en het 'gemeentelijke warmteprogramma' dat uiterlijk in 2026 wordt vastgesteld door de gemeente Overbetuwe. Het ontwerp en de uitvoering hiervan zijn afhankelijk van het project en mede afhankelijk van het beschikbare budget en eventuele subsidies. De projecten worden op toekomstbestendige wijze binnen de beschikbare budgetten uitgevoerd: zij zijn minimaal bijna energieneutraal, aardgasvrij en voorbereid op de transitie naar volledig energieneutraal (BENGplus). Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk circulair bouwen met herbruikbare materialen en volgens de ontwerpprincipes van natuur inclusief bouwen. Daarnaast wordt er zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij werkzaamheden en ontwikkelingen in de buurt. Bij de periodieke actualisatie van het IHP wordt ook gekeken naar de richtlijnen rondom duurzaamheid."

In bovenstaand kader over duurzaamheid binnen het IHP 2025-2040 komt goed naar voren dat diverse ambities en uitgangspunten die deels concurrerend met elkaar zijn (in gelden en mate van ambitierealisatie) in samenhang afgewogen moeten worden bij de feitelijke projectrealisatie. Dit geldt in zijn algemeenheid voor maatschappelijk vastgoed. Bezien we het bovenstaande dan zijn daar de volgende ambities die elkaar in concurrentie kunnen raken en in de besluitvorming afgewogen moeten worden. Bij te maken keuzen zal helder moeten zijn welke van deze ambities prioritair is/zijn en welke meer het karakter van streven of uitgangspunt kent/kennen.

Duurzaamheid

"De projecten worden op toekomstbestendige wijze binnen de beschikbare budgetten uitgevoerd: zij zijn minimaal bijna energieneutraal, aardgasvrij en voorbereid op de transitie naar volledig energieneutraal (BENGplus). Bij projecten voor onderwijshuisvesting wordt aangesloten bij de 'Visie op Vastgoed 2025' en het 'gemeentelijke warmteprogramma' dat uiterlijk in 2026 wordt vastgesteld door de gemeente Overbetuwe".

Circulariteit

"Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk circulair bouwen met herbruikbare materialen en volgens de ontwerpprincipes van natuur inclusief bouwen".

Financiën

"Uitvoering binnen de beschikbare budgetten".

Breed perspectief - onderwijshuisvesting zowel functioneel als technisch in orde

"Duurzaam denken en doen is een gemeenschappelijk belang en wordt vanuit een breed perspectief benaderd: onderwijshuisvesting moet niet alleen functioneel en technisch in orde zijn, maar ook ruimtelijk en toekomstbestendig".

Omgeving

"Daarnaast wordt er zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij werkzaamheden en ontwikkelingen in de buurt".

Het mogelijk maken voor de raad om in de tijd, de komende 15 jaar, te volgen hoe gemaakte keuzen gerealiseerd worden in dit nieuwe IHP 2025-2040 is een belangrijk aandachtspunt.

Dit vraagt voor alle gebouwen, dat waar deze nu nog geen label kennen en dit wel relevant is c.q. kan zijn om subsidies aan te vragen dat zicht op een actueel energielabel noodzakelijk is om een goede afweging ("businesscase") te maken voor zowel verduurzaming alsook toekomstbestendig maatschappelijk gebruik. Hiervoor kent de rijksoverheid de subsidieregeling voor Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA-subsidies).



Voor het jaar 2025 geldt dat subsidieaanvragen vanaf juni 2025 kunnen worden ingediend en dat dit naar verwachting jaarlijks kan worden herhaald tot het jaar 2030¹². Actueel punt van aandacht bij het op te stellen DMJOP is welke maatschappelijke vastgoedobjecten hiervoor (nog) in aanmerking (kunnen) komen. Om nog tijdig de aanvragen voor 2025 te kunnen indienen moet deze “lijst” op korte termijn beschikbaar komen en gereed worden gemaakt voor inzending. Dit laatste is een punt van aandacht.

Beleid en uitvoering in relatie tot normenkader

In september 2024 is er een informatiememo naar de raad gestuurd over voortang actualisatie Visie op vastgoed uit 2018. Nu de geactualiseerde Visie op Vastgoed 2025 recent aan de raad is aangeboden en deze ook heeft vastgesteld, zijn wij van mening dat het passend is tevens stil te staan bij het volgende. Om naast de huidige bevindingen een relatie te kunnen leggen naar de nieuwe visie op vastgoed 2025 en aankondigde uitvoeringsplannen, specifiek het DMJOP, zijn wij van mening dat toetsing aan een “daarbij te hanteren normenkader” goed inzicht geeft om dit als raad te kunnen beoordelen. Immers is hetgeen benodigd is om vanuit beleidsdoelstellingen, de vertaling daarvan naar de opzet van de organisatie en middelen die daarvoor nodig zijn in uitvoering en realisatie, voor u als raad goed te controleren en als college te verantwoorden.

Hieronder is dit normenkader aangegeven en benoemen we de belangrijkste stand van zaken in relatie tot dit normenkader.

Norm	Uitwerking norm
Beleid en beleidsdoelstellingen Er is vastgesteld beleid (met daarin kaders, beoogde doelen, voorwaarden, middelen en afbakening)	De gemeente heeft een heldere visie op verduurzaming van haar vastgoedbezit dat aansluit op de landelijke kaders. • er zijn vastgestelde beleidsdocumenten aanwezig; • duidelijk moet zijn welke doelstellingen beoogd worden wanneer en hoe te realiseren; • kaders zijn benoemd alsmede voorwaarden.
Causale relaties Afbakening en kernbegrippen/definities	• de veronderstellingen onder het beleid dienen valide te zijn. Deze dienen gebaseerd te zijn op eerder onderzoek of op eerdere ervaringen; PM • kernbegrippen van het beleid zijn éénduidig gedefinieerd en operationeel toepasbaar (gemaakt) (o.a. gehanteerde definities van gebouwen en energielabels).
Uitvoering PDCA-cyclus	De uitvoering dient zich te verhouden tot het beleid • er is een uitvoeringsplan aanwezig; • doelstellingen zijn zoveel mogelijk SMART geformuleerd; • de gemeente heeft concrete doelen en indicatoren vastgesteld om de voortgang van de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed te meten en te verbeteren die SMART zijn geformuleerd (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden). • wijze van verantwoorden is benoemd; • succes- en faalfactoren zijn in beeld.

¹² Zie voor laatste informatie Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) | RVO.nl



Organisatie, Communicatie en Middelen	• er zijn voldoende personele en financiële middelen aanwezig om het beleid uit te voeren; • er is een organisatiestructuur ingericht om de beoogde doelen te realiseren; • de rol- en verantwoordelijkheidsverdeling is benoemd; • middelen en wijze van communiceren zijn benoemd (in het uitvoeringsplan en/of elders).
--	---

Norm	Uitwerking norm
Draagvlak Commitment uitvoerders	Voldoende kennis, ervaring en betrokkenheid bij uitvoerende ambtenaren.
Bestuurlijke en ambtelijke steun	Raadsleden, collegeleden en het management onderschrijven het beleid.
Ruimte betrokken “uitvoerders”	Uitvoerders hebben voldoende ruimte om oog te houden op goede toepassing en handelingsruimte is voor betrokkenen duidelijk beschreven.
Verantwoording aan college en raad	• de ambtelijke organisatie informeert het college van B en W periodiek en in geval van (dreigende) afwijkingen van het uitvoeringsplan; • het college informeert de gemeenteraad periodiek en in geval van (dreigende) kosten- en/of termijnoverschrijdingen.
Doelgroepen/Monitoring	
Rol raad en college	• de raad stelt het voor verduurzaming benodigde budget ter beschikking op basis van daartoe door het college ingediende voorstellen; • de kader stellende en contolerende rol van de raad met betrekking tot verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed is duidelijk vormgegeven.
Gezamenlijk leren, evalueren en bijsturen	• de gemeente voert periodiek onderzoek uit naar de uitvoering van de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed; • om voortgang en leereffecten en bijsturing mogelijk te maken; • de gemeente zet effectieve en efficiënte instrumenten in om de voor verduurzaming vastgoed beoogde doelen te bevorderen, zoals best practices, communicatie, maar ook subsidies en regelgeving; • de gemeente evalueert de resultaten en effecten van verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed en gebruikt de uitkomsten om het beleid bij te sturen en te verbeteren.

Algemeen

Als we iets breder naar beleid en uitvoering kijken, namelijk naar voorgaand normenkader met betrekking tot verduurzaming van gemeentelijk vastgoed, dan zien we dat daarin nog de nodige stappen te zetten zijn. Deze zijn aangekondigd voor 2025 vanuit het college aan de raad.



Dit zien we terug in het informatiememo dat het college aan de raad heeft gezonden in de loop van dit onderzoek¹³ in september 2024. In dit memo wordt geconstateerd dat de laatste stand van zaken rond maatschappelijk vastgoed en de verduurzaming daarvan dateert van het jaar 2018¹⁴ en dat er sindsdien veel is gewijzigd. In dit memo wordt een nieuw raadsvoorstel voor het eerste kwartaal 2025 aangekondigd. Hierin is opgenomen “Deze opdracht heeft als gewenst resultaat: Een door college gedragen document dat op strategisch niveau weergeeft op welke wijze de gemeente maatschappelijke, bedrijfseconomische en duurzame afwegingen maakt rondom haar eigen vastgoed. Tot de scope behoren o.a. een visie (met uitgangspunten), een beschrijving van de vastgoedorganisatie en verantwoordelijkheden en relevante vastgoed thema’s zoals het niveau van instandhouding, wijze van onderhoud en de wijze waarop de gemeente invulling geeft in haar verduurzamingsopgave.¹⁵” Inmiddels is de betreffende visie op vastgoed 2025 gepubliceerd en door uw raad vastgesteld. Hierin staan de belangrijkste vier te realiseren beleidsdoelen benoemd¹⁶. Deze luiden als volgt:

“1. Meer aandacht voor een breed en levendig activiteitenaanbod

Onze inwoners worden geholpen met het bij elkaar komen, ontmoeten en bij het organiseren van activiteiten en (welzijns-)diensten. Dit zorgt voor levendigheid, sociale samenhang en eigen identiteit.

2. Meer ruimte voor eigen kracht van dorpen, wijken en inwoners

Wij helpen en ondersteunen inwoners in het realiseren van initiatieven en activiteiten die ze ontwikkelen (eigen kracht). Inwoners nemen initiatief, wij adviseren met onze expertise en nemen onze verantwoordelijkheid waar nodig.

3. Meer aandacht voor kostenefficiëncy

De effectieve en efficiënte inzet van onze (publieke) middelen is een belangrijk uitgangspunt. Naast kostendekkende exploitatie en tarieven, sturen we ook op optimaal gebruik van een gebouw door multifunctionaliteit.

4. Wij geven het goede voorbeeld

Met ons vastgoed geven wij het goede voorbeeld. Waar wij van inwoners, bedrijven en instellingen verwachten dat ze maatregelen treffen, kijken zij naar ons of we het zelf wel gedaan hebben. Dit betekent dat ons vastgoed duurzaam en toegankelijk wordt. We benutten de kansen die liggen bij herinrichting, groot onderhoud en nieuwe plannen om dit te verbeteren.”

En meer specifiek ten aanzien van ‘Verduurzaming van maatschappelijk vastgoed’ in paragraaf 3.4, met onderstaande kern:

“Wij hebben de landelijke klimaatdoelstellingen overgenomen en geconcretiseerd in de uitvoeringsagenda 2025-2028 van de Groene Metropool Regio, vastgesteld in 2024 en ons eigen programmaplan duurzaamheid, vastgesteld in 2024. De uitvoeringsagenda gaat over verduurzaming van gemeentelijk energieverbruik. In het programmaplan duurzaamheid staat dat wij met ons eigen vastgoed een voorbeeld willen geven op het thema duurzaamheid. Deze verplichtingen en ambities hebben impact op de visie op vastgoed en de wijze waarop wij ons vastgoed beheren. Wij moeten

¹³ Informatiememo over actualisering visie op vastgoed d.d.10-9- 2024 zie <https://Overbetuwe.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/451d0f78-a6fc-4c52-89c8-6c6e83722129?documentId=75db1ca6-8155-498b-b79b-5cdcb4c36b7e>

¹⁴ Informatiememo actualisering visie op vastgoed d.d. 10-9- 2024.

¹⁵ Informatiememo actualisering visie op vastgoed d.d. 10-9- 2024.

¹⁶ Zie pagina 6, Visie op vastgoed 2025 d.d. 27-11-2024.



ons vastgoed transformeren naar een duurzamer en energie efficiënter geheel. Wij moeten in eerste instantie stappen zetten om onze gebouwen aardgasvrij te maken en ons energieverbruik te optimaliseren”.

En specifiek in relatie tot sportaccommodaties in paragraaf 3.2 “Toekomstbestendige en duurzame sportaccommodaties” de volgende passage over duurzaamheid:

“In ons Sport- en beweegnota 2021-2025 ‘Een leven lang gezond, vitaal en actief!’, vastgesteld in 2021 staan de volgende uitgangspunten en doelstellingen voor onze sportaccommodaties:

- *Sportaccommodaties zijn toekomstbestendig en voldoen aan de gewenste kwaliteit.*
- *Het aanbod aan accommodaties voldoet aan de vraag. Dit geldt met name voor binnensportcapaciteit.*
- *Sportaccommodaties worden beter en voor meerdere doeleinden en door meerdere gebruikers benut.*
- *Sportaccommodaties zijn duurzaam, zowel qua gebruik als energie.”*

Het laatste punt laat als aandachtspunt zien dat hoe en waarvoor het woord duurzaam gebruikt wordt helder benoemd en gebruikt moet worden in de juiste context¹⁷ om verwarring te voorkomen. Wat duurzaam is voor sportgebruik – bijvoorbeeld het type vloeren in sportaccommodaties, onderhoud en materiaalkeuzen – kan anders zijn dan voor energiegebruik.

In de vier algemene doelstellingen van de visie op vastgoed 2025 is te lezen dat met name de punten 3 en 4 raken aan het onderwerp verduurzamen van maatschappelijk vastgoed. Enerzijds betreft dit naar ons inzicht het basaal voldoen aan wettelijke verplichtingen (“het goede voorbeeld geven”), anderzijds op duurzaam en toekomstbestendig gebruik en invulling van kansen en efficiency¹⁸. Vanuit toelichting uit de organisatie is begrepen dat er nog voorbeelden uitgewerkt worden hoe in de praktijk dit goede voorbeeld geven eruit kan zien. Zo is onder meer genoemd dat het goede voorbeeld geven ook kan bestaan uit het nastreven van bovenwettelijke ambities met het gemeentelijke vastgoed en is ook benoemd dat dit geldt voor het voldoen aan de wettelijk verplichte EML-plicht¹⁹. Zie hiervoor de relatie met ons nagenoeg gelijktijdig uitgevoerde rekenkameronderzoek “Energiebesparingsplicht, DoeMee-onderzoek 2024”.

Hoe breed of smal het goede voorbeeld geven opgevat wordt in de uitvoeringsplannen in relatie tot verduurzaming zal volgens onze informatie in de praktijk voor maatschappelijke vastgoedobjecten in het DMJOP en IHP 2025-2040 zichtbaar worden.

¹⁷ Zie hiervoor op pagina 5 de tweede norm (causale relaties) uit het normenkader die het gebruiken van helder afgebakende begrippen en definities aangeeft.

¹⁸ Hier kan ter illustratie aan een breed scala van zaken gedacht worden, niet limitatief: nieuwe gebruikers, onderhoudssituatie en -toestand (zoals bijvoorbeeld is er al veel calamiteitenonderhoud), inclusief veiligheid voor gebruikers, strengere eisen van verzekeraars, investeringen die de (toegevoegde) waarde van het maatschappelijk vastgoed in de breedte sterker maken en mogelijkheden om subsidies te benutten, multifunctioneel ruimtegebruik en wellicht nog meer zaken).

¹⁹ EML-plicht staat voor de zogenaamde Erkende maatregelenlijst voor energiebesparingsmaatregelen die de Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland hanteert. In de Erkende Maatregelenlijsten energiebesparing (EML) staan energie-besparende maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder. De EML bestaat uit 3 onderdelen: Gebouwen, Faciliteiten en Processen. Met de EML kan aan de energiebesparingsplicht worden voldaan. zie [Erkende maatregelenlijsten \(EML\) | RVO.nl](https://www.rvo.nl/nl/onderwerpen/energie/energiebesparing/erkende-maatregelenlijsten-energiebesparing)



2.2 Onderzoeksvragen en normenkader

In deze paragraaf gaan we in op de onderzoeksvragen en behandelen we dit steeds kort in relatie tot het voorgaande normenkader. Dit om vanuit enerzijds de constatering uit de onderzoeksvragen en anderzijds het normenkader te komen tot een set van conclusies en aanbevelingen die betrokken kan worden bij het uitvoeringsplan DMJOP dat is aangekondigd.

Deelvragen

Deelvraag: Is er een meerjarig plan voor het verduurzamen van al het gemeentelijk vastgoed met daarin opgenomen wanneer beoogd is minimaal aan de wettelijke criteria te voldoen (dit op objectniveau)? Zo ja, graag dit plan toezenden en informatie over de status hiervan voor wat betreft realisatie en/of wanneer dit door het college en/of raad is vastgesteld. Is dit meerjarig plan c.q. onderhouds- en investeringsplan voorzien van een meerjarenbegroting en zijn deze middelen naar verwachting voldoende?

We hebben geconstateerd dat ten tijde van het schrijven van dit onderzoeksrapport er nog geen volledig beeld hiervan is. Deze constatering is ook al gedaan door de organisatie zelf en heeft er (mede) toe geleid dat er in september 2024 een informatiememo van het college aan de raad is aangeboden. In dit informatiememo is het aanbieden van een Visie op vastgoed 2025 in het eerste kwartaal 2025 aangekondigd. Deze nieuwe geactualiseerde visie is inmiddels op 11 februari 2025 door de raad vastgesteld. Tevens is in het raadsinformatiememo aangekondigd - als een van de uitvoeringsplannen - een Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DJMOP 2025). Voor de schoolobjecten is er inmiddels een IHP 2025-2040 opgesteld waar verduurzaming van schoolgebouwen onderdeel van uitmaakt. Met de aankondiging in 2024 dat er een DMJOB 2025 komt en het gegeven dat er inmiddels een IHP voor de scholen is opgesteld, hebben wij de verwachting dat aan de concretisering van het maatschappelijk vastgoed in 2025 verder invulling gegeven gaat worden.

Deelvraag: Is er recent (afgelopen drie jaar) gebruik gemaakt van duurzaamheidssubsidies en/of specifieke externe expertise? Of wordt hiervan naar verwachting dit jaar c.q. de komende jaren nog gebruik van gemaakt?

Volgens onze informatie is er wel sprake geweest van het gebruik van subsidies die zijn meegenomen in de exploitatie en het beheer. De raad is hierover niet separaat geïnformeerd. Of deze succesvol zijn afgerond met toekenningen, is naar ons inzicht voor de raad niet zichtbaar. Daarnaast lijken er enkele aanvragen volgens het raadsvoorstel visie op vastgoed 2025 onderweg te zijn.

Deelvraag: Wat is het huidige gemeentelijk beleid (kaders) met betrekking tot het wel/niet doorberekenen van gestegen exploitatielasten van duurzaamheidsinvesteringen enerzijds en bereiken van lagere energielasten na realisatie van deze duurzaamheidsinvesteringen anderzijds aan maatschappelijke partners en/of verenigingen/stichtingen die huren van de gemeente?

Uit het interview hebben we begrepen dat er een onderscheid gemaakt wordt binnen het maatschappelijk vastgoed per situatie en gebruik. Zo wordt bijvoorbeeld sportcentrum De Helster betaald op basis van gebruik. De energierekening van De Helster wordt betaald door de gemeente. Bij scholen is dit weer anders, omdat je hier te maken hebt met economisch en juridisch eigendom²⁰.

²⁰ Juridisch eigendom gaat over de wettelijke titel en rechten op een bezit, terwijl economisch eigendom draait om wie de werkelijke financiële voordelen en lasten zie [Economisch eigendom betekenis - Advocaat Alkmaar](#).



Onlangs is als één van de aangekondigde uitvoeringsplannen het Raadsvoorstel verordening tarieven gemeentelijke accommodaties gemeente Overbetuwe 2025 uitgebracht²¹. Enkele relevante passages uit deze verordening in relatie tot duurzaamheid zijn:

“5. Kanttekeningen en risico’s

1.1. Tarieven zijn niet kostendekkend.

Conform het raadsbesluit van 23 januari 2023 wordt het plan van aanpak geschreven voor de groei naar meer kostendekkenheid.

7..... staat de tarieven voor het gebruik van gemeentelijke accommodaties hebben geen relatie met duurzaamheid.”

In het bovenstaande komt ons inziens goed het potentiële spanningsveld tussen de verschillende ambities om beleidsmatig verder te optimaliseren naar voren. Als we kijken naar de verschillende taakvelden waarop deze ambities zien, dan komt naar voren dat hierbij veelal minimaal drie portefeuillehouders betrokken zijn. Ieder vanuit zijn/haar rol om tot optimale resultaten te komen binnen de gegeven kaders.

Dit is als volgt als we alleen al kijken naar duurzaamheid, financiën, maatschappelijk vastgoed en energietransitie:

Portefeuille Maatschappelijk en gemeentelijk vastgoed: dhr. K. Grimm

Portefeuille Onderwijs en onderwijshuisvesting en Energie, warmte en circulariteit: dhr. E. Westerbeek

Portefeuille Financiën en belastingen, klimaatadaptatie en biodiversiteit: dhr. R. van den Dam

We hebben begrepen dat hier per situatie onderlinge afstemming over plaatsvindt. Echter of hieraan een specifieke methode of handelingskader ten grondslag ligt is ons niet bekend. In onze aanbevelingen komen we op dit gegeven nog terug.

Beschouwing in relatie tot normenkader

Kijken we naar het voorgaande normenkader en vergelijken we dat met de huidige stand van zaken binnen gemeente Overbetuwe dan zien we het volgende beeld.

Beleid en beleids- doelstellingen

Norm: Beleid en beleidsdoelstellingen

Er is vastgesteld beleid (met daarin kaders, beoogde doelen, voorwaarden, middelen en afbakening).

Er is als beleid nu een Visie op Vastgoed 2025 en IHP 2025-2040. Beiden zijn ten tijde van dit schrijven als raadsvoorstel ter besluitvorming aan uw raad aangeboden. Na vaststelling is er nieuw beleid hiervoor (met daarin kaders, beoogde doelen, voorwaarden, middelen en afbakening).

²¹ Zie [Document OverBetuwe - 25-02-11.01 Raadsvoorstel Verordening tarieven gemeentelijke accommodaties gemeente Overbetuwe 2025 - iBabs Publieksporaal](#)



De betreffende nota's die zijn bedoeld om hier beleidsmatig invulling aan te geven zijn gereed en zijn respectievelijk inmiddels als raadsbesluit vastgesteld d.d. 11 februari 2025 en geagendeerd voor raadsbesluitvorming d.d. 11 maart 2025²². Na vaststelling van dit beleid en idem het vaststellen van het aangekondigde DMJOP 2025 in 2025 wordt voldaan aan deze norm van het normenkader.

Belangrijk is de volgende punten uit het normenkader (zie pagina 8) in ieder geval hierin mee te nemen:

“De gemeente heeft een heldere visie op verduurzaming van haar vastgoedbezit dat aansluit op de landelijke kaders.

- *er zijn vastgestelde beleidsdocumenten aanwezig;*
- *duidelijk moet zijn welke doelstellingen beoogd worden wanneer en hoe te realiseren;*
- *kaders zijn benoemd alsmede voorwaarden.”*

Hoe een en ander in de diverse uitvoeringsplannen uitgewerkt wordt om deze vier doelstellingen vanuit de Visie en meer specifiek de twee die zien op duurzaamheid te (kunnen) realiseren is onzes inziens een belangrijk aandachtspunt voor uw raad om te volgen en te controleren. Er werd in de praktijk tot nu toe gewerkt langs de lijnen van het oude beleid uit 2018. Bij de vaststelling van de visie op vastgoed 2025 d.d. 11 februari jl. door uw raad is expliciet als besluit vermeld dat daarmee het beleid dat gold vanaf 2018 is ingetrokken.²³ Hiermee geldt dat vanaf die datum het nieuwe beleid voor u transparant in de tijd inzichtelijk en controleerbaar moet zijn.

Causale relaties

Norm: Afbakening en kernbegrippen/definities

Het betreft het gegeven dat acties voortkomend uit het beleid, de visie op vastgoed 2025, getoetst moeten kunnen worden op de bijdrage die geleverd wordt aan de beleidsdoelstellingen.

Dit betekent dat er aandacht moet zijn voor de volgende twee aspecten om aan deze norm voldoende invulling te (kunnen) geven:

- “- de veronderstellingen onder het beleid dienen valide te zijn. Deze dienen gebaseerd te zijn op eerder onderzoek of op eerdere ervaringen;*
- kernbegrippen van het beleid zijn éénduidig gedefinieerd en operationeel toepasbaar (gemaakt) (o.a. gehanteerde definities van gebouwen en energielabels).”*

Beide aspecten zullen vanaf het jaar 2025 door uw raad gevolgd en getoetst moeten kunnen worden aan de hand van de uitvoeringsplannen en feitelijke realisatie.

Uitvoering

Norm: De uitvoering in de uitvoeringsplannen moet zich verhouden tot het beleid.

Aangezien in de Visie op vastgoed 2025 is aangekondigd dat er uitvoeringsplannen volgen waarvan het DMJOP 2025 voor duurzaamheid het belangrijkste is, kunnen de in dit rekenkameronderzoek, in hoofdstuk 3, gedane aanbevelingen hierbij worden betrokken.

²² IHP 2025-2040 versie 2 voor raadsbehandeling d.d. 11 maart 2025 zie [Document OverBetuwe - 25-03-11.11 Concept-raadsbesluit Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2025-2040 versie 2 - iBabs Publieksporaal](#)

²³ Zie aanbiedingsbrief bij de Visie op Vastgoed 2025.



PDCA-cyclus

Norm: Er is een uitvoeringsplan aanwezig; doelstellingen zijn zoveel mogelijk SMART²⁴ geformuleerd; de gemeente heeft concrete doelen en indicatoren vastgesteld om de voortgang van de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed te meten en te verbeteren die SMART zijn geformuleerd (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden); de wijze van verantwoorden is benoemd en succes- en faalfactoren zijn in beeld.

Geconstateerd wordt dat deze PDCA-cyclus voor duurzaamheid maatschappelijk vastgoed ingevuld gaat worden met het nieuwe DMJOP 2025 en de daaraan verbonden cyclus. Tevens maakt naar onze informatie het DMJOP onderdeel uit van de jaarlijkse planning- en controlcyclus van de gemeentelijke begroting. In de visie op vastgoed 2025 is hierover het nodige opgenomen.²⁵

Organisatie, Communicatie en Middelen

Norm:

- er zijn voldoende personele en financiële middelen aanwezig om het beleid uit te voeren;
- er is een organisatiestructuur ingericht om de beoogde doelen te realiseren;
- de rol- en verantwoordelijkheidsverdeling is benoemd;
- middelen en wijze van communiceren zijn benoemd (in het uitvoeringsplan en/of elders).

De vier hier genoemde normen zijn nu aan de hand van de Visie op Vastgoed 2025 en het IHP 2025-2040 in de tijd te volgen. Het DMJOP 2025 wordt in de loop van 2025 pas aan de raad aangeboden.

Dan zijn de vier bovenstaande aspecten als norm compleet goed te beoordelen. De gemeente Overbetuwe heeft naar onze informatie het periodiek maken van de zogenaamde duurzame meerjarenonderhoudsplannen (DMJOP's) uitbesteed aan een externe partij. Of de middelen voldoende zijn in relatie tot de ambities en of de rol- en verantwoordelijkheidsverdeling goed is benoemd zijn aandachtspunten voor uw raad om bij de behandeling van het aan te bieden DMJOP 2025 en bij de reguliere planning- en controlcyclusproducten van uw gemeente bij stil te staan.

Draagvlak

Norm: Commitment uitvoerders. Is er voldoende kennis, ervaring en betrokkenheid bij uitvoerende ambtenaren.

Volgens onze informatie is het zo dat of de formatie inclusief eventuele externe inzet voldoende is om de nu door de raad vast te stellen ambities te realiseren een aandachtspunt is dat in de tijd gevolgd moet worden. Dit niet in de laatste plaats omdat de bouw- en verduurzamingsmarkt specifieke expertise en capaciteit vraagt die relatief schaars is om deze projecten aan te kunnen sturen zowel intern als extern.

²⁴ SMART is van het Engels vertaald naar het Nederlands de afkorting voor Specifiek Meetbaar Acceptabel Realistisch en Tijdgebonden zie [Wat zijn de elementen van SMART? | Lean.nl](#)

²⁵ Zie pagina 13 "Planning en control". De financiële aspecten van vastgoed komen terug in verschillende onderdelen van de gemeentelijke planning en control cyclus zoals de begroting, kadernota en jaarrekening, maar ook de berap (bestuur rapportage) en het projectenboek. Vastgoedonderdelen zijn verspreid over verschillende programma's en taakvelden, zoals sportaccommodaties en welzijnsvoorzieningen. Elk gebouw heeft zijn eigen kostenplaats voor onderhoud en exploitatie en er wordt jaarlijks een voorziening getroffen voor groot onderhoud op basis van meerjarenonderhoudsplannen (MJOP). In de jaarrekening worden de werkelijke uitgaven en inkomsten gerapporteerd, inclusief eventuele afschrijvingen en de stand van de reserves voor vastgoed".



Ruimte betrokken “uitvoerders”

Norm: uitvoerders hebben voldoende ruimte om oog te houden op goede toepassing en handlingsruimte is voor betrokkenen duidelijk beschreven.

De invulling van deze norm zal met de nieuwe beleidsdocumenten gedurende 2025 en volgende jaren als aandachtspunt gevolgd kunnen worden. In een complex speelveld waar meerdere ambities en belangen elkaar kunnen beïnvloeden verdient dit aparte aandacht.

Verantwoording aan college en raad

Norm: de ambtelijke organisatie informeert het college van B en W periodiek en in geval van (dreigende) afwijkingen van het uitvoeringsplan.

Dit punt uit het normenkader dient in relatie tot de nieuwe visie op vastgoed 2025, het IHP 2025-2040 en het nog op te leveren DMJOP 2025 goed via de reguliere gemeentelijke planning- en control cyclus ingevuld te worden. Goed om in dit licht na te gaan op welke wijze en eventueel type (dreigende) afwijkingen bezien vanuit het oogpunt van verduurzaming gerapporteerd gaat worden.

Rol raad en college

Norm: de raad stelt het voor verduurzaming benodigde budget ter beschikking op basis van daartoe door het college ingediende voorstellen; de kader stellende en controlerende rol van de raad met betrekking tot verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed is duidelijk vormgegeven.

Met het vaststellen van de Visie op Vastgoed 2025, het IHP 2025-2040, de tarieven en straks voor de begroting 2026 het uitvoeringsplan DMJOP 2025 is de kaderstellende rol van de raad in relatie tot de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed geactualiseerd en kan zij hierop haar controlerende rol uitvoeren.

Gezamenlijk leren, evalueren en bijsturen

Norm: de gemeente voert periodiek onderzoek uit naar de uitvoering van de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed om voortgang en leereffecten en bijsturing mogelijk te maken; de gemeente zet effectieve en efficiënte instrumenten in om de voor verduurzaming vastgoed beoogde doelen te bevorderen, zoals best practices, communicatie, maar ook subsidies en regelgeving; de gemeente evalueert de resultaten en effecten van verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed en gebruikt de uitkomsten om het beleid bij te sturen en te verbeteren.

Dit is een algemene norm die geldt voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed. Op basis van informatie verkregen uit interview hebben we begrepen dat “leren en evalueren” onder meer invulling krijgt doordat voor duurzaamheid een dashboard is ontwikkeld om dit te kunnen monitoren. Momenteel is dit nog niet openbaar toegankelijk, maar al wel met de raad besproken op 17 december 2024. Afgesproken is om de raad parallel aan de gemeentelijke planning- en controlcyclus te informeren over de stand van zaken ten aanzien van duurzaamheid. Beoogd is daarin ook het gemeentelijk vastgoed mee te nemen. Een en ander ook als antwoord op de door de raad aangenomen motie duurzaamheid van 19 maart 2024²⁶. Goed om hier te vermelden dat in de visie op vastgoed 2025 het volgende over het nog op te stellen DMJOP is opgenomen²⁷.

²⁶ Zie [Document OverBetuwe - 24-03-19.12 motie BOB PvdA duurzaamheid en toegevoegde waarde-versie 2 - iBabs Publieksporaal](#).

²⁷ Zie pagina 12 Visie op Vastgoed 2025.



“Duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP)

Om ons vastgoed geschikt te houden voor de diverse huisvestingsbehoeften voeren we preventief, correctief en planmatig (vervangings-) onderhoud uit. Op basis van een demarcatielijst zijn de onderhoudswerkzaamheden bij verhuur gesplitst in een huurder- en verhuurderdeel. Om de status van onze gebouwen te meten hanteren wij de NEN-2767-methodiek. Deze methodiek kent een conditiescore van 1 tot 6 waarbij 1 uitstekend is en 6 zeer slecht. Uitgangspunt bij vastgoed dat ingezet wordt voor kernactiviteiten is minimaal conditiescore 3 (redelijk) voor ieder bouwelement. Een deel van onze vastgoedportefeuille bestaat uit verouderde gebouwen. Veel van deze gebouwen voldoen nog wel aan de minimale eisen, maar zijn voor verbetering vatbaar gezien de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid. Het is efficiënt om verduurzaming te combineren met (groot) onderhoud van onze gebouwen. Daarom vertalen we onze duurzaamheidsambities in een duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP). We verduurzamen onze bestaande gebouwen in fasen, te beginnen in 2025 met de eerste drie gebouwen. Voor de lange termijn sluiten we zoveel mogelijk aan bij het warmteprogramma dat uiterlijk 2026 wordt vastgesteld en waarin de verwachte warmteoplossing per wijk wordt beschreven. Aansluitend plaatsen wij ook laadpalen bij onze gebouwen.”

Met betrekking tot het risicomanagement is opgenomen:

“Risicomanagement. Aan de ontwikkeling en het (ver)bouwen van vastgoed, de exploitatie van bestaand vastgoed en bij aan- en verkoop van vastgoed zijn verschillende risico's verbonden. Risicomanagement is gericht op het zo goed mogelijk in beeld brengen van de risico's en vervolgens een keuze te maken hoe deze te beheersen. Per project worden de risico's in de projectopdracht in beeld gebracht. <....> Bij onvoorziene kosten bij nieuwbouw en grootschalige renovatie die niet binnen het bestaande investeringskrediet kunnen worden opgevangen, wordt aanvullend budget aangevraagd. Aanvullend budget leidt dan tot extra kapitaallasten die verwerkt worden in de begroting. Hogere onvoorziene kosten in het dagelijks beheer komen ten laste van de algemene middelen en worden in de kadernota of jaarrekening toegelicht. In de programmabegroting en in de jaarrekening wordt een inschatting gemaakt van de risico's. Deze worden opgenomen in de paragraaf weerstandsvermogen.”

Dit laatste punt is een aandachtspunt om in relatie tot de aanbidding van het DMJOP 2025 te zien.



3. Conclusies en aanbevelingen

3.1 Conclusies

Uit de geïnventariseerde bestaande situatie met betrekking verduurzaming van de huidige accommodaties (de zogenaamde IST-situatie) komt naar voren dat:

1. Inzicht voldoen aan wettelijke plicht en basisgegevens energielabels vastgoedobjecten compleet en actueel?

Nog niet geheel zeker is of al het gemeentelijk vastgoed van de categorie kantoorgebouwen (twee van de twaalf objecten nog niet) al voldoet aan de gestelde wettelijke norm. Onbekend is of deze onder de uitzonderingsgronden vallen op basis waarvan deze zijn vrijgesteld of niet.

Twee derde deel van het gemeentelijk vastgoed lijkt²⁸ op basis van het ons als rekenkamer verstrekte bestand nog geen volledige en/of actuele energielabels (of inschatting daarvan) te kennen. Dit inzicht is voor de belangrijkste gemeentelijk vastgoed objecten van belang bij het (eventueel) aanvragen van subsidie(s), beoordelen van wel en niet rendabele c.q. noodzakelijk investeringen, bepalen van vastgoedwaardering(en) van eigen objecten etc.

2. Nog niet alle normen uit het normenkader verduurzaming zijn al ingevuld.

Beoordeling op basis van een algemeen normenkader voor het beleidsmatig verduurzamen van maatschappelijk vastgoed laat zien dat er nog de nodige aspecten vragen om nadere invulling en inrichting. Dit om zowel opzet, bestaan en werking daarvan (in de vorm van een uitvoeringsplan zoals het DMJOP 2025) als raad goed te kunnen volgen. Om de stappen van de huidige IST-situatie naar de gewenste situatie (SOLL-situatie) in de tijd te kunnen controleren en periodiek te toetsen aan de gestelde (beleids)kaders dient het DJMOP 2025 afgerond te zijn.

Sinds 2018 heeft er beleidsmatig geen herijking meer plaatsgevonden op het gebied van maatschappelijk vastgoed en duurzaamheid. Nu, ongeveer 7 jaar later is de visie op vastgoed 2025 vastgesteld en is hierin een duurzaamheidsparaagraaf opgenomen. Uitwerking van de vastgoedvisie 2025 moet voor het onderdeel duurzaamheid vorm krijgen via een uitvoeringsplan, het zogenoemde duurzaamheidsmeerjarenonderhoudsplan 2025 (DMJOP 2025). Het eerste moment om dit als raad te kunnen beoordelen op de ambities op het gebied van verduurzaming van maatschappelijk vastgoed in combinatie met hetgeen daarover aanvullend is aangegeven in de visie op vastgoed 2025 is bij het aanbieden daarvan in 2025.

3. Kunnen volgen van keuzen en prioriteiten met betrekking tot verduurzaming vastgoed en andere daaraan gerelateerde beleidsdoelen.

Op welke wijze prioriteiten en keuzes rond duurzaamheid vanuit de ambities in de nieuwe beleidstukken als de Visie op Vastgoed 2025 en het IHP 2025-2040 in praktijk gebracht worden vraagt aparte meerjarige monitoring de komende jaren en het zichtbaar maken in het op te zetten dashboard duurzaamheid²⁹. Met de opzet van een dashboard duurzaamheid eind december 2024 is naar onze informatie een belangrijke start gemaakt om dit via de reguliere gemeentelijke planning- en controlcyclus te kunnen volgen.

²⁸ Naar we hebben begrepen zou er wel nog redelijk recent een aparte actie geweest zijn om deze labels te actualiseren. Nadere informatie hierover hebben wij ten tijde van ons onderzoek niet meer ontvangen.

²⁹ Dit is naar onze informatie d.d. 17-12-2024 voor het eerst met u als raad informatief gedeeld.



Op welke wijze ambities die beleidsmatig zijn genoemd met betrekking tot duurzaamheid als het “goede voorbeeld geven” in de praktijk vorm krijgen vraagt alsdan bespreking daarvan met uw raad³⁰.

3.2 Aanbevelingen

Op basis van het voorgaande komen we tot de volgende aanbevelingen.

1. Leg de IST-situatie verduurzaming gemeentelijk vastgoed éénduidig en compleet vast.

Dit als duidelijk beginpunt bij de vaststelling van de visie op vastgoed 2025, het IHP 2025-2040 en de start van uitvoeringsplannen als het DMJOP 2025, zodat u als raad een zo compleet mogelijk beeld van de IST-situatie van de stand van verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed heeft. Voor de visie op vastgoed 2025 en het IHP 2025-2040 en het nog aan te bieden uitvoeringsplan DMJOP 2025 zijn onze inziens straks alle beleidsmatige bouwstenen hiervoor aanwezig. Duidelijkheid over de startsituatie maakt dat u deze met behulp van het dashboard duurzaamheid v.w.b. de realisatie van duurzaamheidsambities kunt gaan volgen.

De startsituaties zijn dan vastgelegd in termen van ambities, verwachte realisatie daarvan in de vorm van een planning en de daarvoor benodigde middelen. Hier is dan monitoring van beleid in relatie tot uitvoering voor u als raad mogelijk is.

Specifiek voor het college/organisatie vanuit verantwoordings- en continuïteitsperspectief³¹: Leg de juiste IST-situatie van energielabels van gebouwen steeds juist en volledig vast in het huidige overzicht van accommodaties en het nog op te stellen DMJOP 2025. Draag er zorg voor dat dit “bronbestand” actueel gemaakt is en wordt gehouden en leg consequent vast op grond van welke uitzondering (zie huidige geldende wet- en regelgeving) de wettelijke verplichting v.w.b. verduurzaming niet geldt. Leg tevens de vanuit wetgeving en/of gemaakte afspraken met raad en college en noodzakelijke acties vast, zodat de hierover beschikbare informatie steeds actueel, goed toegankelijk en beschikbaar is.

2. Beleg helder de verantwoordelijkheden en de wijze van informatievoorziening.

Beleg de verantwoordelijkheden helder in de organisatie in termen van actueel houden en raadplegen en muteren van vastleggingen over duurzaamheid, zodat bij aanpassingen in aard van gebruik en of verbouwingen c.q. uitbreidingen en/of verandering van wet- en regelgeving en/of verantwoordingen dit ook bij wisselingen in personele bezetting vlot is te herleiden c.q. te signaleren.

Met de set aan geactualiseerde beleidstukken, te weten Visie op Vastgoed 2025, IHP 2025-2040, de ‘Tarieven gebruik gemeentelijke accommodaties’, het nog aan te bieden DMJOP 2025 en het dashboard duurzaamheid is er meerjarig een nieuwe basis voorhanden om zowel kwalitatief als kwantitatief de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed te volgen.

³⁰ Zo is in het programmaplan duurzaamheid, vastgesteld door de Raad, hier het volgende over opgenomen: In de monitoring wordt voor alle inhoudelijke thema's een 'ondergrens' beschreven. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij landelijke- en provinciale richtlijnen en verplichtingen. Daarnaast kunnen we op gemeentelijk niveau hier voorwaarden aan toevoegen, die zijn beschreven in beleid. Het is een politieke keuze om in bepaalde projecten extra ambities toe te voegen rondom een specifiek thema. Bijvoorbeeld circulariteit bij de realisatie van de Wanmolen.

³¹ Gebouwen kennen veelal een (zeer) langjarig gebruik, gelet ook op waarde daarvan in het maatschappelijk verkeer en de nodige contractuele bepalingen, verzekeringen en eventuele gebruiksovereenkomsten en voorwaarden die daarbij horen. Continuïteit op het goede beheer hiervan kan onverwachte financiële of exploitatieverrassingen helpen voorkomen.



Monitor als college en raad dat vanaf de start van deze nieuwe ambities de hiervoor noodzakelijke werkprocessen en activiteiten voldoende tijd, capaciteit krijgen om dit meerjarig te kunnen realiseren. Dit mede gezien de mogelijke impact die te nemen maatregelen in relatie tot het “ravijnjaar 2026” voor de gemeente kan gaan hebben.

3. Toets de uitvoering periodiek aan het beleid en benut het normenkader als hulpmiddel.

Beoordeel hetgeen in 2025 vanuit het college aan uw raad als DMJOP 2025 wordt aangeboden aan de hand van hetgeen u als raad als normenkader in dit onderzoek is aangereikt. Dit ter toetsing op compleetheid en controleerbaarheid voor u als raad.

Gelet op het gegeven dat verduurzaming van vastgoed één onderdeel is van de Visie op Vastgoed 2025 en er straks meerdere uitvoeringsplannen zoals tarievenbeleid en het DMJOP 2025 actueel zijn naast een aangenomen motie duurzaamheid, een programmaplan duurzaamheid en verantwoordingsinstrumenten als de CO2-prestatieladder en het aan u gepresenteerde dashboard duurzaamheid adviseren we in de complexe en steeds in beweging zijnde wereld van verduurzaming aandacht te schenken aan de volgende punten:

- a. [zijn de beleidsmatige ambities op duurzaamheid voor u als raad vanuit uw controlerende rol voldoende te volgen](#) via de diverse plannen als Visie op Vastgoed 2025, IHP 2025-2040 en straks het DMJOP 2025; dit in combinatie met de CO2-prestatieladder³² en dashboard duurzaamheid;
- b. [heeft u inzicht in hoe beleidsmatige afwegingen in samenhang en prioriteit tot realisatievoorstellen komen](#) “voordat” deze opgenomen zijn in een DMJOP (zijn dan aspecten als wendbaarheid, toekomstbestendige inzet etc.) hierin mede beoordeeld;
- c. [wanneer is iets succesvol gerealiseerd](#), dit bezien vanuit beleidskaders duurzaamheid enerzijds, maar bijvoorbeeld ook vanuit toekomstbestendig accommodatiegebruik anderzijds;
- d. is er [voldoende aandacht voor andere aspecten die met duurzaamheidsinvesteringen \(kunnen\) samenhangen](#) – aspecten als plichten als goede verhuurder, juiste aanpassing van benodigde verzekeringen na investeringen, onderhoudscontracten en verantwoordelijkheid huurder en verhuurder – eventueel specifieke eisen die gelden voor verzekeren van zonnepanelen etc.

4. Bepaal hoe de ambities, keuzen en belangenafwegingen voor u als raad zichtbaar gemaakt moeten worden om de “maatschappelijke waarde” te (kunnen) beoordelen.³³

Bij het maken van afwegingen op het gebied van goed vastgoedbeheer zoals genoemd in de Visie op Vastgoed 2025, maatschappelijk gebruik (scholen, sport, etc.), duurzaamheid en de daarvoor beschikbare financiën dienen verschillende belangen tegen elkaar afgewogen te worden. In de praktijk zien we dat bij maatschappelijk vastgoed al gauw drie verschillende portefeuillehouders betrokken zijn bij keuzes en afwegingen. Om deze belangen zo optimaal mogelijk te kunnen wegen wordt aanbevolen te kijken naar een manier van werken die hierin ondersteunend kan zijn. Dit is de werkwijze volgens het zogenaamde “driekamermodel”³⁴ dat ter optimalisering van besluitvorming gebruikt kan worden.

³² De gemeente Overbetuwe kent de CO2-prestatieladder als instrument om haar jaarlijkse vooruitgang op het gebied van CO2 reductie met een landelijk uniforme methodiek te meten en monitoren. Zie [CO2 prestatieladder: naar een energieneutrale gemeente | Overbetuwe](#)

³³ In Visie op vastgoed 2025 wordt als motto vermeld “Wij gebruiken ons vastgoed als middel om maatschappelijke waarde te creëren”.

³⁴ Zie voor uitleg [Wat is het Driekamermodel?](#) – dit model wordt met kleine aanpassingen door gemeenten toegepast voor maatschappelijk vastgoed.



Kern is dat om tot optimale keuzen te komen rond investeringen en duurzaamheid eerst als het ware ieder belang (ambitie) "in een aparte kamer" wordt gezien. Dit om te bepalen wat optimaal is voor dit belang (bijvoorbeeld duurzaamheid of verhuurbaarheid en dit te bespreken door betreffende beleidsambtenaar met de daarvoor verantwoordelijk portefeuillehouder van dat beleidsterrein).

Pas na deze bespreking van de optimale situaties per beleidsterrein vindt er gezamenlijk overleg plaats om van daaruit tot de meest optimale en haalbaar geachte toepassing te komen. In de praktijk betekent dit dat eerst "het speelveld" van mogelijkheden goed wordt verkend en dat aspecten als korte en langere termijn denken, investeringen, toekomstbestendig maatschappelijk gebruik, waardestijging vastgoed en betere verhuurbaarheid van het vastgoed, behalen verduurzamingsdoelen en kostenbeheersing beter tot hun recht kunnen komen.

5. Volg middeleninzet en realisatie ambities via de programmabegroting 2025 naar begroting 2026 en volgende jaren.

Omdat verduurzaming van maatschappelijk vastgoed in meerdere beleidsdocumenten en ambities terugkomt, bestaat het risico van versnipperde weergave in zowel begroting als administratie.

Dit vraagt onzes inziens steeds apart aandacht van uw raad. Temeer omdat het "complexe speelveld" op het gebied van verduurzaming van maatschappelijk vastgoed, de daarmee gemoeide kosten en (maatschappelijke) opbrengsten en wet- en regelgeving steeds in beweging is.

Wanneer is sprake van een investering, wanneer wordt iets ten laste van voorziening en/of reserves gebracht en waar vallen eventuele lagere energie- en onderhoudslasten onder of worden hogere tarieven aan huurders doorberekend. In de begroting 2026 die mede in het licht van mogelijke bezuinigingen³⁵ en verkiezingen in maart 2026³⁶ voor een nieuw college en raad opgesteld wordt is dit een belangrijk aandachtspunt voor uw raad. In de meerjarenbegroting 2025 en de laatste jaarrekening 2023 valt te zien dat in het maatschappelijk vastgoed en onderwijs-huisvesting de nodige middelen omgaan.

Om de exploitatiekosten van maatschappelijk vastgoed goed te kunnen beoordelen helpt het als deze overzichtelijk en eenduidig bij elkaar worden gepresenteerd³⁷ en geduid. Door de verdeling over de programma's en de onttrekkingen en dotaties aan reserves voor groot onderhoud en straks het DMJOP 2025 is het zaak het zicht op de aansluiting tussen de diverse beleidsstukken en de begroting goed weer te geven.

³⁵ Mogelijke effecten voor gemeenten voor het "ravijn"- jaar 2026 voortkomend uit mei- en septembercirculaires 2025.

³⁶ [Nederlandse gemeenteraadsverkiezingen 2026 - Wikipedia](#)

³⁷ Dit betekent gas, licht, water, verzekeringen, ontvangen huurinkomsten, onderhoud etc. In de huidige meerjaren-begroting 2025-2028 is zichtbaar, zie pag. 112 dat de reserve groot onderhoud van 2,65 mln. terugloopt naar 0,328 mln. Dit is een apart aandachtspunt straks bij de aanbidding van het DMJOP 2025.



4. Bestuurlijke wederhoor en nawoord rekenkamer

4.1 Bestuurlijk wederhoor



Rekenkamer gemeente Overbetuwe
tav de heer H. Dankaat

Uw brief van 7 april 2025	Uw kenmerk	Ons kenmerk 2025-022547	Datum 22 april 2025	Verzonden d.d.
Onderwerp: Bestuurlijke reactie rekenkamerrapport verduurzaming gemeentelijk vastgoed		Behandeld door Anne ten Brummelhuis	Telefoonnummer	Bijlage(n)

Geachte heer Dankaat,

Namens de Rekenkamer stuurde u ons op 7 april 2025 het concept rapport 'verduurzaming gemeentelijk vastgoed'. U vroeg ons naar een bestuurlijke reactie op dit rapport. In deze brief geven we u deze reactie.

Algemeen

Allereerst complimenteren wij u voor het heldere rapport. Het geeft een goede beschrijving van de informatie uit verschillende documenten die raakvlakken hebben met verduurzaming van ons gemeentelijke vastgoed. Naast een feitelijke weergave doet u ook een voorstel voor een kader om naar het vervolg te kijken.

Conclusies en aanbevelingen

Met veel aandacht lazen we uw conclusies en aanbevelingen. We herkennen ons in het geschetste beeld dat er geen compleet en éénduidig overzicht is van de bestaande situatie rondom duurzaamheid van ons gemeentelijk vastgoed. We willen deze basis op orde brengen en nemen dit mee in de verantwoording vanuit ons programma duurzaamheid en de CO2 prestatieladder. Zoals u zelf ook constateert, hebben we in ons Integraal Huisvestingsplan (IHP) al richtlijnen voor duurzaamheid bij onderwijsgebouwen opgenomen.

Normenkader en financiële consequenties

We gaan aan de slag met uw aanbeveling om een helder normenkader op te stellen voor de afwegingen rondom de duurzame meerjaren onderhoudsplannen (DMJOP). Dit normenkader doet recht aan de integrale afweging waar u ook aan refereert in het rapport. Het is niet haalbaar om de financiële effecten van het DMJOP al in de begroting van 2026 op te nemen, gelet op de werkzaamheden die we nog moeten uitvoeren. We zullen de gemeenteraad informeren zodra we meer inzicht hebben in het normenkader en de bijbehorende financiële consequenties.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D.C. van Eeten R.P. Hoytink-Roubos



4.2 Nawoord rekenkamer

Energiebesparingsplicht & Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Met dit tweedelig onderzoek hebben we onderzocht hoe de gemeente invulling geeft aan haar verantwoordelijkheid op het gebied van energiebesparing en verduurzaming. Zowel richting inwoners en bedrijven – via de energiebesparingsplicht – als binnen de eigen organisatie, met name via het gemeentelijk vastgoed. De gekozen tweedeling in het onderzoek doet recht aan de verschillende invalshoeken, terwijl de inhoudelijke samenhang juist bijdraagt aan een completer beeld van de gemeentelijke opgave.

Er is waardering voor de wijze waarop het college heeft gereageerd op de conclusies en aanbevelingen. De reflectie op het nog niet aanwezig zijn van een compleet en eenduidig overzicht van de duurzaamheid van het gemeentelijk vastgoed getuigt van openheid en realisme. De stap om dit op orde te brengen, en te verankeren in het programma duurzaamheid en de CO2-prestatieladder, achten wij van belang. De erkenning van het belang van een helder normenkader voor duurzame investeringsafwegingen in het vastgoedbeheer is wat ons betreft een logische vervolgstap. De toezegging om de raad hierin mee te nemen zodra er meer duidelijkheid is over de financiële consequenties, draagt bij aan transparantie en bestuurlijke zorgvuldigheid.

Ook in de reactie op het onderzoek naar de energiebesparingsplicht spreekt waardering voor het rapport en de aanbevelingen. De bereidheid om binnen het Dagelijks Bestuur van de ODRA aandacht te vragen voor meer transparantie en monitoring op het gebied van energiecontroles en bredere taken, zien wij als een belangrijke stap naar effectief sturen en verantwoorden op deze verbonden partij.

Tot slot constateren wij dat beide onderzoeken – en de reacties daarop – laten zien dat de gemeente Overbetuwe duurzaamheid serieus neemt, en dat er ruimte is voor verdere professionalisering en aanscherping. Met dit tweeluik hopen wij daaraan een waardevolle bijdrage te hebben geleverd.



Bijlagen

1. Onderzoeksopdracht duurzaamheid d.d. 31-3-2024
2. Overzicht gemeentelijke accommodaties gerangschikt naar duurzaamheid en type object
3. Overzicht geraadpleegde bronnen
4. Geïnterviewden



Bijlage 1 Onderzoeksopdracht duurzaamheid

d.d. 31-3-2024

zoals vastgesteld d.d. 22-4-2024 in rekenkamervergadering

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het onderzoeksprogramma 2024 van de rekenkamer is verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed opgenomen. Dit naar aanleiding van onze deelname aan het in 2024 uit te voeren onderzoek (onder de vlag van de NVR) naar de opvolging van de energiebesparingsplicht en de wens die door een aantal fracties is uitgesproken om deze te verbreden naar het gemeentelijk vastgoed. Kortom: hoe doet de gemeente Overbetuwe het nu zelf? Als we deze vraag in een onderzoekska-der plaatsen komen we tot het onderstaande.

1.2. Onderzoeksvraag

Hoofdvraag is: Hoe staat het met de duurzaamheid en de verduurzaming van de gemeentelijke gebouwen?

Is het de verwachting dat de gemeente Overbetuwe kan voldoen aan de door wetgever gestelde eisen en aan haar eigen beleid ten aanzien hiervan?

Dit bezien in het licht van de wettelijke eisen enerzijds en de toekomstbestendigheid daarvan anderzijds. Op welke wijze kan de gemeenteraad deze ambities in de tijd volgen?

Wat is de IST-situatie? Deze wordt de komende periode in kaart gebracht aan de hand van bestu-dering van de relevante beleidsdocumenten en interviews. Deze situatie wordt afgezet tegen de beoogde beleidsambitie(s) en relevante wettelijke eisen (de soll-situatie). Eén en ander brengt ons naast de gestelde hoofdvraag tot de volgende deelvragen onder 1.3. om de hoofdvraag adequaat te kunnen beantwoorden

1.3. Deelvragen

- Welke gemeentelijke gebouwen vallen onder het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Overbetuwe? Kunt u ons hiervan een opgave doen en daarbij aangeven:
 - a. Voor welk doel wordt het vastgoed feitelijk gebruikt?
 - b. Huidige gebruiker en/of exploitant;
 - c. Bruto-gebruiksoppervlak;
 - d. Energielabel van het gebouw;
 - e. Bouwjaar (en eventueel jaar waarop renovatie heeft plaats gevonden);
- Is er een meerjarig plan voor het verduurzamen van al het gemeentelijk vastgoed met daarin opgenomen wanneer beoogd is minimaal aan de wettelijke criteria te voldoen (dit op objectni-veau)?

Zo ja, graag dit plan toezenden en informatie over de status hiervan voor wat betreft realisatie en/of wanneer dit door het college en/of raad is vastgesteld. Is dit meerjarig plan c.q. onder-houds- en investeringsplan voorzien van een meerjarenbegroting en zijn deze middelen naar verwachting voldoende?
- Is er recent (afgelopen drie jaar) gebruik gemaakt van duurzaamheidssubsidies en/of specifieke externe expertise? of wordt er hierbij naar verwachting dit jaar c.q. de komende jaren nog ge-bruik van gemaakt ?



- Wat is het huidige gemeentelijk beleid (kaders) met betrekking tot het wel/niet doorberekenen van gestegen exploitatielasten van duurzaamheidsinvesteringen enerzijds en bereiken van lagere energielasten na realisatie van deze duurzaamheidsinvesteringen anderzijds aan maatschappelijke partners en/of verenigingen/stichtingen die huren van de gemeente?;

Contactpersonen binnen de gemeentelijke organisatie, inclusief functie, e-mailadres en telefoonnummer.

1.4. Wijze van onderzoek

Het onderzoek wordt uitgevoerd aan de hand van documentenstudie in combinatie met interviews. Hierbij wordt onderstaande planning als leidraad gehanteerd.

1.5 Planning

Onderstaand de indicatieve planning op hoofdlijnen.

Activiteit	Van – tot	Wie
Plannen startgesprek met gemeentesecretaris	Begin april 2024	Rekenkamer
Communicatie onderzoeksopzet naar klankbordgroep/raad	Vergadering 22 april concept voor eind april	Rekenkamer
Uitvoeren dossier onderzoek	Medio april-juli 2024	Rekenkamer
Plannen interviews en opstellen vragen	Juni 2024-september 2024	Rekenkamer
Uitvoeren interviews	Juli – begin september 2024	Rekenkamer
Opleveren concept-nota van bevindingen	Eind september/begin oktober 2024 en bespreking in vergadering	Rekenkamer
Aanbieden nota van bevindingen voor ambtelijk wederhoor duur 3 weken	Tweede helft oktober 2024	Rekenkamer
Aanleveren concepteindrapport na ontvangst ambtelijk wederhoor en bespreking in vergadering rekenkamer	Medio november 2024	Rekenkamer
Aanleveren concept eindrapport bestuurlijk wederhoor 3 weken	Eind november 2024	Rekenkamer
Opleveren eindrapport plus nawoord	Begin tot medio december 2024	Rekenkamer
Raadsvergadering	PM	





Bijlage 2 Overzicht gemeentelijke accommodaties ingedeeld naar duurzaamheid en type object

	Omschrijving hoofdobject	Bouwjaar	Naam	Adres	Plaats	Bruto vloeropp m2	Energie label
Gemeente Overbetuwe - Begraafplaatsen	Begraafplaatsen	1962	De Peperbus	Kastanjelaan 16	Heteren	53,00	Nvt
Gemeente Overbetuwe - Begraafplaatsen	Begraafplaatsen	1932	Aula Heteren	Achterstraat 2	Heteren	24,00	
Gemeente Overbetuwe - Begraafplaatsen	Begraafplaatsen	1930	Aula Herveld	Tielsestraat 155	Herveld	34,00	
Gemeente Overbetuwe - Bredescholen	Bredescholen	2007	Bredeschol De Zon	Forum 4, 6, 8, 12	Elst	5174,00	-
Gemeente Overbetuwe - Bredescholen	Bredescholen	1935	Bredeschol De Plataan	Chopinstraat 3	Elst	2689,00	A
Gemeente Overbetuwe - Bredescholen	Bredescholen	2005	Bredeschol De Kersentuin	Morel 28	Elst	2890,00	A
Gemeente Overbetuwe - Bredescholen	Bredescholen	2005	Bredeschol De Kersentuin (Skar)	Morel 28	Elst	318,40	A
Gemeente Overbetuwe - Bredescholen	Bredescholen	1992	Bredeschol De Vogeltuin	Flessestraat 11, 13, 15, 17	Heteren	4804,00	
Gemeente Overbetuwe - Bredescholen	Bredescholen	1971	Voetbalvereniging Sperto	De Pas 3	Elst	640,00	
Gemeente Overbetuwe - Bredescholen	Bredescholen	1999	Voetbalvereniging Elstha	De Pas 5	Elst	250,00	
Gemeente Overbetuwe - Bredescholen	Bredescholen	2007	Voetbalvereniging RKS	Dorpsstraat 13	Driel	242,00	
Gemeente Overbetuwe - Bredescholen	Bredescholen	2004	Voetbalvereniging SDOO	Polderstraat 22	Heteren	286,00	
Gemeente Overbetuwe - Bredescholen	Bredescholen	1979	Voetbalvereniging EVM	Bredeweg 12	Randwijk	175,00	
Gemeente Overbetuwe - Bredescholen	Bredescholen	2007	Voetbalvereniging Excelsior	Leygraafseweg 7	Zetten	317,00	
Gemeente Overbetuwe - Bredescholen	Bredescholen	2005	Voetbalvereniging SVHA	De Zandakker 43	Herveld	506,00	
Gemeente Overbetuwe - Bredescholen	Bredescholen	1965	Voetbalvereniging SC Valburg	Stationsstraat 30	Valburg	247,00	
Gemeente Overbetuwe - Gemeentelijke gebouwen	Gemeentelijke gebouwen	1987	Gemeentewerf Elst	Korte Helster 1	Elst	2436,00	A++
Gemeente Overbetuwe - Gemeentelijke gebouwen	Gemeentelijke gebouwen	1987	Brandweerkazerne Elst	Korte Helster 1 a	Elst	430,00	A++
Gemeente Overbetuwe - Gemeentelijke gebouwen	Gemeentelijke gebouwen	1869	Gemeentehuis Elst (bestuursgedeelte)	Dorpsstraat 67	Elst	1170,00	A
Gemeente Overbetuwe - Gemeentelijke gebouwen	Gemeentelijke gebouwen	1984	Gemeentehuis Elst (nieuw)	Dorpsstraat 67	Elst	3541,00	A
Gemeente Overbetuwe - Gemeentelijke gebouwen	Gemeentelijke gebouwen	1953	Gemeentehuis Elst (ambtshuis)	Dorpsstraat 8	Elst	1055,00	B
Gemeente Overbetuwe - Gemeentelijke gebouwen	Gemeentelijke gebouwen	1986	Brandweerkazerne Heteren	Polderstraat 1	Heteren	451,00	A
Gemeente Overbetuwe - Gemeentelijke gebouwen	Gemeentelijke gebouwen	1967	Dierenpark Elst	Randweg ong.	Elst	42,00	Nvt
Gemeente Overbetuwe - Gemeentelijke gebouwen	Gemeentelijke gebouwen	2015	P en R Elst	Energieweg 12	Elst	14800,00	Geen
Gemeente Overbetuwe - Gemeentelijke gebouwen	Gemeentelijke gebouwen	1989	Brandweerkazerne Zetten	St. Walburg 2	Zetten	579,00	E
Gemeente Overbetuwe - Gemeentelijke gebouwen	Gemeentelijke gebouwen	1996	Gemeentewerf Andelst	Engelandsstraat 4	Andelst	280,00	
Gemeente Overbetuwe - Gemeentelijke gebouwen	Gemeentelijke gebouwen	2012	Brandweergarage De Vang Valburg	De Vang 1	Valburg	473,00	A+
Gemeente Overbetuwe - Gemeentelijke gebouwen	Gemeentelijke gebouwen	1977	Brandweerkazerne Oosterhout	Dorpsstraat 3	Oosterhout	195,00	C
Gemeente Overbetuwe - Scholen (conditiemeting NEN2767)	Scholen (conditiemeting NEN2767)	1953	Sunte Werfert	Kostverloren 14	Elst	1772,00	
Gemeente Overbetuwe - Scholen (conditiemeting NEN2767)	Scholen (conditiemeting NEN2767)	1977	De Ark	Kruisakkers 7	Elst	1540,00	
Gemeente Overbetuwe - Scholen (conditiemeting NEN2767)	Scholen (conditiemeting NEN2767)	1948	De Meuwenberg	Rijnstraat 2	Driel	990,00	
Gemeente Overbetuwe - Scholen (conditiemeting NEN2767)	Scholen (conditiemeting NEN2767)	1960	Het Drieluik	Van Den Burgstraat 1	Driel	1039,00	
Gemeente Overbetuwe - Scholen (conditiemeting NEN2767)	Scholen (conditiemeting NEN2767)	1957	De Meander	Fazantsstraat 2	Driel	1132,00	
Gemeente Overbetuwe - Scholen (conditiemeting NEN2767)	Scholen (conditiemeting NEN2767)	1986	De Klimboom	Schaapsakker 1	Heteren	851,00	
Gemeente Overbetuwe - Scholen (conditiemeting NEN2767)	Scholen (conditiemeting NEN2767)	2006	School met de Bijbel Gymzaal	Kerkstraat 7	Randwijk	411,00	
Gemeente Overbetuwe - Scholen (conditiemeting NEN2767)	Scholen (conditiemeting NEN2767)	1952	School met de Bijbel Basisschool	Kerkstraat 7	Randwijk	848,00	
Gemeente Overbetuwe - Scholen (conditiemeting NEN2767)	Scholen (conditiemeting NEN2767)	1978	Lingschool, Ds. v.	Kerkstraat 9	Zetten	1418,00	
Gemeente Overbetuwe - Scholen (conditiemeting NEN2767)	Scholen (conditiemeting NEN2767)	1974	Lammerts van Bueren, Dr	Hendrik Piersonstraat 23	Zetten	2044,00	
Gemeente Overbetuwe - Scholen (conditiemeting NEN2767)	Scholen (conditiemeting NEN2767)	2005	De Brouwerij	Vluchtheuvellaan 3	Zetten	2891,00	



Gemeente Overbetuwe - Scholen (conditiemeting NEN2767)	Scholen (conditiemeting NEN2767)	1935	De Brouwerij		Vluchtheuvelaan 5 en 7	Zetten	603,00	
Gemeente Overbetuwe - Scholen (conditiemeting NEN2767)	Scholen (conditiemeting NEN2767)	1979	De Okkenoot		J.A. Nijloffstraat 1	Zetten	1109,00	
Gemeente Overbetuwe - Scholen (conditiemeting NEN2767)	Scholen (conditiemeting NEN2767)	1904	St. Willibrordes		Hoofdstraat 152	Herveld	2012,00	
Gemeente Overbetuwe - Scholen (conditiemeting NEN2767)	Scholen (conditiemeting NEN2767)	1971	Clara Fabricius		De Hoge Hof 8	Herveld	1210,00	
Gemeente Overbetuwe - Scholen (conditiemeting NEN2767)	Scholen (conditiemeting NEN2767)	1956	St. Jacobusschool		Dorpsstraat 5	Valburg	1506,00	
Gemeente Overbetuwe - Scholen (conditiemeting NEN2767)	Scholen (conditiemeting NEN2767)	1965	Sam Sam		De Honsvoet 4	Oosterhout	1824,00	
Gemeente Overbetuwe - Scholen (conditiemeting NEN2767)	Sporthallen, gymzalen en zwembaden	1971	Sportcentrum en zwembad De Helster		Schubertstraat 1	Elst	4585,00	
Gemeente Overbetuwe - Sporthallen, gymzalen en zwembaden	Sporthallen, gymzalen en zwembaden	2000??	Sporthal Het Westeraam		Auditorium 12	Elst	1747,00	
Gemeente Overbetuwe - Sporthallen, gymzalen en zwembaden	Sporthallen, gymzalen en zwembaden	2012	Sporthal De Mammoet		Mammoetstraat 3	Zetten	2000,00	
Gemeente Overbetuwe - Sporthallen, gymzalen en zwembaden	Sporthallen, gymzalen en zwembaden	2021	MFC De Hoendrik (sport)		Jupiter 21c	Herveld	578,00	A
Gemeente Overbetuwe - Welzijnsgebouwen	Welijnsgebouwen	1959	De Wieken		Prinses Tenestraat 49	Elst	1249,00	
Gemeente Overbetuwe - Welzijnsgebouwen	Welijnsgebouwen	1974	MFC Reijerstraat		Reijerstraat 39	Elst	406,00	A
Gemeente Overbetuwe - Welzijnsgebouwen	Welijnsgebouwen	1980	Jongerencentrum Heteren		P.V.M.G. Groen 21	Heteren	107,00	G
Gemeente Overbetuwe - Welzijnsgebouwen	Welijnsgebouwen	2002	De Santekraam		't Hofke 4	Herveld	128,00	B
Gemeente Overbetuwe - Welzijnsgebouwen	Welijnsgebouwen	1998	De Veldmuisjes Peuterspeelzaal		Pastoor Sevenijelaan 15	Oosterhout	95,00	D
Gemeente Overbetuwe - Welzijnsgebouwen met sporthal	Welijnsgebouwen met sporthal	1976	De Kruisakkers		Kruisakkers 5	Elst	1076,00	
Gemeente Overbetuwe - Welzijnsgebouwen met sporthal	Welijnsgebouwen met sporthal	1981	De Oldenburg, Sportzaal		Hofplein 1	Driel	2111,00	
Gemeente Overbetuwe - Welzijnsgebouwen met sporthal	Welijnsgebouwen met sporthal	2010	Zalencentrum de Bongerd sportzaal 't Bli Flesserstraat 54			Heteren	945,00	
Gemeente Overbetuwe - Welzijnsgebouwen met sporthal	Welijnsgebouwen met sporthal	2010	Zalencentrum de Bongerd sportzaal 't Bli Flesserstraat 56			Heteren	1771,00	
Gemeente Overbetuwe - Welzijnsgebouwen met sporthal	Welijnsgebouwen met sporthal	1980	De Wammolen, sporthal en jongerencent		Schweitzerpark 2	Zetten	4500,00	
Gemeente Overbetuwe - Welzijnsgebouwen met sporthal	Welijnsgebouwen met sporthal	1978	't Kriekske Gymzaal		Stationstraat 20	Valburg	974,00	
Gemeente Overbetuwe - Welzijnsgebouwen met sporthal	Welijnsgebouwen met sporthal	2021	MFC Valburg		Molenhoekplein 2	Valburg	1003,00	A+++ +
Gemeente Overbetuwe - Welzijnsgebouwen met sporthal	Welijnsgebouwen met sporthal	1976	Dorpshuis De Schakel en Gymzaal		De Honsvoet 2	Oosterhout	400,00	

Bijlage 3 Overzicht geraadpleegde bronnen

- [Document OverBetuwe - 25-02-11.02 Raadsvoorstel Visie op vastgoed 2025 - iBabs Publieksporaal](#)
- [Document OverBetuwe - 25-02-11.02 Visie op vastgoed 2025 - iBabs Publieksporaal](#)
- [Document OverBetuwe - 25-03-11.11 Concept-raadsbesluit Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2025-2040 versie 2 - iBabs Publieksporaal](#)
- [sectorale routekaart po-raad vo-raad vng.pdf](#) voor onderwijsgebouwen pm
- Zie [23-12-12 A12 TIC; Stand van zaken Visie op Vastgoed \(1\).pdf](#) en [iBabs - Vergaderen met inhoud](#)
- Raadsvoorstel duurzaamheid zie [Raadsvoorstel programma duurzaamheid 18 januari 2024.pdf](#)
- Programmabegroting 2024 paragraaf onderhoud kapitaalgoederen zie [III. Onderhoud kapitaalgoederen | Programmabegroting 2024 | Overbetuwe \(begrotingsapp.nl\)](#)
- Programmabegroting 2023 paragraaf onderhoud kapitaalgoederen zie [III. Onderhoud kapitaalgoederen | Programmabegroting 2023 | Overbetuwe \(begrotingsapp.nl\)](#)
- Wettelijke eisen zie [MilieuPrestatie Gebouwen - MPG \(rvo.nl\)](#)
- Visie op Vastgoed Gemeente Overbetuwe Versie: 23 januari 2018, B&W Versie nummer: XXXX [google.nl/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwi yqfvk-KCFAXw-glHHVPOA3EQFnoECBQQAQ&url=https%3A%2F%2Fapi1.ibabs.eu%2Fpublicdownload.aspx%3Fsite%3Doverbetuwe%26id%3D100102020&usg=AOvVaw03e-0CX1r5nj9sAeRuJbc1&opi=89978449](#) en [2020sectorale-routekaart-maatschappelijk-vastgoed-def.pdf \(vng.nl\)](#)
- [CO2 prestatieladder](#): De informatie over de CO2 prestatieladder inclusief energieverbruik van ons eigen vastgoed is te vinden op [onze website](#). Via de [website van SKAO](#) is meer informatie te vinden over het energieverbruik van gemeentelijk vastgoed. Ambtelijk hebben we ook een dashboard met gegevens per pand, dit is lastiger om te delen, omdat het een licentie betreft.

Bijlage 4 Geïnterviewden

Programmamanager duurzaamheid gemeente Overbetuwe (22 januari 2025)







Dorpsstraat 67
6661 EH Elst
Postbus 11
6660 AA Elst
telefoon (0481) 362 300

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl