

Project Verduurzamen gemeentelijk onroerend goed



Lester Agten & Hans de Groot
Versie: 24 maart 2014

Introductie

- Lester Agten
 - Financieel adviseur voor afdeling Leefomgeving en Welzijn
 - BOR, MaZa en Wijkzaken
- Hans de Groot
 - Portefeuillehouder Vastgoed (beheer en onderhoud)
 - Betrokken bij meerdere duurzaamheidsprojecten waaronder zwembad en energiezuinige woning

Samen verantwoordelijk voor het verduurzamen van het gemeentelijk onroerend goed in gemeente Zeist



Onderdelen



- Introductie
- Wat doen wij in gemeente Zeist op het gebied van verduurzamen vastgoed?
 - Aanleiding Verduurzamen gemeentelijk onroerend goed
 - Wat hebben we gedaan en waar staan we nu
- Wat gaan we doen in de komende periode?
- Wat hebben we vooral geleerd in de afgelopen periode?
- Vragen



Aanleiding Verduurzamen gemeentelijk onroerend goed

- 2010 Coalitieakkoord 'Dichterbij' waarin één van de diagonalen is duurzaamheid
- Aanleiding tot het schrijven van duurzaamheidsprogramma
- Programma Duurzaamheid 2012 – 2016
 - 3 P's (People, Planet & Profit) voor sociale samenleving, ecologische en economische dimensie van duurzaamheid
 - 2020 energieneutraal gemeentelijke organisatie
 - 2050 energieneutraal gemeentelijke grondgebied
 - 3 iconen benoemd (duurzame buurten, bedrijven en eigen organisatie)
 - Voorbeeldfunctie
- Voorjaarsnota 2013 is een amendement ingediend, waarin budget beschikbaar is gesteld voor onderzoek naar het verduurzamen van gemeentelijk onroerend goed

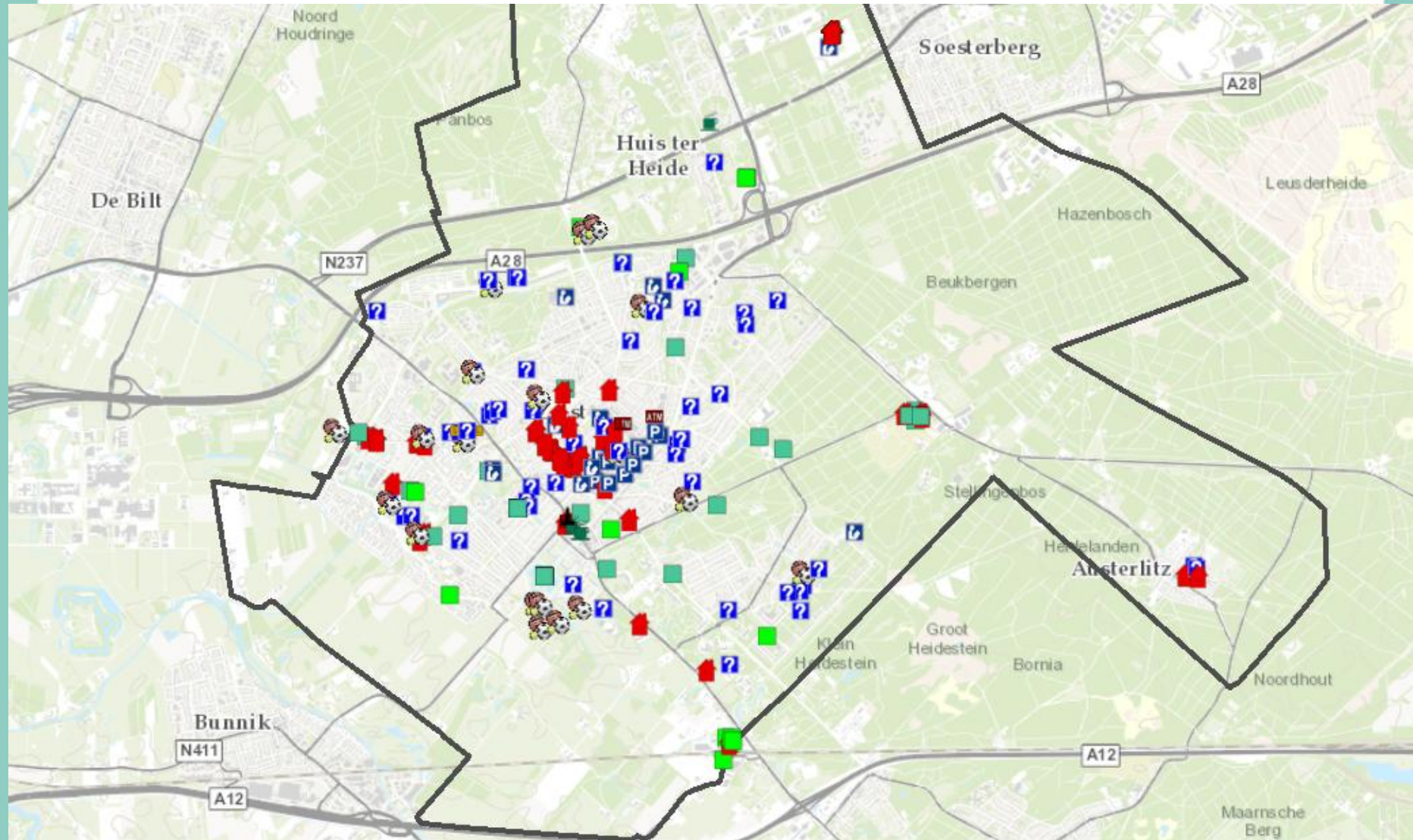


Scope van het project

- Wat wordt verstaan onder gemeentelijk onroerend goed
 - Maatschappelijk vastgoed
 - Scholen en gymzalen
 - Monumenten
 - Koopwoningen
 - Strategisch vastgoed
- Wat is de omvang van gemeentelijk onroerend goed
 - Circa 220 gebouwen
 - 207.000 m² bvo



Verdeling gemeentelijk onroerend goed in Zeist



Wat hebben we gedaan in de afgelopen periode?

- Gestart in juni 2013 met samenstelling van projectteam
- Inventarisatie waar we staan (MOP's, kennisniveau en financiën)
- Startpunt bepaald, namelijk Duurzame MOP's en scope van het project bepaald (met name de omvang)
- Gesprekken gevoerd met:
 - AgentschapNL
 - Andere gemeenten
 - Hoogleraar
 - Adviesbureaus (Profit en non-profit)
- Uit de gesprekken zijn ideeën geïnventariseerd die zijn gegoten in een leidraad waarin de Zeister ambitie is bepaald
- Vanwege de vele ontwikkelingen, zowel intern als extern, is besloten om het document dynamisch te maken, waardoor ingespeeld kan worden op de actualiteiten



Wat zijn de uitgangspunten / ambities

- Ambitie is om op een efficiënte en effectieve wijze de gemeentelijke onroerend goed portefeuille te transformeren tot een kwalitatief hoogwaardig duurzame portefeuille
- Doelstelling is:
 - Gemiddeld op energielabel A uit te komen
 - Waar mogelijk wordt ambitie verhoogd naar Energieneutraal

Nb. Er zullen panden zijn, waarbij energielabel B het hoogst haalbare is

- Realisatie van verduurzamingslag uiterlijk 2020
- Gekeken wordt of 2017 ook haalbaar is
- Zoveel mogelijk gebruik maken van “natuurlijke” vervangingsmomenten
- Vereiste is dat we zelf kennis en kunde opdoen op het gebied van verduurzamen onroerend goed



Waar zijn we nu mee bezig?

- Tijdens de gesprekken met andere gemeenten kwamen we erachter dat er veel valkuilen zijn:
 - Technisch
 - Bestuurlijk
 - Maatschappelijk
 - Financieel
- Je hebt te maken met verschillende stakeholders, namelijk:
 - Eigen organisatie
 - College
 - Raad
 - Gebruikers etc.
- Tevens dienen we technische kennis op te doen op duurzaamheidsvlak.
- Besloten werd om op kleine schaal een pilot te starten om kennis en kunde op te doen op het verduurzamen van bestaande MOP's.
- Hiermee creëren we een leercurve op allerlei vlakken, namelijk ook op bestuurlijk, financieel vlak, maar bovenal op de dialoog met de samenleving/stakeholders.



Wat houdt de Pilot in?

- In samenwerking met 2 adviesbureaus
- Huidige MOP's verduurzamen naar DMOP's
- Selectie van 7 objecten
 - Scholen, monument, kantoorpand, gymzaal en koopwoning
- 2 second opinions
 - School en kinderboerderij
- Inventarisatie “wat gaat er goed” en “waar lopen we tegenaan” in de meest brede zin
- Doorlooptijd 6 – 8 weken (start 10 maart 2014)
- Geen fysieke aanpassingen worden uitgevoerd



Wat gaan we in komende periode doen?

- Pilot verduurzamen gemeentelijk onroerend goed (ism Kontek en Ecocert) reeds gestart
 - Doelgroep: Onroerend goed algemeen
- Green Deal Benchmark Duurzame scholen (initiatief vanuit Klimaatverbond ism Tre Foil) reeds gestart
 - Doelgroep: (primair) onderwijs
- Casus Parkeren (ism Spark) gesprekken zijn gaande
 - Doelgroep: parkeervoorzieningen
- Onderzoek naar financieringsmogelijkheden

Wat hebben we vooral geleerd in de afgelopen periode?

We hebben vooral VEEL geleerd!! De belangrijkste zijn:

- Creëer voldoende draagvlak, zowel intern als extern
- Sluit intern korte lijnen met bepalende afdelingen
- Bepaal vooraf je ambitieniveau en leg de lat hoog
- Kijk verder dan alleen het technische vlak en de huidige functie van het gebouw
- Laat je inspireren door goede voorbeelden en deskundigen
- Leer van de anderen (vooral van minder goede voorbeelden)
- Als de kennis onvoldoende in huis is, neem een goed adviesbureau in de hand en daag hem uit en blijf dat doen
- Houdt het proces dynamisch en benoem vooral de risico's / ontwikkelingen en ga daar pragmatisch mee om
- Wees niet bang om verkeerde keuzes te maken, want het is een ontwikkelproces
- Laat je vooral niet te makkelijk verleiden tot het doen van concessies
- Er is veel informatie, maak daar gebruik van



VRAGEN

Q & A





Gemeente **Zeist**



Publiekshal ■ Slotlaan 20, Zeist
Postbus 513, 3700 AM Zeist
telefoon 14 030 ■ zeist@zeist.nl
www.zeist.nl ■ www.twitter.com/gemeentezeist

austerlitz ■ bosch en duin ■ den dolder ■ huis ter heide ■ zeist