



## Spelregels rond verduurzamen

*Eerste ruwe uitwerking door Piet Scheerhoorn (redacteur)*

### Beleid

Beleid formuleren is ingewikkeld, want je bent geneigd om te kijken hoe dat in de uitwerking allerlei vraagstukken koppelt.

- Het is hartstikke belangrijk om je doel te formuleren en vast te stellen. Tempo, techniek: de basis moet de nota in ieder geval in zich hebben. Zelfs energie-inspecteurs inzetten betekent al dat je het doel waarom je ze op pad stuurt moet beschrijven.
- Wees helder of je CO2-neutraal, energieneutraal of zelfs energie-opwekkend bedoelt. Zorg er ook voor dat die termen voor iedereen duidelijk zijn, want anders heb je snel spraakverwarring.
- Structureel of incidenteel. Wij denken dat het vooral structureel ingebed moet zijn. Een icoon kan teveel een ver-van-mijn-bed-show zijn. Dan voelen mensen zich er niet mee verbonden. Iconen putten ook het budget misschien wel heel erg uit.
- Integrale benadering. Alle wet- en regelgeving op allerlei gebied (asbest, brandveiligheid, binnenklimaat, vluchtwegen, klimaatnota) moet integraal in het MJOP zitten. Want anders is duurzaamheid een eendimensionaal ding dat vervolgens tegen allerlei andere dingen aanloopt.
- Zorg ervoor dat de kernportefeuille helder is en dat die een horizon van 20 jaar mee krijgt waarin je alles doet om energie te besparen. Dilemma: alleen inzetten op energie is niet duurzaam, maar energie is wel financieel interessant zodat mensen die niet iets met duurzaamheid hebben wel genegen zijn om daar vanwege dat financiële aspect in mee te gaan.
- Zorg ervoor dat het energievoordeel voor 75% beschikbaar blijft binnen het budget en ingezet blijft worden voor de vervolgstappen die je nog moet gaan maken. Gebruik de resterende 25% om de huurder, die ook een rol speelt bij het energieverbruik, betrokken te houden. Vliegwielfunctie.
- Innovatie moet een plaats krijgen in het beleid. Binnen gemeentes wordt heel vaak gestuurd op risicomangement, maar we hebben wel innovatie nodig. Misschien is innovatie in te zetten zoals vroeger de kunst in de BKR-regeling meegenomen moest worden in de opdracht, of laat innovatie in ieder geval onderdeel zijn van de aanbestedingsdocumenten.

### Reacties:

Moet er een spelregel komen die aangeeft met welke maat er gemeten wordt? Apeldoorn: wij hebben wel heel erg behoefte aan een lijst waarin je kan aangeven wat er wordt verwacht (niveau) en aan de hand van welk label je dat gaat meten (GPR, Breeam, Beng, etc.). Suggestie: matrix.



## **Portefeuillebeheer**

Eerste vraag is 'wat ga je verduurzamen?'. In Dordrecht zeggen we: kernportefeuille. De dispositieportefeuille koppelen we niet aan de mate waarin een koper het gaat verduurzamen. Dan wordt het veel te ingewikkeld. Maar wat is dan die kernportefeuille? Daarvoor hebben we (i.s.m. Twynstra Gudde) een kapstok bedacht hoe je tot de kerndispositie komt en een kapstok hoe om te gaan met nieuwe initiatieven. Bij de kernportefeuille kijk je vooral in samenwerking met de maatschappelijke beleidsafdeling of het vastgoed een functie heeft. Tegelijk stellen we ons de vraag of we als gemeente grip willen hebben op die situatie ter plekke, dus of we eigenaar moeten zijn. Bij 2x nee ga het in de dispositie.

Vervolgens komt de vraag 'is het geschikt?'. Technisch, duurzaam, financieel? Bij 'nee' komt de vraag of er kan worden geoptimaliseerd. Bij duurzaamheid heeft dat weer te maken met het ambitieniveau in relatie tot financiën. Dordrecht: alles wat binnen 15 jaar wordt terugverdiend zou je moeten uitvoeren. En dat wordt uiteindelijk terugverdiend via de huurprijs. Apeldoorn redeneert niet strak aan jaartallen, maar vanuit zichzelf terugverdiende maatregelen. Utrecht middelt de terugverdiëntijden uit.

Dordrecht: er is ook gediscussieerd of de bezettingsgraad meetelt in de beslissing om te verduurzamen of niet. Immers, een lager aantal vierkante meters is ook een duurzaamheidselement. Apeldoorn: je zou dus energetische verduurzaming moeten uitbreiden naar functioneel exploitatie technisch.

Spelregel: jaarlijks wordt aan de wethouder duurzaamheid gerapporteerd welk vastgoed de gemeente heeft (dat blijkt niet altijd duidelijk uit de begroting), welk deel tot de kernportefeuille behoort en welk deel niet, wat de kosten zijn (kapitaalslasten, onderhoudskosten, exploitatiekosten) en het besparingspotentieel, en of en in welke mate de portefeuille bijdraagt aan de duurzaamheidsdoelstellingen die er zijn gesteld.

*Reacties:* Wat doe je met scholen? Antwoord: die ga je verleiden. Diverse opmerkingen over wat wel of niet tot de kernportefeuille behoort en welke ontwikkelingen (statushouders) daarop invloed hebben.

Hevo: hoe ga je om met tegenvallers in de terugverdiëntijden? Een risicoparagraaf opnemen als spelregel? Apeldoorn gaat dat doen aan de hand van tweejaarlijkse rapportages aan de raad op basis van monitoring (mpv 2.0).

## **Accountbeheer**

Bij de spelregels rond contracten mist e.e.a. Die zijn gefocust rondom huur, maar er zijn ook contracten met leveranciers. Daar wil je ook m.b.t. duurzaamheid op sturen. De vraag is hoe je bij prestatiecontracten kunt sturen op duurzaamheid.

Duurzaamheid bestaat uit meerdere aspecten: energie, functioneel en exploitatie technisch. Voorbeeld: een raamkozijn kan exploitatie technisch ongunstig zijn vanwege noodzakelijk schilderwerk, maar functioneel nog prima voldoen.



Eisen stellen bij aanbestedingen waardoor aanbestedende partijen niet alleen hun investeringen kunnen terugverdienen, maar zelfs kunnen verdienen aan hun oplossing. De voordelen moeten niet alleen bij de gemeenten terecht komen. Anderzijds: hoe vertaal je investeringen in duurzaamheid in gebruikersgedrag (zodat de ramen niet onnodig open staan). Vervolgens zal je toe moeten naar een manier om het beleid te verantwoorden richting de raad. Niet zeggen dat je label B hebt gehaald, maar uitleggen welke energiebesparing er is gerealiseerd (want dat is de achterliggende doelstelling).

### **Levenscyclusbeheer**

Gericht op verbetering van de spelregel verduurzamen. In de omschrijving staan een hoop goede elementen, maar dat is niet erg concreet. Naast nieuwbouw ook kijken naar verbouw en onderhoud. Eerst monitoren en energie beter managen, opbrengsten in een fonds stoppen en daar de rest van de duurzaamheidsmaatregelen van financieren, naar voorbeeld van Nijmegen en Groningen.

Beperking van milieubelasting en tegengaan van uitputting van grondstoffen concreter maken. Noodzaak van goede afbakening van de portefeuille voor welke objecten je dat gaat doen en beginnen met de objecten die het meeste verbruiken.

Zoeken naar een eenduidige methodiek voor het bepalen van 'gezonde bruikbare gebouwen met toekomstperspectief'. Amersfoort gebruikt GPR.

Onderhoudsmaatregelen binnen de portefeuille. Circulair slopen: hoe kun je gebruikte materialen opnieuw inzetten?

Vraag Leiden: het initiatief komt vanuit vastgoed. Prima, maar hoe betrek je de gebruiker erbij? Apeldoorn: gaat digitale monitoring inzetten en gebruikers beoordelen door te werken met bandbreedtes voor bepaling verdeling van revenuen. Moet nog uitkristalliseren.

Split Incentive is het belangrijkste onderwerp.

*Reacties:* Jullie gaan uit van de grootste verbruikers, en dan kom je in de praktijk uit bij het stadskantoor, theater en zwembad. Maar heel veel kleintjes samen zorgen ook voor veel verbruik. Voor de burgers is het van belang om ook die kleinere verbruikers mee te nemen.

*Vraag:* Hoe organiseer je het dat dit uiteindelijk 'de lijn in gaat'. Apeldoorn: werkt met duurzaamheidsmanager, die anderen op sleeptouw moet nemen.

*Tip:* Neem de EPA-U mensen zelf in dienst, want als je die van buiten haalt is dat enorm kostbaar. Duurzaamheid kost nu eenmaal geld, hou daar rekening mee. Breda werkt met een budget van 750.000 voor 100 gebouwen.

### **Facilitair**

Bij facilitair heb je het over het gebruik. Daar is onderscheid tussen de 'gebruikers' en de 'huurders'. Die laatste kan ook een bestuur zijn, dus dan is er een afstand tot het gebouw. Voor gebruikers geldt meten is weten, want die hebben door hun gedrag grote invloed op hoe een gebouw presteert. Gezien het verschil in volwassenheid van gebruikers is de conclusie dat je als gemeente (en eigenaar) een voortrekkersrol moet vervullen. Door te wijzen op kansen die er liggen met verduurzaming en door commitment te vragen voor gemeente brede doelstellingen.



Concrete dingen die je kunt doen zijn monitoring, ook richting gebruikers. Je kunt ook een energiecoach inzetten om energie een item te laten zijn op de werkvloer. Op een laagdrempelig niveau valt veel te halen, maar dan moet je wel bewustzijn creëren.

Iets anders is dat je gebruikers meer gaat dwingen om energie groen in te kopen.

Ook met gebruikers praten over duurzame onderhoudsplanningen. 50% van die kosten zijn voor de eigenaar, maar de andere 50% zijn voor de huurder. Waarom ook daar geen afspraken over maken. Integreer in het huurcontract. Bij een subsidierelatie met instellingen kan er iets dergelijks worden opgenomen in de uitvoeringsovereenkomst.

Je mag als gemeente best wat steviger zijn in datgene wat je van de gebruikers verlangt.

Zuinige huurders niet afstraffen door hun gebouw niet te verduurzamen.

Spelregel bedenken voor een huurder die zelf initiatief wil nemen.