

# Zeist: Papieren duurzaamheidstijger in praktijk brengen

29-04-2014 (10:21)

**De gemeente Zeist gaat het gemeentelijk onroerend goed verduurzamen door alle bestaande meerjarenonderhoudsplannen (MOP's) om te zetten naar duurzame meerjarenonderhoudsplannen (DMOP's). Met als doel een energieneutrale gemeentelijke organisatie in 2020.**

Een flinke uitdaging voor projectleider Lester Agten, financieel adviseur voor de afdeling Leefomgeving en Welzijn, en Hans de Groot, portefeuillehouder Vastgoed in de gemeente. Zij hadden niet verwacht dat de invoering van duurzaam beleid zo veelomvattend is. "Het gaat niet alleen om techniek. Duurzaam beleid heeft ook te maken met informatie verzamelen, samenwerken, een visie ontwikkelen en draagvlak creëren. Vergis je niet in de hoeveelheid tijd die daarmee gemoeid is."

De gemeente Zeist bestaat uit vijf woonkernen en telt ongeveer 60.000 inwoners. Het grondgebied is 50 vierkante kilometer, waarvan een groot deel bestaat uit bos. Sinds 2010 is er een college dat veel belang hecht aan duurzaamheid. Dat was de aanleiding om een duurzaamheidsprogramma te schrijven, geënt op de drie P's (People, Planet, Profit).

## Energieneutraal gemeentelijk vastgoed

Eén van de belangrijkste ambities uit het programma is het energieneutraal maken van het gemeentelijk vastgoed in 2020. En als stip aan de horizon streeft men ernaar, dat het hele gemeentelijk grondgebied in 2050 energieneutraal is.

Het gemeentelijk onroerend goed bestaat uit maatschappelijk vastgoed, scholen en gymzalen, monumenten, koopwoningen en strategisch vastgoed. In totaal zijn het ongeveer 220 gebouwen, zo'n 207.000 vierkante meter BVO. Een fors deel daarvan zit in schoolgebouwen, parkeergarages en sportfaciliteiten.

Vanuit de gemeenteraad is onderzoeksbudget beschikbaar gesteld om de duurzaamheidsambitie een extra impuls te geven. In plaats van ad hoc maatregelen te nemen werd een onderzoek gestart naar structurele oplossingen voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed.

Als eerste werd een inventarisatie gemaakt van de bestaande situatie. Ook werden gesprekken gevoerd met andere gemeenten, deskundigen, adviesbureaus en AgentschapNL. Duidelijk werd dat er binnen het bestaande onderhoud in de gemeente al enkele initiatieven worden ontplooid. Maar dat zijn op zichzelf staande projecten, waarvan niet duidelijk is wat ze precies inhouden, wat de ambitie is en of er een relatie is met het gemeentelijke duurzaamheidsprogramma.

## Trends en ontwikkelingen

Ook werd duidelijk dat er binnen de gemeente onvoldoende inzicht is in trends en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid, om een visie en een integrale benadering van duurzaam vastgoedonderhoud te kunnen ontwikkelen. Lester Agten: "Wij weten wel veel over duurzaamheid en vastgoed, maar er zijn allerlei trends en ontwikkelingen, die in de toekomst belangrijk gaan worden. Die moet je meenemen in je visie. Voor die kennis zijn we te rade gegaan bij adviesbureaus."

Op basis van de inventarisaties is een leidraad ontwikkeld waarin de ambitie van Zeist is

geformuleerd. Uitgangspunt is de leidraad van AgentschapNL, een document waarin wordt aangegeven hoe duurzaamheid zo goed mogelijk kan worden ingericht. De Zeister Leidraad gaat echter verder: het is een dynamisch document, een set basisafspraken om flexibel in te kunnen spelen op externe ontwikkelingen.

"Er zijn allerlei ontwikkelingen van buitenaf, die invloed hebben. Bijvoorbeeld de wetwijziging waardoor het beheer en onderhoud van de schoolgebouwen per 1 januari 2015 naar de scholen gaat", zegt Agten. "Welke impact dat zal hebben is moeilijk in te schatten, maar het is goed om die ontwikkeling aan de voorkant te benoemen. Vandaar dat wij als leidraad hebben gekozen voor een basisdocument, dat we als startpunt gebruiken om die verduurzamingslag in te gaan."

In de Leidraad is de ambitie vastgelegd om op een efficiënte en effectieve wijze de gemeentelijke vastgoedportefeuille te transformeren tot een kwalitatief hoogwaardige portefeuille. Het doel is om gemiddeld op energielabel A uit te komen en waar mogelijk de ambitie te verhogen naar Energieneutraal. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de 'natuurlijke' vervangingsmomenten. Een andere ambitie is dat de gemeente zelf kennis en kunde opdoet. "De overheid krijgt steeds meer een faciliterende rol. In die rol willen wij mee kunnen denken met initiatieven, die vanuit de samenleving komen."

## Pilot

Om op een goede manier kennis te vergaren is een pilot opgezet om een klein aantal vastgoedobjecten te verduurzamen. Het betreft een selectie van zeven objecten, een doorsnede van de vastgoedportefeuille: drie scholen van verschillende leeftijdscategorieën, een monument, een kantoorpand, een gymzaal en een koopwoning. Van deze objecten worden de huidige MOP's getransformeerd naar DMOP's. Dat zal binnen acht weken voltooid zijn.

Bij de pilot worden externe adviesbureaus ingeschakeld. Het primaire doel is kennis en ervaring opdoen: over het opvragen van (technische) informatie van het vastgoed, over het discussiëren met de gebruikers, over het zoeken naar financiële middelen en over de dialoog met de samenleving. "Het laatste wat we willen is vanuit een ivoren toren een verduurzamingslag uit te vaardigen. Want dan heb je niet voldoende draagvlak vanuit de samenleving. Juist dat vinden wij erg belangrijk, omdat de samenleving uiteindelijk de gebruiker is van het vastgoed."

## Gemeenschappelijk proces

Het verduurzamingsproject is vooralsnog papier. Toch ziet Agten dat het project ook nu al veel oplevert. "We hebben veel geleerd, zowel op bestuurlijk niveau als in technisch opzicht. Maar het belangrijkste is wel dat we ervan doordrongen zijn, dat verduurzamen een gemeenschappelijk proces is."

Dat is ook de succesfactor bij de verduurzaming van het plaatselijke zwembad. Naast de fysieke maatregelen die zijn getroffen, gaat het ook om het gedrag van de gebruikers van het pand. Uit de enthousiaste verhalen over het verduurzamen van het zwembad blijkt hoeveel meer er kan als het bestuur ervoor gaat en wanneer de vastgoedeigenaar, gebruiker en uitvoerders elkaar weten te vinden. Er zijn oplossingen gerealiseerd, die je niet van achter het bureau had kunnen verzinnen.

*Dit artikel in Vastgoedjournaal.nl is gebaseerd op de presentatie van Lester Agten tijdens de bijeenkomst Duurzaam Onderhoud, van de werkgroep Verduurzamen Vastgoed, op 25 maart. Deze werkgroep draait binnen Bouwstenen voor Sociaal; een platform van en voor bestuurders, managers en professionals in maatschappelijk vastgoed.*

