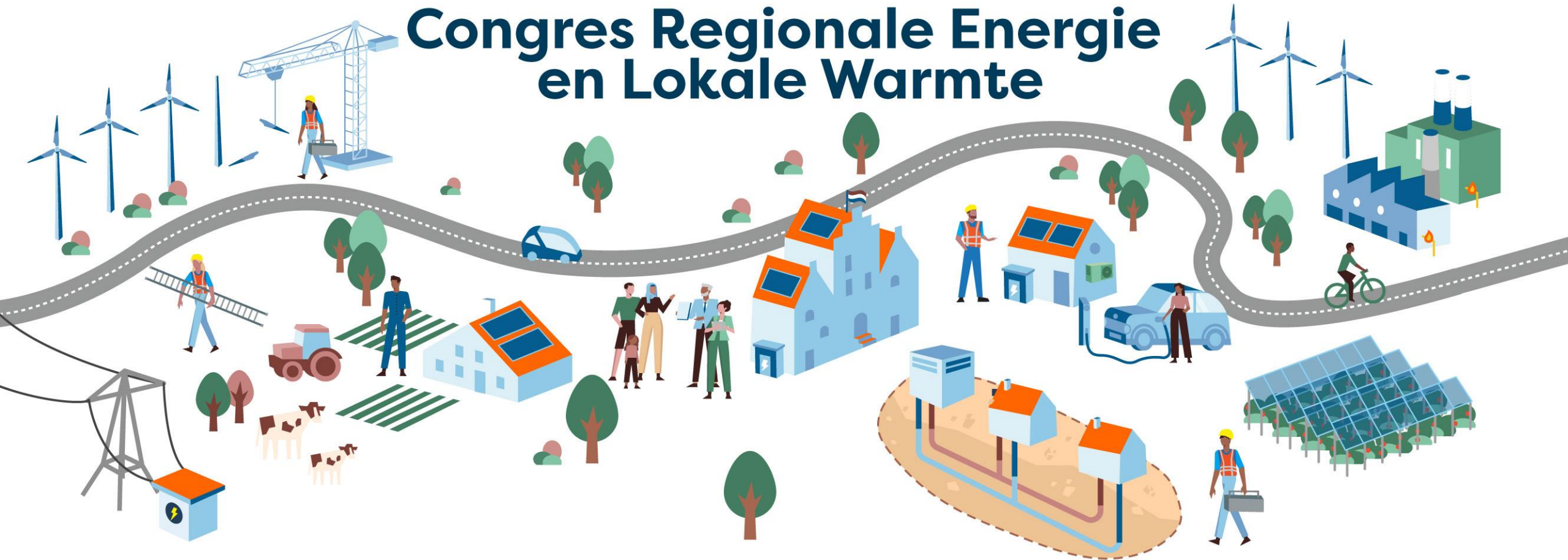


Krachten bundelen in de uitvoering

Congres Regionale Energie en Lokale Warmte



Maatschappelijk vastgoed biedt kansen voor de wijkaanpak!



**Deelsessie ronde 2:
Maatschappelijk vastgoed
biedt kansen voor de
wijkaanpak!**

Even voorstellen (1)

Wouter Gubbels

- Beleidsmedewerker verduurzamen Maatschappelijk Vastgoed bij de Vereniging van Nederlandse Gemeenten
- Verantwoordelijk voor versnellingsprojecten:
 - **Verbinding met de wijkgerichte aanpak**
 - Slimmer aanbesteden
 - Monitoring en benchmarken
 - (Europese) financiering
- Woonachtig in de gemeente West-Betuwe
- Liefhebber van natuur, koken en sport



Agenda

- Even voorstellen
- Opgave verduurzamen Maatschappelijk Vastgoed (MV)
- Opgave wijkgerichte aanpak
- Huidige situatie
- Waarom moet je effectiever samenwerken bij deze opgaven?
- Hoe ga je als gemeente effectiever samenwerken bij deze opgaven?
 - Leerkring en instrument
- Welk gesprek voer je op welk moment met wie?
- MV als kans in de lokale warmtetransitie
- In de praktijk: Gemeente Leiden

Even voorstellen (2)

Wie zijn jullie?

1. Gemeente / Rijksoverheid / andere (semi)overheid / marktpartij?
2. Ervaring met de wijkgerichte aanpak?
3. Ervaring met het verduurzamen van gemeentelijk MV?
4. Ervaring met verduurzamen MV in wijkaanpak?

Opgave verduurzamen gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

- Afspraak Klimaatakkoord: gemeenten verduurzamen hun maatschappelijk vastgoed voor 2050. Uitgangspunt is een reductie van de CO2-uitstoot en het aardgasvrij maken van gebouwen.
- Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed:
 - Doel om 49% CO2 reductie in 2030 en 95% CO2 reductie in 2050 te realiseren t.o.v. 1990. Gemeenten hebben de vrijheid om hierin ambitieuzere doelen te stellen.
- Planmatig verduurzamen d.m.v. een Portefeuilleroutekaart of bv. een Duurzaam MJOP. Niet verplicht.
- Om tot een gedegen aanpak te komen moet de gemeente rekening houden met stakeholders die invloed hebben op hun processen. Dat betekent dat zij ook de collega's vanuit de wijkaanpak moeten betrekken.

Klik op de afbeelding om naar de VNG MV webpagina te gaan

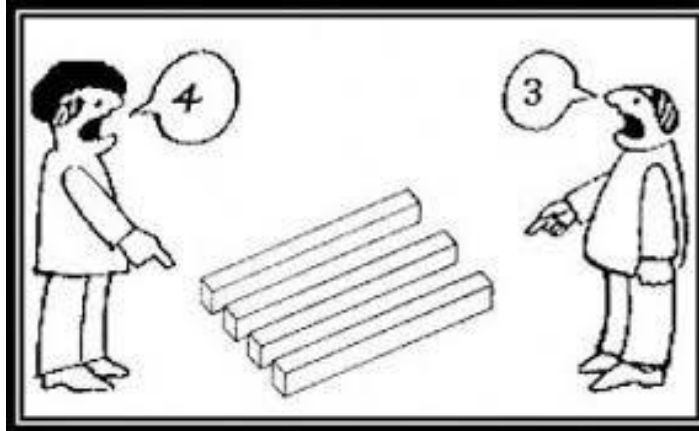


Opgave wijkgerichte aanpak

- De gemeente heeft de regie in de Gebouwde Omgeving.
 - In 2030 moeten 1,5 miljoen woningen verduurzaamd zijn en in 2050 alle gebouwen van het aardgas.
- Regie verduurzaming gebouwde omgeving ligt bij gemeenten, d.m.v. gebiedsgerichte aanpak.
 - In de TVW (en in 2026 het warmteprogramma): Datum wijk of buurt daadwerkelijk van het aardgas af en met welke technische oplossing als alternatief.
- Hiervoor alle stakeholders in de wijk, buurt of dorp betrekken.
- Dat betekent óók (gemeentelijk) maatschappelijk vastgoed.

Huidige situatie

Geen efficiënte samenwerking



Gemeente heeft de regie



Geen duidelijkheid of overeenstemming op:



Waarom?

- Als je op datum x het aardgas wilt afsluiten moeten alle gebouwen in die wijk of buurt voorbereid zijn op de overgang. Oók het maatschappelijk vastgoed.
- De gemeente heeft een voorbeeldrol als het gaat om het verduurzamen van eigen maatschappelijk vastgoed. Stel dat er in die wijk of buurt een collectieve oplossing wordt bedacht, is het goed voor het vertrouwen als de gemeente daar ook op kan aansluiten (indien dat technisch mogelijk is).
- Je wilt desinvesteringen voorkomen. Een goede afstemming is dan ook belangrijk.
- Als laatste kan het maatschappelijk vastgoed binnen een wijk ook kansen bieden. Denk aan een sportveld of zwembad dat ook als bron voor de wijk of buurt kan dienen. Of een dorpshuis wat als sociale ontmoetingsplek kan dienen en ook ter inspiratie over de mogelijkheden die verduurzaming met zich meebrengen.

Hoe dan wel?

- Dit jaar hebben we hiervoor leerkringen georganiseerd:
 - Kick-off bijeenkomst (9 maart) 3 fysieke leerkringsessies (23 mei t/m 20 juni)
- Deelnemers: Gemeenteambtenaren werkzaam op een van beide opgaven
- Doel: Toewerken naar instrument als handvat voor alle gemeenten



Lessen uit de leerkring

- Gedurende het proces om tot een betere samenwerking te komen, kom je vrijwel zeker knelpunten en dilemma's tegen. De ambities en het tempo van beide opgaven hoeven ook niet per definitie overeen te komen. Het belangrijkste is dat het juiste **gesprek** gevoerd gaat worden om dat allereerst te signaleren en van daaruit met elkaar te gaan verkennen wat de mogelijkheden en kansen zijn voor een betere samenwerking en afstemming.
- Het belangrijkste is dat je weet wat er speelt. Planning is breder dan alleen in tijd. Soms is het geen probleem om vanuit twee sporen te werken, maar het is wel van belang dat je goed op de hoogte bent van wat er bedacht wordt en wat er op de planning staat zodat je daarop kunt voorsorteren en bewuste **keuzes** kunt maken.
- Het begint met begrip krijgen voor ieders opgave. Neem daar de tijd voor. Per fase wordt het vervolgens concreter. Per fase neem je ook tussentijds **besluiten** en zijn er go/no go momenten. Het komt hoogstwaarschijnlijk ook voor dat het nodig is om tussentijds op te schalen.



Quotes van gemeenten:

- “De voorbeeldrol van MV in de wijk gebruiken we als bestuurlijk motief om te verduurzaming versnellen.”
- “De gemeente heeft een aantal woningen in eigendom. Deze verduurzamen we als eerste, als voorbeeld in de wijkaanpak”
- “Door het gesprek met onze collega’s aan te gaan is er meer begrip ontstaan. Daarnaast hebben we hele interessante kansen ontdekt om elkaars opgave te versterken.”
- “Wij hebben interactieve sessies georganiseerd met de raad a.d.h.v. stellingen. Hier is onze portefeuillekaart voor verduurzamen MV uit voortgekomen”.
- “Door MV als kans te zien, hebben we nu een collector sportveld met een WKO die 100-150 woningen voorziet van warmte. Zonder het MV in deze wijk was de businesscase niet haalbaar.”
- “Wij hebben op hoog tempo ons MV verduurzaamd, zodat we nu de wijkaanpak leidend kunnen maken.”
- “Om deze opgaven te verbinden en te willen versnellen doorloop je continu het proces: versimpelen → verbreden → versnellen”.
- “Door deze tool kwam ik erachter dat er binnen de gemeente er niemand zich bezighield met het verduurzamen van ons eigen vastgoed. Hier heb ik direct actie op ondernomen.”
- “Binnen onze gemeente is het tempo van het verduurzamen van ons eigen vastgoed leidend. Vanuit de TvW wordt er ingezet op elektrificatie en wordt er pas na 2030 gestart. Daar kunnen we vanuit MV niet op wachten.”

Best Practice!

COLLECTORVELD OP SPORTPARK STRIJP GAAT WONINGEN VERWARMEN

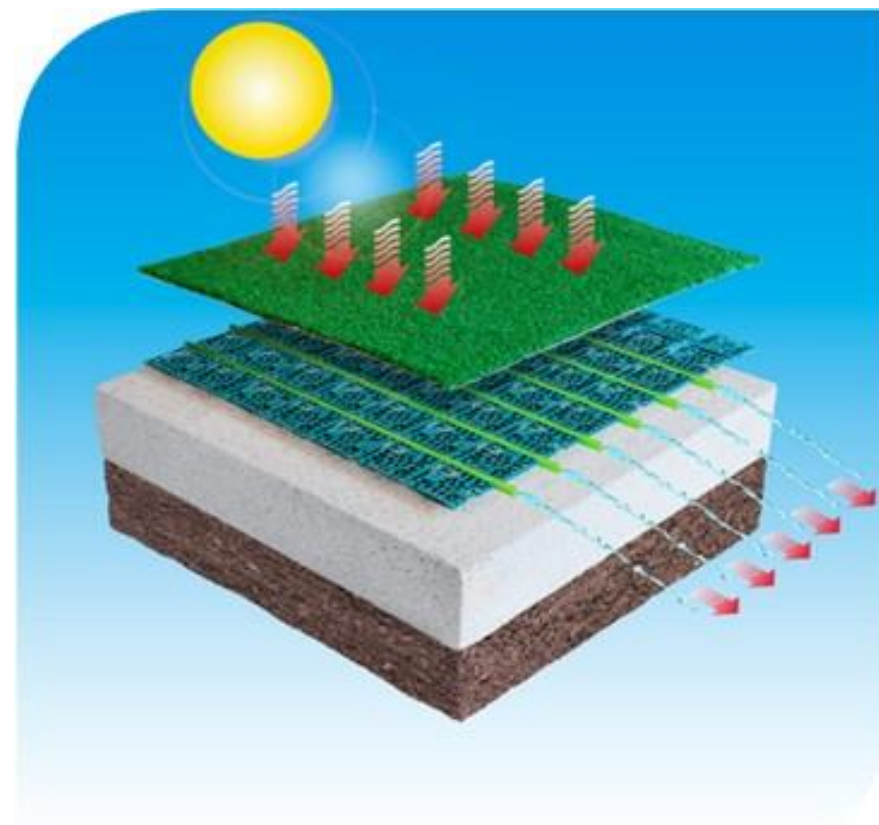


20 december 2022

Op sportpark Strijp komt een multifunctioneel en duurzaam sportveld te liggen. Dat is uniek in Nederland: nog nergens is de combinatie van collectoren met bodemopslag op deze manier toegepast. Multifunctioneel wil zeggen dat de toplaag voor meerdere sporten te gebruiken is. Dit verhoogt de bezettingsgraad van het veld. En onder het kunstgras komt een collectorenveld. Dat wordt op termijn aangesloten op de gemeentelijke warmte koude-opslag (WKO). In potentie kunnen hiermee ca. 100-150 woningen verwarmd worden. De vervanging van het huidige korfbalveld start in 2023.

Warmteopslag en koele velden in de zomer

Het collectorveld komt onder de toplaag van het kunstgrasveld. Hier worden buizen aangebracht in speciale tegels (zogenaamde collectorveld). Door deze buizen stroomt een koude vloeistof. Deze vloeistof neemt de warmte op en wordt opgeslagen in de bodem. Naast de warmteopslag, blijft het veld zo ook een stuk koeler in de zomer.



Tool

- Er is een tool ontwikkeld voor alle gemeenten die eind dit jaar opgeleverd wordt. Het blijft echter altijd maatwerk. Er blijft een verschil in **aanpak** tussen grote gemeenten en kleine (landelijke) gemeenten alsook kan de prioritering anders liggen. Zo kan bij de ene gemeente de wijkaanpak leidend zijn en bij de andere gemeente juist andersom.
- Deze tool is een handvat om het gesprek te voeren binnen je gemeente. Welk gesprek ga je wanneer voeren en met wie? Welke onderwerpen moet je behandelen en waar liggen kansen en uitdagingen?



Tips & Tricks MV

- Zie je maatschappelijk vastgoed niet alleen als klant, maar ook als kans in de wijkaanpak
- Kijk vanuit vastgoed breder dan de duurzaamheidsopgave. Kijk ook naar bv. Klimaatadaptatie, (natuur)inclusiviteit en circulariteit.
- Kijk naar andere verhuurconstructies in je MV, bv. inclusief de installaties.
- Sluit aan bij het Datastelsel Verduurzamen Utiliteit (DVU) om je energieverbruik te monitoren en benchmarken.
 - Dit geeft ook de mogelijkheid om aan te sluiten bij de BespaarGarant regeling.
- Kijk nog eens scherp naar de huurvoorwaarden:
 - Split incentive
 - Terugverdienperiode
- Als gemeente heb je een voorbeeldrol in de energietransitie. Maak dit zichtbaar door in de wijk je eigen vastgoed als voorbeeld te gebruiken. Bv. In de vorm van het tentoonstellen van maatregelen en gevolgen.
- Organiseer interactieve sessies met de gemeenteraad om je portefeuilleroutekaart op te stellen. Hiermee creëer je draagvlak op de plannen die aansluiten bij de ambities.
- Neem vanuit duurzaamheid de afdelingen vastgoed en beheer mee in het belang van de verduurzaming. Creëer eigenaarschap.

Tips & Tricks wijkaanpak

- Kijk of de wijkaanpak integraal opgepakt kan worden binnen een gemeente. Bv. een gebiedsgerichte aanpak waarin leefbaarheid en sociale thema's e.d. wordt meegenomen.
- Zie gemeentelijk MV als kans in de wijkaanpak:
 - Sportvelden of zwembaden als warmtebron
 - Als eerste grote klant voor je warmtenet om je businesscase beter haalbaar te maken
- Cluster vastgoedeigenaren bij gesprekken in de gehele gemeente i.p.v. op wijkniveau: Bv. Sportverenigingen, scholen en zorginstellingen.
- Gebruik je eigen vastgoed (MV, zakelijk, woningen) of vastgoed van woningcorporaties als voorbeeld in de wijkaanpak. Laat aan ondernemers en inwoners zien wat er achter hun voordeur gaat gebeuren.

Wijkaanpakken en maatschappelijk vastgoed

Sessie VNG 1-11-2023



Leiden

Waarom maken we de overstap?

- Leiden wil **klimaatneutraal** zijn in 2050
- Sterk verminderen van CO₂ en broeikasgassen
- Overstappen op schone alternatieven voor aardgas

Bovendien:

- Veel minder aardgas uit Groningen
- Belasting op aardgas gaat stijgen



Waarom maken we de overstap?

Januari 2022: De Transitievisie Warmte

- Inzetten op **meerdere (lokale) duurzame bronnen** en energie besparen
- Niemand wordt verplicht om aan te sluiten op een **collectieve warmte-oplossing**
- **Betaalbaar, duurzaam en betrouwbaar**

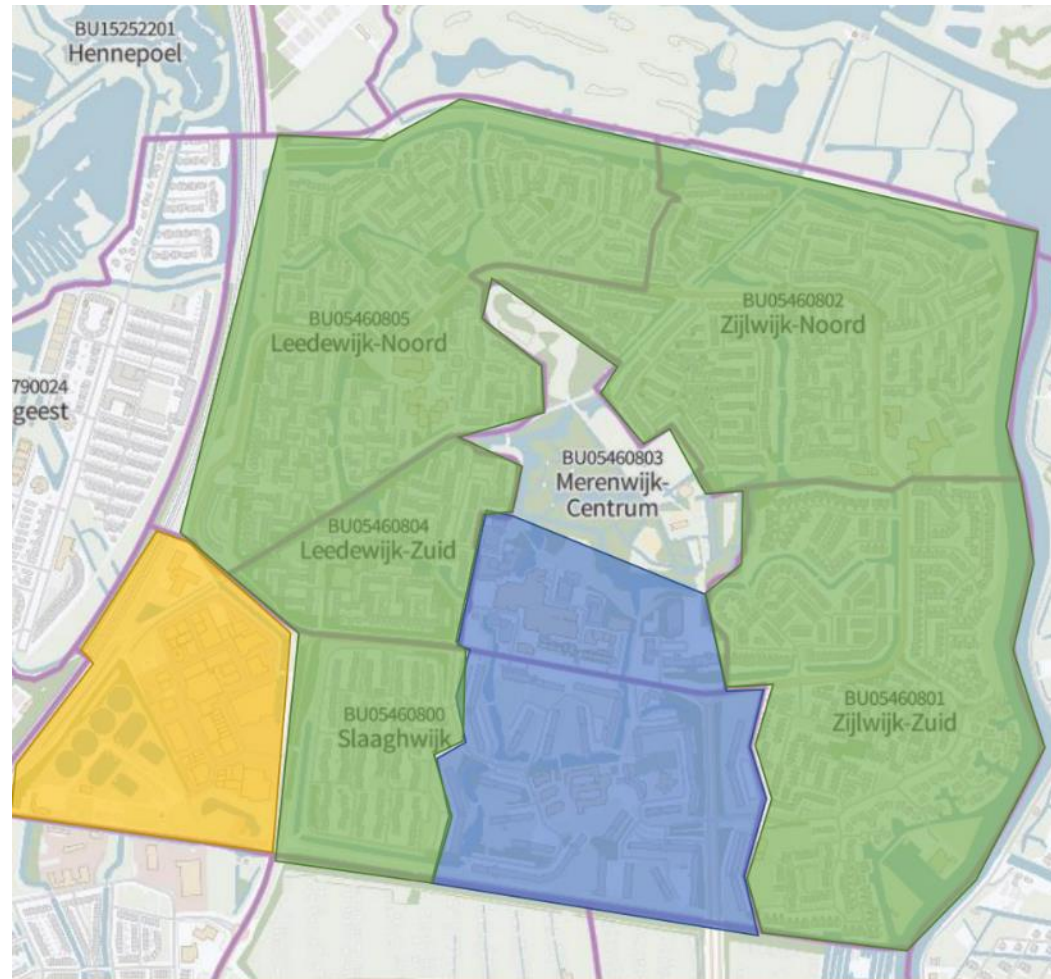


Wijkuitvoeringsplan

- Hoe we de overstap gaan maken leggen we vast in een **wijkuitvoeringsplan**
- Hiervoor is eerst onderzoek nodig en we willen ook keuzes voorleggen aan de wijk
- Het wijkuitvoeringsplan is naar verwachting klaar aan het eind van **2024**



Drie plannen voor de Merenwijk



Wat als we geen plan maken?

- Dan wordt het moeilijker om een **collectief** te organiseren voor wie dat wil
- Dan vindt er **niet goed afstemming** plaats over bijvoorbeeld verzwaring elektriciteitsnet, vervanging riolering etc.
- Dan wordt de **hybride warmtepomp** vanaf 2026 verplicht. Wellicht is een alternatief wel beter?



Wie zijn 'we'?

- De **gemeente** wil dit samen doen met de **bewoners** en **ondernemers** in het gebied.
- **Tweewekelijks** werkgroepoverleg met bewonersinitiatieven
- U als bewoner en ondernemer (**bijeenkomsten, klankbordgroep, ...**)



Wat gaan we doen?

In vier fasen toewerken naar het **plan**

- Fase 1 – Samen Starten
- Fase 2 – Onderzoeken (Startnotitie)
- Fase 4 – Kiezen
- Fase 5 – Besluiten



En daarna?

Is er een collectieve warmte-oplossing?

- Dan wordt een **aanbod** aan bewoners uitgewerkt (niet verplicht)
- En bij voldoende animo kan het worden **uitgevoerd**
- Ontzorging voor de **individuele** warmte-oplossing



Plan van Aanpak gebiedsgerichte aanpak

Leidraad voor onze gebiedsaanpakken:

Ambitie:

- 2 jaar de tijd om een plan te maken
- 8* jaar de tijd voor uitvoering

Hier kan, onderbouwd, van af worden geweken.



Wat vindt u belangrijk?

Een vraag, tip, zorg of wens?
Graag in de **blauwe doos**!
(Binnen 2 weken reactie)



Stelling

Voor je met een wijkaanpak begint, moet je eerst al een plan hebben hoe je het gemeentelijk vastgoed in die wijk aardgasvrij krijgt.



Stelling

Maatschappelijk vastgoed aardgasvrij krijgen is veel complexer dan woningen. Het is daarom goed uit te leggen waarom voor maatschappelijk vastgoed een andere einddatum voor aardgasvrij geldt dan voor woningen.



Stelling

Maatschappelijk vastgoed kan een aanjager zijn voor de warmtetransitie. Het is daarom slim om juist startbuurten te kiezen waar veel maatschappelijk vastgoed aanwezig is.

