



Ontzorgingsprogramma Maatschappelijk Vastgoed

Nieuwe Energie Overijssel

03 Column: Vanuit neutrale basis samen verduurzamen | 03 Welke organisaties hebben we al kunnen helpen?
06 Gemeenten aan de slag met eigen vastgoed 07 'Hoe gaan we dat betalen?' | 08 Quickwins: Waar moet ik beginnen?

02 | **Dorpshuis Zalk:**
een voorbeeld voor
inwoners

04 | **Rode Kruis Twente:**
ook onze huurders
betrekken

05 | **Processchema
& overzicht
doelgroepen**

07 | **De Potkaamp:**
Een kosterwoning
duurzaam renoveren

DE TOEKOMST IS NU

Foto: School met de Bijbel in Notter-Zuna



Klaar voor de toekomst. Een uitspraak die je met regelmaat voorbij hoort komen als een gebouw verduurzaamd is. Maar die toekomst is nu. Nu is verduurzaming nodig. Nog meer dan we van te voren dachten. Denk alleen al aan de hoge energieprijzen.

En naast dat verduurzaming de energierekening omlaag kan brengen, is er een groter doel te dienen: in 2050 willen we een energieneutrale provincie zijn, in lijn met het Klimaatakkoord. Dat is een flinke opgave waarbij van iedereen wat verwacht wordt. Ook maatschappelijke organisaties

moeten hun gebouwen verduurzamen om aan deze opgave bij te dragen. Deze organisaties beslaan een groot deel van de Overijsselse gebouwen. Gebouwen met een voorbeeldfunctie; scholen, buurthuizen, zorginstellingen, cultuurcentra, religieuze gebouwen en gemeentehuizen.

Veel van die maatschappelijke organisaties willen gelukkig ook graag verduurzamen. Maar waar begin je? Vooral de kleine organisaties hebben niet genoeg kennis of tijd om de juiste keuzes te maken. Daarom is in het voorjaar van 2021 het Ontzorgingsprogramma Maatschappelijk Vastgoed gestart. Een team van coaches en adviseurs die vastgoedeigenaren helpt met het zetten van de juiste stappen. Inmiddels heeft dit team bijna zestig eigenaren van maatschappelijk vastgoed geholpen met

het verduurzamen van hun gebouwen. Ruim 150 gebouwen zijn (of worden binnenkort nog) verduurzaamd. Onlangs kreeg ik een rondleiding in De Potkaamp in Borne. Een ontmoetingscentrum naast de kerk dat verduurzaamd is met hulp van het ontzorgingsprogramma van de provincie. Enthousiaste vrijwilligers lieten de zonnepanelen, de warmte-terugwininstallaties en de LED-verlichting zien. Het geeft hen een plek waar nu letterlijk en figuurlijk warme ontmoetingen plaats kunnen vinden. Het gebouw is dus klaar voor de toekomst, maar vooral ook klaar voor de tijd waarin we nu leven.

In deze krant staan ervaringsverhalen van maatschappelijk vastgoedeigenaren. Hoe zij het verduurzamen hebben aangepakt, waar ze tegenaan liepen en welke tips ze hebben voor andere eigenaren. Er gebeurt veel in Overijssel en dat moet ook. Het goede nieuws is dat eigenaren het niet alleen hoeven te doen. De provincie staat ze ook de komende jaren bij. Laat u inspireren en zet samen met ons de stap. Een stap naar een energieneutraal Overijssel.

Tijs de Bree

**Gedeputeerde Energie
provincie Overijssel**

COLOFON | Duurzaam maatschappelijk vastgoed krant

Duurzaam maatschappelijk vastgoed krant is een uitgave van het Ontzorgingsprogramma Maatschappelijk Vastgoed van de provincie Overijssel.

Uitgave juni 2023

Vormgeving: IQ-Media

Fotografie: Vulkers Fotografie

Teksten: Commkracht

Meer weten?

Kijk op nieuwenergieoverijssel.nl/ontzorgingsprogramma of klik op de button.

Vragen?

Mail naar ontzorgingsprogramma@overijssel.nl

'Iedereen moet zich thuis en behaaglijk voelen bij ons. Mensen moeten binnen niet met de jas aan zitten. Maar we willen wel van de hoge energierekening af. Daarom onderzochten we wat we anders konden doen, met hulp van het ontzorgingsprogramma. En dit delen we met de inwoners van het dorp, zodat we hen kunnen inspireren.'



DORPSHUIS ZALK: EEN VOORBEELD VOOR INWONERS



Bram Eerkes is beheerder van het Dorpshuis in Zalk. Het afgelopen anderhalf jaar heeft hij de zogenaamde 'quick wins' uitgevoerd om de energiebehoefte van het gebouw te verminderen. Hij staat op het punt om grotere maatregelen te treffen om de forse energierekening te verlagen.

Techniek is nog niet afgeschreven

'Ons gebouw is in 2015 gebouwd door vrijwilligers. Er zijn technieken gebruikt die destijds logisch waren. Er is een handgestuurde luchtbehandelingsinstallatie, er zijn drie cv-ketels en er liggen

zonnepanelen, die overigens niet van het dorps huis, maar van een coöperatie zijn. Onze energierekening is hoog en daar wilden we wat aan doen. In eerste instantie dachten we aan extra zonnepanelen of een warmtepomp. Maar het kost veel geld om techniek te vervangen die nog niet is afgeschreven. Stan Fritschy, duurzaamheidscoach van het ontzorgingsprogramma, bood ons een andere manier om met verduurzamen aan de slag te gaan.'

Krokettentheorie

Eerst bezuinigen was het advies van Stan. Bram bracht het energieverbruik van alle apparaten in het gebouw in beeld om te kijken wat de mogelijkheden waren. 'Ik gebruikte wat ik mijn krokettentheorie noem. Ik maakte inzichtelijk welke apparaten je moet aanzetten voor de verkoop van één kroket. Er bleek zeven euro bij te moeten. Door het delen van dat inzicht, met zowel gebruikers als klanten, is er meer begrip voor de maatregelen die ik als beheerder moet nemen.' Halogeen vervangen voor led en thermostaten afschermen waren een van de eerste stappen die het dorps huis nam om energie te bezuinigen.

Een slim gebouw

Onlangs heeft het dorps huis de knoop doorgehakt en besloten om het gebouw zoveel mogelijk te

automatiseren. 'Verlichting, ventilatie, verwarming, koeling, we willen zoveel mogelijk automatiseren. Ik heb een product gevonden die als het ware praat met alle apparaten die we hebben. Er hoeft dus niks vervangen te worden, heel duurzaam. Gebruikers kunnen invloed uitoefenen op de ruimte waar zij zich bevinden. Zodra ze de deur achter zich dichtdoen, gaat alle techniek weer op standje standaard, heel efficiënt. Daarnaast willen we airco's plaatsen om lokaal te verwarmen. Uit de energiescan die we kregen bleek namelijk dat onze vloerverwarming, door de manier waarop deze is aangelegd, onnodig veel energie verbruikt.'

Voorbeeldfunctie

Op dit moment brengt Bram de kosten in beeld en maakt hij een planning om de aanpassingen gefaseerd door te voeren. 'Met onze plannen verwacht ik minstens de helft aan energielasten te besparen. We zijn heel zelfredzaam, maar gaan voor de investering wel een beroep doen op subsidies. We zijn enorm blij met de begeleiding van het ontzorgingsprogramma. Niet alleen komen we door dit traject op dingen waar we zelf niet bij stilgestaan hebben. Samen met Stan delen we onze ervaringen tijdens bewonersavonden en bijeenkomsten met andere dorps huizen. We zijn graag een voorbeeld voor inwoners van Zalk en andere dorps huizen.'



COLUMN

SAMEN VERDUURZAMEN GEEFT ENERGIE!

Een hoge energierekening is voor veel eigenaren van maatschappelijk vastgoed reden om aan de slag te gaan met verduurzamen. Vaak hebben ze wel een idee wat ze willen doen om energie te besparen. De uitdaging voor mij als duurzaamheidscoach is om eigenaren en gebruikers zover te krijgen dat ze samen nadenken over de richting en uitvoering naar een toekomstbestendig gebouw.

Wij helpen eigenaren een ambitie te formuleren: wat is de stip op de horizon als het gaat om het verduurzamen van de gebouwen? We dagen eigenaren uit om gebruikers en andere betrokkenen mee te laten denken over de verduurzamingsplannen. Het vastgoed is er immers voor de gebruikers. Wat zij als prettig en minder prettig ervaren is van waarde bij de uitvoering van maatregelen. Gebruikers willen best op het energieverbruik letten, net als

thuis. Maar ze willen ook een behaaglijk gebouw waar het prettig toeven is. Door samen na te denken over de toekomst van het gebouw en stappen te zetten richting verduurzaming, geef je elkaar de kans om mee te denken en verder door te kijken. Met als resultaat een energiezuinig gebouw én een fijne plek om te verblijven.

Een mooi voorbeeld van het gezamenlijk optrekken is de aanpak voor de verduurzaming van het zwembad in Wierden. De thema's sport, gezondheid en klimaatadaptatie zijn met elkaar verweven. Door in een vroeg stadium de belanghebbenden bij elkaar te brengen, kom je tot oplossingen die met het gebouw en de omgeving te maken hebben. Je weet elkaar daarna makkelijker te vinden en je bouwt begrip op voor elkaars afwegingen. Daarmee geef je elkaar energie om door te gaan. Een



“

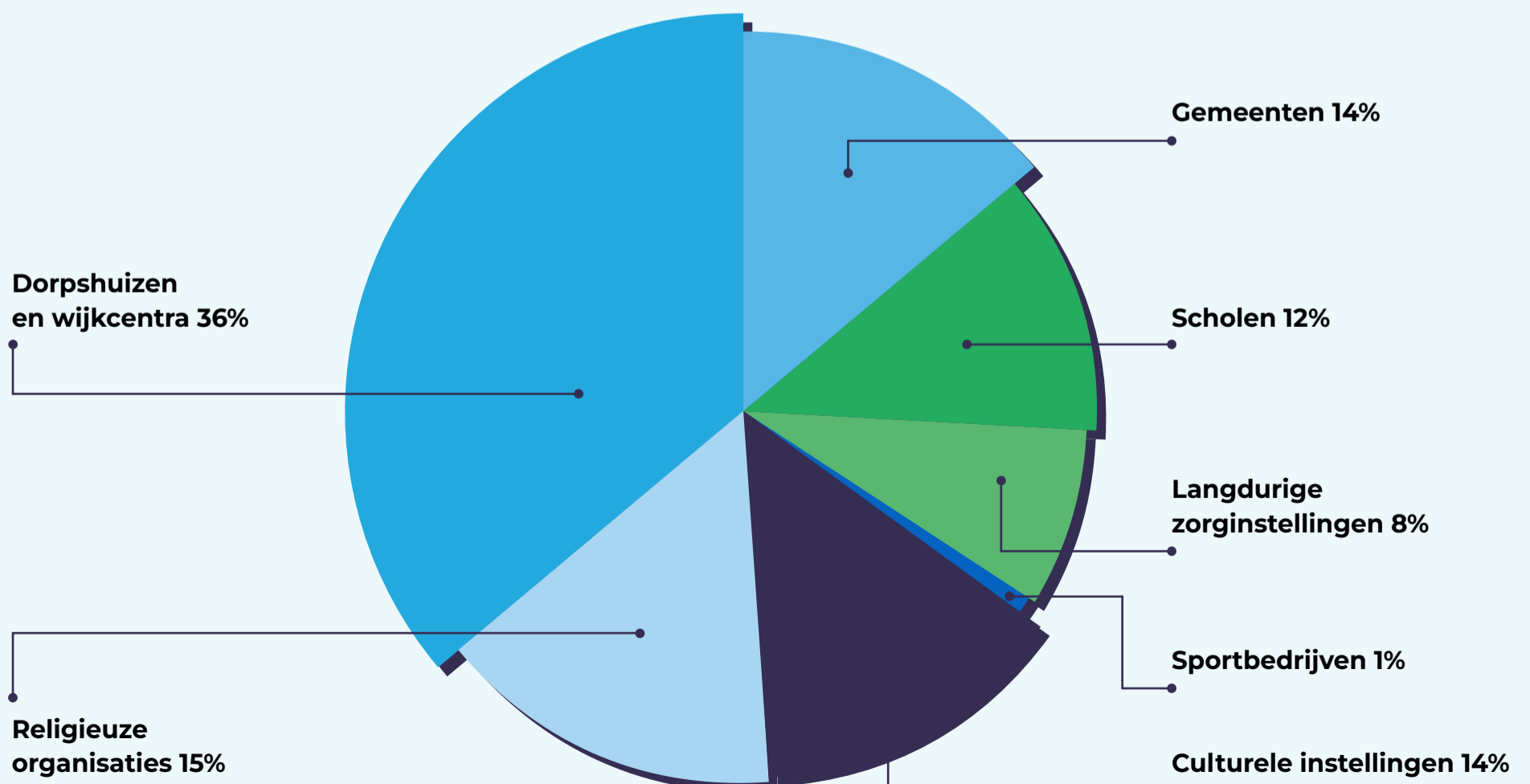
gebouw met een maatschappelijke functie brengt mensen samen. Het verduurzamen van het gebouw zou daarom in mijn ogen ook in gezamenlijkheid moeten gaan. Je leert van elkaar, houdt rekening met elkaars drijfveren en wensen. En dat geeft energie!

Mignon Sanchez

Duurzaamheidscoach
Ontzorgingsprogramma
Maatschappelijk Vastgoed

GLOBAAL OVERZICHT

WELKE ORGANISATIES HEBBEN WE AL KUNNEN HELPEN?



RODE KRUIS TWENTE: OOK ONZE HUURDERS BETREKKEN



Verbouwingsplannen, een oude verwarmingsketel, slecht geïsoleerde leidingen en de hoge gasprijzen. Er waren verschillende redenen voor het Rode Kruis, district Twente, om na te denken over het verduurzamen van hun gebouw in Almelo. Geurt Leppink houdt zich als vrijwilliger onder meer bezig met facilitaire zaken en was een belangrijke motor achter de plannen. 'We willen meer dan een duurzaam gebouw. We willen een voortrekkersrol vervullen. Richting onze omgeving, onze huurders en de partijen waar wij van huren.'

Het Rode Kruis in Twente had altijd veel eigen panden. Die zijn allemaal verkocht, op één na in Almelo. Geurt: 'We moesten aan de slag met ons gasverbruik. De verwarmingsketel is op sterven na dood. Onze huurders, waaronder een oncologische fysiotherapeut, een bloedbank en een logopedieorganisatie, gebruiken aardig wat gas om hun ruimtes te verwarmen. Toen we gingen verbouwen, wil we kijken hoe het anders kan. In mijn zoektocht naar mogelijkheden kwam ik bij het ontzorgingsprogramma van de provincie Overijssel terecht.'

Eye opener

Er is een energescan uitgevoerd om de staat van het gebouw in beeld te brengen en te kijken

naar de verschillende opties om te verduurzamen. Het Rode Kruis deed ook een ambitieworkshop waaraan de voorzitter van het districtsbestuur, de districtsmanager, collega's van facilitair en een aantal belanghebbenden deelnamen. Geurt: 'Een perfecte manier om tussen de oren te krijgen wat je wilt, waarom en hoe je dat gaat oppakken. Mij was al veel bekend op het gebied van milieu, vanwege mijn vorige baan. Maar voor sommigen was het een eye opener. We hebben een gezamenlijk beeld van onze ambitie op het gebied van duurzaamheid geformuleerd en prioriteiten gesteld. Bijvoorbeeld dat we het belangrijk vinden dat we niet alleen zelf verduurzamen, maar dit ook

uitdragen naar onze huurders en de partijen waar wij van huren. Door hier samen over in gesprek te gaan, is een werkgroep ontstaan die met elkaar toewerkt naar onze stip op de horizon.'

Verder dan Almelo

Mede dankzij de ambitieworkshop en de volhardendheid van Geurt is duurzaamheid onderdeel geworden van de strategische visie van het Rode Kruis in Twente. 'Het bestuur en de districtsmanager stonden achter

de plannen en inmiddels hebben we bijna alles uitgevoerd. Zoals zonnepanelen op het dak, een nieuwe HR-ketel en airco's in iedere ruimte. De ingang is vernieuwd met een automatisch open/dicht systeem, waardoor er minder tocht is en de zolder is geïsoleerd.' Dit najaar wil het Rode Kruis Twente de parkeerplaats aanpassen, zodat deze meer regenwater doorlaat en groener is. Uiteraard gaan we ze ook hierbij helpen!

'We willen meer dan een duurzaam gebouw. We willen een voortrekkersrol vervullen. Richting onze omgeving, onze huurders en de partijen waar wij van huren.'



PROCES ONTZORGINGSPROGRAMMA

Klik op de button & Bekijk de video

Fase 1: intake



Fase 2: verkenning



Klik op de button & Bekijk de video

Klik op de button & Bekijk de video



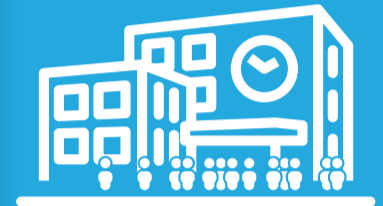
Fase 3: planvorming



WIE HELPEN WE?



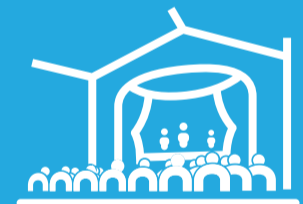
Gemeenten
<50.000 inwoners



Scholen PO en VO
po <15 gebouwen
vo <10 gebouwen



Aanbieders landurige zorg
<10 gebouwen



Culturele instellingen met ANBI-status
<10 gebouwen



Organisaties ter exploitatie en beheer van gemeenschaps-huizen, wijkcentra etc.
< 10 gebouwen



Religieuze instellingen
< 10 gebouwen



GEMEENTEN AAN DE SLAG MET EIGEN VASTGOED

Als het gaat om het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed, hebben gemeenten een voorbeeldfunctie. Om de kleinere gemeenten te helpen met verduurzamen, bieden wij een leergang aan waar ze met elkaar toewerken naar een eigen plan van aanpak om hun gebouwen te verduurzamen.

Inzicht in prio's

Iris Scholten is medewerker grondzaken en vastgoedmanagement bij de gemeent Borne: 'We zijn al een tijd bezig met verduurzamen. Zoals de verlichting vervangen voor led, zonnepanelen plaatsen op daken en kleine renovaties. De leergang zorgt ervoor dat we met onze hele portefeuille van twintig gebouwen aan de slag gaan. Het biedt ons inzicht in de prio's, waar we meteen mee aan de slag moeten en wat later in de tijd gepland kan worden.'

In Overijssel gebeuren mooie dingen

'De leergang biedt ons de mogelijkheid om van elkaar te leren. We wisselen ervaringen uit en krijgen een beeld van waar we staan ten opzichte van elkaar. De een is heel vooruitstrevend en de ander wat minder. Gemeente Borne hoeft niet per se de beste van de

klas te zijn, maar we doen goed mee. Tijdens de leergang bespreken we niet alleen ons eigen vastgoed. Gemeente Noordenveld en Oldenzaal gaven eens een presentatie over hun aanpak. En ook voorbeeldprojecten komen voorbij. Zoals het gemeentehuis in Dronten, het stadhuis in Hoorn en sporthal de Roomley in Udenhout. Wij konden de architect en projectleider interviewen, heel interessant. Maar ook soortgelijke projecten van buurgemeenten werden doorgesproken. Zoals de sporthal in Losser, het gemeentehuis in Wierden en het zwembad van Noaberkracht. In Overijssel gebeuren mooie dingen. Ook innovatieve methodes en financiering kwamen aan de orde. De leergang is een goede mix van informatie, inspiratie en zelf aan de slag. We moeten ook zeker ons huiswerk doen om verder te komen.'

Onze uitdagingen

'Wat betreft ons eigen vastgoed weten we wat we moeten doen. De grootste uitdaging zit bij de gebouwen die we verhuren. Dat is een ander traject waarin je samenwerkt met andere partijen, zoals een kinderopvangorganisatie. Samen moeten we bepalen wat we met het vastgoed gaan doen. De leergang

heeft ons inzicht gegeven en goede contacten met andere gemeenten opgeleverd. Iedereen staat voor dezelfde uitdaging en je kunt je voordeel doen met de ervaring van anderen. De leergang zet mensen bij elkaar aan tafel en zorgt voor een betere samenwerking tussen duurzaamheid en vastgoed. Alleen dat is al winst!



‘HOE GAAN WE DAT BETALEN?’

Dat is de meest gestelde vraag die wij horen van gebouweigenaren als het gaat over het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed. Veel eigenaren zien de noodzaak van verduurzaming in. De gestegen energieprijzen van de laatste tijd hebben sommigen een beslissend zetje gegeven. Eigenaren hebben soms zelf technische kennis in huis of weten mensen aan zich te binden die dat hebben. Als ze bij ons aankloppen, helpen wij ze met oplossingsrichtingen. Maar altijd is er die vraag over de financiering...

Het Ontzorgingsprogramma Maatschappelijk Vastgoed van de provincie Overijssel biedt hulp. We brengen eigenaren in contact met subsidieverlenende instanties. Of we zetten ze op het pad van een goedkope lening. Financiering is vaak een doolhof van regels en instanties. Wij hebben het overzicht van mogelijkheden en bieden begeleiding.

Voorbeelden van de mogelijkheden

Het afgelopen jaar heeft een aantal eigenaren onder onze begeleiding een subsidie ontvangen vanuit de landelijke subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA). Eind 2022 heeft DUMAVA al € 150 miljoen aan subsidie uitgekeerd. In 2023 gaat de regeling opnieuw open en bedraagt deze € 190 miljoen. Er wordt zelfs al gesproken over een derde ronde in 2024.

Ook zijn er vele andere landelijke, regionale en lokale subsidieregelingen, zoals de provinciale geld-terug-actie en de landelijke ISDE. Steeds meer gemeenten doen een duit in het zakje en komen met een eigen subsidieregeling. Verder zijn er subsidies voor specifieke doelgroepen, zoals monumenteneigenaren, sportverenigingen en scholen.

Zelf investeren noodzakelijk

De verduurzamingsopgave kan niet

alleen gefinancierd worden met subsidies. Er moet ook eigen geld geïnvesteerd worden. Is dat niet direct voorhanden? Dan bestaan er mogelijkheden om dat extern aan te trekken. Eén van die mogelijkheden is een goedkope lening van het Energiefonds Overijssel. Verder zijn er ook gemeentelijke energiefondsen in Overijssel beschikbaar. En andere, meer commerciële partijen die leningen aanbieden of platforms voor crowdfunding.

Wat de beste optie is?

Er is geen algemene beste manier om verduurzaming te financieren. Het is altijd afhankelijk van de gekozen technische oplossingen, de planning van het project en de hoogte van de bedragen. Het Ontzorgingsprogramma Maatschappelijk Vastgoed helpt graag bij het maken van de juiste keuzes.



EEN KOSTERWONING DUURZAAM RENOVEREN

Twee gebouwen samenvoegen, verduurzamen en moderniseren. Om meer mensen een fijne ontmoetingsplek te bieden. Niet alleen op de vertrouwde zondagochtend, maar ook op bijvoorbeeld de woensdagavond. De Protestantse gemeente in Borne verduurzaamde de Potkaamp en aangrenzende kosterwoning. Met hulp van het ontzorgingsprogramma.

‘De kerk verandert en dat moet ook als we open willen blijven,’ vertelt kerkrentmeester Arend Jan Overbeek.

‘We willen een grote, moderne en gezellige plek zijn waar iedereen zich thuis voelt. Niet alleen onze leden, maar ook anderen die mensen willen ontmoeten. We hebben de ruimte

en die willen we aanbieden aan andere maatschappelijke initiatieven. Iedereen is welkom.’

Een huiselijke sfeer

Naast de Oude Kerk in Borne staat de Potkaamp. Een gebouw waar jong en oud wat drinken, eten, vergaderen

en andere activiteiten ondernemen. De aangrenzende kosterwoning uit 1888 is erbij getrokken. ‘In de kosterwoning zit een moderne leefkeuken met een grote eettafel en een kookeiland,’ vertelt Arend Jan enthousiast. ‘Een ideale plek voor het organiseren van bijvoorbeeld kookavonden. In de andere ruimte creëerden we een warme, huiselijke sfeer door onder andere een houten vloer, mooie foto’s aan de muur en fijne zitplaatsen. We kunnen er nu meer activiteiten organiseren, met name voor jongeren.’

Twee gebouwen worden één

De Protestantse gemeente benutte de renovatie om te verduurzamen en kreeg hulp van het ontzorgingsprogramma. Arend Jan: ‘Er is een energiescan en luchtdichtheidsmeting uitgevoerd. Die lieten zien wat verbeterd kan worden, bijvoorbeeld qua isolatie. Maar we kregen ook advies over de installatie. We gingen van twee gebouwen naar één, met één installatie. Namelijk een lucht warmtepomp. De bestaande ketel van de kosterwoning dient als back-up, maar hebben we eigenlijk niet meer

nodig. Dertig zonnepanelen op het dak zorgen voor energie opwek. We zijn een van de weinigen in oud Borne waar zonnepanelen geplaatst mogen worden, omdat ze op het platte dak en uit het zicht geplaatst worden.’

Makkelijker keuzes maken

Een ambitieworkshop hielp het bestuur een visie te vormen over het gebouw. ‘Dat ging over allerlei aspecten, niet alleen over duurzaamheid. Dat maakte het erg leuk, ook voor de niet zo technische collega’s. Het gaf ons waardevolle inzichten. Door samen na te denken over wat we willen met het gebouw, bijvoorbeeld qua gebruik en uitstraling, konden we veel makkelijker keuzes maken. Welke investeringen doen we en waar gaan we op bezuinigen? Het ontzorgingsprogramma is voor ons een prettige sparringpartner geweest tijdens het hele proces. Van het vormen van een visie tot ondersteuning bij subsidies. Bij andere, commerciële partijen gaat de teller lopen vanaf het eerste telefoontje. Het is heel prettig dat de provincie op deze manier ondersteunt.’



WAAR MOET IK BEGINNEN?

QUICK WINS

Zodra je aan de slag gaat met het verduurzamen van je maatschappelijk vastgoed komt er veel op je af. Ons eerste advies is: begin bij het begin.

Er zijn veel makkelijk uitvoerbare verbeteringen die leiden tot een energiebesparing of comfortverbetering en die niet direct een grote investering vragen. De zogenaamde quick wins.

Vaak leveren kleine aanpassingen in het gedrag van de gebouwgebruikers al veel op. Zoals alle apparaten uitzetten, ook die standby staan en het regelmatig schoonmaken van ventilatieroosters. Maar ook kleinere technische of organisatorische maatregelen kunnen al veel bijdragen. Zoals de instelling van de cv-ketel en het gebruik van een app om je energieverbruik te monitoren.

Klik op de button voor een overzicht van alle quick wins:

QUICK WINS



QUICK WINS

Meer weten?

Kijk op nieuwendoverijssel.nl/ontzorgingsprogramma of klik op de button.

Vragen?

Mail naar ontzorgingsprogramma@overijssel.nl

volg ons