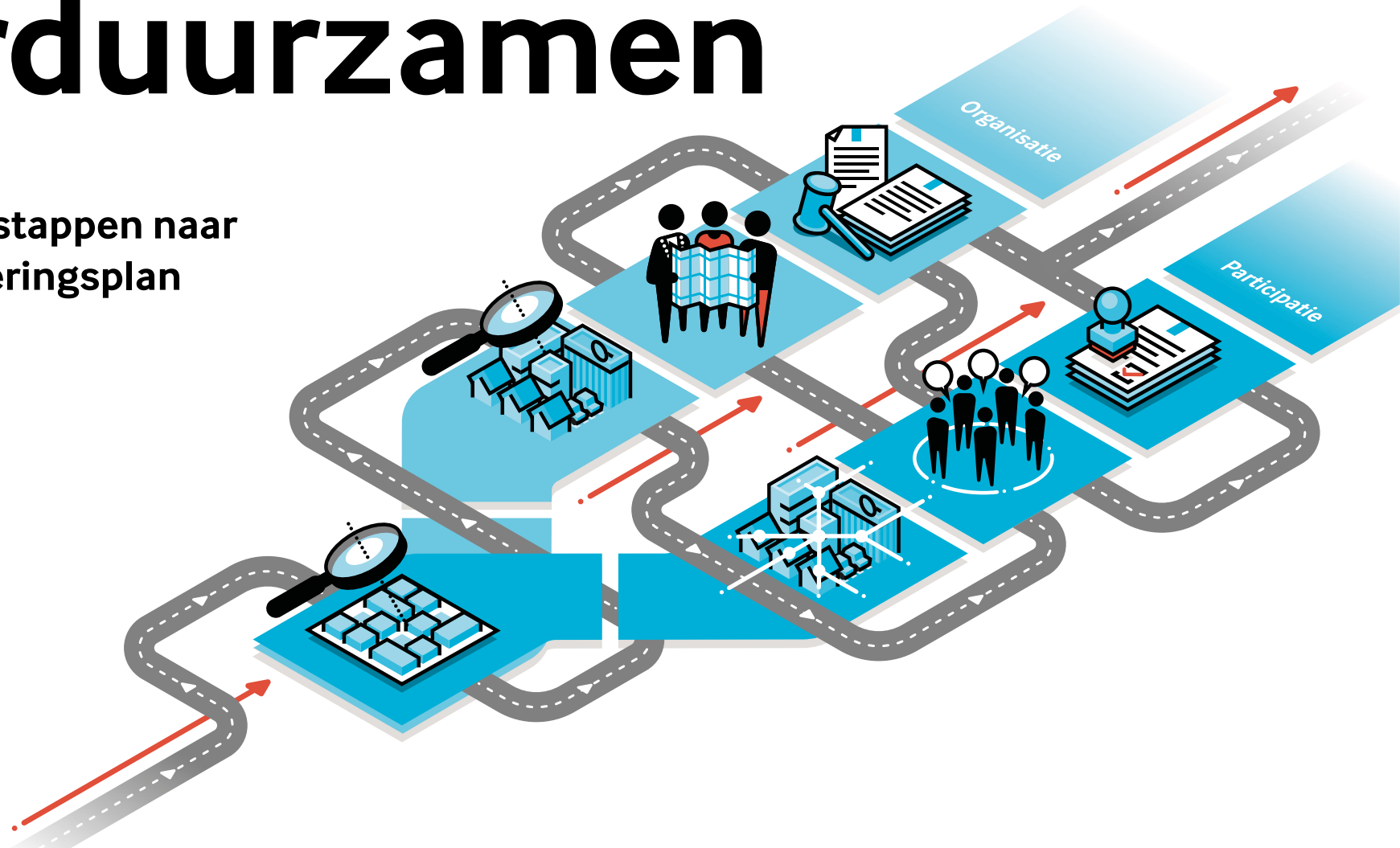




Commerciële utiliteitsgebouwen verduurzamen

Inzicht in stappen naar
een uitvoeringsplan



Inhoud

Inleiding en leeswijzer 3

Alle commerciële activiteit 6

1. Woonwijk met utiliteitsgebouwen 7

2. Winkelgebied of winkelcentrum 8

3. Bedrijventerrein 9

Kenmerken woonwijk met utiliteitsgebouwen 10

Kenmerken winkelgebied of winkelcentrum 11

Kenmerken bedrijventerrein 12

Inleiding en leeswijzer

In dit document vinden gemeenteambtenaren handvatten bij het betrekken van ondernemers en vastgoedeigenaren in de transitie van commercieel vastgoed naar aardgasvrij en CO₂-neutraal. De publicatie gaat in op de stappen die doorlopen moeten worden om met hen tot een uitvoeringsplan te komen. Dit kennisdocument is mede gebaseerd op de uitwisseling die in de leerkring Utiliteit in aardgasvrije wijken heeft plaatsgevonden.

Deze publicatie bestaat uit vier interactieve infographics:

- Een overkoepelende infographic met processtappen en algemene aanbevelingen voor alle commerciële utiliteit

en daarnaast drie infographics met processtappen en aanbevelingen die ingaan op drie specifieke gebiedstypen waar deze gebouwen staan:

1. Woonwijk met utiliteitsgebouwen
2. Winkelgebied of winkelcentrum
3. Bedrijventerreinen.

De infographics geven de verschillende processtappen weer. Bij iedere stap zijn aanbevelingen te raadplegen door op het info-icoontje te klikken. Aan de linkerkzijde van de infographics kan met het pijl-icoontje worden geschakeld tussen de verschillende gebiedstypen.

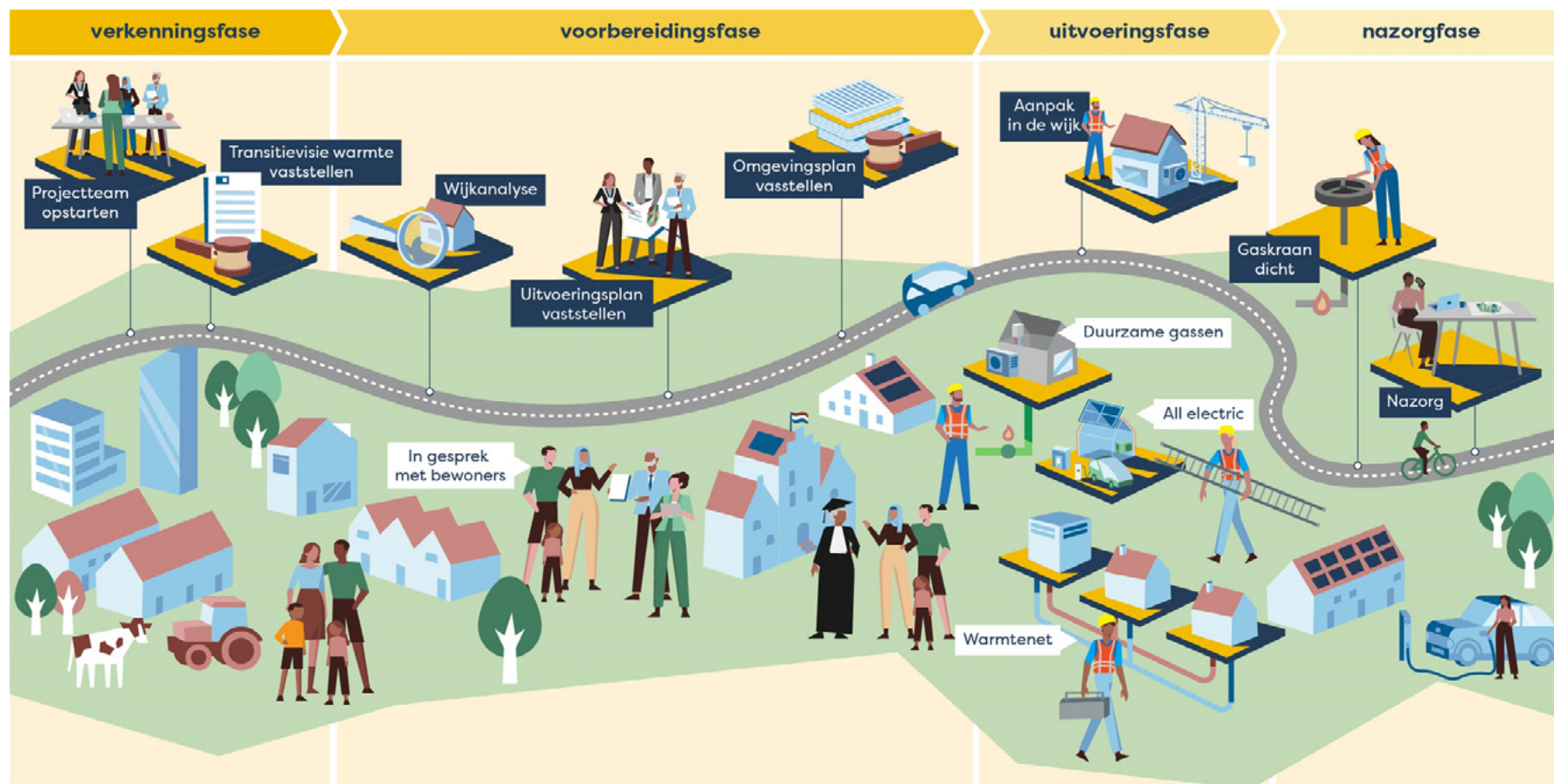
Het onderscheid tussen gebiedstypen heeft te maken met de ruimtelijke verschillen, maar ook met de verschillen in typen ondernemingen, ondernemers en vastgoedeigenaren tussen deze gebieden. Daarnaast is in de verschillende gebiedstypen een verschil in organisatiegraad die ieder vragen om een andere aanpak. Na de infographics gaan we in meer detail in op de kenmerken van de verschillende gebiedstypen.

Aansluiting bij Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie

In de infographics is een onderscheid gemaakt in twee proceslijnen, het organisatietraject en het participatietraject. In de beide processen worden verschillende stappen doorlopen die deels onafhankelijk naast elkaar verlopen maar deels ook met elkaar samenhangen. Ze zijn beide nodig om tot een uitvoeringsplan te kunnen komen.

Het Programma Aardgasvrije Wijken (PAW) dat begin 2023 opgaat in het Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie (NPLW) kent een ondersteuningsprogramma voor gemeenten. Dat gaat onder meer in op de stappen die een gemeente moet doorlopen bij het aardasvrij maken en verduurzamen van woningen. Ook daar wordt een onderverdeling gemaakt in het organisatorische proces (de gemeentereis) en de participatieroute die daar onderdeel van is. De stappen die in dit document worden beschreven sluiten daarbij aan, zodat de gemeente in de gemeentereis de utiliteitsgebouwen die in en om woonwijken staan mee kunnen nemen en het participatietraject met ondernemers en vastgoedeigenaren aan kunnen laten sluiten op dat met bewoners.

Afbeelding 1 De gemeentereis in het NPLW (voormalig PAW) – bron: aardgasvrijewijken.nl

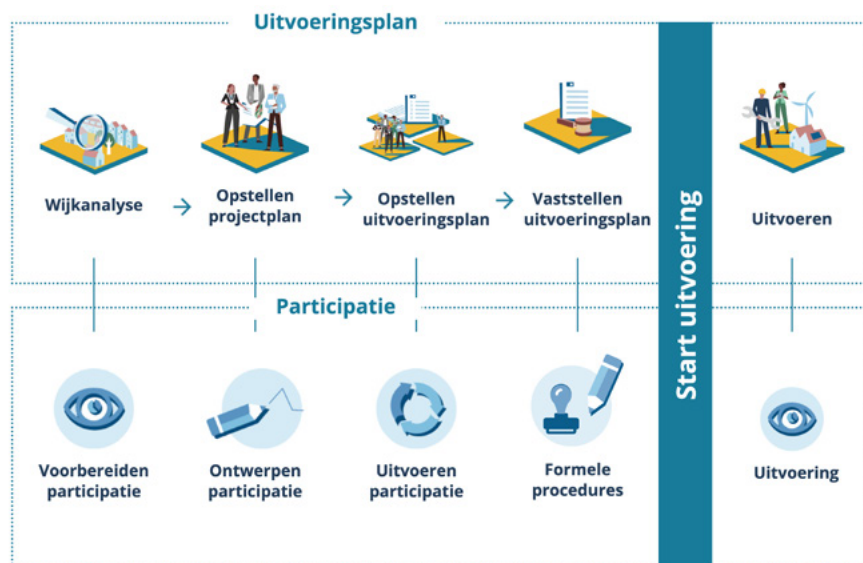


De stappen die in deze publicatie in het organisatorische traject worden beschreven vallen in de gemeentereis (afbeelding 1) binnen de verkenning-fase en de voorbereidingsfase. Ze beschrijven de stappen voor utiliteitsge-bouwen vanaf het onderdeel 'Transitievisie warmte vaststellen' tot aan het onderdeel 'Uitvoeringsplan vaststellen'.

De stappen die in deze publicatie in het participatieve traject worden beschreven zijn gelijk aan die in het stappenplan van de participatieroute in het NPLW (afbeelding 2) tot aan de start uitvoering. Voor meer informatie over het NPLW kunt u terecht op de website www.aardgasvrijewijken.nl

Afbeelding 2 Participatieroute stappenplan in het NPLW (voormalig PAW).

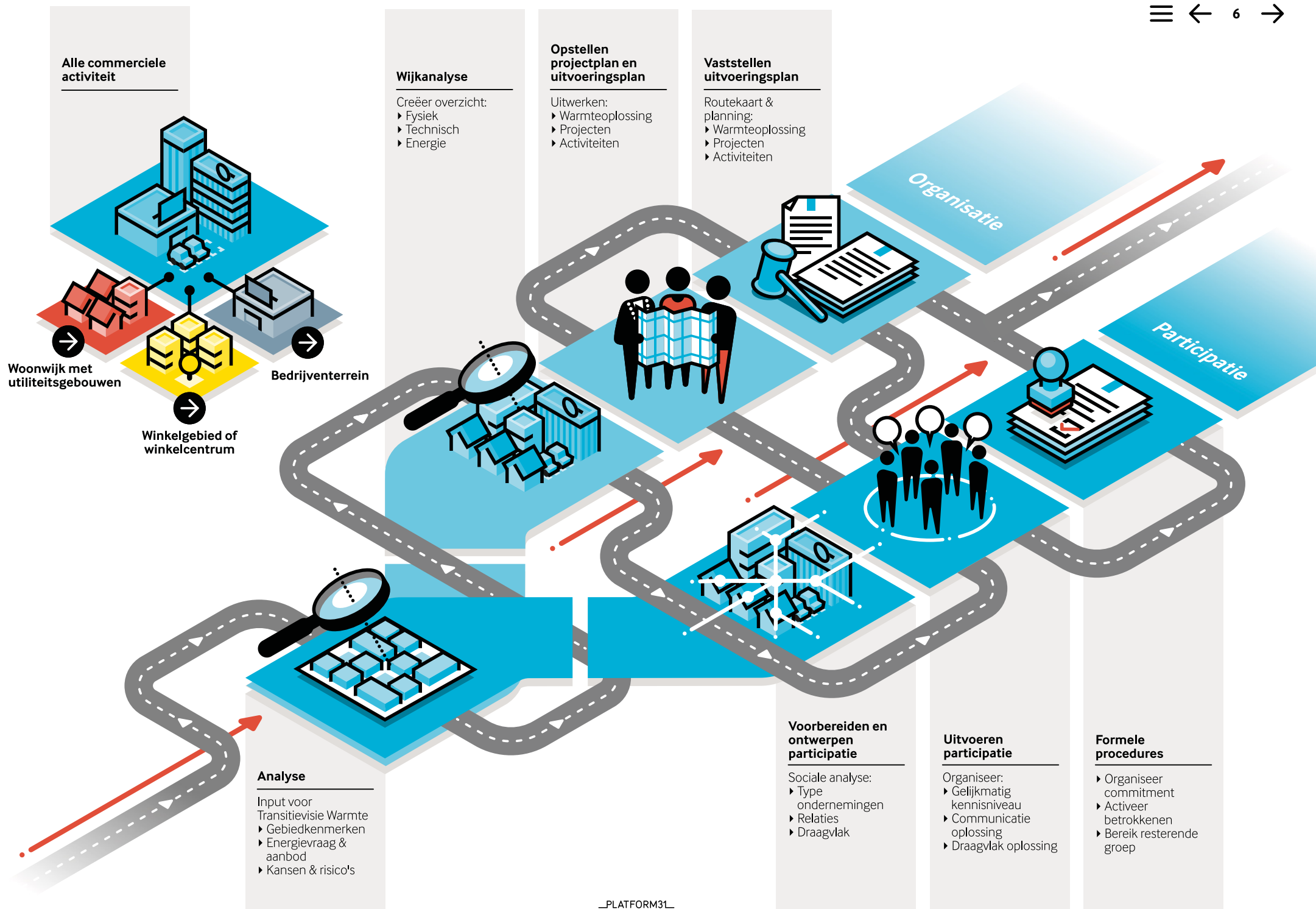
Bron: aardgasvrijewijken.nl



Deze publicatie is in het kader van de leerkring gemaakt in samenwerking met Klimaatgerust (www.klimaatgerust.nl) en Transitie makers (www.transitiemakers.nl). Zij ondersteunen bedrijven en ondernemers in hun proces naar het verduurzamen van hun ondernemingen en gebouwen. Het achtergronddocument voor deze publicatie is beschikbaar via de leerkring van Platform31.

De leerkring Utiliteit in aardgasvrije wijken

In 2021 is Platform31 gestart met de leerkring Utiliteit in aardgasvrije wijken. Deze leerkring verbindt projectleiders en beleidsambtenaren bij gemeenten die in hun dagelijkse praktijk te maken hebben met het de energietransitie van wijken. Ook medewerkers van gemeenten die zich bezig houden met economisch beleid zijn aangesloten. Binnen de leerkring worden regelmatig thematische bijeenkomsten georganiseerd om onderling en met experts kennis en ervaring uit te wisselen en om kennis verder te ontwikkelen. Meer informatie over de leerkring vind je op de website van Platform31: www.platform31.nl/thema-s/energietransitie/utiliteit-aardgasvrije-wijken



1

Woonwijk met utiliteitsgebouwen

Wijkanalyse

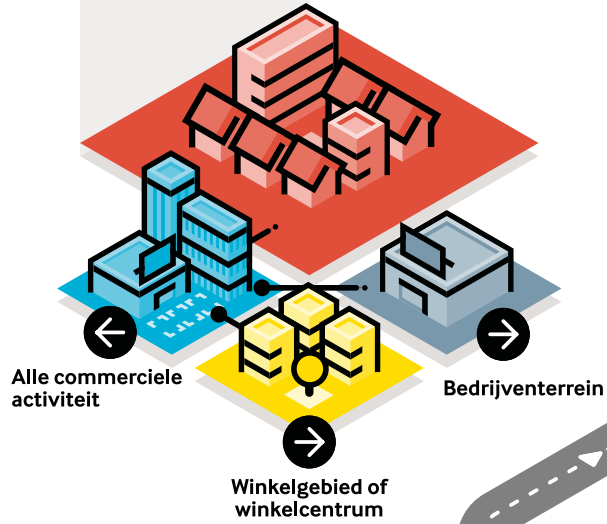
- Creëer overzicht:
- Fysiek
 - Technisch
 - Energie

Opstellen projectplan en uitvoeringsplan

- Uitwerken:
- Warmteoplossing
 - Projecten
 - Activiteiten

Vaststellen uitvoeringsplan

- Routekaart & planning:
- Warmteoplossing
 - Projecten
 - Activiteiten



Analyse

- Input voor Transitievisie Warmte
- Gebiedkenmerken
 - Energievraag & aanbod
 - Kansen & risico's

Voorbereiden en ontwerpen participatie

- Sociale analyse:
- Type ondernemingen
 - Relaties
 - Draagvlak

Uitvoeren participatie

- Organiseer:
- Gelijkmatig kennisniveau
 - Communicatie oplossing
 - Draagvlak oplossing

Formele procedures

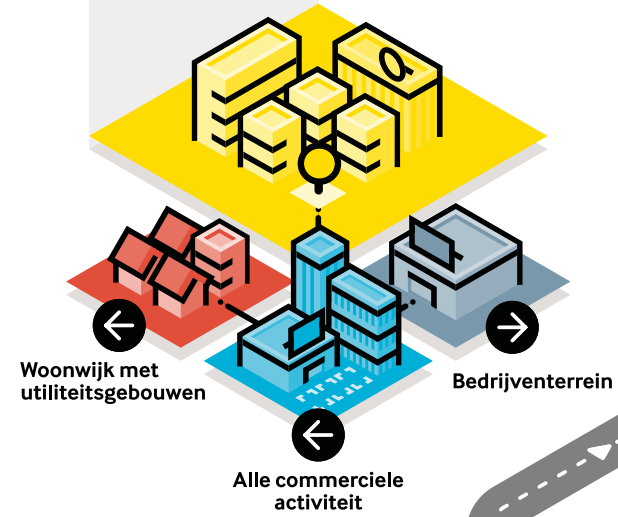
- Organiseer commitment
- Actieveer betrokkenen
- Bereik resterende groep

Organisatie

Participatie

2

Winkelgebied of winkelcentrum



Wijkanalyse

- Creëer overzicht:
- Fysiek
 - Technisch
 - Energie

Opstellen projectplan en uitvoeringsplan

- Uitwerken:
- Warmteoplossing
 - Projecten
 - Activiteiten

Vaststellen uitvoeringsplan

- Routekaart & planning:
- Warmteoplossing
 - Projecten
 - Activiteiten

Analyse

- Input voor Transitievisie Warmte
- Gebiedkenmerken
 - Energievraag & aanbod
 - Kansen & risico's

Voorbereiden en ontwerpen participatie

- Sociale analyse:
- Type ondernemingen
 - Relaties
 - Draagvlak

Uitvoeren participatie

- Organiseer:
- Gelijktijdig kennisniveau
 - Communicatie oplossing
 - Draagvlak oplossing

Formele procedures

- Organiseer commitment
- Activeer betrokkenen
- Bereik resterende groep

3

Bedrijventerrein

Wijkanalyse

Opstellen projectplan en uitvoeringsplan

Vaststellen uitvoeringsplan

Creëer overzicht:

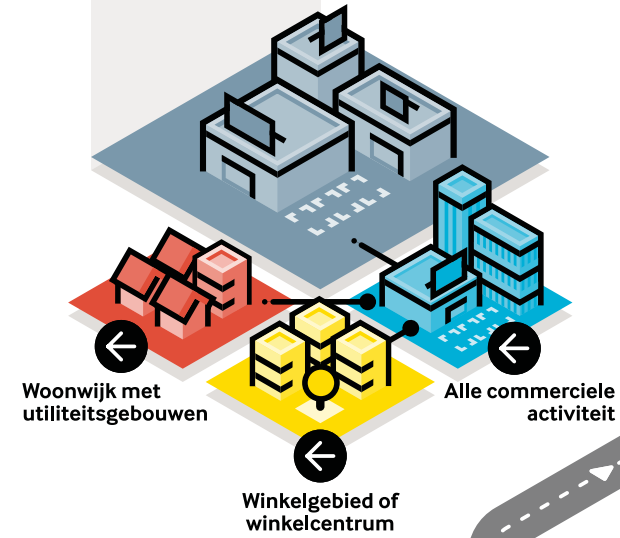
- Fysiek
- Technisch
- Energie

Uitwerken:

- Warmteoplossing
- Projecten
- Activiteiten

Routekaart & planning:

- Warmteoplossing
- Projecten
- Activiteiten



Analyse

Input voor Transitievisie Warmte

- Gebiedkenmerken
- Energievraag & aanbod
- Kansen & risico's

Voorbereiden en ontwerpen participatie

Sociale analyse:

- Type ondernemingen
- Relaties
- Draagvlak

Uitvoeren participatie

Organiseer:

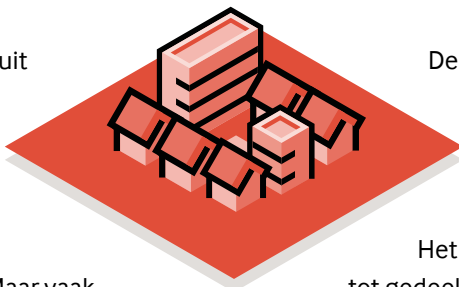
- Gelijkmatig kennisniveau
- Communicatie oplossing
- Draagvlak oplossing

Formele procedures

- Organiseer commitment
- Activeer betrokkenen
- Bereik resterende groep

Kenmerken woonwijk met utiliteitsgebouwen

De commerciële utiliteitsgebouwen in woonwijken bestaan uit verspreide winkels, klein zakelijke dienstverleners en horecagelegenheden (de supermarkt of bakker op de hoek, administratie- of zorgkantoren en lokaal gerichte eet- en drinkgelegenheden)



De panden zijn soms in het bezit van de ondernemers zelf. Maar vaak worden ze gehuurd, waarbij het landschap van eigenaren divers is (institutioneel vastgoed, individuele pandeigenaren en lokale spelers met een vastgoedportfolio). Duurzaamheidsinvesteringen in de gebouwschil zijn erg afhankelijk van de intenties van de individuele eigenaren. Een deel van de panden is bedoeld als pensioeninvestering, waarbij grote investeringen het rendement drukken en daardoor worden uitgesteld of niet uitgevoerd.

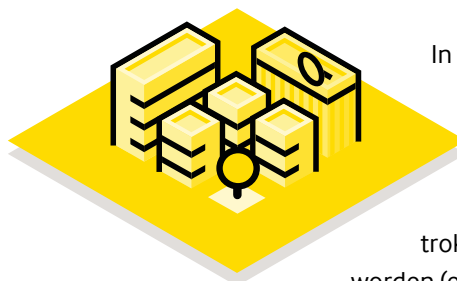
Panden die verhuurd worden kennen in de meeste gevallen een casco-huurcontract. De huurder is daarbij zelf verantwoordelijk voor de installaties. Dit geldt uiteraard ook voor panden waarbij de ondernemer zelf eigenaar is. Voor franchiseondernemers verschilt dit per formule. De ondernemers investeren bij het openen van het bedrijf en bij eventuele uitbreiding of een grotere renovatie (eens in de 5 tot 10 jaar), het *natuurlijk moment*. Het jaarlijkse investeringsbudget is beperkt, het regulier investeren in het succes van de onderneming gaat voor. Bovendien wordt energiebesparing en verduurzaming niet ervaren als kerntaak van de ondernemer. Al geven de huidige omstandigheden daar voor energie-intensieve bedrijven wel aanleiding toe.

De ondernemers en vastgoedeigenaren hebben als groep op lokaal niveau een lage onderlinge organisatiegraad. Ze denken meestal vanuit hun individuele belangen. Mogelijk is er een ondernemingsvereniging of -commissie. Echter, de deelname aan en invloed hiervan varieert sterk. Het gevoel van gezamenlijk belang bij ondernemers is beperkt tot gedeelde problemen (opengebroken straat, afvalproblematiek, criminaliteit) of promotie (kerstverlichting, website, reclame). Hierdoor maakt iedereen zelf keuzes rondom het aardgasvrij maken van het pand. Er wordt alleen gezamenlijk opgetrokken als ze met een gedeeld probleem geconfronteerd worden (en ze dit ook als gedeelde smart ervaren).

Individuele ondernemers (en lokale vastgoedeigenaren) kunnen invloedrijk zijn, omdat ze vaak (politiek) proactief zijn of worden wanneer ze het gevoel hebben dat hun belangen worden geschaad. Tevens hebben ze lokaal een groot bereik in de samenleving, waardoor ze eventueel sfeerbepalend kunnen opereren rondom het transitievraagstuk.

Kenmerken winkelgebied of winkelcentrum

Een centrale winkellocatie of winkelcentrum heeft een mix aan winkels en horeca. Er zijn voornamelijk nationaal of internationaal opererende ketens (winkels en horeca). Daarnaast vind je meestal enkele lokaal opererende ondernemers en franchiseondernemers die vergelijkbaar zijn met de ondernemers in woonwijken.



In winkelcentra is vaak een ondernemingsvereniging, BIZ of huurderscommissie, de deelname en invloed varieert sterk, maar is meestal groter dan in woonwijken. Iedereen maakt zelf keuzes rondom het aardgasvrij maken van het pand. Er wordt alleen gezamenlijk opgetrokken als ze met een gedeeld probleem geconfronteerd worden (en ze dit ook als gedeeld ervaren).

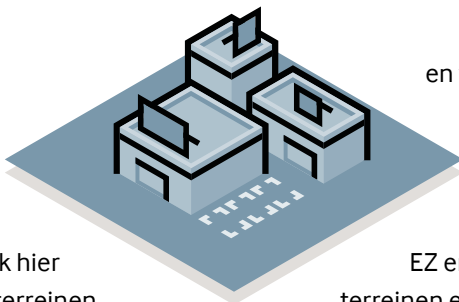
Veel van deze winkelcentra zijn eigendom van een institutionele vastgoedbelegger. Zij voeren strategisch vastgoed portfoliobeheer met lange termijn renovatie- en onderhoudsplannen. Het op peil houden van de kwaliteit van de locatie is daarbij belangrijk voor de aantrekkingskracht. Er kan druk worden ervaren van de achterliggende investeerders om duurzaamheid van het vastgoedportfolio te vergroten. Investing in de gebouwschil gebeurt voorafgaand aan huurderswissel, maar grootschalige algehele investeringen in een winkelcentrum komen ook veel voor.

Ketens hebben vaak minder lokale invloed, omdat een vestigingsmanager minder autonoom kan opereren. Het hoofdkantoor is leidend en daar wordt vooral gekeken naar de landelijke belangen van de keten en is er beperkte tijd voor lokale participatie. De vastgoedeigenaren kunnen invloedrijk zijn, omdat een winkelcentrum vaak een centrale rol in een wijk vervult en ook daarmee een belangrijk voorzieningenniveau biedt op stedelijke schaal.

Ook in dit type vastgoed komen zijn casco huurcontracten de meest voorkomende vorm. Daarbij is de huurder verantwoordelijk voor de installaties. De winkel- of horecaketens zijn verantwoordelijk voor de in- en afbouw van de locatie. Investerings worden gedaan als een vestiging wordt (her)ingericht of als er een vervangingsvraag is – het zogenoemde *natuurlijke moment*. De (her)positionering van de winkel- of horecaformule is vaak de drijvende factor voor verandering. De aanpassingen worden dan geleidelijk over de vestigingen in de keten uitgerold. Het gealloceerde investeringsbudget is per locatie beperkt. Bij een overdekt winkelcentrum kan er een centrale klimaatinstallatie zijn die in eigendom is van de vastgoedeigenaar.

Kenmerken bedrijventerrein

Bedrijventerreinen kunnen in twee typen worden ingedeeld afhankelijk van hun milieucategorie. Terreinen met een hoge categorie kennen geclusterde industrie met een extensief ruimtegebruik. Terreinen met een middelhoge milieucategorie zijn gemengde bedrijventerreinen met kantoren, logistiek en (lichtere) industrie gecombineerd. Ook hier is vaak een extensief ruimtegebruik. De gemende bedrijventerreinen liggen vaker dichterbij woonwijken. Door het extensieve ruimtegebruik kunnen bedrijventerreinen in de energietransitie kansen bieden. Bij de industriële gebieden liggen die kansen meest op het gebied van warmtelevering, bij de gemengde terreinen op het gebied van elektriciteitslevering.



In de industriële gebieden ligt het eigendom vaak bij de bedrijven zelf. Dit maakt het landschap voor samenwerking daar meer overzichtelijk, maar de focus ligt daar vooral op de industriële processen. Op gemende terreinen is de het eigendom ook gemengd, waarbij net als in woonwijken en winkelcentra de belangen van eigenaren ten opzichte van huurders verschillen. Bij een gemengd terrein is er meer aandacht voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving dan in een industrieel gebied.

Op veel van de gemengde bedrijventerreinen is een georganiseerde vorm van samenwerking rondom gezamenlijke thema's als schoon, heel en veilig. Wanneer deze een formele organisatiestructuur en hoge organisatiegraad heeft zijn er vaak structurele eigen financiële middelen gericht op collectieve ontwikkeling. Deze kenmerken bieden zicht op het werken aan duurzaamheidsvraagstukken die dan in samenwerking met de gemeente kunnen worden ontwikkeld. Dit vraagt van beide partijen een professionele aanpak. Daarin werken de bedrijvencollectieven gezamenlijk aan een meerjarenplan

en visie en een brede agenda die aansluit op de maatschappelijke agenda van de gemeente. De gemeente moet zorgen voor beleid en zichtbare bekwame accountmanagers (Economische Zaken) gericht op de bedrijventerreinen. Daarnaast aan verbonden portefeuilles (bijvoorbeeld RO, EZ en duurzaamheid) en koppeling tussen beleid voor bedrijventerreinen en beleid gerelateerd aan de verduurzamingstransities.

Gezamenlijke activiteiten moeten zich richten op het samenbrengen van de verschillende partijen en belangen. Naast de betrokken bedrijven zijn dat onder meer de netbeheerder, de provincie, de werknemers en vertegenwoordigers van de nabijgelegen woonwijken. Om op de thema's van toekomstbestendigheid concrete stappen te realiseren is deze verdergaande samenwerking tussen het bedrijfsleven en de overheid nodig. Dit is mogelijk op thema's waar zowel de maatschappelijke waarde als economische waarde geborgd kan worden. De maatschappelijke waarde zit in het dienen van het algemeen belang (een meer duurzame samenleving) en de economische waarde in het realiseren van positieve en volledige businesscases.

Het georganiseerde vermogen op bedrijventerreinen als model voor het verduurzamen van een gebied kan inspiratie geven voor het optuigen van samenwerkingsconstructies in winkelcentra en met de ondernemers en vastgoedeigenaren in woonwijken.

Colofon

Dit is een uitgave van Platform31 in samenwerking met Klimaatgerust en Transitie makers
Den Haag, december 2022

Auteurs: Eelco van Ijken (Klimaatgerust), Ruben Schutte (Transitiemakers),
Pepijn Lijklema, Mark Westerhuis en Martijn Kramer (Platform31)

Redactie: Platform31

Infographics: Pepijn Berghout

Opmaak: Gé grafische vormgeving

Klimaatgerust

Klimaatgerust zet zich op verschillende manieren in om zowel bedrijven als consumenten in beweging te krijgen om gezamenlijk maatschappelijk verantwoord te ondernemen. Klimaatgerust streeft ernaar om zoveel mogelijk winkels, horecazaken en dienstverleners te voorzien van praktische adviezen rondom verduurzaming. Door actief ondernemers te informeren en activeren, dragen we bij aan het behalen van doelstellingen rondom het verduurzamen van een vastgoedportfolio en aan de voorbereiding op aardgasvrij ondernemen.

Museumlaan 2, 3581 HK Utrecht
www.klimaatgerust.nl

Transitiemakers

Transitiemakers brengt stakeholders op bedrijventerreinen bij elkaar en zet complexe transitie om in een heldere route met concrete acties. We geloven dat transitie pas echt werken als ze tot stand komen op basis van samenwerking, eigenaarschap en draagvlak. We combineren inhoudelijke kennis van verduurzamingsthema's met de vaardigheden om ondernemers, overheden en andere stakeholders bij elkaar te brengen en samen te laten werken.

Zutphenseweg 6, 7418 AJ Deventer
www.transitiemakers.nl

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio. We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag
www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van dit rapport, aanvaarden Platform31 en de betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.