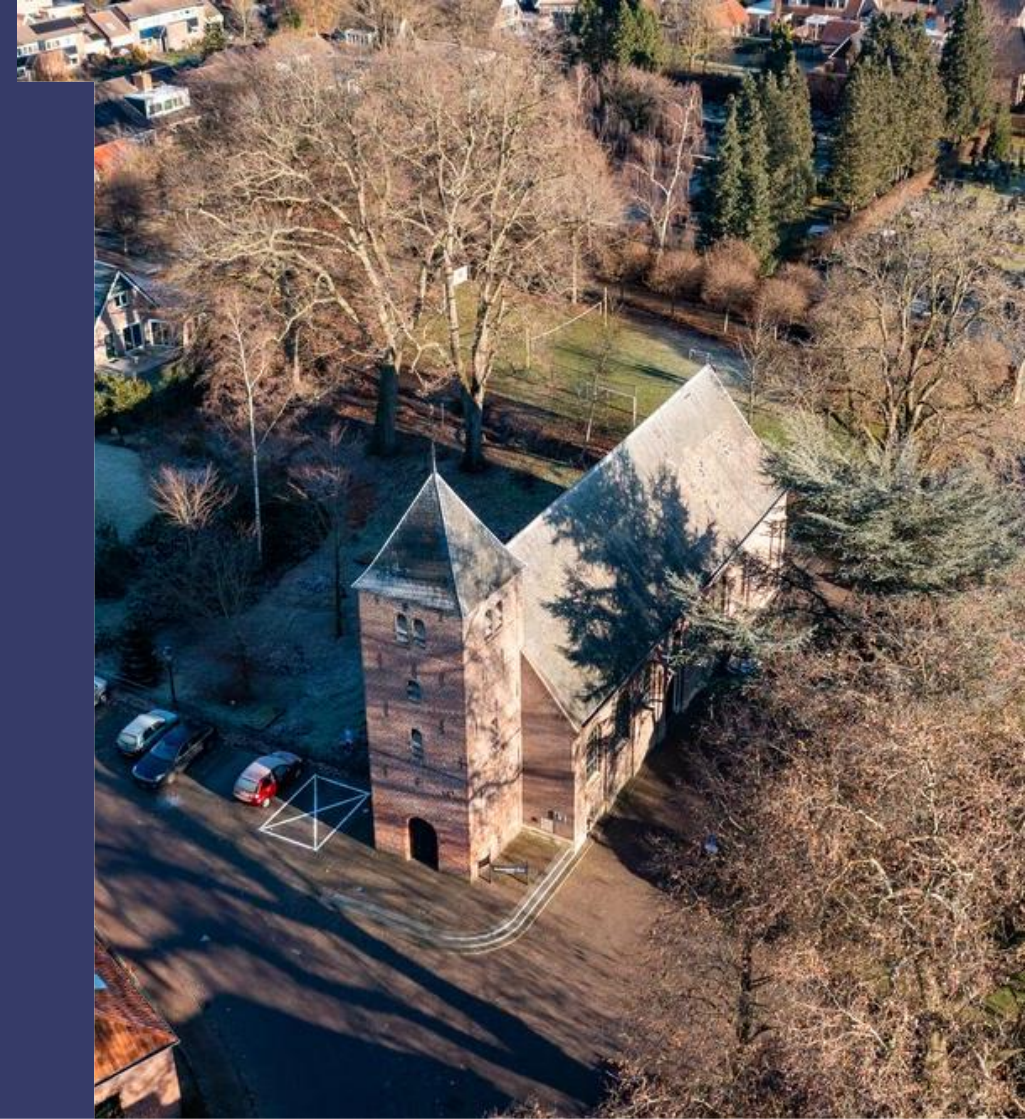


Rapportage

Monitoring ontzorgingsprogramma maatschappelijk vastgoed

Een onderzoek door Ipsos I&O & KAW in opdracht van RVO



www.kaw.nl
www.ioresearch.nl

Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| Inleiding | 3 |
| Belangrijkste bevindingen: | |
| 1. Tweedeling eigenaren | 7 |
| 2. Verloop van het traject | 11 |
| 3. Nadere uitwerking uitvoeringsvraagstuk | 16 |
| Conclusies & suggesties ter optimalisatie | 19 |
| Bijlage | 22 |

Colofon

Uitgave

Ipsos I&O
Piet Heinkade 55
1019 GM Amsterdam

Rapportnummer

2024/084

Datum

April 2024

Opdrachtgever

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Samenwerking Ipsos I&O & KAW

Dit onderzoek is een samenwerking tussen Ipsos I&O en KAW. In afstemming met RVO hebben Ipsos I&O en KAW het onderzoek gezamenlijk opgezet, uitgevoerd en geanalyseerd.

Melle Conradie & Ronnie Maathuis – onderzoekers Ipsos I&O
Jelle Bouma & Aitze van den Bos – onderzoekers KAW

Copyright

Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inleiding



Achtergrond & onderzoeksdoelstelling

Achtergrond

Versnelling en opschaling van de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed is nodig om de CO₂-reductiedoelstellingen uit het Klimaatakkoord te halen. Daarom heeft het Rijk voor alle provincies budget beschikbaar gesteld voor een ontzorgingsprogramma voor eigenaren van klein maatschappelijk vastgoed. Het doel is hen te ontzorgen bij het verduurzamen van hun gebouwen.

Het programma is afkomstig vanuit het ministerie BZK en RVO doet de coördinatie ervan. De uitvoering ligt bij projectleiders van de provincies en bij door de provincies ingehuurde adviseurs. Zij ontzorgen de eigenaren bij het verduurzamen. De eerste ronde van het programma is in 2021 gestart en de tweede ronde in 2023, waarbij de doelgroepen verder zijn uitgebreid.

Begin 2023 hebben Ipsos I&O en KAW een eerste monitor uitgevoerd. Hierin zijn vastgoedeigenaren en -beheerders, adviseurs en projectleiders vanuit de provincie bevroegd over hun ervaringen met het programma. Voor het najaar heeft RVO aan Ipsos I&O en KAW de opdracht gegeven voor deze tweede, kwalitatieve monitor. In vergelijking met de eerste monitor staan er nu meer ontzorgingstrajecten als afgerond geregistreerd. Het de wens van RVO om voort te borduren op de bestaande kennis en nu in te zoomen op de afgeronde trajecten.

Onderzoeksdoelstelling

BZK en RVO hebben voor deze monitor specifiek behoefte aan inzicht in de impact van geboden ontzorging op trajecten die als afgerond geregistreerd staan. Het doel is te verdiepen op de uitkomsten en het vervolg van de trajecten, waarbij zowel eigenaren als adviseurs bevroegd worden. Het onderzoek dient handvatten op te leveren ter optimalisatie van het programma. De focus ligt op hoe het programma eigenaren mogelijk verder richting de uitvoering kan ondersteunen.

Centrale onderzoeksvraag:

Wat zijn de acties en ervaringen van deelnemers en adviseurs binnen (bijna) afgeronde trajecten ter verbetering van het ontzorgingsprogramma voor maatschappelijk vastgoed?

Deelvragen:

- Wat hebben eigenaren gedaan met het advies?
- Waar zijn eigenaren tegenaan gelopen in de uitvoering?
- Hoe zijn eigenaren aan financiering gekomen?
- In hoeverre zijn eigenaren geholpen door externe partijen richting uitvoering?
- Bij welke vragen van eigenaren bieden adviseurs de meeste toegevoegde waarde?
- Welke lessen hebben adviseurs getrokken uit afgeronde trajecten?
- Welke kennis en ervaring hebben adviseurs opgedaan met betrekking tot financiering?



Korte terugblik eerste monitor

In de eerste monitor hebben we inzicht verkregen in de behoeftes van de maatschappelijk vastgoedeigenaren die gebruikmaken van het ontzorgingsprogramma en in hoeverre deze behoeftes aansluiten op de geboden ontzorging. Daarnaast verkregen we inzicht in het proces en waar projectleiders en adviseurs tegenaan lopen tijdens hun trajecten. We hebben interviews afgenomen onder 16 projectleiders van de provincie, 15 adviseurs en 15 eigenaren verdeeld over de provincies, type organisatie en type/fase ontzorging. Daarop volgde een vragenlijst onder 199 eigenaren. Het onderzoek vond plaats in de eerste helft van 2023.

Een belangrijke conclusie was dat de projectleiders, adviseurs en eigenaren over het algemeen positief zijn over de landelijke opzet en provinciale uitvoering van het ontzorgingsprogramma. Het programma sluit grotendeels aan op de behoeftes van de eigenaren. Als eigenaren met barrières kampen, zijn deze vooral financieel, waardoor sommige trajecten stagneren op het moment dat de gemaakte verduurzamingsplannen tot uitvoer moeten komen. Eigenaren vragen daarom vooral om meer kennis en middelen op het gebied van financiering en subsidiëring en daarnaast kennis over verduurzaming in algemene zin. Wel hebben de meeste eigenaren in het traject vertrouwen dat het gaat lukken om het vastgoed te verduurzamen. Daarmee lijkt het ontzorgingsprogramma het juiste instrument om eigenaren van maatschappelijk vastgoed te ondersteunen.

De monitor leidde tot verschillende suggesties voor verbetering die onder meer gingen over de werving van deelnemers. Zo raadden enkele provincies aan om in het algemene programma de focus met name te houden op de kleine organisaties (met een enkel gebouw) gerund door vrijwilligers omdat zij ontzorging qua tijd, kennis en capaciteit het hardst nodig hebben. Een andere genoemde suggestie was om van advisering over financiering, subsidiëring en bekostiging een apart speerpunt binnen het landelijke beleid te maken en provincies te stimuleren om experts op dit vlak aan te stellen.

Koppeling naar deze tweede onderzoeksmonitor

Qua stappen in ontzorging boden op het moment van onderzoek vooral het inventariseren van de mogelijkheden en het maken van een plan meerwaarde voor de eigenaren. De meeste eigenaren hadden vooral nog alleen maar energiescans laten maken en doelen gesteld. De verduurzaming liep in veel gevallen vast op het punt om tot uitvoering van gemaakte plannen te komen. Meerdere factoren kunnen van invloed zijn op stagnering, maar het gebrek aan kennis en middelen ter (externe) financiering vormde voor veel eigenaren de grootste barrière. In vergelijking met de eerste monitor staan er eind 2023 / begin 2024 meer trajecten als afgerond geregistreerd. Voor deze tweede monitor is gekozen om het net op te halen onder de eigenaren en adviseurs in relatie tot afgeronde trajecten.



Onderzoeksopzet: kwalitatief onderzoek door middel van interviews

Voor dit onderzoek zijn bevindingen opgehaald onder eigenaren en adviseurs door middel van kwalitatief onderzoek in de vorm van individuele interviews. Omdat het kwalitatief onderzoek betreft, zijn de bevindingen indicatief en niet representatief voor de gehele populatie. Waar mogelijk benoemen we verschillen tussen typen eigenaren. Met maximaal 2 eigenaren per provincie is het niet mogelijk om verschillen tussen provincies te duiden.

Er zijn in totaal 25 interviews afgenomen met een duur van circa 45 minuten. De meeste gesprekken vonden plaats via Microsoft Teams en enkele interviews zijn fysiek of telefonisch afgenomen. Een vertegenwoordiger van RVO heeft bij een aantal gesprekken meegekeken. De dataverzameling vond plaats van december 2023 tot en met februari 2024. In totaal spraken we met:

- 18 vastgoedeigenaren waarvan het traject als afgerond geregistreerd staat, verdeeld over type organisatie en provincie.
- 7 adviseurs, verspreid over de provincies en rol (coaches/facilitators).

In de bijlage is een geanonimiseerd overzicht opgenomen met meer achtergrondinformatie van de respondenten.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 'Tweedeling eigenaren' duidt het verschil tussen twee typen eigenaren die we op basis van de gesprekken op hoofd niveau konden onderscheiden. Deze bevindingen dienen als context voor de rest van het rapport. In hoofdstuk 2 'Verloop van het traject' beschrijven we eerst de stappen in ontzorging die de eigenaren vaak standaard doorlopen, gevolgd door enkele stappen waar steeds meer behoefte aan is nu het programma vordert. Verwachtingen en kanttekeningen bij deze nieuwe behoeftes lichten we toe in hoofdstuk 3 'Nadere uitwerking uitvoeringsvraagstuk'. Tot slot, in de bijlage een overzicht met achtergrondinformatie van de respondenten.



1. Tweedeling eigenaren



Dé eigenaar bestaat niet

Tijdens de gesprekken van deze tweede kwalitatieve monitor is eens te meer gebleken dat dé eigenaar van maatschappelijk vastgoed niet bestaat. Elke casus is volgens de adviseurs uniek en de eigenaren hebben diverse kenmerken. Naast sectorverschillen zijn onder meer verschillen in de grootte van de vastgoedportfolio, het eigen vermogen en de mate waarin de organisaties zelf kennis en mankracht in huis hebben met betrekken tot (het coördineren van) de verduurzaming aan bod gekomen. Op basis van deze kenmerken kunnen de eigenaren op hoofdniveau in twee categorieën ingedeeld worden:

‘Kleinere’ eigenaren

- **Gebouwen:** slechts één of enkele gebouwen die verduurzaamd moeten worden.
- **Vermogen:** beperkt eigen vermogen of kunnen maar een kleine deel van hun budget aanwenden voor verduurzaming. Beperkte inkomsten vanuit bijvoorbeeld entreeheffing, zaalverhuur of baromzet.
- **Expertise/capaciteit:** berust vaker op toeval als er onder leden, vrijwilligers of buurtbewoners iemand is met kennis en ervaring op het vlak van verduurzaming of financiering. Wat betreft capaciteit, zijn het vaker vrijwilligers die verduurzaming in de eigen tijd als een van hun taken moeten oppakken, soms naast een reguliere baan.

‘Grotere’ eigenaren

- **Gebouwen:** vaker een vastgoedportfolio bestaande uit meerdere gebouwen die verduurzaamd moeten worden.
- **Vermogen:** ruimer eigen vermogen, bijvoorbeeld door hogere inkomsten uit belastingen, lesgelden of door gunstige leen- en subsidiemogelijkheden.
- **Expertise/capaciteit:** vaker professionals binnen de organisaties met de benodigde expertise zoals facilitair beheer, inkoop of subsidies. Kunnen makkelijker capaciteit vrijmaken, bijvoorbeeld voor het halen van deadlines bij subsidie- inschrijvingen. Een ander kenmerk hierbij is dat dergelijke organisaties soms al plannen klaar hebben liggen en het ontzorgingsprogramma zien als second opinion, wat hun verduurzamingsplannen zou kunnen versnellen.

Sectoren lastig aan de tweedeling te koppelen

Op basis van de gesprekken lijken de verschillende sectoren niet consequent aan een van de twee categorieën gekoppeld te kunnen worden. Bij de kleinere eigenaren gaat het vaker om bijvoorbeeld een dorpshuis of een museum. Bij grotere organisaties gaat het vaker om een gemeente of schoolbestuur. Andere typen eigenaren zijn soms lastiger te categoriseren. Bijvoorbeeld een tandarts met één praktijkgebouw en veel vermogen, maar toch zonder de kennis en tijd om de verduurzaming op te pakken.

- **Wanneer we in dit rapport het hebben over kleinere vs. grotere eigenaren, geven we waar mogelijk aan op welke sectoren de bevindingen de meeste betrekking (kunnen) hebben, of aan welke sectoren in de gesprekken gerefereerd werd.**

Relevantie van het ontzorgen van zowel kleinere als grotere eigenaren

De geïnterviewde adviseurs zien de relevantie van het ontzorgen van zowel kleinere als grotere eigenaren van maatschappelijk vastgoed. Zij identificeren twee doestellingen waar het ontzorgingsprogramma aan bijdraagt door de beide typen eigenaren te faciliteren:

De maatschappelijke impact van ontzorging

Kleinere eigenaren zoals buurthuizen, dorpshuizen en wijkcentra vormen volgens sommige adviseurs het maatschappelijke cement binnen kleine gemeenschappen. Als deze organisaties niet ondersteund worden, stagneert soms niet alleen de verduurzaming maar kunnen ze ook op termijn het risico lopen om te moeten sluiten. Hierdoor gaan sociale functies ten behoeve van de gemeenschap verloren, wat de druk op de leefbaarheid vergroot. De impact die bereikt kan worden door deze eigenaren te ontzorgen is relatief groot op het vlak van samenhang, leefbaarheid en gemeenschapsgevoel.

Milieu-impact

Als het gaat om het verminderen van CO₂-uitstoot, is het volgens sommige adviseurs effectiever en efficiënter om vooral de grotere eigenaren met meerdere gebouwen te ontzorgen. Binnen één traject kan dan meer CO₂-winst geboekt worden dan wanneer een eigenaar met één gebouw wordt ontzorgd. Een kanttekening die men er dan soms bijplaatst is, in hoeverre juist de grotere eigenaren zonder het ontzorgingsprogramma alsnog tot verduurzaming over waren gegaan.



Praktijkvoorbeelden

Praktijkvoorbeeld 1 – kleinere organisatie

De eigenaar van een buurthuis geeft aan dat ze gelukkig binnen hun netwerk mensen hebben die enigszins kunnen ondersteunen met kennis en adviezen. Om een subsidie van de gemeente te kunnen krijgen voor verduurzaming was een energiescan nodig. Het buurthuis deed mee aan het ontzorgingsprogramma omdat de eerdere energiescan verjaard was door corona en mutaties in het bestuur. Door de ondersteuning van het ontzorgingsprogramma bood de ontbrekende extra capaciteit om de plannen door te gaan zetten.

Praktijkvoorbeeld 2 – grotere organisatie

Een zorginstelling beschikt over meerdere appartementen op één locatie. Jaren geleden hebben ze al een meerjarig onderhoudsplan vastgesteld. Daarin zijn ook verschillende milieumaatregelen opgenomen die voortkomen uit het Milieu Platform Zorg en de Milieuthermometer Zorg. Voorafgaand aan het ontzorgingsprogramma was al een CO₂-routekaart opgesteld om de verduurzaming te realiseren. Het programma heeft voor deze eigenaar zeker geholpen doordat het voor een versnelling van de verduurzaming zorgde, maar ook zonder het programma was het naar eigen zeggen vermoedelijk uiteindelijk wel gelukt.

Praktijkvoorbeeld 3 – kleinere organisatie

De eigenaar van een kleine kerkgemeenschap had zorgen over het voortbestaan van de kerk binnen het dorp. Maar hij voelde ook de noodzaak om te verduurzamen. Er lopen al gesprekken met de gemeente over een mogelijke verkoop van de kerk. Echter, zonder het ontzorgingsprogramma zou hij lang niet alle quick wins hebben kunnen uitvoeren om het gebouw aangenaam te houden voor de tijd dat de kerk nog actief blijft.

2. Verloop van het traject



2. Verloop van het traject

Intake, energiescan en adviesrapport standaardstappen in ontzorging

De geïnterviewde adviseurs geven aan dat het doorgaans de meest efficiënte en effectieve manier is om maatwerk toe passen omdat elke casus uniek is. Toch zijn er een aantal patronen te ontdekken in hoe de ontzorging verloopt.

De meeste eigenaren die we tijdens dit onderzoek spraken hebben namelijk inmiddels een start gemaakt met de verduurzaming van het vastgoed of hebben daar concrete plannen voor. Vrijwel alle eigenaren hebben quick wins doorgevoerd en een groot deel voerde ook al grotere aanpassingen door.

De eigenaren waarvan het traject in het ontzorgingsprogramma als afgerond geregistreerd staat, hebben doorgaans op hoofdniveau onderstaande drie stappen naar tevredenheid doorlopen.

1. **Intake en inventarisatie van gebouw of vastgoedportfolio:** De adviseur inventariseert of de eigenaar met het vastgoed in aanmerking komt voor deelname aan het programma. Vaak is een eerste korte inventarisatie van de status van het vastgoed onderdeel van de intake.
2. **Energiescan:** Met de energiescan wordt in kaart gebracht welke maatregelen tot welke energiebesparing leiden. Hiervoor komt de adviseur op locatie langs.
3. **Adviesrapport / scenario's:** De adviseur deelt resultaten van de energiescan met de eigenaar in een rapport. Naast de energiebesparing die verschillende maatregelen op kunnen brengen, is hier doorgaans ook een raming van de benodigde kosten in opgenomen. In sommige trajecten zijn ook scenario's met terugverdientijden geschetst.

Deze bevindingen sluiten aan bij het beeld uit de eerste kwalitatieve monitor van begin 2023. Wat wel een verschil is met dat onderzoek, is dat inmiddels meer eigenaren bij de uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen zijn gekomen. Dit maakt dat er onder een grotere groep eigenaren een groeiende behoefte lijkt te ontstaan aan aanvullende stappen in hun traject, zie de volgende pagina.



Toenemende behoefte aan begeleiding tijdens uitvoering en aan nazorg

Er lijkt een toenemende behoefte aan de volgende stappen in ontzorging:

4. Begeleiding naar uitvoering van maatregelen

Begeleiding bij het inkooptraject, het beoordelen van offertes en het opstellen van contracten met uitvoerders is officieel ook nog een onderdeel van het ontzorgingsprogramma. Nu steeds meer eigenaren bij de uitvoering terecht gekomen, groeit ook de behoefte aan ondersteuning op dit punt.

5. Begeleiding tijdens uitvoering van maatregelen

Maakt officieel geen deel uit van het programma, maar sommige adviseurs bieden dit wel al aan. Soms bieden zij dit aan binnen het programma als er nog voldoende budget voor is. Maar soms wordt er een meerwerkopdracht van gemaakt, aansluitend op het programma. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het schouwen op de bouwplaats of het controleren van geleverd werk.

Een belangrijke voorwaarde die adviseurs bij de begeleiding naar en tijdens de uitvoering hebben, is dat het eigenaarschap van de casus bij de eigenaar zelf blijft liggen. Adviseurs kunnen hen ondersteunen, maar het werkt het meest effectief en efficiënt als eigenaren het proces zelf uitvoeren en contact met uitvoerders onderhouden. Dit borgt ook de continuïteit op het moment dat de begeleiding van de adviseur stopt.

6. Nazorg

Ook nazorg lijkt een relevante toevoeging op het bestaande programma. Met name de kleinere eigenaren blijven vaker met vragen zitten in de aanloop naar of tijdens de uitvoering. Het is voor hen dan prettig om een vraagbaak te hebben die ze op een laagdrempelige manier kunnen contacten.

Een deel van de adviseurs levert deze nazorg ook nu al. Hun betrokkenheid en interesse spelen hier vaak een grote rol in. Sommigen geven aan dat dit ook binnen hun bedrijfsvisie past om de eigenaren tot het einde van hun persoonlijke traject (en niet tot einde deelname programma) te helpen.

Casus: warmtepomp alleen installeren of ook inregelen?

Een eigenaar verkreeg na enkele verduurzamingsmaatregelen weliswaar een hoger energielabel maar behield hoge energiekosten. Toen de adviseur poolhoogte ging nemen, bleek de warmtepomp niet goed ingeregeld door de installateur.

De adviseur geeft aan te kunnen signaleren waar de leek mogelijk geen oog voor heeft en of producten conform afspraken (energieprestatieborging) worden opgeleverd. Dit kan ook over gelegde vloerverwarming gaan. In de praktijk ziet de adviseur het helaas nog te vaak dat installateurs het druk hebben en zonder goed inregelen naar de volgende klus gaan.

Regelen van financiering en subsidies vooral bij kleinere eigenaren barrière

Nu meer eigenaren bij de uitvoering aanbelden, wordt ook in deze tweede monitor duidelijk dat financiering voor velen een barrière vormt. De meest recente gesprekken laten echter een specifiek verschil tussen kleinere en grotere organisaties zien met betrekking tot het financieringsvraagstuk.

Kleinere eigenaren

De kleinere eigenaren beschikken vaker over een relatief krappere budget. Daarnaast beschikken zij doorgaans over minder kennis en capaciteit om uit te zoeken hoe ze financiering moeten regelen of hoe ze subsidies moeten aanvragen. Sommige eigenaren, bijvoorbeeld een tandarts of een huisartsenpraktijk, hebben weliswaar voldoende vermogen maar niet de tijd en capaciteit om de verduurzaming verder uit te rollen. En naast een krappere budget, staan sommige eigenaren er niet voor open om geld te lenen, bijvoorbeeld omdat ze een volgend bestuur niet met schulden willen opzadelen.

Praktijkvoorbeeld – kleine eigenaar

Een adviseur vertelt over een buurthuis in zijn portefeuille. Het buurthuis heeft het pand in eigen beheer en volledig afbetaald. Het bestuur wil het pand niet als onderpand gebruiken voor een lening om te kunnen verduurzamen. Daardoor zijn zij zoekende qua financiering, terwijl er in principe een gunstige oplossing voorhanden lijkt. De adviseur kon het bestuur zelf niet overtuigen.

Grotere eigenaren

Voor de grotere eigenaren is de financiering minder vaak een struikelblok. Ze beschikken over voldoende eigen vermogen of kunnen het relatief makkelijk op een andere manier rondkrijgen, zoals via leningen met gunstige voorwaarden wat met name voor gemeenten lijkt te gelden. Ook koppelen ze de adviezen uit het ontzorgingstraject vaak aan een meerjarig onderhoudsplan. De verduurzaming kan dan meegenomen worden bij gepland onderhoud waar al budget voor is gereserveerd. Hierdoor hoeft er minder geld bijgelegd te worden. Daarnaast weten grotere eigenaren doorgaans beter hun weg in de bestaande subsidie- en leenmogelijkheden.

Tot slot, zijn de grotere eigenaren vaker minder afhankelijk van een subsidiegunning dan de kleinere eigenaren. Zo zagen adviseurs in de praktijk dat de DUMAVA voor kleinere eigenaren een voorwaarde was om de verduurzaming door te kunnen zetten, terwijl sommige gemeenten ondanks het mislopen van subsidie wel door konden gaan.

Naar aanleiding van de praktijkervaringen, doen geïnterviewden de suggestie dat het ontzorgingsprogramma zich qua ondersteuning bij het regelen van financiering en subsidies vooral kan richten op de kleinere organisaties die daar moeite mee hebben, zoals buurthuizen.

Overige opmerkingen ten aanzien van subsidies in het algemeen

Voor sommige adviseurs voelt het krom dat eigenaren hulp nodig hebben bij het aanvragen van subsidies. Want als je als adviseur vanuit het programma hen daarbij gaat helpen, betekent dat je in feite de ene subsidie inzet voor het aanvragen van de andere subsidie.

Hoewel het aanpassen van subsidievoorwaarden niet binnen de scope van het ontzorgingsprogramma valt, doet men de suggestie dat het aanvragen van subsidies überhaupt makkelijker gemaakt kan worden. Eén adviseur signaleert dat RVO er steeds beter in slaagt om verschillende subsidies bij elkaar te brengen.

3. Nadere uitwerking uitvoeringsvraagstuk



Verschillen in dienstverlening adviseur richting of tijdens uitvoering

Financiering en subsidies wezenlijk onderdeel verduurzamingsopgave

Vanuit zowel de gesprekken met de eigenaren als met de adviseurs, rijst het beeld van een toenemende behoefte aan ontzorging richting en tijdens de uitvoering van verduurzamingsmaatregelen. De behoefte aan de begeleiding naar of tijdens de uitvoering verschilt wel type eigenaar, waarbij met name de kleinere eigenaren een grotere behoefte aan ondersteuning hebben dan de grotere eigenaren.

In elk geval lijkt het voor adviseurs meer en meer een vereiste te zijn om ook na het advies begeleiding te kunnen bieden. Financiering en subsidies zijn een wezenlijk onderdeel (geworden) van de verduurzamingsopgave. Of andersom, een gebrek daaraan vormt de grootste barrière om de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed verder te brengen.

In hoeverre adviseurs in de praktijk al op deze toenemende behoefte van eigenaren inspringen, lijkt op dit moment te verschillen. De ene adviseur biedt meer stappen buiten de scope van het ontzorgingsprogramma aan dan de ander. Sommige adviseurs stoppen na het opleveren van het adviesrapport naar aanleiding van de energiescan. Anderen bieden momenteel al de begeleiding naar of tijdens de uitvoering en hebben bijvoorbeeld naast energie-experts ook subsidie-experts in huis.

Verschillen als gevolg van beschikbare expertise en budget

Het wel of niet aanbieden van ontzorging naar of tijdens de uitvoering lijkt vooral afhankelijk van de aanwezige expertise. Bij sommige adviseurs ontbreekt het aan de financiële kennis, onder andere over de beschikbare subsidies in de markt.

Daarnaast is ook het beschikbare budget een belangrijke factor. Bij sommige trajecten kan simpelweg het geld op zijn aan de adviseurskant om een eigenaar verder op weg te helpen. Een alternatieve weg die dan soms gekozen wordt, is om de extra hulp als (ongesubsidieerd) meerwerk te offreren en het aan te laten sluiten op de afgeronde deelname aan het ontzorgingsprogramma.

Praktijkvoorbeeld keuzes adviseur

Een adviseur vertelt op een bepaald punt te hebben gekozen om een groter aantal eigenaren te helpen met alleen een energiescan en maatwerkadvies, in plaats van een kleiner aantal eigenaren dat uitgebreider geholpen had kunnen worden met ook begeleiding richting uitvoering. Dat begeleiding een optie was, is destijds vanuit de betreffende provincie vastgesteld. Echter, de provincie heeft niet kunnen voorzien dat er op een gegeven moment zoveel maatwerkadviezen uitstonden met als gevolg dat er geen budget meer beschikbaar was voor begeleiding. Zonde volgens de adviseur, omdat meerdere eigenaren hier wel voor open stonden.

Overige overwegingen bij uitvoeringsvraagstuk

Selectie & evaluatie adviseurs

Nu het voor adviseurs in toenemende mate een vereiste lijkt te worden om ontzorging naar en tijdens de uitvoering te kunnen bieden, leidt dat volgens sommige adviseurs ook tot andere selectiecriteria. Zij doen de suggestie dat de provincie een striktere selectie van adviseurs zou kunnen hanteren, waarbij kennis op het vlak van financiering en subsidie een belangrijk onderdeel zou moeten vormen.

Om niet te veel naar het schaap met vijf poten te zoeken, hoeven volgens de adviseurs niet per sé alle expertises in een persoon samen te komen. Een genoemde alternatieve oplossing is dat binnen een groep adviseurs verschillende expertises vertegenwoordigd en uitgewisseld worden. Bijvoorbeeld een flexpool van enkele provincies onderling. Deze flexpool zou vooral gericht moeten zijn op financiering en subsidies aanvragen. Deze kennis is mogelijk in elke provincie al te vinden, maar de vraag is of dat nodig is. Een regionaal aanbod volstaat wellicht, waarbij afspraken ook online kunnen.

Naast een striktere selectie aan de voorkant, kan het volgens sommige adviseurs ook relevant zijn om het huidige bestand aan adviseurs op meer structurele wijze te gaan evalueren op de geboden ontzorging. Het is voor hen wel een belangrijke voorwaarde dat adviseurs tussen het moment van selectie en evaluatie van de provincie voldoende vertrouwen krijgen om zelfstandig en volgens de eigen bedrijfsvisie te opereren.

Experimenteren met uitvoeringsverplichting

Richting het einde van de interviews is onder de adviseurs verkend in hoeverre een verplichting tot uitvoering een oplossing/toevoeging voor het ontzorgingsprogramma zou zijn. Net als in de eerste monitor is de verwachting dat dit voor veel eigenaren een grote barrière kan vormen om überhaupt aan het programma deel te nemen.

De genoemde barrières worden met name verwacht en ervaren bij de kleinere eigenaren die aanvankelijk hun verduurzamingsplannen nog minder concreet uitgewerkt hebben. Grotere eigenaren hebben meestal al beter een idee van de verduurzamingsmogelijkheden voorafgaand aan deelname. Soms zien zij het ontzorgingsprogramma vooral als second opinion of als 'extra handjes' om de plannen tot realisatie te kunnen brengen.

Adviseurs zien het experimenteren met vormen van verplichting wel zitten op het moment dat eigenaren een adviesrapport ontvangen hebben. Wanneer de plannen concreter zijn en twijfels grotendeels zijn weggenomen, kunnen verplichtingen tijdens het uitvoeringstraject wellicht een effectieve stok achter de deur zijn. Het lijkt met name relevant voor grotere eigenaren zoals gemeenten. Voor die eigenaren zouden de provincies er wellicht strenger op toe kunnen zien dat plannen niet vertragen of stranden door bijvoorbeeld trage besluitvorming, terwijl het budget en de mankracht er wel lijken te zijn.

Conclusies & suggesties voor verbetering



Conclusies

In deze tweede kwalitatieve monitor zien we dat de meeste trajecten op hoofdniveau, vaak naar tevredenheid van de eigenaren, vergelijkbare stappen in ontzorging doorlopen. Vaak beginnen trajecten met een intake en inventarisatie van het gebouw of het vastgoedportfolio. Daarnaast volgt doorgaans een energiescan en een adviesrapport met daarin scenario's voor de uitvoering van de verduurzaming.

In lijn met de eerste kwalitatieve monitor, zijn zowel de eigenaren als de adviseurs over het algemeen positief over het verloop en de resultaten van het ontzorgingsprogramma. Het programma sluit nog altijd grotendeels aan op de behoeften van veel eigenaren. Wel signaleren adviseurs dat steeds meer eigenaren stappen aan het zetten zijn richting de uitvoering van de verduurzamingsplannen. Dit betekent dat er ook steeds meer behoefte ontstaat aan ondersteuning en nazorg in die fase.

De adviseurs ervaren dat zij maatwerk moeten leveren om in elke unieke casus de eigenaar goed van dienst te kunnen zijn. Dit maatwerk willen veel adviseurs doortrekken richting de uitvoering, mits zij daar voldoende expertise en budget voor beschikbaar hebben. Kennis over financiering en subsidies zien sommigen zelfs als een basisvereiste voor adviserende partijen binnen de huidige verduurzamingsopgave. Ook denken adviseurs dat zij eigenaren in die laatste fase vaker praktisch bij kunnen staan als het gaat om kwaliteitscontroles en bouwbegeleiding.

De behoefte aan begeleiding tijdens de uitvoering is wel deels afhankelijk van het type eigenaar. Financiering blijft weliswaar voor veel eigenaren een van de grootste barrières om tot uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen te komen. Echter, komt in deze tweede kwalitatieve monitor duidelijker het onderscheid tussen de mogelijkheden van kleinere en grotere eigenaren van maatschappelijk vastgoed naar voren.

De barrière omtrent financiering speelt namelijk vooral onder de kleinere organisaties die vaker over beperkte kennis van subsidies en over minder financieel vermogen beschikken en vaker op vrijwilligersbasis opereren. De grotere, vaak professionelere organisaties hebben meestal meer financiële slagkracht om buiten subsidies om de verduurzaming alsnog door te zetten. Of ze beschikken over de expertise en de capaciteit onder hun werknemers om subsidies en/of gunstige leningen aan te vragen.

Richting de toekomst vinden zowel eigenaren als adviseurs dat de continuïteit van het ontzorgingsprogramma gewaarborgd moet blijven, zeker nu veel eigenaren zich opmaken voor de uitvoering. Ter verbetering van het programma is het een suggestie voor de provincies om kritischer te zijn op de selectie van adviserende organisaties en op de deelname van grotere eigenaren die veel zelf kunnen regelen. Ook kan er relatief meer aandacht uitgaan naar de kleinere eigenaren, zowel qua financiële advisering als praktische begeleiding tijdens de uitvoering. BZK kan eventueel aanvullend aan de voorkant eisen stellen via SPUK-beleid.



Aanbevelingen

Uit deze tweede kwalitatieve monitor komen de volgende aanbevelingen ter verdere verbetering van het ontzorgingsprogramma naar voren.

Hanteer een strakker onderscheid tussen typen eigenaren

Grofweg kan er in beleid een groter onderscheid gemaakt worden tussen de behoeften en mogelijkheden van kleinere versus grotere eigenaren van maatschappelijk vastgoed. Dit kan onder meer door voorafgaand aan deelname aan het ontzorgingsprogramma in een vroegtijdig stadium kennis, budget en capaciteit bij de eigenaar beter te inventariseren.

Maatwerk kan bijvoorbeeld ook betekenen dat je als adviseur alleen als vraagbaak hoeft op te treden voor een eigenaar die het programma vooral ziet als second opinion op de eigen reeds gemaakte plannen.

Wees kritischer op wie ondersteuning krijgt bij aanvragen subsidies

Binnen het kader van het hierboven benoemde onderscheid tussen typen eigenaren, zijn het vooral de kleinere organisaties die het vaker aan tijd en kennis ontbreekt om subsidies aan te vragen. Ook zijn dit de eigenaren die het vaak niet lukt om zonder subsidies te verduurzamen. Daar tegenover staat dat er kritischer gekeken kan worden door de provincies en de adviseurs naar het verlenen van ondersteuning aan de grotere eigenaren die mogelijk de expertise en capaciteit al in huis hebben.

Maak van ‘begeleiding bij uitvoering’ en ‘nazorg’ standaardstappen

Hiermee speelt het ontzorgingsprogramma in op de groeiende behoefte van vooral kleinere eigenaren die richting uitvoering gaan. Het gaat hierbij niet alleen om financiële advisering, maar ook om technische kwaliteitscontroles en schouwen op de bouwplaats.

Ondersteuning bij het financieringsvraagstuk kan in sommige gevallen ook al vroeg in een traject geboden worden. Betrek financiële experts al in een vroegtijdig stadium door hen bijvoorbeeld naar de kasstromen te laten kijken om te bepalen waar kansen liggen voor de financiering van verduurzaming.

Pas het adviseursprofiel aan de voorkant aan naar de actuele behoeften

Provincies – en wellicht BZK in een SPUK-regeling – kunnen kritischer kijken naar het profiel van adviserende organisaties. Let wel, om niet te veel naar het schaap met de vijf poten te hoeven zoeken, is het wellicht een optie om een landelijke flexpool van experts te creëren of samen te werken met verschillende provincies op bepaalde expertisegebieden zoals financiën.

Ook kunnen er na afronding van trajecten (meer) evaluaties van adviseurs plaatsvinden. Het is wel belangrijk dat adviseurs tot aan zo'n dergelijke evaluatie het vertrouwen van de provincie krijgen om zelfstandig hun bedrijfsvisie toe te passen, die veelal op het bieden van nazorg gestoeld is.

Jaag de verduurzaming verder aan met extra vormen van verplichting

Verplichting tot uitvoering blijkt tijdens de inschrijving voor veel eigenaren afschrikwekkend te werken. Om de verduurzaming niet te laten stagneren, lijkt er echter een opening om vooral met de grotere eigenaren tot strengere afspraken te komen ná oplevering van het advies indien er daarna nog begeleiding binnen het programma plaatsvindt.

Dit biedt de provincies ook een extra stok achter de deur om te voorkomen dat plannen stranden door trage en complexe besluitvorming bij grotere eigenaren, zoals weleens voorkomt bij gemeenten. Dit gebeurt soms terwijl er wel budget en capaciteit beschikbaar is om naar uitvoering te gaan.



Bijlage



Profielen respondenten

Adviseurs

We interviewden in totaal 7 adviseurs die binnen het programma actief zijn en 18 eigenaren die ontzorgd zijn. Op deze pagina staan per respondent de achtergrondkenmerken.

| Adviseur | Actief in |
|----------|--|
| 1 | Drenthe |
| 2 | Friesland |
| 3 | Groningen |
| 4 | Noord-Holland |
| 5 | Overijssel |
| 6 | Zeeland |
| 7 | Zeeland, Friesland, Groningen, Limburg |

| Eigenaar | Gevestigd in | Type organisatie |
|----------|---------------|---|
| 1 | Drenthe | Gemeente |
| 2 | Drenthe | Zorgaanbieder |
| 3 | Flevoland | Zorgaanbieder |
| 4 | Flevoland | Culturele ANBI |
| 5 | Friesland | Schoolbestuur |
| 6 | Gelderland | Dorpshuis |
| 7 | Groningen | Schoolbestuur |
| 8 | Limburg | Dorpshuis |
| 9 | Limburg | Zorgaanbieder |
| 10 | Noord-Brabant | Gemeente |
| 11 | Noord-Holland | Dorpshuis |
| 12 | Overijssel | Culturele ANBI |
| 13 | Utrecht | Schoolbestuur |
| 14 | Utrecht | Zorgaanbieder |
| 15 | Zeeland | Gemeente |
| 16 | Zeeland | Religieuze of levensbeschouwelijke instelling |
| 17 | Zuid-Holland | Schoolbestuur |
| 18 | Zuid-Holland | Schoolbestuur |

Ipsos I&O

Ipsos I&O Enschede

Zuiderval 70
Postbus 563
7500 AN Enschede
T (053) 200 52 00
E info@ioresearch.nl
KvK-nummer 08198802

Ipsos I&O Amsterdam

Piet Heinkade 55
1019 GM Amsterdam
T (020) 308 48 00
E info@ioresearch.nl