

Verduurzaming gemeentelijk vastgoed Huizen

Visie op de opgave t/m 2050
Programma 2021 - 2025

Inhoudsopgave

Bijlagen	2
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Opzet van de beleidsvisie	3
1.3 De kaders	4
1.3.1 Klimaataakkoord	4
1.3.2 Coalitieakkoord 2018-2022 Vitaal en Verbindend	4
1.3.3 Regionale Energiestrategie en Transitievisie Warmte	4
1.3.4 Circulaire economie, gezondheid en klimaatadaptatie	5
2. Analyse gemeentelijke vastgoedportefeuille	6
2.1 Gemeentelijke gebouwen in portefeuille	6
2.2 Organisatie en werkwijze	7
2.3 Energieprestaties en energiebeheer	7
3. Visie op de opgave	10
3.1 Van analyse naar visie	10
3.2 Visie op nieuwe gebouwen	10
3.2.1 Aardgasvrij	11
3.2.2 Energie	11
3.2.3 Gezond binnenklimaat	12
3.2.4 Circulair ontwerpen en bouwen	13
3.2.5 Klimaatadaptatie	13
3.3 Visie op bestaande gebouwen	14
3.3.1 Gemeentelijke gebouwen met een maatschappelijke functie	14
3.3.2 Gemeentelijke woningen	14
3.3.3 Gebouwen zonder aardgas(aansluiting)	15
3.3.4 Scholen	15
3.3.5 Verenigingsgebouwen sport en cultuur	16
3.4 Organisatie en werkwijze	17
3.4.1 Aanbevelingen VNG	17
3.4.2 Toepassing aanbevelingen voor Huizen	18
4. Prioritering gemeentelijke gebouwen met een maatschappelijke functie	19
4.1 Beschrijving aanpak	19
4.2 Omvang opgave en eerste prioritering	20
4.2.1 Natuurlijke momenten voor verduurzaming	20
4.2.2 Scenario's: 3 maatregelpakketten	20
4.2.3 Indicatie omvang opgave (financieel)	21
4.3 Nadere prioritering – naar een eindlijst	22
5. Uitvoeringsprogramma 2021-2025	24
5.1 Nieuwbouw	24
5.2 Bestaande gebouwen	24
5.2.1 Gemeentelijke gebouwen met een maatschappelijke functie	24
5.2.2 Gemeentelijke woningen	26
5.2.3 Gebouwen zonder aardgas(aansluiting)	26
5.2.4 Scholen	27
5.2.5 Verenigingsgebouwen sport en cultuur	27
5.3 Randvoorwaardelijke activiteiten	27

Bijlagen

1. Begrippenlijst
2. Gebouwenlijst
3. Rapport Sweco: Begroting verduurzaming maatschappelijk vastgoed
4. Nadere prioritering - eindlijst
5. Begroting en planning uitvoeringsprogramma 2021-2025
6. Rapport Merosch: Onderzoek verduurzamingsmaatregelen Sportcentrum De Meent

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In een vrij kort tijdsbestek is energiebesparing en duurzame energieopwekking van een relatief beperkt en uitvoeringsgericht vraagstuk veranderd in een urgente, veelomvattende en strategische opgave die doorwerkt op terreinen als de ruimtelijke ordening, de infrastructuur en vastgoedbeheer.

Welke gevolgen heeft de energietransitie voor het gemeentelijk vastgoed in Huizen? Hoe wordt de opgave van een dergelijk formaat vertaald naar beleid en uitvoering? Is de gemeente Huizen voldoende voorbereid op deze transitieopgave? Wat betekent de energietransitie voor nieuwe panden die de gemeente wil bouwen? Welk tempo wil het gemeentebestuur hanteren bij het verduurzamen van het bestaande vastgoed? En op welke andere verduurzamingsopgaven kan of moet worden ingespeeld?



In deze beleidsvisie komen deze vragen aan bod en worden daarop antwoorden gegeven. De beleidsvisie heeft de volgende twee doelen:

1. Opstellen van een integrale visie op de verduurzamingsopgave voor gemeentelijk vastgoed voor de lange termijn (2050).
2. Op basis van deze visie een uitvoeringsprogramma 2021-2025 ontwikkelen dat inzicht geeft in de maatregelen en (financiële) middelen die nodig zijn om dit programma uit te voeren.

1.2 Opzet van de beleidsvisie

De beleidsvisie is als volgt opgebouwd. Per hoofdstuk:

- H1 De kaders worden weergegeven die de opgave 'sturen', bijvoorbeeld het Klimaatakkoord.
- H2 Dit hoofdstuk schetst het beeld van de *huidige* stand van zaken. Waaruit bestaat de gemeentelijke vastgoedportefeuille, wat is de werkwijze voor beheer en onderhoud en welk inzicht is aanwezig over hoe energiezuinig het vastgoed is?
- H3 Dit hoofdstuk beschrijft de 'confrontatie' tussen de opgave en de stand van zaken. Daaruit volgt een visie op de opgave, zowel voor nieuw te realiseren gebouwen als voor bestaand vastgoed.
- H4 De visie wordt uitgewerkt in een aanpak voor de gebouwen die in 2021-2025 prioriteit hebben. Externe onderzoeksresultaten naar de verduurzaming van deze gebouwen worden verwerkt.
- H5 Tot slot wordt het uitvoeringsprogramma voor 2021-2025 geformuleerd. Hierin opgenomen zijn de benodigde financiële middelen voor deze periode. Eveneens is aangegeven hoe de voortgang wordt gevolgd, op basis waarvan het programma kan worden bijgesteld.

1.3 De kaders

1.3.1 Klimaatakkoord

De opgave op het gebied van de energietransitie voor het gemeentelijk vastgoed is vastgelegd in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019. Gemeenten ondertekenden het akkoord op 29 november 2019.¹

Voor het gemeentelijk vastgoed bevat het Klimaatakkoord onder meer de volgende passages.

- *We staan aan de vooravond van een duurzame transformatie van de gebouwde omgeving, een aanpassing van onze ruim 7 miljoen huizen en 1 miljoen gebouwen, veelal matig geïsoleerd en vrijwel allemaal verwarmd door aardgas, tot goed geïsoleerde woningen en gebouwen, die we met duurzame warmte verwarmen en waarin we schone elektriciteit gebruiken of zelfs zelf opwekken. Dat gaan we tot 2050 stapsgewijs en samen met bewoners en eigenaren van deze gebouwen doen.*
- *Energiebesparing en eigen duurzame opwek kennen bij alle sectoren van de utiliteit een breed draagvlak. Partijen stellen voor om in nauwe samenwerking met de diverse sectorale koepelorganisaties en de Rijksoverheid een samenhangend pakket van wettelijke normen en ondersteunende instrumenten te ontwikkelen dat leidt tot 50% CO₂-reductie in 2030 t.o.v. 1990 en CO₂-arme utiliteitsbouw in 2050.²*
- *Twaalf sectoren in het maatschappelijk vastgoed stellen een sectorale routekaart op met betrekking tot het CO₂-arm maken van hun vastgoed: Rijksvastgoedbedrijf, VNG, IPO, Politie, PO en VO, MBO, HBO en WO, zorg- en sportvastgoed en monumenten. In deze routekaarten wordt beschreven wat het vertrekpunt van de betreffende sector is en volgens welke planning de sector op een kosteneffectieve manier toewerkt naar het streefdoel voor 2030 en een CO₂-arme vastgoedportefeuille in 2050.*

De routekaart voor gemeenten is in april 2020 beschikbaar gesteld. Aanbevelingen uit deze routekaart zijn verwerkt in deze beleidsvisie.

1.3.2 Coalitieakkoord 2018-2022 Vitaal en Verbindend

In het coalitieakkoord 2018-2022 Vitaal en Verbindend is opgenomen dat in deze collegeperiode beleid wordt opgesteld voor het aardgasvrij en (waar mogelijk) energieneutraal maken van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Deze in 2018 geformuleerde ambitie sluit dus nauw aan op de landelijke ambitie. Echter, de (financiële) gevolgen zijn nog niet vertaald in het collegeakkoord.

1.3.3 Regionale Energiestrategie en Transitievisie Warmte

Op lokaal en regionaal niveau zijn de Regionale Energiestrategie en de Transitievisie Warmte van belang.

Regionale Energiestrategie

In de Regionale Energiestrategie (RES) wordt bepaald waar in de regio ruimte is voor het opwekken van duurzame energie. Op dit moment zijn dat zonne- en windenergie.

¹ Naast het Klimaatakkoord is er wet- en regelgeving voor specifieke gebouwen, zoals de minimumeis van label C voor kantoren in 2023 en de informatieplicht energie besparen (zie ook § 2.3).

² Begrippen als CO₂-arm, energieneutraal, klimaatneutraal e.d. zijn uitgelegd in de begrippenlijst in bijlage 1.

Uit de concept-RES, die in april 2020 is opgesteld, wordt duidelijk dat zonnepanelen op grote daken een aanzienlijke bijdrage moeten gaan leveren aan de duurzame energieopwekking in onze regio, ook in Huizen. Gemeentelijke gebouwen hebben vaak een vrij groot dakoppervlak, zodat bij de verduurzaming van dit vastgoed deze maatregelen altijd moeten worden afgewogen. Er zijn op 15 gemeentelijke panden al zonnepanelen geplaatst.

Transitievisie Warmte

Daarnaast wordt eind 2021 de gemeentelijke Transitievisie Warmte (TVW) vastgesteld. In deze visie staat in welke volgorde de wijken van het aardgas af zouden kunnen gaan en welke oplossingen daarbij voor de hand liggen. De uitvoering van de visie via wijkuitvoeringsplannen kan invloed hebben op de verduurzaming van individuele gebouwen, waaronder het gemeentelijk vastgoed.

1.3.4 Circulaire economie, gezondheid en klimaatadaptatie

Naast de energietransitie zijn er op het gebied van de circulaire economie, gezondheid van gebouwen (het binnenklimaat) en klimaatadaptatie ontwikkelingen die van invloed zijn op de verduurzaming van gebouwen.

Circulaire economie

In 2016 is het Rijksbrede programma Circulaire Economie vastgesteld. Dit programma richt zich op het realiseren van een circulaire economie vóór 2050. Als tussendoel is gesteld om in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken. Het Uitvoeringsprogramma Circulaire Economie 2019-2023 uit 2019 werkt door op diverse sectoren, waaronder gemeenten.

Vertaald naar het gemeentelijk vastgoed gaat het erom dat gebouwen circulair worden ontworpen en gerealiseerd, zowel bij nieuwbouw als bij renovatie. Doelstellingen op het gebied van circulariteit zijn op dit moment nog niet sturend voor beslissingen over het moment waarop nieuwbouw en renovatie plaatsvinden. Circulariteit wordt wel steeds meer een aandachtspunt bij aanbestedingen.

Klimaatadaptatie

De klimaatverandering heeft gevolgen voor de stedelijke leefomgeving. Wateroverlast, grondwaterproblemen (droogte) en hittestress komen steeds vaker voor. Dit vraagt om aanpassingen, ofwel maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie. Deze maatregelen dienen te worden afgewogen bij ingrepen aan bestaand gemeentelijk vastgoed en nieuwbouw daarvan.

Gezonde gebouwen

Onder gezondheid van gebouwen vallen aspecten als de luchtkwaliteit in het gebouw, het thermisch comfort, het akoestisch comfort en het visuele comfort (bijvoorbeeld daglichttoetreding). Daarnaast hebben in een gezond gebouw de toegepaste materialen zo min mogelijk nadelige impact op mens en milieu. Voor de meeste van deze aspecten zijn in het Bouwbesluit eisen gesteld.

Met name op het gebied van luchtkwaliteit in scholen is gebleken dat aanvullend lokaal beleid nodig is. Recentelijk is, in het licht van de bestrijding van het coronavirus, het belang van een goede ventilatie in gebouwen (in het bijzonder op scholen) onderstreept. De gemeente Huizen heeft als beleid dat de luchtkwaliteit van scholen voldoet, of moet gaan voldoen, aan de eisen van de landelijke richtlijn Frisse Scholen klasse B. Dat is strenger dan de wettelijke norm uit het Bouwbesluit, dat uitgaat van Frisse Scholen klasse C.

2. Analyse gemeentelijke vastgoedportefeuille

2.1 Gemeentelijke gebouwen in portefeuille

Op 22 april 2014 heeft het toenmalige college van B&W de Kadernotitie gemeentelijk maatschappelijk vastgoed vastgesteld. In die notitie werd de gemeentelijke vastgoedportefeuille integraal in kaart gebracht, om te dienen als onderlegger wanneer vraagstukken zich aandienen op het raakvlak van transitie in het sociaal domein en het vastgoed. De energietransitie kan zonder meer als een van deze transitie worden gezien. Er heeft na 2014 geen actualisatie van de kadernotitie plaatsgevonden.

Op dit moment worden 116 gebouwen tot de gemeentelijke vastgoedportefeuille gerekend. De gebouwen variëren onderling qua bouwjaar, omvang, functie, gebruik, beheer en (budgettaire) verantwoordelijkheid hiervoor in de gemeentelijke organisatie.

Om enige ordening in de verduurzamingsopgave aan te brengen, is de vastgoedportefeuille verdeeld in een aantal clusters van gebouwen. Deze clustering is in deze beleidsvisie een belangrijk uitgangspunt, dat doorwerkt op de visie en prioritering van de verduurzaming van deze gebouwclusters.

De volgende gebouwclusters worden onderscheiden (voor de complete gebouwenlijst wordt verwezen naar bijlage 2).

Cluster 1: Gemeentelijke gebouwen met een maatschappelijke functie

Tot deze grote groep van 43 gebouwen behoren o.a. het gemeentehuis, de brandweerkazerne, de beide zwembaden, gymzalen, kinderdagverblijven en wijkcentra. De gemeente heeft deze gebouwen in eigendom en vrijwel altijd in onderhoud en beheer. Het zijn in de regel de wat grotere gebouwen. Enkele van deze gebouwen zijn al, of worden op korte termijn, verduurzaamd en aardgasvrij gemaakt, zoals de kinderboerderij en de gemeentewerf.

Cluster 2: Gemeentelijke woningen

De gemeente heeft momenteel 25 woningen in eigendom. De meeste woningen zijn gelegen in het Oude Dorp, enkele uitzonderingen daargelaten (locatie Brederode bijvoorbeeld). Een deel van de woningen kan tot het strategisch vastgoed worden gerekend. De zes sanitaire units bij de standplaatsen aan het woonwagenkamp Ellertsveld vallen eveneens binnen dit cluster.

Cluster 3: Gebouwen zonder aardgas(aansluiting)

Dit zijn 10 gebouwen. Deze gebouwen hoeven niet te worden verwarmd. Het zijn parkeergarages, toiletunits, het busstation, de toren van de Oude Kerk e.d.

Cluster 4: Onderwijsgebouwen (scholen)

Hiertoe behoren 18 gebouwen (basis-, speciaal- en voortgezet (speciaal) onderwijs). Voor deze gebouwen heeft de gemeente een gedeeltelijke verantwoordelijkheid voor de huisvesting. Nieuwbouw en uitbreiding vallen onder de gemeentelijke verantwoordelijkheid. Het onderhoud ligt bij de gebruikers (en juridische eigenaren) van de schoolgebouwen: de schoolbesturen. De verduurzamingsopgave is daarmee een gezamenlijke opgave van schoolbesturen en de gemeente.

Cluster 5: Verenigingsgebouwen sport en cultuur (niet in gemeentelijk eigendom)

Tot deze groep van 20 gebouwen behoren 15 sportverenigingsaccommodaties, met name buitensportaccommodaties waarbij het gebouw in eigendom van de vereniging is op in erfpacht uitgegeven grond. Er zijn 5 cultuuraccommodaties (o.a. Huizer Museum). Deze gebouwen zijn niet in eigendom van de gemeente.

Gebouwen die de gemeente huurt (waaronder de bibliotheek) worden buiten beschouwing van deze notitie gelaten, omdat de betreffende vastgoedeigenaar volledig verantwoordelijk is voor de verduurzamingsopgave.

2.2 Organisatie en werkwijze

De diversiteit aan panden heeft tot gevolg dat verschillende gemeentelijke afdelingen betrokken zijn bij het beleid, het onderhoud, de verhuur, het beheer en de administratie met betrekking tot deze panden.

Het beheer van de gemeentelijke gebouwen is momenteel primair gericht op het bouwkundig en technisch in stand houden van de gebouwen, overeenkomstig wet- en regelgeving. Daarbij wordt ingespeeld op eisen en wensen van de gebruikers. De gemeentelijke organisatie is daar ook op ingericht. In grote lijnen is er de volgende taakverdeling:

- Werkzaamheden met betrekking tot (eventuele) nieuwbouw, verbouw, renovatie en verhuur van gebouwen met maatschappelijke doeleinden (onderwijs, cultuur, sport) zijn ondergebracht bij de afdeling Maatschappelijk Beleid.
- Beleidsmatige werkzaamheden voor gemeentelijke woningen (o.a. strategisch vastgoed) zijn ondergebracht bij de afdeling Omgeving (grondzaken, wonen, als onderdeel team beleid).
- Gemeentelijk beleid op het gebied van milieu en duurzaamheid is onderdeel van de afdeling Omgeving, team beleid. Hieronder vallen thema's als energie en circulariteit. Klimaatadaptatie is onderdeel van de werkzaamheden van de afdeling Openbare Werken. Specifieke deskundigheid op het gebied van het binnenklimaat is niet in de organisatie belegd.
- De budgettaire verantwoordelijkheid voor enkele gebouwen is vanwege de functionele relatie ondergebracht bij andere teams of afdelingen. Voor het gemeentehuis is dit bijvoorbeeld het team Facilitaire Zaken, voor de gemeentewerf en gebouwen bij de begraafplaatsen is dit de afdeling Openbare Werken.
- Gegevens over het beheer en het onderhoud van gebouwen waarvoor de gemeente verantwoordelijk is, zijn opgenomen in een digitaal beheersysteem (O-prognose). In dit beheersysteem zijn alle data uit de meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) voor deze gebouwen verwerkt. Elke vijf jaar worden de MJOP's geactualiseerd door een ter zake deskundig bureau. De uitvoering van de onderhouds- en beheerwerkzaamheden wordt aangestuurd binnen de afdeling Omgeving (gebouwbeheer, team beleid). De werkzaamheden zelf worden uitbesteed aan aanemers en installateurs.

2.3 Energieprestaties en energiebeheer

Voor een deel van de gemeentelijke gebouwen zijn het energielabel en/of gegevens over de energiezuinigheid (gebouwisolatie, efficiency van verwarming, ventilatie, koeling en verlichting en de mate van duurzame energieopwekking) bekend. Er is daarmee tot op zekere hoogte inzicht in de energieprestaties van het gemeentelijk vastgoed.

Enkele energiemaatregelen zijn geborgd in de MJOP's. Echter, de maatregelen die in het kader van deze beleidsvisie nodig zijn (aardgasvrij maken en vergaand verduurzamen) zijn niet in de MJOP's verwerkt en dus nog niet financieel vertaald.

Energiemonitoring, te weten het periodiek bijhouden van verbruiksgegevens om daarop tussentijds te sturen, vindt niet structureel plaats. Dit wordt hieronder toegelicht.

Energie- en milieuprestaties gebouwen

Voor het in kaart brengen van de energieprestaties (en breder: milieuprestaties) van een gebouw zijn verschillende instrumenten beschikbaar, zoals GPR gebouw, BREAMM e.d. Vanuit beleidsmatig perspectief is idealiter bekend hoe duurzaam elk gebouw volgens een dergelijk instrument is. Dat geeft inzicht in de actuele milieu- en energetische kwaliteit van het vastgoed.



De praktijk is dat de gemeente dergelijke instrumenten incidenteel toepast. Het is bijvoorbeeld gedaan bij het stellen van duurzaamheidseisen aan de nieuwbouw van de kinderboerderij. Voor bestaande gebouwen wordt dit niet gebruikt, omdat prioriteiten en middelen voor bestaand vastgoed hierop niet zijn gericht. Dit geldt eveneens voor instrumenten die de CO₂-voetafdruk van de gehele organisatie in beeld brengen, zoals de CO₂-prestatieladder, of instrumenten gericht op circulariteit. Op dit gebied is er bijvoorbeeld het Materialenpaspoort, dat inzicht geeft in de gebruikte materialen en grondstoffen in een gebouw, zodat deze bij toekomstige sloop of renovatie zo hoogwaardig mogelijk kunnen worden ingezet.

Energielabels en energieonderzoeken

Voor 23 gebouwen in cluster 1 (gemeentelijke gebouwen met een maatschappelijke functie) is het energielabel bekend. Het opstellen van een energielabel is verplicht voor publieke gebouwen met een gebruiksoppervlak van meer dan 250 m². Daarnaast moet bij transacties, zoals verhuur, een energielabel worden opgesteld. Energielabels geven (slechts) een indicatie van de energieprestatie van een gebouw en zijn beperkt bruikbaar als advies voor verbetering.

In 2010 en 2011 zijn voor 24 gebouwen energieonderzoeken uitgevoerd, soms via een quick-scan, soms via een scan van uitsluitend de installatie en voor drie gebouwen via een uitgebreid energiemaatwerkadvies. De resultaten hiervan zijn deels achterhaald en daardoor beperkt bruikbaar.

In 2015 is er voor de schoolgebouwen een binnenklimaat- en energieonderzoek uitgevoerd.

Energiemaatregelen in meerjarenonderhoudsplannen

De meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) voor gebouwen in cluster 1 (gemeentelijke gebouwen met een maatschappelijke functie) bevatten alle onderhoudswerkzaamheden en -kosten die nodig zijn om binnen de planperiode van een gebouw (20 jaar voor bestaande gebouwen en 40 jaar voor nieuwe gebouwen) de gebouwvoorzieningen op peil te houden. Reserveringen voor vervangingen met een 'gebruiksduurverlengend karakter' zijn niet in de MJOP's opgenomen, maar worden als investering aangemerkt en als zodanig geactiveerd en afgeschreven. De in de plannen opgenomen budgetten worden in de begroting opgenomen. De MJOP's worden eens in de 5 jaar geactualiseerd.

In 2017 en 2018 zijn de MJOP's voor 46 gebouwen voor het laatst geactualiseerd (23 in 2017 en 23 in 2018) en zijn nieuwe plannen opgesteld voor het gebouw van Hondenschool De Wolfkamer, het nieuwe Havenkantoor bij de Botterwerf, 9 gemeentewoningen en 2 gemeentewinkels. In de MJOP's zijn enkele energimaatregelen opgenomen.

In het bijzonder zijn dit de zogeheten 'erkende maatregelen' uit het Activiteitenbesluit. Dit zijn verplicht uit te voeren maatregelen (led-verlichting, aanwezigheidsdetectie e.d.), omdat de terugverdientijd hiervan korter is dan vijf jaar. Voor deze maatregelen bestaat sinds 2019 een actieve informatieplicht, wat inhoudt dat de maatregelen door de gebouweigenaar moeten worden gemeld in een landelijke database. De gemeente heeft twee gebouwen die onder de informatieplicht vallen: het gemeentehuis en Sportcentrum De Meent. Voor beide gebouwen is aan de informatieplicht voldaan.

In 2017 en 2018 (nog voor het Klimaatakkoord) werd de keuze gemaakt om de MJOP's nog niet als instrument te gebruiken om ingrijpende maatregelen naar aardgasvrij en energieneutraal te borgen. De keuze was om hierover op een later moment besluitvorming te laten plaatsvinden. In deze beleidsvisie zijn besluiten hierover nu wel opgenomen.

Het MJOP is een belangrijk instrument bij de verduurzamingsopgave. Enerzijds maakt het MJOP inzichtelijk welke natuurlijke momenten er zijn om gebouwen te verduurzamen, bijvoorbeeld de vervanging van de cv-ketel. Het MJOP kan ook het instrument zijn om (te nemen) verduurzamingsmaatregelen te borgen. Voor die gebouwen is dan sprake van zogeheten duurzame meerjarenonderhoudsplannen (DMOP's).

Er bestaat software voor het beheren en muteren van energieprestaties van het vastgoed, gekoppeld aan de MJOP's. Hiervan wordt geen gebruik gemaakt in de gemeente Huizen.

Energiemonitoring gebouwen

Energiemonitoring is het systematisch volgen van energieverbruiken van een gebouw om zodoende bij opvallende afwijkingen snel corrigerende maatregelen te kunnen nemen. Foutieve instellingen van bijvoorbeeld de verwarmingsinstallatie kunnen zo snel worden ontdekt, wat leidt tot energiebesparing.

Voor geen van de gemeentelijke gebouwen is er een energiemonitoringssysteem aanwezig. De meerwaarde is in de meeste gebouwen beperkt, omdat het om gebouwen met een vrij beperkt energieverbruik gaat (in relatie tot de kosten van zo'n systeem). Energiemonitoring vraagt om structurele investeringen en uitvoeringscapaciteit. Om die redenen wordt energiemonitoring in Huizen niet als instrument ingezet. Dat betekent dat afwijkingen in het energieverbruik alleen achteraf via de analyse van energierekeningen (kunnen) worden signaleerd.

Energiemonitoring zonnepanelen

Op diverse daken van gemeentelijke gebouwen liggen zonnepanelen. Voor deze panelen kan de elektriciteitsopwekking online worden gevolgd. Dat gebeurt echter niet op structurele wijze, het ontbreekt hiervoor aan uitvoeringscapaciteit. Op de volgende gebouwen zijn zonnepanelen geplaatst:

- ✓ sinds 2001: gemeentehuis (vervangen door ruim 500 panelen in 2019)
- ✓ sinds 2010: zwembad Sijsjesberg (en zonnecollectoren voor verwarming zwembadwater)
- ✓ sinds 2013: gemeentewerf en 5 gymzalen
- ✓ sinds 2014: sporthal Wolfskamer
- ✓ sinds 2015: wijkcentrum Meentamorfose en Egelopvang
- ✓ sinds 2017: kinderboerderij De Warande
- ✓ sinds 2018: jongerencentrum Connect, KOV De Wipneus, wijkcentrum 't Vuronger en Bewustzijnscentrum Balawiel.

Een voorwaarde voor de plaatsing van zonnepanelen is (geweest) dat de investeringen voor de gemeente financieel rendabel moeten zijn. Dit is eveneens het geval voor andere energiemaatregelen.

Inkoop van energie

Elektriciteit voor de gemeentelijke gebouwen (en de openbare verlichting) wordt met ingang van 2016 via regionale inkoop aantoonbaar opgewekt met 'Hollandse Wind', windenergie uit eigen land. Voor de inkoop van gas vindt via het inkoopcontract volledige CO₂-compensatie plaats. In 2019 zijn voor levering van gas en elektriciteit nieuwe contracten afgesloten voor de jaren 2020 en 2021. Hierin zijn dezelfde strenge duurzaamheidseisen opgenomen. Er is een regionaal plan in uitvoering, dat erop is gericht om de energie-inkoop vanaf 2022, indien mogelijk en haalbaar, nog verder te verduurzamen.

3. Visie op de opgave

3.1 Van analyse naar visie

Wanneer de opgave (hoofdstuk 1) tegen de huidige situatie (hoofdstuk 2) wordt afgezet, dan kan het volgende worden geconstateerd.

- De doelen uit het Klimaatakkoord, te weten 50% CO₂-reductie in 2030 t.o.v. 1990 en CO₂-arme utiliteitsbouw in 2050, zijn verstrekkend en vragen om een visie op de totale opgave.
- De huidige werkwijze en organisatie bij het beheer van gemeentelijk vastgoed zijn primair gericht op het in stand houden van de gebouwen. Het voortzetten van de huidige werkwijze stelt niet zeker dat de klimaatdoelen worden gehaald.
- Het Klimaatakkoord en het beleid op het gebied van circulair bouwen, klimaatadaptatie en gezondheid vragen om eenduidige beleidsuitgangspunten die de gemeente wil hanteren bij nieuwbouw en renovatie van gemeentelijke gebouwen.
- Het aardgasvrij maken van het bestaande gemeentelijk vastgoed wordt bij voorkeur meegenomen bij renovatie, of sloop/nieuwbouw. De opgave is echter te groot om uitsluitend via de natuurlijke weg van sloop/nieuwbouw en renovatie op te pakken. Er is dus een programma nodig dat inzet op het versneld aardgasvrij maken van het huidige vastgoed.
- Het doel van 50% CO₂-reductie in 2030 vraagt om een weldoordachte aanpak voor het aardgasvrij maken van gebouwen. Daarbij ligt de prioriteit bij gebouwen waar de gemeente volledige zeggenschap over heeft, gebouwen met een hoog energieverbruik, gebouwen waar natuurlijke momenten voor verduurzaming zich op korte termijn aandienen en waarbij andere doelen behaald kunnen worden, bijvoorbeeld verbeteringen van het comfort en het binnenklimaat.
- Om de CO₂-reductiedoelen te behalen kunnen maatregelen nodig zijn die niet financieel rendabel zijn. Dit vraagt om bestuurlijke en politieke afwegingen. Het is van belang deze afwegingen goed in beeld te brengen, zodat gefundeerde keuzes gemaakt kunnen worden.
- De verduurzamingsopgave kan naar verwachting niet worden opgevangen binnen de bestaande gemeentelijke capaciteit. De uitvoeringskosten zijn niet structureel in de begroting verwerkt. Er moet in beeld worden gebracht wat de uitvoering van deze beleidsvisie betekent voor de werkwijze, organisatie en begroting.

De uitwerking van deze punten is in de onderstaande paragrafen weergegeven. Daarbij wordt eerst ingegaan op nieuwe gebouwen, vervolgens op bestaande gebouwen.

3.2 Visie op nieuwe gebouwen

Hieronder zijn de beleidsuitgangspunten genoemd die de gemeente Huizen wil hanteren bij de realisatie van nieuwe gemeentelijke gebouwen.³

³ Deze paragraaf is ook van toepassing op zogeheten 'vernieuwbouw' en gebouwrenovatie.

Thema	Uitgangspunt voor nieuwbouw	Eis/wens en toepassing
Aardgasvrij	Altijd aardgasvrij.	Eis.
Energie	Volgen van de Trias Energetica, dus maximale inzet op energiezuinigheid/besparing.	Eis.
	Zoveel mogelijk opwekking van duurzame energie, in samenhang met andere eisen en wensen.	Wens, vast aandachtspunt. De mate van duurzame energieopwekking is een gunningscriterium.
Gezondheid	Luchtkwaliteit, thermisch comfort, akoestisch comfort, visueel comfort en de toepassing van materialen zonder schadelijke emissies opnemen in het Programma van eisen.	Eis. Stellen van specifieke normen en eisen hangen af van o.a. gebouwtype en betreft dus maatwerk.
	Luchtkwaliteit in scholen: Frisse Scholen B.	Eis.
Circulariteit	Circulair ontwerpen en bouwen.	Wens, vast aandachtspunt. De mate van circulariteit is een gunningscriterium.
Klimaatadaptatie	Maatregelen treffen op basis van een analyse van risico's op hitte, droogte, overstroming en wateroverlast.	Eis, bij hoge risico's.
	Infiltratie van hemelwater.	Eis.

Tabel 1: uitgangspunten duurzaamheid bij nieuwbouw

Elk uitgangspunt wordt hieronder nader toegelicht.

3.2.1 Aardgasvrij

Voor de bouw van nieuwe woningen en andere gebouwen met een kleinverbruikersaansluiting is het sinds 1 juli 2018 niet meer toegestaan dat een nieuwe aardgasaansluiting gerealiseerd wordt. Voor grotere utiliteitsgebouwen is aardgasvrije nieuwbouw nog niet voor alle gebouwen bij wet geregeld. Wel zijn (en worden) in het Bouwbesluit eisen vastgelegd voor de realisatie van zogeheten bijna energieneutrale gebouwen (BENG). BENG-eisen zijn er voor de maximale energiebehoefte, het primaire fossiele energiegebruik en het aandeel hernieuwbare energie. Nieuwe overheidsgebouwen moeten sinds 2019 aan deze eisen voldoen, andere utiliteitsgebouwen per 2021.

Hoewel aardgasvrij dus niet voor alle gebouwen wettelijk verplicht is, volgt uit het Klimaatakkoord feitelijk geen andere beleidskeuze dan aardgasvrije nieuwbouw. Nieuwe gebouwen en de energie-infrastructuur hebben namelijk een levensduur die reikt voorbij 2050, het jaar waarop een aardgasvrije gebouwde omgeving moet zijn gerealiseerd. Nu nog bouwen met een aardgasaansluiting zou een desinvestering zijn voor zowel het gebouw als de aan te leggen energie-infrastructuur. Bovendien heeft de gemeente op dit gebied een voorbeeldfunctie.

Nieuwe gemeentelijke gebouwen worden dus aardgasvrij gerealiseerd.

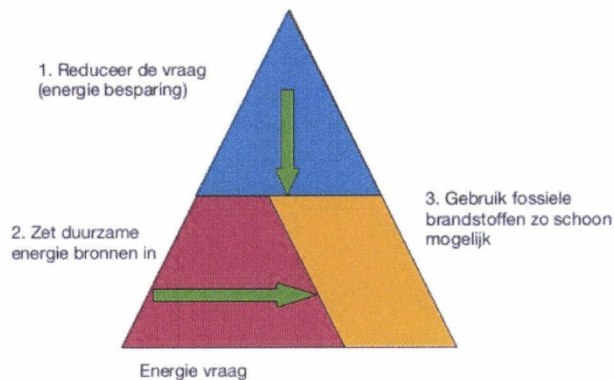
3.2.2 Energie

Aardgasvrij betekent niet automatisch energieneutraal of 'nul op de meter'. Een energieneutraal gebouw wekt evenveel energie op als voor het gebouw nodig is. Het gaat dan om ruimteverwarming, warm tapwater, verlichting, ventilatie en overige gebouwinstallaties.

Bij een gebouw dat 'nul op de meter' wordt gebouwd, is de opgewekte energie bovendien genoeg om in het gebruiksgebonden energiegebruik te voorzien, zoals computers, keukenapparatuur e.d.

Nog een stap verder is een energieleverend of energieopwekkend gebouw, waarbij het gebouw meer energie opwekt dan voor het gebouw nodig is dus (per saldo over een bepaalde periode) teruglevering van energie plaatsvindt.

In alle gevallen is de basis het besparen van energie, oftewel het realiseren van een energiezuinig gebouw. Dit is neergelegd in de zogeheten Trias Energetica.



Afbeelding 1: Trias Energetica

De eerste stap van de Trias Energetica is het voorkomen van de energievraag, door onder meer 'passieve bouw' (het benutten van onder meer zonnewarmte) en het toepassen van hoge isolatiewaarden. De tweede stap is het inzetten van duurzame bronnen. Tot slot komt in stap 3 de vraag aan bod hoe de overige energie zo schoon mogelijk kan worden ingezet. Omdat bij nieuwbouw het gebouw aardgasvrij wordt gerealiseerd, gaat het in stap 3 feitelijk om de vraag hoe schoon de noodzakelijke (via stap 1 geminimaliseerde) elektriciteit is, bij voorkeur door eigen opwekking (via stap 2), en als sluitstuk door 'groene' inkoop.

Eigen opwekking is vaak mogelijk, maar in welke mate dat kan varieert. Of een gebouw energieopwekkend, nul op de meter of energieneutraal gebouwd kan worden, hangt af van bijvoorbeeld de gebouwfunctie, het ontwerp en de indeling. Het beschikbare dakoppervlak speelt een grote rol in verband met de plaatsing van zonnepanelen. Daarnaast hebben eisen en wensen van gebruikers invloed op aspecten als daglichttoetreding, de thermische behaaglijkheid e.d. Het verenigen van die eisen en wensen in het gebouwontwerp vraagt om het vinden van een balans tussen deze belangen en is dus per definitie maatwerk. Energieneutraliteit is overigens ook geen doel op zich voor individuele objecten, doelstellingen gelden voor de totale vastgoedportefeuille en nog breder, het gehele energiesysteem (productie, transport, opslag, verbruik en eventuele teruglevering).

Het uitgangspunt is dus dat nieuwe gemeentelijke gebouwen volgens het principe van Trias Energetica worden gebouwd. Dat vraagt om een maximale inzet op energiezuinigheid. Daarnaast is er het streven om zoveel mogelijk energieopwekking te bereiken, maar dat streven moet in samenhang worden gezien met andere gebouwseisen. Opwekking van zoveel mogelijk duurzame energie wordt daarmee een gunningscriterium bij inschrijvingen voor nieuwbouwprojecten.

3.2.3 Gezond binnenklimaat

Onder een gezond binnenklimaat vallen aspecten als luchtkwaliteit, thermisch comfort, akoestisch comfort, visueel comfort en de toepassing van materialen zonder schadelijke emissies. Welke specifieke eisen in welke situatie worden gesteld en welk gewicht aan een aspect wordt gegeven, is maatwerk, maar het uitgangspunt is dat al deze eisen evenwichtig worden afgewogen bij nieuwbouw.

Voor nieuwe schoolgebouwen geldt wel een harde minimumeis op het gebied van luchtkwaliteit.

Het bestaande beleid is dat de gemeente Huizen in deze gevallen de richtlijn Frisse Scholen klasse B volgt. Dat is scherper dan wat wettelijk wordt vereist (klasse C). Deze beleidslijn wordt voortgezet.

Energie	Milieu	Gezondheid
Energie prestatie	Materiaal	Geluid
Aanvullende energie maatregelen	Water	Luchtkwaliteit
	Milieuzorg	Thermisch comfort
		Licht en visueel comfort

3.2.4 Circulair ontwerpen en bouwen

Uitgangspunt is dat gemeentelijke gebouwen circulair worden ontworpen en gebouwd. Om daarvoor te zorgen is circulariteit een vast onderdeel van het programma van eisen bij nieuwbouw en renovatie. Circulariteit richt zich op een minimaal gebruik van primaire grondstoffen, en het hergebruiken van grondstoffen en materialen bij het ontwerp en de exploitatie van gebouwen. Dat betekent niet alleen kijken naar materialen, maar ook naar levensduurverlenging door het maximaal aanpasbaar maken van de gebruiksfunctie van een gebouw.

Er is geen uniforme 'maatlat' voor circulair ontwerpen en circulair bouwen. Een veel gebruikt model is het 10R-model, dat een voorkeursvolgorde weergeeft voor toepassing van materialen, producten en grondstoffen.



Afbeelding 2: 10R-model

Het formuleren van precieze eisen voor nieuwbouw en renovatie, en in welke mate deze eisen meewegen bij het selecteren van marktpartijen, is in alle gevallen maatwerk. De mate van circulariteit is een gunningcriterium bij inschrijvingen.

3.2.5 Klimaatadaptatie

Uitgangspunt van beleid is om bij grootschalige ingrepen in het gemeentelijk vastgoed of bij nieuwbouw altijd onderzoek te doen naar maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie.

Voor de gemeente Huizen is, evenals voor andere gemeenten in het verzorgingsgebied van het waterschap, een klimaatstresstest uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in de Klimaatatlas (agv.klimaatatlas.net). Via de Klimaatatlas kan per locatie worden bepaald welke specifieke risico's op een locatie aan de orde zijn. Is dit bekend, dan kunnen passende maatregelen worden getroffen.

Hierbij kan worden gedacht aan waterbergende maatregelen in de omgeving of groene daken op locaties met een groot risico op wateroverlast, of het verhogen van de begane grondvloer. Deze risico's verschillen van wijk tot buurt tot straat, ook in Huizen. Infiltratie van regenwater in de bodem is een standaard eis bij nieuwbouw van gemeentelijk vastgoed.

3.3 Visie op bestaande gebouwen

Wat wordt de aanpak om 116 gemeentelijke vastgoedobjecten te verduurzamen in 30 jaar? Keuzes dienen zich aan bij het tempo dat gevolgd kan of moet worden.

In het vorige hoofdstuk is het gemeentelijk vastgoed ingedeeld in 5 clusters. Deze indeling zorgt voor onderscheid ten aanzien van de verantwoordelijkheid van de gemeente voor het vastgoed (wel of niet in eigendom) en bijvoorbeeld het type gebouw (woning of utiliteit). Daarmee is deze indeling bruikbaar als eerste indicatie voor de prioriteit die vanuit de gemeentelijke verantwoordelijkheid kan worden gegeven aan de verduurzaming.

In onderstaande tabel is de prioriteit per cluster samengevat weergegeven.

Cluster	Aanpak	Prioriteit
1. Gemeentelijke gebouwen met een maatschappelijke functie	Programmatisch aanpakken. Nader bepalen welke gebouwen prioriteit hebben.	Hoog, aanpak wordt uitgewerkt in hoofdstuk 4.
2. Woningen in eigendom gemeente	Overstap naar aardgasvrij volgt op wijkaanpak, tenzij er een ingrijpende woningrenovatie is.	Laag
3. Gebouwen zonder aardgas(aansluiting)	Geen maatregelen, tenzij zonnepanelen kansrijk zijn.	Geen
4. Scholen	Extern onderzoek naar verduurzaming uitvoeren. Resultaten meenemen in nieuw vast te stellen Integraal Huisvestingsplan (IHP).	Prioriteit uitvoering volgt uit IHP.
5. Verenigingsgebouwen sport en cultuur (niet in eigendom)	Voortzetten beleid energiescans en incidentele subsidies. Overstap naar aardgasvrij volgt mogelijk op toekomstige wijkaanpak.	Laag

Tabel 2: prioritering bestaande gebouwen

Deze tabel wordt in deze paragraaf nader uitgewerkt.

3.3.1 Gemeentelijke gebouwen met een maatschappelijke functie

Deze gebouwen zijn in eigendom van de gemeente. Tot deze grote groep behoren de grootste gebouwen met de hoogste energieverbruiken. Het gemeentehuis en Sportcentrum De Meent springen daarbij het meest in het oog, maar de brandweerkazerne, gymzalen, kinderdagverblijven en wijkcentra hebben eveneens een behoorlijk energieverbruik. De gemeente beheert vrijwel al deze gebouwen. In sommige gevallen ligt het gebruik bij de gemeente en betaalt de gemeente daarbij ook de energierekening.

Om meerdere redenen kan aan de verduurzaming van deze groep gebouwen dus een hoge prioriteit worden toegekend. Binnen deze groep zijn nadere keuzes over het tempo van verduurzaming nodig.

3.3.2 Gemeentelijke woningen

Vrijwel alle gemeentelijke woningen zijn gelegen in het oude Dorp. Het zijn oudere panden met een gemiddeld lage energetische kwaliteit door een slechte tot matige gebouwisolatie. Daar staat tegenover dat het kleinere panden betreft. Het totale energieverbruik van deze woningen is niet precies in beeld, maar komt naar schatting overeen met het verbruik van bijvoorbeeld een gebouw als de gemeentewerf.

Het is nog niet bekend of en zo ja, wanneer er in het Oude Dorp (en andere wijken) collectieve voorzieningen als warmtenetten komen om woningen aardgasvrij te maken. In de gemeentelijke Transitievisie Warmte, die in 2021 wordt opgesteld, worden daarvoor de mogelijkheden voor het eerst beschreven.



Vooruitlopend op de Transitievisie Warmte kan worden gesteld dat het aardgasvrij maken van woningen in het Oude Dorp niet op korte termijn te verwachten is. Individuele oplossingen zoals all-electric liggen, gelet op het isolatieniveau, niet voor de hand. Collectieve oplossingen voor oudere woningen zijn eveneens nog buiten bereik.

Dit betekent dat aan het verduurzamen van gemeentelijke woningen een lage prioriteit moet worden toegekend. In specifieke gevallen kunnen daar uitzonderingen op worden gemaakt, bijvoorbeeld als er een natuurlijk moment voor verduurzaming is, zoals een grootschalige woningrenovatie.

3.3.3 Gebouwen zonder aardgas(aansluiting)

Tot dit cluster behoren de gebouwen die niet (hoeven te) worden verwarmd. Dit zijn onder meer parkeergarages, toiletunits, het busstation en de toren van de Oude Kerk. De gebouwen gebruiken uiteraard wel elektriciteit. Duurzame elektriciteitsopwekking via zonnepanelen kent hier echter veelal beperkingen. Denk aan constructieve beperkingen of te weinig geschikt dakoppervlak. Deze groep van gebouwen heeft daarom op dit moment geen prioriteit, tenzij er (toch) mogelijkheden blijken te zijn voor plaatsing van zonnepanelen.

3.3.4 Scholen

Tot deze groep van aan onderwijs gerelateerde accommodaties worden 18 gebouwen gerekend. De verduurzamingsopgave is een gedeelde verantwoordelijkheid van schoolbesturen en gemeenten. Het (klein en groot) onderhoud aan scholen is wettelijk neergelegd bij de schoolbesturen. De schoolbesturen ontvangen hiervoor middelen van de Rijksoverheid. Het zorgen voor voldoende onderwijshuisvesting is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Daaronder vallen momenteel voorzieningen als nieuwbouw en uitbreiding. In de gemeentelijke Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs (VVHO) 2019 (VVHO) is de verantwoordelijkheidsverdeling vastgelegd.

In 2023 wordt nieuwe wetgeving verwacht waarbij de (financiële) verantwoordelijkheid voor de grotere ingrepen (vervanging van installaties, isolatie van de gebouwschil) onder de voorziening renovatie zal worden toegevoegd aan de gemeentelijke verantwoordelijkheden.

Het Integraal Huisvestingsplan (IHP) voor onderwijsgebouwen is een belangrijk instrument om de verduurzaming vorm te geven. Een nieuw IHP, waarin wordt ingespeeld op deze nieuwe wetgeving, zal worden opgesteld vanaf 2022. Verduurzaming van schoolgebouwen zal naar verwachting een van de speerpunten zijn in dit IHP. Het nieuwe IHP dient, net als deze beleidsvisie met uitvoeringprogramma, een concreet beeld (inclusief financieel beeld) te geven van de opgave voor de eerstvolgende jaren met een doorkijk naar 2050.

De nieuwbouw van het Erfgooiers College en de gerenoveerde Dr. Maria Montessorischool zijn (binnenkort) al aardgasvrij. Op basis van het huidige IHP wordt nieuwbouw van de Rehobothschool voorbereid. Dat betekent dat er daarna nog een opgave ligt voor 15 schoolgebouwen. Om deze opgave voor scholen in beeld te krijgen (welke maatregelen zijn nodig tegen welke kosten) is een extern onderzoek noodzakelijk. Hierop wordt ingegaan in het uitvoeringsprogramma (bijlage 5).

3.3.5 Verenigingsgebouwen sport en cultuur

De 20 gebouwen die onder dit cluster vallen zijn in eigendom van de betreffende verenigingen (sport, cultuur) die erin zijn gehuisvest. Hoewel de gebouwen een belangrijke maatschappelijke functie vervullen, ligt de verantwoordelijkheid voor het treffen van verduurzamingsmaatregelen primair bij de verenigingen zelf. Het betreft 15 sport- en 5 cultuuraccommodaties.

Sportaccommodaties

Het sportaccommodatiebeleid is vastgelegd in de Sportnota Sport verenigt Huizen 2019-2025. Deze nota is eind 2019 door de raad vastgesteld. Een duurzame sportinfrastructuur is een van de vier pijlers van dit beleid. In het beleid wordt aangesloten op de uitgangspunten uit het Nationaal Sportakkoord en het gemeentelijke milieubeleid.

In het Nationaal Sportakkoord zijn zes ambities geformuleerd, waaronder 'de duurzame sportinfrastructuur'. Deze ambitie is vastgelegd in een deelakkoord.⁴ Een van de maatregelen daarin is een routekaart over hoe de sportsector de ambities uit het Klimaatakkoord in de praktijk gaat brengen en welke ondersteuning sportverenigingen daarbij krijgen.⁵

Onderdeel van de routekaart is de financiële ondersteuning voor sportverenigingen die hun accommodatie willen verduurzamen (deze regelingen gelden niet voor sportaccommodaties in gemeentelijk eigendom). Naast de BOSA subsidieregeling (Bouw en Onderhoud Sportaccommodaties) is het waarborgstellingskapitaal van Stichting Waarborgfonds Sport verhoogd om meer borgstellingen voor verenigingen mogelijk te maken. Bovendien kunnen sportclubs voor hun verduurzamingsplannen tegen financieel gunstige voorwaarden lenen bij o.a. de BNG Bank.

Verenigingen worden verder ondersteund via de informatievoorziening op de diverse websites van hun sportbonden, NOC*NSF, Stichting Waarborgfonds Sport en Vereniging Sport en Gemeenten en de diverse sportaanbieders, genoemd in de Routekaart Verduurzaming Sport. Ook in het Lokaal Sportakkoord, dat bij het schrijven van deze beleidsvisie in de maak is, zal de informatievoorziening aan de sportverenigingen als belangrijk speerpunt worden opgenomen.

Naast deze landelijke regelingen is er lokaal beleid om sportverenigingen en -stichtingen onder voorwaarden te ondersteunen bij de verduurzaming van hun (bestaande) accommodaties. De gemeente Huizen kent de volgende regelingen (hoofdstuk 5 van de Sportnota):

- Het vergoeden van energiescans. Op basis van de uitkomsten van de energiescan kan de vereniging of stichting bepalen welke investeringen wenselijk/noodzakelijk zijn om de accommodatie te verduurzamen en energie te besparen. In die scans zullen, zeker in de toekomst, ook aardgasvrije oplossingen worden meegenomen.
- Verduurzamen van veld-/baanverlichting door toepassing van led-verlichting.
- Voorfinanciering: de gemeente biedt de mogelijkheid om investeringen voor te financieren en de investeringslasten via een kostendekkende huur in rekening te brengen.
- Garantstelling: de gemeente biedt de mogelijkheid om onder strikte voorwaarden garanties te verstrekken. De voorwaarden waaronder dit mogelijk is staan in de 'Beleidsregel uitgangspunten garanties gemeente Huizen'.

De eerstkomende jaren kunnen sportverenigingen via deze bestaande regelingen energiebesparende maatregelen nemen. Deze periode kan worden benut om de landelijke ontwikkelingen te volgen. Verwacht wordt dat oplossingen voor aardgasvrije sportaccommodaties in eerste instantie vanuit de landelijke routekaart beschikbaar worden gesteld. Op langere termijn is ook meer bekend over de volgorde en oplossingen voor aardgasvrije wijken. Sportverenigingen kunnen wellicht in het kader van (in de toekomst) op te stellen wijkuitvoeringsplannen 'meelopen' bij het aardgasvrij maken van wijken.

⁴ Deelakkoord: <https://www.allesoversport.nl/artikel/deelakkoord-2-duurzame-sportinfrastructuur>

⁵ Routekaart: https://www.kenniscentrumsportenbewegen.nl/kennisbank/publicaties/?routekaart-verduurzamen-sport-voor-verenigingen=&kb_id=25181).

Dit betekent dat aan deze groep gebouwen een relatief lage prioriteit bij verduurzaming (naar aardgasvrij) kan worden toegekend. Het huidige beleid, gericht op energiebesparing en informatievoorziening aan de verenigingen over de diverse regelingen, wordt voortgezet.

Cultuuraccommodaties

Voor de 5 cultuuraccommodaties bestaan, net als voor de sportaccommodaties, de volgende gemeentelijke regelingen om verenigingen te ondersteunen bij hun verduurzamingsopgave:

- De vergoedingsregeling voor de energiescan.
- Voorfinanciering: de gemeente biedt de mogelijkheid om investeringen voor te financieren en de investeringslasten via een kostendekkende huur in rekening te brengen.
- Garantstelling: de gemeente biedt de mogelijkheid om onder strikte voorwaarden garanties te verstrekken. De voorwaarden waaronder dit mogelijk is staan in de 'Beleidsregel uitgangspunten garanties gemeente Huizen'.

3.4 Organisatie en werkwijze

3.4.1 Aanbevelingen VNG

Op 16 januari 2020 verscheen de VNG-rapportage 'Verduurzaming van maatschappelijk vastgoed als organisatievraagstuk'. In dit rapport worden aanbevelingen gedaan voor de organisatie en werkwijze van gemeenten om het eigen vastgoed te verduurzamen.⁶

De aanbevelingen richten zich op:

- strategie en beleid
- processen en organisatie
- besturing en beheersing
- informatie en systemen
- kennis en competenties.

De aanbevelingen komen voort uit ervaringen in grote steden, maar zijn ook bruikbaar voor de gemeente Huizen. De meest belangrijke zijn hieronder genoemd.

Strategie en beleid

- In het dagelijkse vastgoedbeheer moet duurzaamheid een aspect zijn dat standaard wordt meegewogen in aanbestedingen en inkoopcontracten.

Processen en organisatie

- De verduurzamingsopgave betekent dat beleidsadvisering integraal moet plaatsvinden. Dat houdt in dat beleidsafdelingen vergaand moeten samenwerken.
- De verduurzamingsopgave betekent vergaande samenwerking tussen beleids- en uitvoerende afdelingen.
- Centraliseer de dagelijkse aansturing van de verduurzaming op één punt in de organisatie.
- Centraliseer het beheer.

Besturing en beheersing

- Total cost of ownership moet het uitgangspunt zijn. Bij het nemen van beslissingen over vastgoed moet naar de kosten van de hele levenscyclus van panden gekeken worden.
- Stap af van ad hoc investeringen in duurzaamheid, maar maak duurzaamheid integraal onderdeel van de investeringsopgave voor het gebouw.

⁶ Uit het rapport 'Verduurzamen van gemeentelijk vastgoed en de mogelijke rol van ESCo's' (RvO, 2013) zijn eveneens enkele aanbevelingen overgenomen.

-
- Stel zeker dat afgesproken prestaties (over energiebesparing) worden gehaald. De traditionele relatie opdrachtgever - opdrachtnemer kan plaatsmaken voor partnerschap en gedeelde verantwoordelijkheid. Dit vraagt van opdrachtgever én opdrachtnemer verandering.

Informatie en systemen

- Verrijk vastgoeddata met gegevens over energieprestaties en circulariteit, zodat op basis van deze gegevens ook in de toekomst gestuurd kan worden op verdere verduurzaming.

Kennis en competenties

- Zorg dat het kennisniveau op het gebied van duurzaamheid, inkoop e.d. op peil is bij de medewerkers die belast zijn met verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Gemeenten moeten een volwaardige gesprekspartner zijn voor marktpartijen.

Financiering van duurzaamheidsmaatregelen

- Kies voor een wijze van financiering van duurzaamheidsmaatregelen die passend is voor de gemeentelijke situatie.

In de laatste jaren zijn nieuwe vormen van financiering ontwikkeld. Diverse gemeenten maken gebruik van zogeheten energy service companies (ESCo's). Een ESCo is een bedrijf dat het energiebeheer van een gebouw voor langere periode overneemt, investeert in energiebesparende maatregelen en al het onderhoud pleegt. In een zogenoemd prestatiecontract wordt vastgelegd dat de ESCo verantwoordelijk is voor het behalen van energiebesparingen.

Tot nog toe is door de gemeente Huizen geen gebruik gemaakt van ESCo's. Veel energiemaatregelen die zijn getroffen zijn rendabele investeringen geweest, waarbij de gemeente zelf de mogelijkheden had om de investeringen te plegen. Bovendien vraagt de aansturing van en regie op ESCo's om specifieke deskundigheid. De ontwikkelingen op dit gebied worden voor zover mogelijk gevolgd.

3.4.2 Toepassing aanbevelingen voor Huizen

In hoofdstuk 2 is beschreven dat het beheer van gemeentelijk vastgoed primair gericht is op het voldoen aan eisen van gebruikers en wet- en regelgeving. Daarbij is er enig inzicht in de energieprestaties van het vastgoed. Verduurzamingsmaatregelen worden getroffen, vaak op natuurlijke momenten, maar er is geen algeheel inzicht en programma dat de verduurzaming 'aanstuurt'.

Wanneer de bovenstaande VNG-aanbevelingen worden getoetst aan de werkwijze en organisatie in de gemeente Huizen, dan zijn er op de volgende gebieden verbeteringen noodzakelijk:

- Duurzaamheid als integraal aspect in het dagelijkse vastgoedbeheer en investeringsopgave borgen. Het omzetten van reguliere meerjarenonderhoudsplannen naar duurzame meerjarenonderhoudsplannen is hierbij van groot belang.
- Het verrijken van vastgoeddata met gegevens over energieprestaties (en circulariteit), zodat gestuurd kan worden op verduurzaming.
- Het monitoren van energieverbruiksgegevens van gebouwen, om hierbij tijdig te kunnen bijsturen.
- Het versterken van het accommodatiebeheer met deskundigheid op het gebied van duurzaamheidsmaatregelen/installaties.
- Het versterken van de inkoopfunctie.

Deze onderdelen zijn uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma in hoofdstuk 5.

4. Prioritering gemeentelijke gebouwen met een maatschappelijke functie

4.1 Beschrijving aanpak

Met de inkadering van 116 naar 43 gebouwen is een eerste prioritering ingebracht in de groep van gebouwen die voor een actieve, programmatische verduurzamingsaanpak in aanmerking komt. (Voor de schoolgebouwen geldt zoals beschreven een separate route die wordt vastgelegd in het nieuw op te stellen IHP.)

Wat is nodig om deze gebouwen te verduurzamen? Welke maatregelen betreft het en welke kosten zijn daarmee gemoeid? En wat is een geschikt moment van uitvoering? Duidelijk is dat deze groep nog steeds te omvangrijk is om ineens gelijktijdig en volledig te verduurzamen. Op drie gebieden zijn keuzes mogelijk.

1. Welke gebouwen

Welke gebouwen kunnen in de komende 5 jaar worden verduurzaamd en welke later? Hier spelen de levensduur en het toekomstig gebruik van het gebouw een belangrijke rol, net als het huidige energiegebruik, maar bijvoorbeeld ook de mogelijkheid om de verduurzaming te koppelen aan natuurlijke momenten in de onderhoudsplanning.



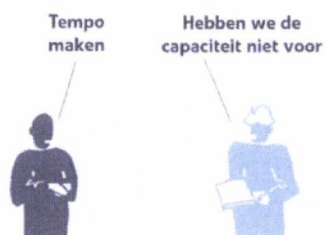
2. Welk duurzaamheidsniveau

Welke kosteneffectieve maatregelen kunnen in het gebouw worden uitgevoerd en welk duurzaamheidsniveau wordt daarmee bereikt? Gaat het alleen om het aardgasvrij maken van het gebouw of om een algehele verduurzaming (bijvoorbeeld gevelisolatie, aanpak kozijnen, dak e.d.)? Zijn er mogelijkheden voor energieneutraliteit?

3. Welke fasering

Wordt het gebouw ineens op het geplande duurzaamheidsniveau gebracht of vindt de verduurzaming gefaseerd plaats? Ook hier spelen natuurlijke momenten een rol. Wellicht kunnen maatregelen die zich snel terugverdienen, zoals spouwmuurisolatie, op korte termijn worden uitgevoerd, zonder verdere grote ingrepen. Ook dit moet als aandachtspunt in de fasering worden meegenomen.

Om hierin verder keuzes te maken, is aan een extern bureau (Sweco) opdracht gegeven om een indicatie te geven van de gebouwen die prioriteit hebben bij de aanpak. Daarnaast is gevraagd om de omvang (in financieel opzicht) van de verduurzamingsopgave in kaart te brengen. Hierop wordt ingegaan in § 4.2.



Een interne gemeentelijke werkgroep heeft vervolgens via een breder afwegingskader een verdere prioritering gemaakt. Bij deze afwegingen zijn aspecten als de huidige en toekomstige gebouwfunctionaliteit, ervaringen van gebouwgebruikers e.d. meegenomen. De resultaten van deze prioritering (de 'eindlijst') zijn opgenomen in § 4.3.

4.2 Omvang opgave en eerste prioritering

Om inzicht te krijgen in de totale opgave voor de gebouwen in dit cluster is door bureau Sweco onderzoek uitgevoerd.

Er zijn 38 gebouwen onderzocht.⁷ Inzichtelijk is gemaakt:

- welke natuurlijke momenten er volgens de MJOP's zijn voor verduurzaming;
- bij welke gebouwen deze natuurlijke momenten zich de komende 5 jaar voordoen;
- welke maatregelen kunnen worden getroffen, afhankelijk van het ambitieniveau;
- wat de opgave in financieel opzicht betekent voor de totale portefeuille van 38 gebouwen, zowel voor de komende 5 jaar als voor de gehele periode (t/m 2050).

Dit is een indicatief onderzoek geweest. Het reikte te ver om voor alle 38 gebouwen een individueel verduurzamingsonderzoek uit te voeren. Er zijn 7 gebouwen geïdentificeerd die als representatief worden beschouwd voor de portefeuille van 38 gebouwen. Op basis van energieonderzoek in deze 'referentiegebouwen' zijn, via extrapolatie, berekeningen uitgevoerd over de totale portefeuille. Voor het rapport wordt verwezen naar bijlage 3. De resultaten zijn hieronder samengevat.

4.2.1 Natuurlijke momenten voor verduurzaming

Bepaalde werkzaamheden uit de MJOP's kunnen worden gezien als 'natuurlijk moment' waarop nagedacht kan (moet) worden om het gebouw te verduurzamen. Dit zijn bijvoorbeeld groot onderhoud, vervanging van de dakbedekking, van kozijnen of van het verwarmings-, koelings- of ventilatiesysteem. Aansluiting bij renovatie en groot onderhoud wordt in het algemeen gezien als de meest kosteneffectieve methode van verduurzaming.

Uit de analyse van Sweco blijkt dat voor 22 van de 38 gebouwen in de periode 2021-2025 (onderdelen van) de warmteopwekking en/of het warmtedistributiesysteem en de regeltechniek aan vervanging toe zijn.⁸ Dit resulteert in theorie in een groot aantal natuurlijke momenten om de overstap te maken naar een aardgasvrije warmteopwekking. Voor de overige gebouwen zijn die natuurlijke momenten er vanaf 2025 of nog later, vanaf 2030. Zie bijlage 4 uit het rapport van Sweco.

4.2.2 Scenario's: 3 maatregelpakketten

Naast het moment waarop verduurzaming plaatsvindt zijn er keuzes mogelijk tot welk niveau wordt verduurzaamd.

Sweco heeft daarbij drie maatregelpakketten (scenario's) onderscheiden, naar oplopende ambitie:

1. maatregelen met een positieve netto contante waarde (rendabele maatregelen)
2. maatregelen die zorgen voor een gasloos (ofwel aardgasvrij) gebouw
3. maatregelen die zorgen voor een energieneutraal gebouw.

Maatregelpakket 1 richt zich uitsluitend op maatregelen die (elk voor zich) rendabel zijn. Uitvoering van deze maatregelen levert echter nog geen aardgasvrij gebouw op, het minimaal te behalen doel. De keuze richt zich dus op de maatregelpakketten aardgasvrij (2) en energieneutraal (3).

⁷ Vijf gebouwen zijn in het onderzoek van Sweco buiten beschouwing gelaten, omdat deze gebouwen al aardgasvrij zijn of dat op korte termijn (kunnen) worden. Het betreft Kinderboerderij De Warande, De Draaikom, de gemeentewerf, het entreegebouw Sijsjesberg en het havenkantoor.

⁸ Dit geldt eveneens voor het techniekgebouw/centrumgebouw van Sijsjesberg. In 2022 zijn daar volgens het MJOP de ketels aan vervanging toe. De raad heeft op 31 oktober 2019 besloten om de besluitvorming over het verduurzamen en aardgasvrij maken van deze gebouwen uit te stellen tot 2022. In feite gaat het dus om 23 gebouwen waarvoor natuurlijke momenten voor verduurzaming zich op korte termijn aandienen.

Om gebouwen aardgasvrij te maken, adviseert Sweco om gebruik te maken van lucht/waterwarmtepompen. Voor de grotere bij elkaar gelegen gebouwen bestaande uit het gemeentehuis, Sportcentrum De Meent en eventueel (later) de brandweerkazerne wordt aanbevolen om een collectieve WKO-installatie (WKO = warmte-koudeopslag) met warmtepompen in overweging te nemen. Hiermee kunnen de aangesloten gebouwen eveneens worden voorzien van koeling.

Bij toepassing van warmtepompen moeten gebouwen bij voorkeur geschikt zijn voor verwarming op een relatief lage watertemperatuur. Hiervoor moet de gebouwisolatie op een acceptabel niveau worden gebracht en de distributie- en afgiftesystemen van de verwarmingsinstallatie over voldoende capaciteit beschikken. Wanneer gekeken wordt naar de bouwjaren dan blijkt een gevarieerd beeld over hoe goed de gebouwen zijn geïsoleerd. Sommige gebouwen lijken geschikt, andere gebouwen zijn dit niet en voor een aantal gebouwen is het twijfelachtig of de isolatie afdoende is.

In het scenario energieneutraal wordt extra geïnvesteerd in verbetering van isolatie om de energievraag te verminderen. Deze investering is in dit scenario noodzakelijk, maar verdient zich in veel gevallen niet terug, zo blijkt uit het onderzoek. Daarnaast is een energieneutraal gebouw zonder grootschalige renovatie moeilijk te realiseren, omdat het bestaande dakoppervlak vaak onvoldoende ruimte biedt voor opwekking van duurzame energie (met zonnepanelen) om de energiebehoefte van het gebouw te compenseren. Soms is de dakconstructie hiervoor zelfs geheel ongeschikt. Daar waar mogelijkheden zijn, is de investering in zonnepanelen over het algemeen wel rendabel.

Sweco adviseert om per gebouw een afweging te maken tussen de scenario's aardgasvrij en energieneutraal. Daarbij kan worden overwogen om een tussenscenario na te streven, waarbij bovenop het scenario aardgasvrij wel wordt geïnvesteerd in zonnepanelen en in mindere mate in het verbeteren van isolatie.

Per gebouw moet bovendien worden bepaald of, uitgaande van een weloverwogen startmoment, de verduurzaming ineens of gefaseerd ingepland en uitgevoerd wordt. Om deze afweging te maken doet Sweco de aanbeveling om de MJOP's nader te analyseren en op te waarderen naar een duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMOP) per gebouw.

4.2.3 Indicatie omvang opgave (financieel)

Een indicatie van de financiële consequenties van de verduurzamingsopgave voor de 38 gebouwen volgt uit de doorrekening van Sweco. De resultaten voor de scenario's aardgasvrij en energieneutraal zijn samengevat in de onderstaande tabel.⁹

Scenario voor 38 gebouwen	Investering	Meerinvestering t.o.v. MJOP	Besparing per jaar	Netto contante waarde	CO ₂ -reductie ¹⁰
Aardgasvrij 2021-2050	€ 14.242.500	€ 9.004.800	€ 338.060	- € 2.338.620	20,9%
Energieneutraal 2021-2050	€ 20.265.700	€ 13.443.500	€ 394.300	- € 5.649.200	31,6%

Tabel 3: indicatie omvang financiële opgave cluster 1

Beide scenario's leiden tot forse meerinvesteringen ten opzichte van de investeringen die nu zijn opgenomen in de MJOP's. Daar staan besparingen op de energielasten tegenover. De meerinvesteringen leiden in beide scenario's tot een negatieve netto contante waarde. Zouden de 38 gebouwen nu aardgasvrij of energieneutraal worden verduurzaamd, dan zijn deze investeringen in financieel opzicht dus niet rendabel.

⁹ De bedragen zijn exclusief centrumgebouw/techniekgebouw zwembad Sijsjesberg.

¹⁰ De berekening van de CO₂-reductie is gebaseerd op NEN 7120. Deze norm gaat uit van emissiefactoren waarin de autonome ontwikkeling van de schonere productie van elektriciteit (door o.a. windenergie) niet is meegenomen. Deze reductiepercentages zijn dus conservatief.

4.3 Nadere prioritering – naar een eindlijst

De eerste prioritering heeft plaatsgevonden op basis van natuurlijke momenten voor verduurzaming. Daaruit bleek dat er voor 23 gebouwen in 2021-2025 natuurlijke momenten zijn, veelal omdat (onderdelen van) de warmteopwekking en/of het warmtedistributiesysteem aan vervanging toe zijn.

Sweco adviseert om een aanvullende strategische afweging te maken in het prioriteren van gebouwen en de keuze voor het gewenste verduurzamingsscenario.

Deze nadere afweging heeft plaatsgevonden. Daarin zijn, naast de aanwezigheid van natuurlijke momenten (en dus kosteneffectiviteit) voor verduurzaming, de volgende aspecten meegewogen:

- toekomstbestendigheid en gebruikskwaliteit van het gebouw;
- potentie en effectiviteit van het verduurzamen (omvang, verbruik, energiewinst);
- niveau van energieprestatie, comfort en binnenklimaat;
- eventuele gebiedsontwikkelingen rond het gebouw.

De uitkomst is in de vorm van een 'eindlijst' opgenomen in bijlage 4. Voor 6 gebouwen zijn er mogelijkheden om deze in de periode 2021-2025 te verduurzamen naar aardgasvrij (en zo mogelijk energieneutraal). Voor deze gebouwen heeft Sweco de investeringen, meerinvesteringen ten opzichte van het MJOP, de jaarlijkse besparingen, de netto contante waarden en de CO₂-reductiepercentages (per gebouw) berekend.

De resultaten zijn opgenomen in onderstaande tabellen.¹¹

Gebouw	Investering	Meerinvestering t.o.v. MJOP	Besparing per jaar	Netto contante waarde	CO ₂ -reductie
Gemeentehuis	€ 2.892.000	€ 923.500	€ 41.000	€ 308.300	15%
Brandweerkazerne	€ 431.500	€ 345.100	€ 10.200	- € 47.500	34%
Sportcentrum De Meent	€ 1.585.000	€ 1.285.000	€ 168.000	niet bekend	niet bekend
Gosepa	€ 217.800	€ 189.700	€ 2.500	-€ 105.100	18%
De Baat	€ 552.500	€ 225.700	€ 8.800	€ 24.800	28%
Centrumgebouw/techniekgebouw zwembad Sijsjesberg	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Aardgasvrij 2021-2025	€ 5.678.800	€ 2.969.000	€ 230.500	niet bekend	20,9%

Tabel 4: scenario aardgasvrij, indicatie investeringen en opbrengsten 6 gebouwen

¹¹ De bedragen voor het centrumgebouw/techniekgebouw van zwembad Sijsjesberg zijn nader te bepalen. Er is door een ander bureau (Merosch, zie bijlage 6) onderzoek naar gedaan, maar de uitkomsten zijn niet vergelijkbaar met de uitkomsten van het onderzoek voor de door bureau Sweco onderzochte gebouwen.

Gebouw	Investering	Meerinvestering t.o.v. MJOP	Besparing per jaar	Netto contante waarde	CO ₂ -reductie
Gemeentehuis	€ 3.258.000	€ 1.056.800	€ 42.000	€ 197.600	16%
Brandweerkazerne	€ 743.600	€ 638.100	€ 11.300	- € 318.200	46%
Sportcentrum De Meent	€ 1.585.000	€ 1.285.000	€ 168.000	niet bekend	niet bekend
Gosepa	€ 372.500	€ 339.100	€ 4.100	-€ 223.000	44%
De Baat	€ 794.600	€ 360.700	€ 10.000	-€ 83.400	41%
Centrumgebouw/techniekgebouw zwembad Sijsjesberg	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Energieneutraal 2021-2025	€ 6.754.500	€ 3.679.700	€ 235.400	niet bekend	31,6%

Tabel 5: scenario energieneutraal, indicatie investeringen en opbrengsten 6 gebouwen

In de scenario's aardgasvrij en energieneutraal zijn voor deze zes gebouwen meerinvesteringen ten opzichte van het MJOP nodig van circa 3 tot 3,7 miljoen euro. Sweco stelt op basis van ervaringscijfers dat de investeringsbedragen bovendien moeten worden verhoogd met 25% voor begeleidingskosten op het gebied van engineering, projectmanagement, toezicht en administratie.

Er moet nogmaals worden benadrukt dat dit indicatieve bedragen zijn, omdat de bedragen op basis van extrapolatie zijn afgeleid uit onderzoek in referentiegebouwen. Daarnaast is in deze raming voor het gemeentehuis uitgegaan van plaatsing van een luchtwarmtepomp, terwijl in het gemeentehuis ook mogelijkheden zijn voor toepassing van een WKO-installatie. Dat leidt tot andere bedragen. Specifiek en nader onderzoek per gebouw is nodig om nauwkeuriger ramingen te kunnen maken.

Sweco adviseert om voor de korte termijn extra budget te reserveren voor die gebouwen waarbij voor verduurzaming relevante onderhoudswerkzaamheden niet kunnen worden uitgesteld. Dit advies is van toepassing op het centrumgebouw/techniekgebouw van zwembad Sijsjesberg en de gebouwen Gosepa en De Baat. Voor deze gebouwen staat vervanging van de cv-verwarmingsinstallatie op korte termijn gepland. Met dit extra budget worden mogelijkheden gecreëerd voor verduurzaming, waarbij wordt voorkomen dat natuurlijke momenten verloren gaan.

No-regretmaatregelen

Er zijn maatregelen die in alle gebouwen kunnen worden genomen, onafhankelijk van het moment waarop het gebouw als geheel wordt verduurzaamd. Deze 'no-regretmaatregelen' zijn bijvoorbeeld led-verlichting en zonnepanelen. Daarnaast kan worden gedacht aan spouwmuurisolatie en isolatie van de kruipruimte, waarbij dan wel moet worden nagedacht of het isolatieniveau past in het 'totaalplaatje' van verduurzaming van het gebouw.

Deze maatregelen verdienen zich bovendien snel terug en hebben bij plaatsing weinig invloed op het gebruik en de gebruikers van het gebouw. Uitgangspunt is dat het moet gaan om financieel rendabele (en dus budgetneutrale) maatregelen. Genoemde maatregelen zijn deels al toegepast in gebouwen, voor een deel echter niet. Sommige van deze maatregelen zijn opgenomen in de MJOP's. Het uitvoeringsmoment varieert daarbij.

Wanneer het mogelijk is om deze maatregelen eerder uit te voeren dan in de MJOP's genoemd is, leidt dit tot een snellere CO₂-reductie (en besparingen). Dit is dus een interessante optie. De groep gebouwen waar het om gaat is bovendien groot ten opzichte van de zes gebouwen waarvoor, uitgaande van de eindlijst, in de periode 2021-2025 geschikte natuurlijke momenten voor verduurzaming aanwezig zijn. In het uitvoeringsprogramma (hoofdstuk 5) worden bovenstaande aanbevelingen uitgewerkt.

5. Uitvoeringsprogramma 2021-2025

De visie, aanpak en prioritering leiden tot verschillende activiteiten voor de periode 2021-2025. Er kan een indeling worden gemaakt in activiteiten met betrekking tot:

- nieuwbouw
- bestaande gebouwen
- de randvoorwaarden.

In dit hoofdstuk worden de activiteiten beschreven. In bijlage 5 zijn de activiteiten voorzien van een begroting en globale uitvoeringsplanning.

5.1 Nieuwbouw

Nieuwe gemeentelijke gebouwen worden aardgasvrij en volgens de principes van Trias Energetica gerealiseerd. Daarnaast zijn ze klimaatbestendig, hebben een gezond binnenklimaat en worden ze zoveel mogelijk circulair gebouwd. In het bijzonder worden de eisen en wensen toegepast die in tabel 1 (§ 3.2) zijn opgenomen. Deze uitgangspunten, die ook voor vernieuwbouw en renovatie gelden, betekenen geen plotselinge aanscherping van het beleid. Eisen worden immers voortdurend afgestemd op de laatste inzichten. Voor nu is de meerwaarde dat de eisen op dit gebied inzichtelijk zijn gemaakt en dat duidelijk is hoe deze worden gewogen bij nieuwe projecten.

Het eisen- en wensenpakket is een integraal onderdeel van projectbegrotingen voor nieuwbouw en renovatie. In deze projectbegrotingen moet rekening worden gehouden met enige meerkosten voor het formuleren, toetsen en wegen van deze eisen in aanbestedingsprocedures, omdat dit om specialistische werkzaamheden gaat.

5.2 Bestaande gebouwen

5.2.1 Gemeentelijke gebouwen met een maatschappelijke functie

Project 1: Verkenning warmte-koudeopslag gemeentehuis, Sportcentrum De Meent en brandweerkazerne

Circa 50% van de CO₂-uitstoot van de gebouwen die tot cluster 1 (gemeentelijke gebouwen met een maatschappelijke functie) behoren, wordt veroorzaakt door het energiegebruik in Sportcentrum De Meent en het gemeentehuis.

Voor Sportcentrum De Meent is in 2019 door adviesbureau Merosch een verduurzamingsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6). Aanleiding was een verkennend onderzoek naar een collectieve voorziening voor warmte-koudeopslag (WKO) voor het Erfgooiers College en Sportcentrum De Meent. Zo'n collectieve WKO voor deze twee gebouwen werd niet haalbaar bevonden. Wel werd aangeraden nader onderzoek te doen naar de haalbaarheid van een 'masterplan' voor warmte-koudeopslag (WKO) in het gebied rond De Meent.

Op grond van dit onderzoek doet Sweco eveneens deze aanbeveling. De gedachte daarbij is om voor de grotere bij elkaar gelegen gemeentelijke gebouwen in dit gebied, te weten het gemeentehuis, Sportcentrum De Meent en eventueel (later) de brandweerkazerne een collectieve WKO-installatie te realiseren. Met een WKO-installatie kunnen de aangesloten gebouwen aardgasvrij worden verwarmd en tegelijkertijd van koeling worden voorzien. Mede gelet op de problemen met het binnenklimaat in het gemeentehuis is dit een interessante optie.

De toepassing van een WKO-installatie (met warmtepomp) heeft aanzienlijke installatietechnische en bouwkundige gevolgen. Een reële verwachting is dat in elk geval het gemeentehuis in dit geval beter geïsoleerd moet worden (door kozijnen en glas te vervangen) en dat de warmteoverdracht in het kantoor via vloerverwarming verloopt en dus alle radiatoren verdwijnen. Het is een maatregel die effect heeft op de dagelijkse werkzaamheden en in logistiek opzicht veel vraagt.

De ingrepen zijn in financieel opzicht dusdanig omvangrijk, dat het toekomstige gebruik van het gemeentehuis voor een lange periode hierbij een belangrijke randvoorwaarde vormt. Beslissingen over deze verduurzamingsmaatregelen raken daarmee aan de vraag welke toekomstvisie de gemeente heeft ten aanzien van het gebruik van het huidige gemeentehuis (bouwjaar 1986).

Voorgesteld wordt om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar een gebieds-WKO voor deze drie gebouwen. Daarbij dient in beeld te worden gebracht welke gevolgen deze maatregel heeft op bouwkundig en financieel gebied voor de betreffende gebouwen. De toekomstvisie op het gebruik van het gemeentehuis dient hierbij te worden betrokken. Zowel voor het uitvoeren door een ter zake deskundig bureau als het intern coördineren (door een projectleider) van het haalbaarheidsonderzoek is extra capaciteit noodzakelijk. Beide budgetten zijn opgenomen in bijlage 5. Budgetten voor de daadwerkelijke realisatie zullen, op grond van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek, met een separaat voorstel worden aangevraagd.

Project 2: Centrumgebouw/techniekgebouw Sijsjesberg en verenigingsgebouwen De Baat en Gosepa aardgasvrij

Voor deze gebouwen staat de vervanging van de cv-verwarmingsinstallatie op korte termijn gepland. De verenigingsgebouwen Gosepa en De Baat hebben als bouwjaar respectievelijk 2001 en 2002, waardoor de isolatie van het gebouw tamelijk goed is. De vervanging van de cv-ketel is een geschikt moment om te onderzoeken of het gebouw kan worden voorzien van een warmtepomp en daarmee aardgasvrij kan worden gemaakt. Met een dergelijk project is inmiddels ervaring opgedaan bij de gemeentewerf. In de begroting in bijlage 5 zijn de kosten opgenomen voor het voorbereidende onderzoek.

Voor het Centrumgebouw/techniekgebouw van zwembad Sijsjesberg zijn de ketels volgens het MJOP in 2022 aan vervanging toe. Door tijdig de mogelijkheid voor het aardgasvrij maken van deze gebouwen te onderzoeken, wordt uitvoering gegeven aan het besluit van de raad van 31 oktober 2019.

Project 3: Hybride opstellingen

Het aardgasvrij maken van gebouwen met een matige bouwfysische staat is vaak niet mogelijk. Als tussenoplossing voor die gebouwen wordt overwogen te kiezen voor een zogeheten hybride opstelling. In deze opstelling wordt een warmtepomp gekoppeld aan de cv-installatie. De warmtepomp zorgt voor een groot deel voor de warmte, de cv-ketel springt bij in het geval van lage buitentemperaturen en zorgt voor het warme water.

Deze optie wordt onderzocht voor het kringloopcentrum en toneelvereniging Ontwaakt (Bakboord 70/70A) en gymzaal Ellertsveld. De onderzoekskosten zijn opgenomen in bijlage 5.

Project 4: Versnelde uitvoering no-regretmaatregelen

Dit onderzoek is genoemd in § 4.3. Het onderzoek moet antwoord geven op de volgende vragen:

- In welke gebouwen kunnen in de periode 2021-2025 budgetneutrale no-regretmaatregelen worden getroffen?
- Welke maatregelen zijn dit per gebouw?
- Welke financiering is mogelijk op basis van de in de MJOP's genoemde investeringen? Kunnen onderhoudsbudgetten naar voren worden gehaald?
- Hoe moet voor gebouwen die worden verhuurd de investering worden verrekend in de huurprijs?
- Welke begeleidingskosten (engineering, aanbesteding e.d.) zijn nodig voor de uitvoering?

Omdat het om budgetneutrale maatregelen gaat, kan het college besluiten over de realisatie.

Project 5: Opstellen duurzame meerjarenonderhoudsplannen

In 2022 en 2023 vindt actualisatie van de MJOP's plaats voor 46 gebouwen. Dit is hét moment om duurzame meerjarenonderhoudsplannen (DMOP's) op te stellen. Om te bepalen wat de verduurzaming betekent voor de gebouwen waarvoor het DMOP wordt opgesteld, is energieonderzoek nodig per gebouw. In bijlage 5 is het hiervoor noodzakelijke aanvullende adviesbudget opgenomen.

De duurzaamheidsmaatregelen die uit de onderzoeken naar voren komen, worden geïntegreerd in het onderhoudsplan, inclusief de daarbij behorende financiële middelen. De transformatie van MJOP naar DMOP heeft structurele (en naar verwachting omvangrijke) financiële gevolgen. Jaarlijks zal meer moeten worden gestort in de onderhoudsvoorzieningen, opdat grote investeringen op het moment van uitvoering kunnen worden geactiveerd. De exacte financiële gevolgen konden uiteraard nog niet in deze beleidsvisie worden bepaald. De gevolgen dienen bij de actualisatie van de onderhoudsplannen in kaart te worden gebracht en te worden voorgelegd voor besluitvorming.

De energieonderzoeken en de vertaling daarvan in de DMOP's vormen de basis voor de planning van de verduurzaming voor de periode 2026-2030 (zie ook project 8).

5.2.2 Gemeentelijke woningen

Aan het verduurzamen van gemeentelijke woningen is een lage prioriteit toegekend. Er wordt de komende 5 jaar geen programma opgezet om gemeentewoningen actief te verduurzamen. Verduurzaming kan wel volgend zijn aan geplande grootschalige ingrepen in de woningen, indien deze in de periode 2021-2025 plaatsvinden.

5.2.3 Gebouwen zonder aardgas(aansluiting)

Aan het verder verduurzamen van deze gebouwen geen prioriteit toegekend. Er vinden geen activiteiten plaats in de periode 2021-2025.

5.2.4 Scholen

Project 6: Energieonderzoek in het kader van het IHP

Voor de scholen wordt een nieuw Integraal Huisvestingsplan (IHP) voorbereid. Verduurzaming is een van de speerpunten in het IHP. Om de verduurzamingsopgave voor scholen in het kader van het nieuwe IHP in beeld te krijgen is een extern onderzoek noodzakelijk. Het onderzoek moet antwoord geven op de vraag welke maatregelen nodig zijn tegen welke kosten. De planning is erop gericht op het nieuwe IHP vanaf 2022 te ontwikkelen (vaststelling in 2023). Nieuwe wetgeving omtrent het IHP wordt in 2022 verwacht.

Voor dit externe onderzoek zijn in een eerder stadium offertes opgevraagd. Op basis daarvan is een bedrag voor dit onderzoek verwerkt in bijlage 5 (begroting uitvoeringsprogramma).

5.2.5 Verenigingsgebouwen sport en cultuur

Het huidige gemeentelijke beleid wordt voortgezet en uitgevoerd. Het betreft:

- Het vergoeden van energiescans voor verenigingen en stichtingen in beide sectoren (sport en cultuur). De kosten hiervan zijn reeds begroot.
- De subsidieregeling voor het verduurzamen van veld-/baanverlichting door toepassing van led-verlichting. De kosten hiervoor zijn voor de meeste verenigingen in de begroting verwerkt. Dit geldt nog niet voor de aanvullende verzoeken o.b.v. uitgevoerde energieonderzoeken bij de beide voetbalverenigingen op De Wolfkamer.
- Voorfinanciering van investeringen door de gemeente en de investeringslasten via een kostendekkende huur in rekening brengen. Dit wordt per specifiek geval in beeld gebracht.
- Garantstelling onder voorwaarden. Ook dit dient per geval in kaart te worden gebracht.
- Het geven van informatie aan verenigingen en stichtingen over bestaande subsidie- en/of financieringsmogelijkheden, o.a. via het Lokaal Sportakkoord.

5.3 Randvoorwaardelijke activiteiten

Project 7: Onderzoek systemen monitoring energieverbruiken en energie- en milieuprestaties

Het ontbreekt de gemeente momenteel aan een structureel inzicht in de prestaties op het gebied van energie (en circulariteit) van het eigen vastgoed. Ad hoc is wel informatie beschikbaar, maar de informatie is niet systematisch gekoppeld aan vastgoeddata. Daarnaast zijn er (webbased) instrumenten op het gebied van energiemonitoring, waarbij data van slimme meters kunnen worden gevolgd.

Voorgesteld wordt om een onderzoek te doen naar de meerwaarde van deze systemen voor het energiebeheer in de gemeente Huizen. De onderzoekskosten zijn opgenomen in bijlage 5.

Project 8: Actualisatie beleidsvisie en uitvoeringsprogramma

Voorgesteld wordt om elke vijf jaar te evalueren of de gemeente op koers is om de doelen te halen. De evaluatie kan vervolgens tot bijstelling van de beleidsvisie leiden. Verder wordt op basis van de nieuwe beleidsvisie actueel uitvoeringsprogramma voor de volgende periode (2026-2030) gemaakt. Voor het opstellen hiervan hoeft geen nieuw energieonderzoek plaats te vinden. Dat is al gebeurd via de DMOP's (project 5). De externe kosten, die in bijlage 5 zijn opgenomen, beperken zich dan ook tot extern advies over het nieuwe beleid.

Project 9: Projectleider/adviseur uitvoeringsprogramma

Voor de begeleiding en uitvoering van vrijwel alle projecten van dit uitvoeringsprogramma is extra capaciteit nodig. Voor de projecten 2, 3, 4 en 7 gaat het om de projectleiding, voor de projecten 5, 6 en 8 om (mede)advies.

Om te zorgen dat de projectuitvoering over de gehele uitvoeringsperiode is verzekerd, wordt geadviseerd om budget beschikbaar te stellen voor deze vijf uitvoeringsjaren 2021 t/m 2025. Daarbij wordt voorgesteld om in de eerste drie jaar gebruik te maken van inhuur (t/m 2023). Na 2023 kan, mede op basis van de vastgestelde uitkomsten van de duurzame meerjarenonderhoudsplannen (project 5), worden besloten om deze functie structureel in te vullen.