

MASTERPLAN KLIMAAT NEUTRAAL

GEMEENTELIJK VASTGOED

VISIE OP DE VERDUURZAMING VAN ONS VASTGOED

GEMEENTE ASSEN

D.D.28-10-2020



Gemeente Assen

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Inleiding	4
1.1 Leeswijzer	4
2. Wat hebben we landelijk afgesproken?	5
2.1 Klimaatakkoord en portefeuille routekaart	5
2.2 Circulariteit	6
3. De eerste stappen	7
3.1 Concrete eerste stappen	7
3.2 Beleid in ontwikkeling	7
4. Onze visie op verduurzaming	9
4.1 Energieneutraal en aardgasvrij	9
4.2 Verduurzaming gaat over meer dan energiebesparing	9
4.3 Commitment van onze gebouwgebruikers	9
5. Hoe pakken we het aan?	10
5.1 Inzicht in functionele (toekomst)waarde	10
5.2 Inzicht in de technische staat	10
5.3 Slimme strategie	11
6. De route	13
6.1 Wat is er nodig?	13
6.2 Wat gaat het kosten	13
6.3 Streefdoel 2040	13
6.4 De route is dynamisch	14
7. Aan de slag!	15
7.1 Concrete stappen	15
7.2 Kanttekeningen	15

Samenvatting

In het klimaatakkoord is een streefdoel van 95% CO₂-reductie weergegeven en 100% aardgasvrij voor 2050. Wij conformeren ons aan deze doelstelling, maar onze ambitie op verduurzaming is breder en ons streven is om dit in 2040 te realiseren. Onze ambitie is een klimaat neutrale gemeentelijke vastgoedportefeuille, waarbij we naast het gebouwgebonden ook het gebruiksgebonden energieverbruik beschouwen en geheel aardgasvrij zijn. Daarbij houden we zo goed mogelijk rekening met onze overige (duurzaamheids)ambities, zoals gezondheid, milieu, circulariteit en flexibiliteit/toekomstbestendigheid, water/hittestress en inclusie. Bij de keuze voor duurzaamheidsinvesteringen en sloop/nieuwbouw nemen we daarom functionele, architectonisch, maatschappelijke (toekomst)waarde, de technische staat en het binnenklimaat van het gebouw mee in de afwegingen. Om de ambitie te behalen betrekken we de huurders en de gebruikers actief bij de verduurzaming.

In het Masterplan is op hoofdlijnen de route naar een duurzame vastgoedportefeuille bepaald met behulp van een interactieve tool. We volgen een integrale benadering waarbij wij de Vastgoednota, de energietransitie en het Masterplan in onderlinge samenhang stap voor stap verder ontwikkelen. De route stellen we bij op basis van voortschrijdend inzicht, waarbij wij rekening houden met nieuwe ontwikkelingen en technische innovaties. De route voor de eerste vier jaar is vastgesteld.

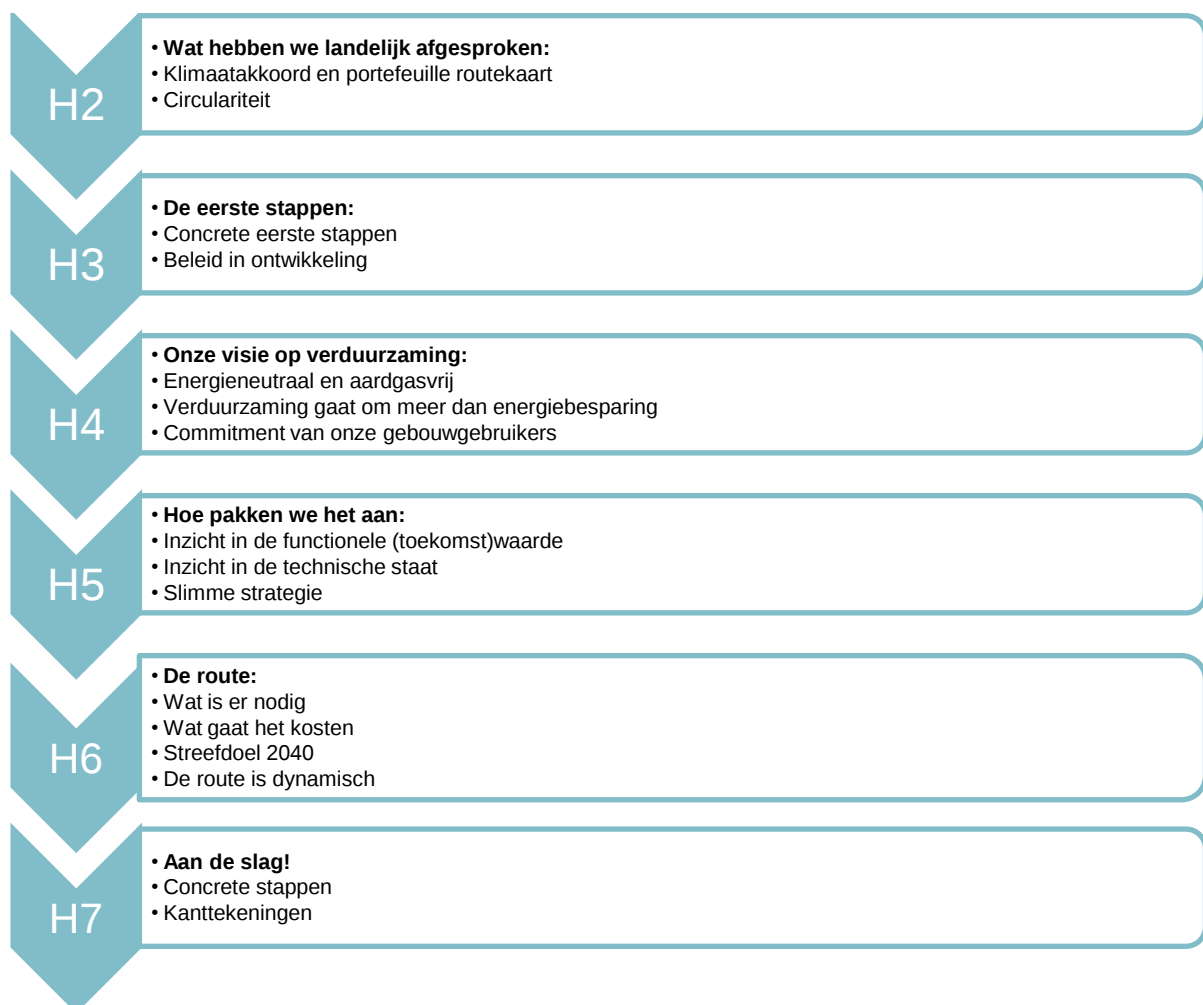
1. Inleiding

De raad heeft als ambitie gesteld om in 2030 een klimaat neutrale organisatie te zijn, in 2040 een klimaat neutrale gebouwde omgeving te hebben en in 2050 als gemeente geheel klimaatneutraal te zijn. Met klimaatneutraal wordt bedoeld dat de gemeentelijke vastgoedportefeuille geen negatief effect heeft op het klimaat. Dit betekent o.a. dat de energie die wordt verbruikt alleen afkomstig is van duurzame bronnen. Bij gebruik van duurzame energie zoals wind, water en zon in plaats van fossiele brandstoffen, wordt geen CO₂ uitgestoten.

De gemeentelijke vastgoedportefeuille is een belangrijk onderdeel van de eerste twee doelen. Dit document omschrijft de visie en de strategie voor de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en beschrijft de route om te komen tot een klimaat neutrale vastgoedportefeuille. Wij geven hierbij invulling aan het Klimaatakkoord, waar wij ons net als de andere gemeenten in Nederland bij hebben aangesloten.

1.1 Leeswijzer

In onderstaande figuur geven wij de leeswijzer schematisch weer.



Figuur 1

2. Wat hebben we landelijk afgesproken?

2.1 Klimaatakkoord en portefeuille routekaart

Alle Nederlandse gemeenten hebben zich geconformeerd aan het streefdoel van het Klimaatakkoord van 2018, waarin de streefdoelen voor de verduurzaming van het maatschappelijke vastgoed zijn vastgelegd: 49% CO₂-reductie in 2030 en het einddoel van 95% CO₂-reductie in 2050 en 100% aardgasvrij. De VNG heeft hiervoor de *Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed* opgesteld. De *Sectorale routekaart* is een startpunt, met daarin op hoofdlijnen de aanpak hoe gemeenten in de komende 30 jaar de ambitie uit het Klimaatakkoord kunnen realiseren. De VNG heeft tussentijdse evaluatiemomenten voorzien. Zie ter illustratie figuur 2.



Figuur 2

De Sectorale Routekaart presenteert voor de totale opgave van 355 gemeenten een aanpak op hoofdlijnen, zie in figuur 3. Stap 1 geeft aan dat tot aan 2050, 40% van de doelstelling gerealiseerd kan worden door het op een natuurlijk moment vervangen van bestaande bouw door nieuwbouw. Het gaat veelal om gebouwen gebouwd voor 1992 die een lage energieprestatie hebben. Stap 2 geeft aan dat er aanvullende maatregelen nodig zijn voor renovatie van gebouwen die nog niet aan vervanging toe zijn voor



Figuur 3

2050, wat om een hogere investering vraagt. Stap 3 gaat uit van gebouwen met een redelijk tot goede isolatie die nog niet toe zijn aan renovatie of vervanging maar waar wel extra geïnvesteerd moet worden om ze aardgasvrij te maken.

Voor stap 2, 42% van de landelijke voorraad, is 'versnelling' van toepassing. De aanpak gaat uit van vervangen op natuurlijke momenten van planmatig onderhoud, zodat gereserveerde budgetten uit het MJOP hiervoor ingezet kunnen worden die een deel van de investering kunnen dekken.

Om invulling te geven aan de sectorale routekaart stelt iedere gemeente een zogenaamde *Portefeuille Routekaart* op met daarin de volgende onderdelen:

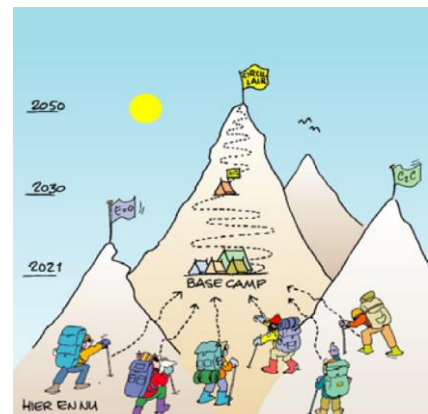
1. Ontwikkelen van een gemeenschappelijk beeld op de opgave
2. Inventariseren van de vastgoedportefeuille en maatschappelijke ontwikkelingen
3. Bepalen van het percentage vernieuwing, verduurzaming en aardgasvrij aan de hand van de doelen
4. Doorrekenen van de financiële opgave, op basis van kengetallen.
5. Bepalen van de uitvoeringsstrategie voor de eerste fase van vier jaar
6. Bepalen van de randvoorwaarden van de uitvoering en het inrichten van de uitvoeringsorganisatie

Wij hebben bovengenoemde *portefeuille routekaart*, m.u.v. het percentage vernieuwing, opgenomen in dit **Masterplan Klimaatneutraal Gemeentelijk Vastgoed**.

2.2 Circulariteit

Naar aanleiding van het Grondstofakkoord en Nederland Circulair in 2050 is er vanuit de overheid in samenwerking met marktpartijen en wetenschappers de *Transitieagenda Circulaire Bouweconomie* opgesteld om tot een volledig circulaire gebouwde omgeving te komen. De ambitie is dat uiterlijk in 2050, maar liever veel eerder, de gebouwde omgeving volledig circulair is. Eén van de aanbevelingen uit de Transitieagenda is dat de overheid vanaf 2023 alle opdrachten 100% circulair uitvraagt. De Transitieagenda presenteert drie etappes om naar te top te komen zoals weergegeven in figuur 4:

- 2018 – 2021 : een compleet ingerichte basiskamp (agenda)
- 2021 – 2030 : 50% van het einddoel moet gerealiseerd zijn
- 2030 – 2050 : het doel – “de top” – moet bereikt zijn



Figuur 4

De Transitieagenda is nog in ontwikkeling, waarbij ambities concreet en toetsbaar worden gemaakt.

Als gemeente Assen omarmen wij de circulariteitsambities en nemen wij die mee in dit **Masterplan Klimaatneutraal Gemeentelijk Vastgoed**.

3. De eerste stappen

Wij hebben als gemeente al flinke stappen gezet om onze ambitie voor een duurzame vastgoedportefeuille te realiseren. Wij brengen u graag op de hoogte van de stand van zaken. En geven de relatie weer tussen onze andere relevante visies en beleidsstukken.

3.1 Concrete eerste stappen

De eerste stappen naar de verduurzaming van ons eigen vastgoed hebben we al gezet, bijvoorbeeld door:

- het in beeld brengen van de energieprestatie van ons eigen vastgoed met energie labels
- de uitvoering van het pilotproject 'Verduurzaming Sporthal Marsdijk', waarmee we concrete ervaring op doen met verduurzaming van bestaande gebouwen
- Wijkcentrum De Dissel is bij de verbouw aardgasvrij en energieneutraal gemaakt (alleen gebouwgebonden);
- Op meerdere locaties zijn een groot aantal PV-panelen gelegd;
- De afgelopen jaren zijn er enkele maatregelen uitgevoerd op natuurlijke momenten, dit zijn voornamelijk:
 - het vervangen van verlichting door ledverlichting op meerdere locaties;
 - bewegingsmelders voor het schakelen van de verlichting op enkele locaties;
 - vervanging beglazing op enkele locaties;
 - extra isoleren dak stadhuis;
 - hybride warmtepomp Brunelstraat.

3.2 Beleid in ontwikkeling

In 2016 hebben wij onze visie op de energietransitie vastgelegd in ons visiedocument Energietransitie Klimaatneutraal Assen. Dit document omschrijft onze rol als een lokale overheid en beschrijft de mogelijkheden om de energietransitie samen met de bedrijven en onze bewoners te realiseren. Hierin zijn de volgende duurzame ambities opgenomen:

- Gemeentelijke organisatie in 2030 klimaatneutraal, gebouwde omgeving klimaatneutraal in 2040, gehele gemeente klimaatneutraal in 2050.

Op dit moment werkt de gemeente Assen aan de Transitie Visie Warmte. Deze visie wordt naar verwachting het eerste kwartaal van 2021 opgeleverd. Deze visie moet uitwijzen welke alternatieven voor aardgas op welke plek kunnen worden toegepast. Vervolgens wordt deze visie in wijkuitvoeringsplannen verder uitgewerkt per wijk. Het maatschappelijk vastgoed in de betreffende wijken wordt daar in betrokken. De gemeente heeft een beleidskader zonneparken voor de opwek van grootschalige zonne-energie. Deze ambities zijn opgenomen in de concept-RES Drenthe. Hier is een ambitie voor zon-op-dak aan toegevoegd.

De samenhang en verbinding tussen de Energietransitievise, de RES en Transitie Visie Warmte en de daarin onderzochte mogelijkheden zijn belangrijk om onze klimaatambities voor de gehele gemeente en natuurlijk ook onze eigen gemeentelijke vastgoedportefeuille te kunnen realiseren.

Wij herzien op dit moment ook ons vastgoedbeleid, waarbij wij nadrukkelijk de verduurzaming van ons eigen vastgoed betrekken. De Vastgoednota presenteert een afwegingskader bij vastgoedinvesteringen. Voorafgaand aan een grote vastgoedinvestering is het van belang een analyse te doen naar de behoefte, alternatieven, de kwaliteit en de hele exploitatie. Bij de analyse van kwaliteit kijkt de gemeente naar de score van het gebouw op de technische staat, functionaliteit, flexibiliteit maar ook duurzaamheid. Afstemming met de verschillende beleidsvelden volgt in het voorgestelde vastgoedoverleg die twee keer per jaar plaatsvindt. Dit

wordt vormgegeven door per beleidsveld overleggen te voeren met medewerkers van Beleid & Strategie, Vastgoed, Financiën en Duurzaamheid.

4. Onze visie op verduurzaming

Wij hebben de ambitie om de verduurzaming van ons eigen vastgoed breder vorm te geven dan de landelijke richtlijnen uit het genoemde Klimaatakkoord. Wij zijn daarbij van mening dat verduurzaming om meer gaat dan alleen energie. Wij lichten onze visie nader toe in dit hoofdstuk.

4.1 Energieneutraal en aardgasvrij

Het Klimaatakkoord geeft de landelijke richtlijn van 95% CO₂ – reductie van het *gebouwgebonden* energiegebruik van het gemeentelijk vastgoed. Dit houdt in dat over een heel jaar beschouwd het energiegebruik per saldo bijna nul moet zijn, d.w.z. evenveel opwekt als wordt verbruikt. *Gebouwgebonden* energie betekent het energiegebruik van de gebouwinstallaties in een gebouw (denk aan verwarming, koeling, verlichting e.d.). Wij kijken breder en nemen ook het *gebruiksgebonden* energiegebruik (denk aan computers, koffieautomaten e.d.) mee in deze ambitie. Wij willen de gebouwgebruikers stimuleren om mee te werken aan onze doelstelling. De ambitie gaat ook uit van aardgasvrij en zoveel mogelijk gebruik van duurzame opwekking.

Ons vertrekpunt was een Routekaart 2030, maar onderzoek en een bredere kijk op verduurzaming hebben geleid tot een routekaart 2040. In hoofdstuk 6 gaan we hier nader op in.

4.2 Verduurzaming gaat over meer dan energiebesparing

Naast energieneutraliteit vinden wij andere duurzaamheidsthema's van belang te weten: gezondheid, milieu, circulariteit en flexibiliteit/toekomstbestendigheid, klimaatadaptatie (water/hittestress) en inclusiviteit. Deze thema's moeten hand in hand gaan, zodat het een niet ten koste gaat van het andere. Denk bijvoorbeeld aan sterk verouderde gebouwen, die energetisch zo slecht zijn, dat het economisch gezien het beste zou zijn om deze gebouwen maar te slopen en iets nieuws te bouwen. Uit oogpunt van milieu en circulariteit is dat veelal niet wenselijk, omdat kostbare grondstoffen verloren gaan. Ook kan het gebouw architectonische of maatschappelijk waarden vertegenwoordigen, die leiden tot een besluit om het te behouden en te verduurzamen.

Bij de keuze voor duurzaamheidsinvesteringen in het kader van het Masterplan, nemen we alle genoemde duurzaamheidsaspecten mee in de te maken afwegingen voor de verduurzamingsmaatregelen en de volgorde waarin we die gaan uitvoeren. We volgen hierbij het afwegingskader bij vastgoedinvesteringen uit de Vastgoednota.

4.3 Commitment van onze gebouwgebruikers

Het bereiken van deze doelstelling kan niet zonder commitment van de gebouwgebruikers, omdat ze invloed hebben op het dagelijks verbruik. Wij willen de gebruikers dan ook actief betrekken bij de verduurzaming en bereiken commitment door ze te betrekken in het proces en bij de bewustwordingscampagnes en in veel gevallen door een hoger comfort te bieden door het gebouw beter te isoleren en de klimaatinstallaties te verbeteren.

5. Hoe pakken we het aan?

Op basis van onze visie hebben wij de aanpak voor de verduurzaming van het eigen gemeentelijk vastgoed bepaald. We houden rekening met het feit dat we tegelijkertijd ons vastgoedbeleid onder de loep nemen en verdere stappen zetten op gebied van de totale energietransitie. Inzicht in de staat van onze vastgoedportefeuille is essentieel om van daaruit keuzes te kunnen maken.

5.1 Inzicht in functionele (toekomst)waarde

Investeren in de verduurzaming van gebouwen die we als gemeente niet (lang) meer zullen gebruiken willen we voorkomen. Wij hier al rekening mee, maar willen nog beter inzicht krijgen in:

- de functionele en technische levensduur van het gebouw: een functioneel suboptimaal gebouw verduurzamen met daarmee hoge kosten is doorgaans niet de beste oplossing;
- de functionele, architectonische en maatschappelijke toekomstwaarde van het gebouw; deze hangt nadrukkelijk samen met de ontwikkeling van het vastgoedbeleid;
- daarmee samenhangend de mogelijkheden om de efficiëntie van de gebouw te vergroten door bijvoorbeeld functies te combineren (vanuit verschillende beleidsterreinen).

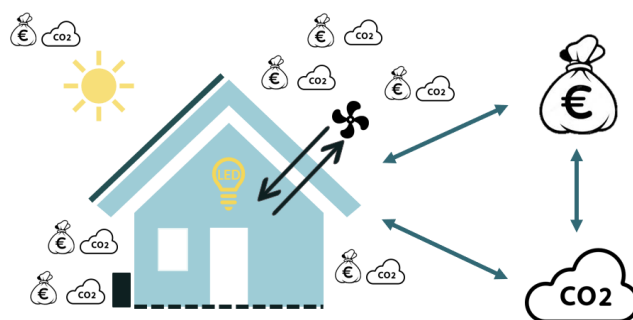
Dit hangt dus nadrukkelijk samen met de ontwikkeling van het vastgoedbeleid van de gemeente.

5.2 Inzicht in de technische staat

We hebben een eerste selectie van onze gebouwen uit de vastgoedportefeuille uitgevoerd, die in aanmerking komen voor verduurzaming. De totale vastgoedportefeuille omvat 198 gebouwen (peildatum mei 2020). Hieruit hebben 107 gebouwen geselecteerd, die op dit moment de strategie “te behouden” bezitten en een aantal kantoorpanden die vallen onder het strategisch vastgoed, die moeten voldoen aan de energielabelverplichting.

De gebouwen hebben we beoordeeld op ‘duurzaamheidsniveau’; dat wil zeggen de mate waarin het gebouw bijvoorbeeld al de vereiste isolatiegraad en energiezuinige installaties beschikt. Vervolgens hebben we indicatief bepaald welke maatregelen dan nog noodzakelijk zijn om te komen tot een energieneutraal (ook wel CO₂ neutraal)gebouw te komen. We maken hierbij gebruik van een interactief sturingsinstrument dat hierbij uitgaat van een standaard maatregelpakket, bestaande uit onder andere energiebeheersmaatregelen, isolerende maatregelen, duurzame installaties en duurzame energieopwekking.

Dit is schematisch weergegeven in figuur 5.



Figuur 5

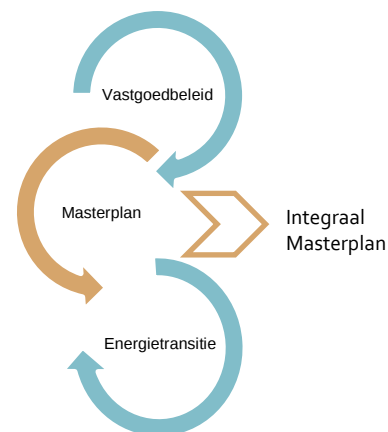
De mogelijkheden voor duurzame opwekking hangen samen met de Energietransitievisie en de Transitie Visie Warmte van de gemeente, die nog in ontwikkeling zijn. Zo kunnen we wellicht gebruik maken van aardwarmte, warmte-koude opslag voor verwarming en koeling van gebouwen en dergelijke. Met de energie die wij opwekken op onze daken dragen wij bij aan onze

doelstellingen in de RES en de Transitievisie Warmte. Ook hier leggen we de lat hoog: we benutten de volledige dakoppervlak indien geschikt, ook indien dit meer energie oplevert dan voor het gebouw noodzakelijk is.

Het sturingsinstrument bevat *Factsheets* per gebouw waarin alle relevante kenmerken van het gebouw, het duurzaamheidsniveau, de impact van maatregelen op energie resp. CO₂ en de financiële impact inzichtelijk weer geeft.

5.3 Slimme strategie

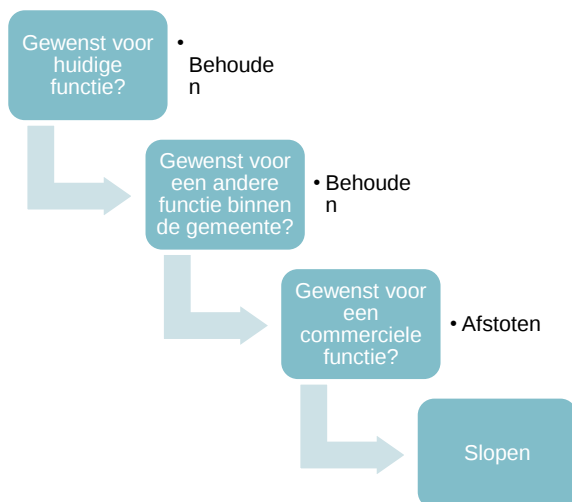
De vraag die wij ons hebben gesteld is welke gebouwen komen als eerste in aanmerking voor verduurzaming en waarom? Welke maatregelen voeren we eerst uit? Zoals uit het voorgaande blijkt, zijn het vastgoedbeleid, het Masterplan maar ook de eerder genoemde Energietransitievisie nadrukkelijk met elkaar verbonden en in samenhang beschouwd leiden tot een integraal masterplan (zie figuur 6). Het ontwikkelen van één integraal Masterplan zorgt ervoor dat de stappen logisch op elkaar aansluiten, er een goede controle is, maar ook dat het Masterplan mee kan bewegen met eventuele innovaties en ontwikkelingen binnen het beleid.



Figuur 6

Zoals in de visie van hoofdstuk 4 beschreven, beschouwen we naast de technische staat, ook de functionele, maatschappelijk en architectonische (toekomst)waarde. Dit leidt tot de volgende strategie:

- Wij kiezen in eerste instantie voor die verduurzamingsmaatregelen, die zichzelf terugverdienen. Denk aan PV panelen en LED verlichting;
- Wij maken gebruik van schaalvoordelen door het gelijktijdig uitvoeren van maatregelen in verschillende gebouwen (efficiënte inkoop);
- Indien er nieuwe bewezen technieken op de markt komen, worden deze in het masterplan geïntegreerd;
- We maken vier jaarlijkse uitvoeringsplannen waarin de maatregelen verder worden uitgewerkt en geoptimaliseerd;
- Het masterplan wordt elke twee jaar herijkt door de strategie van de gebouwen aan te passen, de kostprijs te actualiseren en eventueel maatregelen aan te passen door nieuwe technieken toe te voegen;
- Indien mogelijk sluiten we aan bij de wijkgerichte aanpak, zodat we mogelijk kunnen profiteren van synergievoordelen bij bijvoorbeeld duurzame energieopwekking. (Dit is echter geen voorwaarde);
- We proberen zoveel mogelijk de natuurlijke vervangingsmomenten te benutten zodat we vrijkomende budgetten uit het MJOP kunnen inzetten;
- Wij hanteren de trias energetica als uitgangspunt voor de verduurzaming. Met dien verstande dat opwekken best parallel kan lopen met besparen;
- Alleen die gebouwen komen in aanmerking voor verduurzaming, die wij nog ten minste 10 jaar in gebruik houden;
- Gebouwen die wij binnen 10 jaar afstoten, verduurzamen wij niet, m.u.v. de maatregelen die zich nog terugverdienen in de functionele levensduur: denk aan het plaatsen van LED verlichting en PV-panelen;
- Strategisch Vastgoed verduurzamen wij in de basis niet, tenzij wij daar vanuit wettelijke regelgeving toe verplicht zijn. Denk aan bijvoorbeeld EED en energielabel C verplichting in 2023 voor kantoorgebouwen;
- Sterk verouderde gebouwen met een laag duurzaamheidsniveau (vaak met bouwjaar voor 1992) komen in aanmerking voor sloop of afstoten en sloop/nieuwbouw. Vanuit onze circulariteitsambitie doorlopen wij hierbij het stroomschema van figuur 7;
- Wij doen geen desinvesteringen in maatregelen die suboptimaal zijn en later nogmaals vervangen moeten worden.



Figuur 7

Toelichting: Indien het gebouw niet meer gewenst is voor de huidige functie wordt er eerst gekeken of een gebouw gebruikt kan worden voor een ander beleidsthema binnen de gemeente. Mocht dit niet het geval zijn, dan wordt er gekeken of het mogelijk is het gebouw af te stoten, zodat het een commerciële invulling kan krijgen. Pas als dit ook niet het geval is, wordt er overgegaan tot sloop.

6. De route

Idealiter hebben wij ons vastgoedbeleid al ontwikkeld en geïmplementeerd en de energietransitie vorm gegeven, zodat wij daarna gerichte keuzes voor het investeren in verduurzaming kunnen maken en zo de route naar een klimaatneutrale vastgoedportefeuille kunnen bepalen. Daar wachten wij niet op, want we willen al aan de gang! Dat kan ook want voor de eerste 4 jaar hebben we goed in beeld wat we willen doen. Voor de jaren daarna hebben we nu goede inschattingen gemaakt. Het interactieve sturingsinstrument waar wij gebruik van maken is dynamisch, zodat we de route de komende jaren kunnen bijstellen op basis van nieuwe inzichten, technologische ontwikkelingen en innovaties.

6.1 Wat is er nodig?

Met het sturingsinstrument hebben wij bepaald wat er nodig is om de 107 gebouwen CO₂ neutraal te maken. We hebben isolerende maatregelen, energiezuinige installaties, beheersmaatregelen en het plaatsen van PV-panelen op de daken toegepast. We redden het niet om de gebouwen CO₂ neutraal te maken met alleen deze maatregelen; hiervoor zijn compenserende maatregelen elders nodig. Op basis van de nu bekende gegevens is er een globale inschatting gemaakt van het aantal extra PV-panelen die we elders moet plaatsen om de vastgoedportefeuille CO₂ neutraal te maken. Het gaat om circa 30.000 vierkante meter aan PV-panelen. Uiteraard kunnen we ook kiezen voor andere typen energie opwekking, zoals windmolens.

6.2 Wat gaat het kosten

Om de 107 gebouwen Energie resp. CO₂-neutraal te maken is een (indicatieve) investering van circa 82 miljoen gemoeid. Hierin zijn de bijkomende kosten voor engineering, begeleiding en beperkte bouwkundige herstelkosten bij installatietechnische ingrepen opgenomen. Dit bedrag is niet geïndexeerd, prijspeil 2019 en exclusief btw. Dit bedrag is ook exclusief het aantal PV-panelen dat elders geplaatst moet worden om een volledig CO₂-neutrale vastgoedportefeuille te realiseren. Het aantal PV-panelen dat op de daken van ons vastgoed kan worden gerealiseerd is wel meegenomen in de investering van circa 82 miljoen, dit aantal is echter nog niet voldoende om CO₂-neutraal te realiseren. Als dekking kunnen we gedeeltelijk budgetten uit het MJOP inzetten. De besparing in euro's die optreedt middels energiebesparing dekt maar een klein deel van de investering. Een groot deel van de gebouwen is nog niet aan het einde van hun levensduur, dus er zal sprake zijn van boekwaarde verlies (afhankelijk van wanneer je in actie komt).

6.3 Streefdoel 2040

Ons vertrekpunt was een klimaatneutrale vastgoedportefeuille in 2030. Echter onze bredere kijk en de integrale afweging, zoals beschreven in dit Masterplan, heeft geleid tot heroverweging:

Voor zowel het streefdoel van een klimaatneutrale vastgoedportefeuille in 2030 als 2040 hebben wij routekaarten opgesteld. De twee routes worden hieronder nader toegelicht:

- 1) **Routekaart 2030:** met als einddoel in 2030 een Klimaatneutrale gemeentelijke vastgoedportefeuille. Gezien de relatief korte doorlooptijd van 10 jaar hebben we als uitgangspunt gekozen om de gebouwen integraal te verduurzamen (dus niet gedifferentieerd per maatregelpakket). De route is waar mogelijk gebaseerd op momenten wanneer er substantiële bedragen in het MJOP zijn gereserveerd en aflopende afschrijftermijnen op gebouwniveau. Deze Routekaart geeft weer dat er gemiddeld 11 gebouwen per jaar verduurzaamd moeten worden. De benodigde investering daarvoor bedraagt circa 8,2 miljoen per jaar.
- 2) **Routekaart 2040:** dit scenario heeft een streefdatum van een Klimaatneutrale gemeentelijke vastgoedportefeuille in 2040. Uitgangspunt bij dit scenario is het plannen op maatregelniveau. Enkele gebouwen zijn in aanmerking gekomen

om integraal te verduurzamen, vergelijkbaar met de Routekaart 2030. Gebouwen kwamen hiervoor in aanmerking op basis van de volgende criteria: veel vervanging nodig in de aankomende periode, functionele aanpassingen zijn vereist of de boekwaarde is afgeschreven. De overige gebouwen worden op maatregel niveau gebundeld en ingepland. Deze Routekaart gaat uit van verduurzaming van gemiddeld gezien 5 a 6 gebouwen per jaar. De benodigde investering daarvoor komt uit op circa 4,1 miljoen euro per jaar.

Beide Routekaarten hebben dezelfde benodigde (indicatieve) investering van circa 82 miljoen. Routekaart 2030 is echter praktisch gezien niet realistisch. Daarnaast biedt de Routekaart 2040:

- meer mogelijkheden voor het benutten van middelen uit het MJOP;
- meer mogelijkheden om gebruik te maken van natuurlijke momenten;
- financiële voordelen per jaar, omdat de investering over meer jaren wordt uitgesmeerd. Tevens heeft de gemeente dan meer investeringsruimte in de begroting;
- meer panden die in aanmerking komen voor sloop/nieuwbouw binnen die additionele looptijd;
- de mogelijkheid om maatregelen gelijktijdig uit te voeren voor meerdere gebouwen om eventueel schaalvoordeel te behalen;
- meer mogelijkheden voor een meer gedifferentieerde route, waarbij de meer rendabele maatregelen eerst kunnen worden uitgevoerd;
- meer tijd in verband met de uitvoering en de markt;
- meer mogelijkheden om bestaande capaciteit in te zetten als tijdelijke huisvesting door beter spreiding over de tijd ;
- meer ruimte om toekomstige nieuwe ontwikkelingen en nieuwe technologieën in te passen en zo minder rendabele investeringen (waar mogelijk) later in de tijd te plannen;
- betere invulling van onze circulariteitsdoelstelling, omdat wij minder producten en materialen onnodig vervroegd vervangen.

Kijkend naar de visie, strategie en de opsomming kiezen wij ervoor om 2040 als streefdoel voor een klimaatneutrale vastgoedportefeuille aan te houden. Dit geeft ons meer ruimte voor de praktische uitvoerbaarheid, financiële uitvoerbaarheid, het gebruik van natuurlijke momenten en het integreren van nieuwe ontwikkelingen en technologieën. Gedurende de looptijd blijven wij flexibel en slim bijsturen en leren van opgedane ervaringen. Voor de warmteopwekking sluiten wij zo goed mogelijk aan bij de Warmtetransitie.

6.4 De route is dynamisch

Het Vastgoedbeleid, de nieuwe visie Energietransitie en de transitievisie warmte zijn nog in ontwikkeling. Wij willen echter zo snel mogelijk werk maken van de verduurzaming, zodat de ambitie van een Klimaatneutraal Gemeentelijk Vastgoedportefeuille in 2040 kan worden gehaald. In het Masterplan wordt rekening gehouden met deze ontwikkelingen en de volgorde van verduurzaming wordt afgestemd op de nu al bekende gegevens. De route voor de eerste vier jaar worden goed geanalyseerd en bepaald (conform VNG) en de navolgende jaren worden voorlopig bepaald. Bijstelling kan 2 jaarlijks of eerder zodra meer gegevens bekend zijn. Hierbij kunnen we ook nieuwe technologische ontwikkelingen in ogenschouw nemen en verwerken.

De Routekaart 2040 is opgenomen in een interactieve tool. Dit betekent dat we zelf over de mogelijkheid beschikken om de route aan te passen. De resultaten kunnen worden afgelezen in het dashboard. Voor meer informatie hierover verwijzen wij naar de rapportage van de Routekaart.

7. Aan de slag!

Om te komen tot een Klimaatneutrale Gemeentelijke vastgoedportefeuille in 2040 willen we direct starten met de verduurzaming. Voordat we starten met de uitvoering, stellen we gedetailleerde business cases en uitvoeringsplannen op, zodat we zicht krijgen op de daadwerkelijk kosten voor de komende vier jaar. We komen dan terug in de gemeenteraad met de aanvraag van een uitvoeringskrediet waarin de investeringen en dekkingen gedetailleerder zijn uitgewerkt. Hierbij wordt rekening gehouden met de diverse afschrijvingstermijnen van de verschillende maatregelen. Onderdeel hiervan zijn de dekkingen uit de MJOP, de lagere energielasten en mogelijke subsidies.

7.1 Concrete stappen

- We gaan aan de slag met de eerste vier jaar van de route, de periode van 2020 – 2023. In deze periode starten we met het plaatsen van PV-panelen bij de gebouwen: Stadhuis, MFA Schakelveld, MFA Boomgaard, Wethouder Bergerweg 2 en het Duurzaamheidscentrum (uitvoering 3^e kwartaal 2020).
- Vervolgens starten we met de beheersmaatregelen, namelijk: gedragscampagne, inregelen en monitoren en energiebewaking voor alle gebouwen met een gebouwfunctie MFA Bijeenkomst, MFA Onderwijs, Kantoor of Sport (Binnen). Binnen deze maatregelen zijn mogelijk nog circa 10 gebouwen die de strategie 'afstoten' krijgen voor de Routekaart 2040, deze gebouwen dienen nog te worden verwijderd uit de Routekaart 2040;
- Hierna plaatsen we PV-panelen bij gebouwen waarvan het dak niet wordt vervangen voor 2030;
- Daarna gaan de verlichting in drie jaar vervangen naar LED voor alle gebouwen die niet zijn integraal worden verduurzaamd.;
- Als laatste, in 2023, wordt voor de gebouwen de Werf Blauwe Loods, de Werf garage, de Werf timmerplaats en de Werf het weegkantoor de verlichting aangepast naar LED en PV-panelen geplaatst;
- Het voordeel van de lagere energielasten valt terug naar de gemeente om hiermee een deel van de investering terug te verdienen. Om dit te bereiken maken we afspraken met de huurders waarbij de uitkomst voor de huurder budgetneutraal is. Wij investeren in de verduurzaming, maar wanneer de huurder de energielasten zelf betaald profiteren zij van de lagere energielasten indien hier geen aanvullende afspraken over worden gemaakt.
- Het is wel van belang een stimulans te genereren voor de gebruiker. De gebruiker moet wel gemotiveerd worden om mee te werken om ook daadwerkelijk het gewenste effect te behalen. Wij willen de gebruikers dan ook actief betrekken bij de verduurzaming en bereiken commitment door ze te betrekken in het proces en bij de bewustwordingscampagnes en in veel gevallen door een hoger comfort te bieden door isolerende maatregelen en aangepaste klimaatinstallaties.

7.2 Kanttekeningen

Naast de concrete stappen voor de eerste vier jaar hebben we nog een aantal kanttekeningen voor het vervolg:

- De huidige Routekaart is opgesteld met behulp van aannames. Na vaststelling van het Masterplan kan de Routekaart worden herijkt en daarbij wordt de bovengenoemde strategie gevolgd;
- Begin 2019 zijn de gebouwen met de strategie 'behouden' geselecteerd en de kantoren van strategisch vastgoed toegevoegd in verband met de energielabel eis van 2023. Als de strategie van een gebouw verandert, wordt dit ook in de Routekaart bijgesteld;
- Niet opgenomen in de Routekaart is het strategisch vastgoed (exclusief enkele kantoorpanden i.v.m. verplichting tot energielabel C) en de 'stand alone' scholen, hiervoor gaan de MI-gelden rechtstreeks naar het schoolbestuur;
- We gaan mede met het oog op schaalvoordeel een slimme aanbestedingsstrategie uitwerken voor het vervolg;

- We blijven de Routekaart actief bijstellen en ontwikkelen, en kijken integraal, dus ook naar vastgoednota en implementatie en energietransitie. We nemen ontwikkelingen en innovatie daarin mee. Wijzigingen in de Routekaart 2040 worden elke twee jaar verwerkt of eerder indien daar aanleiding toe is.