



Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025-2029

Zaaknummer: 3470410
Datum: 28 oktober 2024
Versie: 1.

Alphen aan den Rijn

Inhoud

Samenvatting.....	5
1. Inleiding.....	11
1.1 Vastgoed met een verduurzamingsopgave.....	11
1.2 Doel van deze nota.....	11
1.3 Scope	14
1.4 Gerelateerde stukken.....	16
1.5 Opbouw	20
2. Duurzaamheidsambitie	20
2.1 Ambitie voor 2050.....	20
2.2 Uitgangspunten verduurzaming.....	21
3. Thema Energie.....	25
3.1 Opgave: energieverbruik verminderen en duurzaam opwekken	25
3.2 Wet- en – regelgeving	26
3.3 Doelstelling.....	30
4. Thema Circulariteit	35
4.1 Opgave: verminderen negatieve effecten van materiaal gebruik	35
4.2 Circulair bouwen is	35
4.3 Landelijke en gemeentelijke kaders	36
4.4 Doelstelling circulariteit.....	37
5 Thema Klimaatadaptatie	43
5.1 Opgave: voorbereiden op weers-extremen	43
5.2 Wet- en regelgeving	44
5.3 Doelstelling.....	48
6 Thema Biodiversiteit.....	51
6.1 Opgave: behoud en herstel biodiversiteit.....	51
6.2 Wet- en regelgeving: Omgevingswet biedt basis-bescherming, ambitie ligt hoger	51
6.3 Doelstelling Biodiversiteit.....	52
7 Monitoring.....	53
7.1 Jaarlijkse informatie naar college en raad.....	53
7.2 Monitoring op drie niveau's	53
7.3 Monitoring thema energie	54
7.4 Monitoring thema's circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit.....	55
8. Financien	56

8.1 Financien duurzaamheidsmaatregelen nieuwbouw	56
8.2 Financien duurzaamheidsmaatregelen nieuwe aankoop bestaand pand	56
8.3 Financien duurzaamheidsmaatregelen bestaande bouw	56
8.4 Financiering duurzaamheidsmaatregelen sloop	56
9 Uitvoeringsprogramma Verduurzaming vastgoed	57
9.1 Plan van aanpak verduurzaming	57
9.2 Routekaart – Verduurzaming bestaande panden	57
9.3 Nieuwbouw, aankoop bestaande bouw, aanhuur en sloop	58
Bijlage 1 – Achtergrondinformatie financiën verduurzaming periode 2024-2027	59

Samenvatting

Verduurzaming van ons gemeentelijk vastgoed¹ is een noodzaak waarbij wij als gemeente een voorbeeldrol hebben. Het doel van deze ‘Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029’ is tweeledig: hernieuwd richting geven aan de verduurzaming van ons gemeentelijk vastgoed en monitoring verder vormgeven.

Scope

Deze ‘Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029’ geldt voor de periode 2025–2029. Onderwerp zijn de duurzaamheidsthema’s energie, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Deze ‘Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029’ is van toepassing op:

- Nieuw te bouwen vastgoed dat in eigendom komt van de gemeente
- Door de gemeente nieuw aan te kopen vastgoed
- Aanhuur van vastgoed door de gemeente
- Bestaand vastgoed van de gemeente. Hierbinnen zijn drie type activiteiten te onderscheiden:
 - Renovaties (kwaliteitsverbeteringen)
 - Onderhoud:
 - Periodiek of preventief onderhoud
 - Storings- of correctief onderhoud
 - Planmatig (groot) onderhoud
 - Sloop

Het bestaande vastgoed is onder te verdelen in de clusters: Maatschappelijk vastgoed, Concernhuisvesting, Commercieel, Strategisch en Onderwijshuisvesting. Verduurzaming van bestaande onderwijspanden en duurzame nieuwbouw van nieuwe onderwijspanden maken geen deel uit van deze ‘Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029’. Uitzondering hierop zijn:

- De wissellocatie Marsdiep 1, Alphen a/d Rijn (volledige eigendom van de gemeente).
- De panden voor bewegingsonderwijs die in eigendom zijn van de gemeente.

Vervanging eerder vastgesteld beleid vanwege nieuwe ontwikkelingen

Deze ‘Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029’ vervangt de ‘Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2017–2020’. Belangrijke wijziging is het verbreden van de scope. De nota uit 2017 legde de focus op het thema energie bij de bestaande bouw. Deze ‘Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029’

¹ Met gemeentelijk vastgoed wordt in deze ‘Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029’ bedoeld: het vastgoed in eigendom van de gemeente en het nieuw te bouwen vastgoed dat in gemeentelijk eigendom komt.

verbreed de scope met de thema's circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarnaast zijn de doelstellingen voor energie aangepast aan de huidige landelijke doelstellingen gericht op CO₂ reductie en nieuw ontwikkelde standaarden en methodieken. Verder gaat de aandacht nu, naast bestaande bouw, ook uit naar nieuwbouw, aankoop, aanhuur en sloop.

Het in 2021 vastgestelde Duurzaamheidsprogramma 2021–2030 bevatte specifieke doelstellingen gericht op het eigen vastgoed. Ondertussen is duidelijk dat deze doelstellingen enerzijds onvoldoende zijn voor het behalen van de ambitie en anderzijds slecht te monitoren zijn. Door dit voortschrijdend inzicht worden de aan eigen vastgoed gerelateerde doelstellingen uit het Duurzaamheidsprogramma 2021–2030 vervangen door de doelstellingen uit deze 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029'.

Ambitie met doelstellingen per thema

We hebben de volgende algemene ambitie voor ons gemeentelijk vastgoed:

'DE GEMEENTE HEEFT IN 2050 EEN ENERGIENEUTRALE, CIRCULAIRE, KLIMAATADAPTIEVE EN NATUURINCLUSIEVE² VASTGOEDPORTEFEUILLE.'

Naast de ambitie gelden verschillende uitgangspunten. En om meer handvatten te bieden bij uitvoering, zijn de ambities vertaald in concrete doelstellingen per thema. Voor het thema energie zijn resultaatsdoelstellingen benoemd. Dit is passend bij de mate van inzicht en wettelijke kaders voor dit thema. Voor de thema's circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit/natuurinclusiviteit is gekozen voor richtinggevende procesdoelstellingen en inspanningsverplichtingen. Reden hiervoor is dat wij, net als andere gemeenten, nog beperkte ervaring hebben met deze thema's. Dit betekent dat we nog onvoldoende zicht hebben in de mogelijkheden binnen de thema's en de financiële implicaties van keuzes die we maken. Resultaatdoelstellingen zijn, mede om deze reden, in dit stadium niet passend.

² Natuurinclusiviteit: als bij een gebouw maatregelen worden genomen voor het behouden en/of vergroten van de biodiversiteit.

Doelstellingen thema energie	
Doelstelling portefeuille-niveau	Op niveau van de vastgoedportefeuille streven we naar een CO ₂ -reductie van ten minste 55% in 2030 en realiseren we een CO ₂ -reductie van 95% in 2050, beiden ten opzichte van het jaar 1990.
Project/pandgerichte doelstelling bestaande bouw	Bestaande panden brengen we voor 2050 minimaal op het energieprestatieniveau Paris Proof (operationele energie) en worden aardgasvrij. De panden die voor 2030 verduurzaamd worden brengen we daarbij ook naar minimaal de renovatiestandaard. Uitgangspunt hierbij is de trias energetica. Op basis van objectstrategie/toekomstvisie en gebouwkenmerken van een pand kan hiervan afgeweken worden.
Project/pandgerichte doelstelling nieuwbouw	Onze nieuwbouw voldoet minimaal aan de geldende energieprestatie gebouw, is aardgasvrij en heeft als energieprestatieniveau WEii werkelijk energieneutraal. Uitgangspunt hierbij is de trias energetica.

Doelstellingen thema circulariteit	
Doelstelling portefeuille-niveau	Op het niveau van onze vastgoedportefeuille willen we voor het thema circulariteit leren door te doen. We willen onze kennis over circulariteit en daarbij behorende strategieën en (meet)methoden vergroten en meer inzicht krijgen in wat nodig is om circulair te bouwen, beheren en slopen (oogsten/demonteren).
Project/pandgerichte doelstelling nieuwbouw en bestaande bouw	Bij nieuwbouw, renovatie en onderhoud nemen we circulariteit expliciet mee in alle projectfasen inclusief de evaluatie. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten: • Altijd inzicht in whole life carbon bij renovatie en nieuwbouw • Focus-indicatoren circulariteit (mpg, materiaalgebonden co₂-uitstoot, herkomst materialen, losmaakbaarheid), maar maatwerk mogelijk • Inzicht en onderbouwing in plaats van streefwaarden en minimumeisen • Integrale afweging tussen indicatoren • Focus binnen bestaande bouw • Ervaring opdoen met materialenpaspoort
Doelstelling sloop	Bij sloop van onze panden sturen we op zo hoogwaardig mogelijk gebruik van de verschillende reststromen.

Doelstellingen klimaatadaptatie		
	<i>Invalshoek 1: beschermen gebouw</i>	<i>Invalshoek 2: vastgoed en klimaatopgave in het gebied</i>
Doelstelling portefeuille-niveau	Op het niveau van onze vastgoedportefeuille willen we voor het thema klimaatadaptatie leren door te doen. We willen onze kennis over de klimaatadaptatie en daarbij behorende strategieën en (meet)methoden vergroten en meer inzicht krijgen in wat nodig is om klimaatadaptief te bouwen, en beheren.	
Doelstelling op portefeuille-niveau voor bestaande bouw	Komende vier jaar brengen we, voor het deel van het bestaande vastgoed in de clusters maatschappelijk en concernhuisvesting, de klimaatrisico-score in kaart. Dit doen we aan de hand van het Framework for Climate Adaptive Buildings. We gebruiken hiervoor de zogeheten ‘red flagging procedure’ uit het Framework. Tot slot evalueren we de methodiek en de uitkomsten. Op basis daarvan wordt besloten over vervolgstappen.	
Project/pand-gerichte doelstelling nieuwbouw	Bij nieuwbouw van gemeentelijk vastgoed wordt ingezet op een gebouw met een lage klimaatrisicoscore.	Voldoet minimaal aan het gemeentelijke gemeentelijk watertaken programma en we spannen ons in om invulling te geven aan de gebouwgerichte richtlijnen/normen die raken aan de gebiedsopgave uit de landelijke ‘maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving’ (zie figuur 7).
Project/pand-gerichte doelstelling bestaande bouw	Op het moment dat we een bestaand pand gaan verduurzamen vanuit de routekaart wordt voor dit pand direct een klimaatrisicoscore bepaald en worden de resultaten meegenomen in de verduurzaming. Bij onderhoud aan een gebouwkenmerk dat invloed heeft op de klimaatrisicoscore van een pand, wordt bekeken of en op welke manier het onderhoud kan bijdragen aan het verbeteren van de score.	We spannen ons in om bij renovatie en onderhoud invulling te geven aan de richtlijnen/normen aan de gebouwgerichte richtlijnen/normen die raken aan de gebiedsopgave uit de landelijke ‘maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving’ (zie figuur 7) en de eisen vanuit het gemeentelijk watertaken programma.

Doelstellingen thema biodiversiteit	
Project/pandgerichte Doelstelling nieuwbouw en bestaande bouw	Bij zowel onderhoud, renovatie als nieuwbouwprojecten bekijken we welke mogelijkheden er zijn voor het behouden en versterken van de aanwezige beschermde gebouwgebonden soorten rondom het pand. De focus ligt op de beschermde gebouwgebonden diersoorten: huismus, gierzwaluw en een aantal vleermuis soorten zoals de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis.

Monitoring

Monitoring dient meerdere doelen zoals het zichtbaar maken van resultaten, inzicht krijgen in de voortgang op de uitvoering van plannen en inzicht krijgen in knelpunten, risico's en succesfactoren om bijsturing, kennisontwikkeling en risicobeheersing mogelijk te maken (plan-do-check-act). Doel is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij dat wat er al is, zoals het energiemonitoringssysteem, de jaarlijkse energierapportage en de mogelijkheden binnen het Vastgoedbeheersysteem. Om invulling te geven aan de monitoringsdoelen, monitoren we op drie niveau's: portefeuilleniveau, projectniveau en pand niveau. De monitoringsindicatoren (of KPI's) verschillen per thema.

Financien

De kosten voor verduurzaming worden uit verschillende budgetten gefinancierd. Bij nieuwbouw, aankoop en sloop geldt dat de kosten voor verduurzamende maatregelen integraal opgenomen worden in het projectbudget dat wordt aangevraagd. Voor verduurzaming van bestaande bouw en de panden voor bewegingsonderwijs in ons eigendom is in de begroting van 2024 is een stelpost (kapitaallasten) opgenomen voor de periode 2024–2027. Via een collegebesluit kan deze stelpost worden omgezet in investeringskredieten. Voor een tweetal panden is dit al gedaan. Voor de overige panden wordt dit collegebesluit gebaseerd op de Routekaart. Verduurzaming laten we qua planning zoveel mogelijk samenvallen met het geplande onderhoud in de MJOP'S (beheerplannen). Dit maakt het mogelijk om al beschikbare (relevante) MJOP-budgetten in te zetten voor verduurzamende maatregelen. Ook maken we zoveel mogelijk gebruik van landelijke subsidieregelingen zoals de DUMAVA.

Uitvoeringsprogramma

Het uitvoeringsprogramma Verduurzaming vastgoed bestaat uit twee documenten:

- Een Plan van Aanpak dat zich richt op het invullen van de organisatorische, financiële en technische randvoorwaarden.
- Een Routekaart met daarin een planning van verduurzamingsprojecten van onze bestaande panden en de financiering hiervan. Financieringsbeslissingen worden gemaakt op basis van de Routekaart.

Voor duurzaamheid bij nieuwbouw, aankoop bestaande bouw en sloop is geen uitvoeringsprogramma nodig. Bij deze projecten is duurzaamheid integraal onderdeel van het project. Bij aanhuur zijn wij als huurder niet direct verantwoordelijk voor de verduurzaming. Wel kunnen we de verhuurder hierop aanspreken. Dit is onderdeel van de reguliere werkzaamheden.

1. Inleiding

1.1 Vastgoed met een verduurzamingsopgave

Verduurzaming van ons gemeentelijk vastgoed³ is een noodzaak. En niet alleen met het oog op het milieu. De afgelopen jaren is, mede door de stijgende energieprijzen, duidelijk geworden dat geopolitieke verhoudingen en zelfvoorzienendheid twee andere belangrijke redenen zijn om te verduurzamen. Daarnaast zijn er natuurlijk nog onze eigen ambities (zie Figuur 1), wet- en regelgeving en gemaakte bindende afspraken op mondiaal, Europees en nationaal niveau.

Het is goed om te beseffen dat wij als gemeente ook een voorbeeldrol hebben. In het coalitieakkoord 2022–2026 ‘Zichtbaar en dichtbij’ is dan ook opgenomen: “de gebouwen die van de gemeente zijn gaan we verder verduurzamen”. Overeenkomstig is het verduurzamen van ons gemeentelijk vastgoed opgenomen in het Uitvoeringsprogramma. Kortom, we hebben een opgave: het verduurzamen van ons gemeentelijk vastgoed.



Energietransitie

De gemeente is
energieneutraal in 2050
(95% CO₂-reductie)



Klimaatadaptatie en Biodiversiteit

De gemeente is klimaat-
bestendig en biedt een
diversiteit aan plant- en
diersoorten in 2050



Circulaire Economie

De economie van
Alphen aan den Rijn is
volledig circulair in 2050

Figuur 1 - Ambities voor 2050 uit het Duurzaamheidsprogramma 2021-2030 Gemeente Alphen a/d Rijn

1.2 Doel van deze nota

Het doel van deze ‘Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029’ is tweeledig: hernieuwd richting geven aan de verduurzaming van ons gemeentelijk vastgoed en monitoring verder vormgeven.

Doel 1: Hernieuwde ambitie met richtinggevende doelstellingen

Sinds 2017 werkt de gemeente aan het verduurzamen van haar vastgoed. Dit deden we op basis van de Nota ‘Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2017–2020’. Afgelopen jaren hebben we mooie resultaten bereikt. Tegelijkertijd is de uitdaging die voor ons ligt

³ Met gemeentelijk vastgoed wordt in deze ‘Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029’ bedoeld: het vastgoed in eigendom van de gemeente en het nieuw te bouwen vastgoed dat in gemeentelijk eigendom komt.

omvangrijker en complexer. Zowel op Europees, landelijk als gemeentelijk niveau zijn er veel ontwikkelingen geweest. Allereerst op het thema energie. De energiedoelstellingen zijn aangescherpt: kantoren moeten voldoen aan een minimum energielabel en het minimale energieprestatieniveau voor nieuwbouw is verhoogd. Daarnaast is de focus binnen het thema energie verbreed naar CO₂ reductie, waarvoor doelstellingen zijn opgesteld. Deze doelstellingen vragen om maatregelen in onze bestaande bouw maar hebben ook gevolgen voor nieuwbouw (zie hoofdstuk 3). Ten tweede zijn naast het thema energie de thema's circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit op de agenda gezet. Deze thema's waren nog geen onderdeel van de nota uit 2017. Maar ondertussen bestaan voor elke van deze thema's op landelijk en gemeentelijk niveau ambities. Op basis van deze ontwikkelingen binnen het duurzaamheidsveld is de nota uit 2017 herzien, met als resultaat deze Nota 'Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029'.

In onderstaand tekstvak staat een korte introductie over de duurzaamheidsthema's. Voor meer informatie over de thema's zie de thema-gerichte hoofdstukken 3 tot en met 6.

De duurzaamheidsthema's – een korte introductie

Thema energie – gericht op het reduceren van de uitstoot van broeikasgas CO₂ door het verminderen van energieverbruik en een transitie naar duurzame opwek van elektriciteit, warmte en koude. Hier valt ook de transitie naar aardgasvrij onder.

Thema circulariteit – gericht op de verminderen van de negatieve effecten die het gebruik van grondstoffen met zich meebrengt, waaronder de uitstoot van broeikasgassen zoals CO₂. Circulair bouwen richt zich op drie pijlers: milieu-impact (hieronder valt ook de uitstoot van broeikasgassen), materiaalgebruik en waarde behouden.

Om te kunnen spreken van circulair bouwen dienen de drie pijlers met elkaar in balans te zijn.

Thema klimaatadaptatie – gericht op het aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Hierbij worden vier subthema's onderscheiden: wateroverlast, overstroming, droogte en hitte.

Thema biodiversiteit – gericht op het vergroten van de aanwezige soortenrijkdom (plant en dier). Een gebouw dat hierop inzet wordt aangeduid met de term natuurinclusief.

De thema's hebben onderling relatie. Zij kunnen elkaar positief versterken, denk aan klimaatadaptatieve maatregelen als vergroening ter voorkoming van hitte-stress die ook bijdragen aan biodiversiteit. Maar ook negatieve beïnvloeding is mogelijk. Als voorbeeld wordt vaak de isolatie behoefte genoemd uit het thema energie wat leidt tot een toename van grondstofgebruik terwijl vanuit het thema circulariteit wordt gestuurd op verminderen van grondstofgebruik.

Voor meer informatie over de thema's zie de thema-gerichte hoofdstukken 3 tot en met 6.

Onze nieuwe ambitie voor duurzaam vastgoed gaat dus niet alleen over het thema energie maar ook over de thema's circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Deze ambitie werken we in deze 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029' uit naar

concrete doelstellingen. Dit omdat onze ervaring van de afgelopen jaren heeft geleerd dat een algemene ambitie alleen, onvoldoende handvatten biedt bij de uitvoering. Tegelijkertijd moeten de concrete doelstellingen ruimte geven, want voor de thema's circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit zitten we nu in een fase van leren en kennis ontwikkelen. Daarin zijn we niet alleen maar bevinden we ons in goed gezelschap van andere gemeenten, zie tekstvak 'Benchmark verduurzamen vastgoed'. Het is nodig om eerst meer ervaring op te doen met deze thema's voordat we gefundeerd prestatiedoelstellingen kunnen bepalen. Dit doen we samen met andere gemeenten en kennisnetwerken en in overleg met de markt. Zo krijgen we zicht op wat nu haalbaar is, wat in de toekomst haalbaar wordt en wat hierbij belangrijke randvoorwaarden zijn.

HET EERSTE DOEL VAN DEZE 'NOTA OP WEG NAAR DUURZAAM GEMEENTELIJK VASTGOED 2025-2029' IS OM EEN HERNIEUWDE ALGEMENE DUURZAAMHEIDSAMBITIE VAST TE STELLEN MET EEN VERTALING NAAR CONCRETE DOELSTELLINGEN OP DE THEMA'S ENERGIE, CIRCULARITEIT, KLIMAATADAPTATIE EN BIODIVERSITEIT. DE DOELSTELLINGEN MOETEN DUIDELIJK RICHTING GEVEN AAN DE VERDUURZAMING VAN ONS GEMEENTELIJK VASTGOED MAAR OOK RUIMTE GEVEN OM TE LEREN EN KENNIS TE ONTWIKKELEN.

Benchmark verduurzamen vastgoed

Waar staan wij als gemeente ten opzichte van andere gemeenten als het gaat om het verduurzamen van het vastgoed? Samenvattend kunnen we stellen dat we ons in 'het peloton' bevinden. Dit is gebaseerd op gesprekken met andere gemeenten en de monitoringsrapportages uit 2023 van de VNG over de landelijke voortgang van de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed (VNG, 2023, Verduurzaming gemeentelijk maatschappelijk vastgoed één-meting, Referentie: B003526/230821/FV/ISO:LA/LM).

Het VNG rapport geeft aan dat de grootste groep gemeenten zich bevindt in de concretiserings- en uitvoeringsfase van de verduurzaming. Gemeente Alphen behoort ook tot deze groep. De meeste geïnterviewden uit het rapport bevinden zich, net als de gemeente Alphen, in de fase waarin zij bezig zijn met het opstellen van een routekaart en/of DMJOP, ófwel deze al hebben opgesteld. De routekaart voor onze gemeente zal naar verwachting Q4 2024 worden vastgesteld.

Het in het VNG rapport geschetste beeld over de andere duurzaamheidsthema's past één op één bij de situatie in onze gemeente. "Alle geïnterviewden geven ook aan steeds breder te kijken naar verduurzaming dan alleen het onderwerp energie. De meest genoemde andere onderwerpen zijn 'circulariteit', 'klimaatadaptatie' en 'biodiversiteit', in volgorde van meest concreet uitgewerkt naar minst concreet. Voor al deze onderwerpen geldt echter dat de uitwerking ervan zich nog in de onderzoeksfase bevindt."

Doel 2: Doorontwikkeling monitoring

Door te monitoren maken we resultaten zichtbaar en krijgen we inzicht in de voortgang en het doelbereik. Ook worden we ons bewust van succesfactoren, knelpunten en risico's. Dit maakt bijsturen en bewust leren mogelijk (plan-do-check-act). Afgelopen jaren hebben we belangrijke stappen gezet op het gebied van energiemonitoring. We gaan nu een nieuwe fase in met andersoortige doelstellingen over meerdere duurzaamheidsthema's. Bovendien zetten we in op het versnellen van de verduurzaming. Dit vraagt om een verbreding van de indicatoren en andersoortige indicatoren. Hierdoor is het wenselijk onze monitoring door te ontwikkelen.

HET TWEEDE DOEL VAN DEZE 'NOTA OP WEG NAAR DUURZAAM GEMEENTELIJK VASTGOED 2025-2029' IS OM DE WIJZE VAN MONITORING VAN DE VERDUURZAMING VAN ONS GEMEENTELIJK VASTGOED TE BEPALEN.

1.3 Scope

Deze 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025-2029' geldt voor de periode 2025-2029. Onderwerp zijn de duurzaamheidsthema's energie, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Deze 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025-2029' is van toepassing op:

- Nieuw te bouwen vastgoed dat in eigendom komt van de gemeente
- Door de gemeente nieuw aan te kopen vastgoed
- Aanhuur van vastgoed door de gemeente
- Bestaand vastgoed van de gemeente. Hierbinnen zijn drie type activiteiten te onderscheiden:
 - Renovaties (kwaliteitsverbeteringen)
 - Onderhoud:
 - Periodiek of preventief onderhoud
 - Storings- of correctief onderhoud
 - Planmatig (groot) onderhoud
 - Sloop

Diverse vastgoedportefeuille, scholen vallen buiten de scope van deze nota

De panden uit onze vastgoedportefeuille zijn divers van aard. Er is veel variatie in bouwjaren, gebruiksfuncties, oppervlakten en locaties. De totale vastgoedportefeuille bestaat uit 236 panden verdeeld over de volgende clusters:

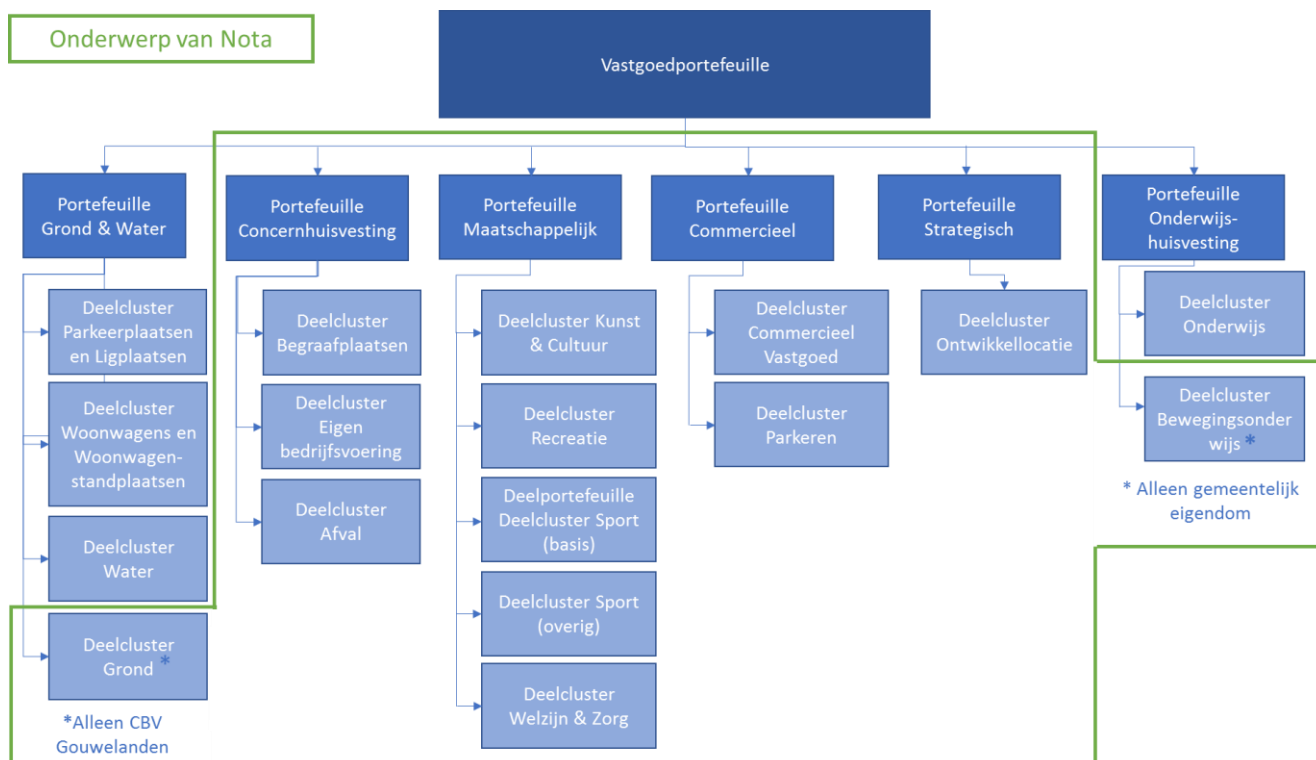
- Maatschappelijk vastgoed
- Concernhuisvesting
- Commercieel
- Strategische panden
- Onderwijshuisvesting (inclusief bewegingsonderwijs)

Verduurzaming van bestaande onderwijspanden en duurzame nieuwbouw van nieuwe onderwijspanden maken geen deel uit van deze ‘Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029’. Hiervoor zijn de schoolbesturen als eigenaar van de panden verantwoordelijk. Het duurzaamheidsbeleid voor (nieuwe en te renoveren) onderwijspanden wordt opgenomen in het toekomstige beleidsrijke ‘Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP)’. De ontwikkeling van het nieuwe IHP start in Q2 2025 en komt in samenspraak met de schoolbesturen tot stand.

Uitzondering op de uitsluiting van de verduurzaming van bestaande onderwijspanden zijn de volgende panden, waarop deze ‘Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029’ wel van toepassing is:

- De wissellocatie Marsdiep 1, Alphen a/d Rijn (volledige eigendom van de gemeente).
- De panden voor bewegingsonderwijs die in eigendom zijn van de gemeente.

Onderstaande Figuur 2 geeft aan op welke clusters van de bestaande vastgoedportefeuille deze ‘Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029’ betrekking heeft.



Figuur 2 - Scope 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025-2029'

Vervanging eerder vastgesteld beleid

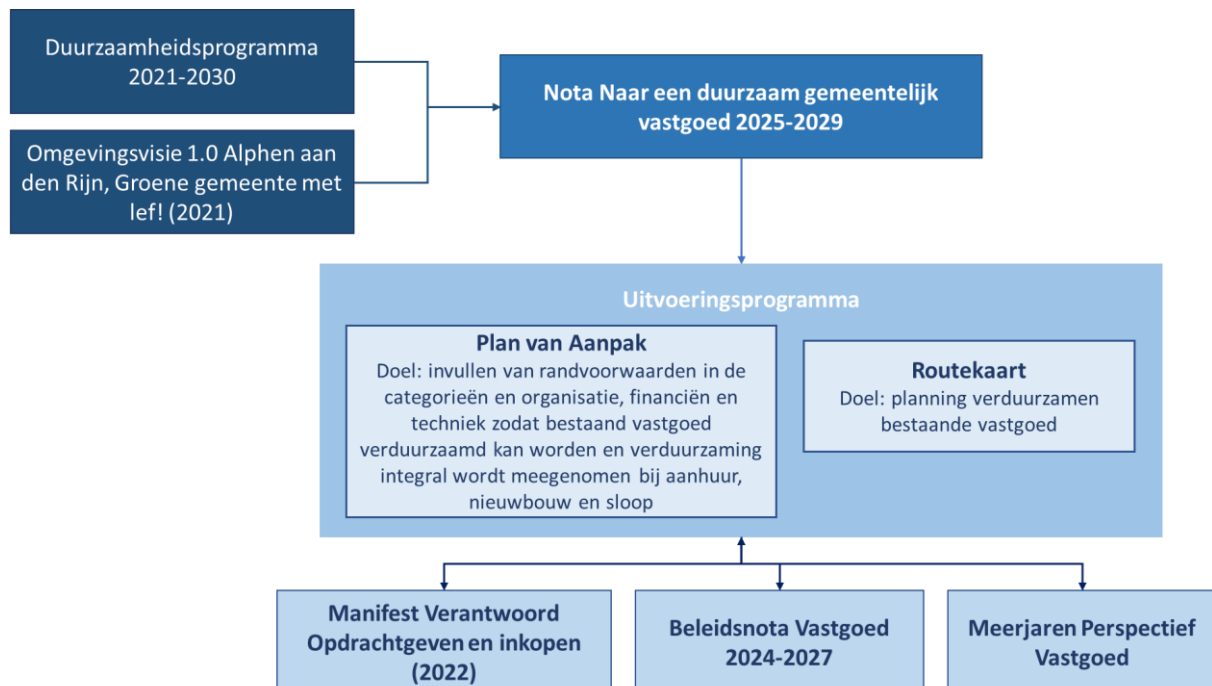
Deze 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025-2029' vervangt de 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2017-2020'. Belangrijke wijziging is het verbreden van de scope. De nota uit 2017 legde de focus op het thema energie bij de bestaande bouw. Deze 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025-2029' verbreed de scope met de thema's circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarnaast zijn de doelstellingen voor energie aangepast aan de huidige landelijke doelstellingen gericht op CO₂ reductie en nieuw ontwikkelden standaarden en methodieken. Verder gaat de aandacht nu, naast bestaande bouw, ook uit naar nieuwbouw, aankoop, aanhuur en sloop.

Het in 2021 vastgestelde Duurzaamheidsprogramma 2021-2030 bevat specifieke doelstellingen gericht op het eigen vastgoed. Ondertussen is duidelijk dat deze doelstellingen enerzijds onvoldoende zijn voor het behalen van de ambitie en anderzijds slecht te monitoren zijn. Door dit voortschrijdend inzicht worden de aan eigen vastgoed gerelateerde doelstellingen uit het Duurzaamheidsprogramma 2021-2030 vervangen door de doelstellingen uit deze 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025-2029'.

1.4 Gerelateerde stukken

Deze 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025-2029' staat niet op zichzelf maar heeft relatie met andere gemeentelijke stukken en is daarop afgestemd. De belangrijkste staan hieronder beschreven.

In Figuur 3 is de onderlinge verhouding schematisch weergegeven.



Figuur 3 – Schematische weergave van de verhouding van de verschillende relevante gemeentelijke stukken

Duurzaamheidprogramma 2021-2030 (2021)

Ons duurzaamheidsprogramma is in 2021 vastgesteld en beschrijft onze gemeentelijke duurzaamheidsambities tot 2030. De gemeente wil in 2050 volledig energieneutraal, circulair en klimaatbestendig zijn, met een diversiteit aan plant- en diersoorten. Met energieneutrale gemeente wordt bedoeld dat alle energie die gebruikt wordt in de gemeente, binnen de gemeentegrenzen wordt opgewekt. Het Duurzaamheidsprogramma 2021–2030 bevat specifieke doelstellingen gericht op het eigen vastgoed. Ondertussen is duidelijk dat deze doelstellingen enerzijds onvoldoende zijn voor het behalen van de ambitie en anderzijds slecht te monitoren zijn. Door dit voortschrijdend inzicht worden de aan eigen vastgoed gerelateerde doelstellingen uit het Duurzaamheidsprogramma 2021–2030 vervangen door de doelstellingen uit deze 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029'.

Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn, Groene gemeente met lef! (2021)

De omgevingsvisie 'Groene gemeente met lef' is de gezamenlijke toekomstvisie voor de hele buitenruimte. Het is een vergezicht dat de gemeente helpt bij een toekomstbestendige ontwikkeling en bundelt het beleid. Hierbij doet de omgevingsvisie ook algemene uitspraken over de duurzaamheidsthema's.

Manifest Verantwoord Opdrachtgeven en inkopen (2022)

In 2022 heeft de gemeente het Manifest Verantwoord Opdrachtgeven en inkopen ondertekend. Overheden die maatschappelijk verantwoord opdrachtgeven en inkopen (MVOI) letten op de effecten van de opdrachten en inkoop op milieu en sociale aspecten. Door telkens maatschappelijk verantwoorde keuzes te maken snijdt het mes aan twee kanten: we dragen bij aan een betere wereld en we bewegen marktpartijen om steeds meer duurzame en sociale producten en diensten te ontwikkelen en te leveren. In het Manifest MVOI staan 6 thema's: Milieu en biodiversiteit, Klimaat, Circulair (inclusief biobased), Ketenverantwoordelijkheid (Internationale Sociale Voorwaarden), Diversiteit en inclusie en Social return. De duurzaamheidsdoelstellingen in deze 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025-2029' helpen om invulling te geven aan MVOI. En de MVOI-methodiek helpt om duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren.

Plan van Aanpak Verduurzaming Vastgoed (2023)

Het, in 2023 door het college vastgestelde, 'Plan van Aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2023-2025' richt zich op de randvoorwaarden die nodig zijn om tot verduurzaming te komen van bestaand vastgoed en duurzaamheid integraal mee te nemen bij aanhuur, nieuwbouw en sloop. Uitgangspunt bij het opstellen van het 'Plan van Aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2023-2025' was de gemeentelijke duurzaamheidsambitie: energieneutraal, circulair, klimaatadaptief en biodivers. De gemeentelijke ambitie bood voldoende richting om uitspraken te doen over de in te vullen randvoorwaarden. De randvoorwaarden zijn onder te verdelen in drie categorieën: organisatie, financiën, techniek (zie Figuur 4.). Het Plan van Aanpak biedt duidelijkheid over wat ons te doen staat binnen deze drie categorieën en welke prioriteiten we stellen. Eén van die acties is het vaststellen van deze 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025-2029'.

Voor de periode vanaf 2025 wordt een nieuw Plan van Aanpak opgesteld. Daarbij zal deze 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025-2029' richtinggevend zijn. Daarmee voert het nieuwe Plan van Aanpak een onderdeel van het uitvoeringsprogramma behorende bij deze nota (zie ook hoofdstuk 9). Op dit moment blijkt de inhoud van het 'Plan van Aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2023-2025' goed aan te sluiten bij de uitspraken in deze 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025-2029'. Daarmee kan het Plan van Aanpak ook nu al gezien worden als een onderdeel van het uitvoeringsprogramma.



Figuur 4 – Randvoorwaarden voor het verduurzamen van vastgoed zoals opgenomen in het 'Plan van Aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2023-2025'

Beleidsnota Vastgoed 2024-2027 (2024)

Begin 2024 heeft de raad de 'Beleidsnota Vastgoed 204-2027' vastgesteld. Een aantal randvoorwaarden voor verduurzamen zijn integraal onderdeel van deze 'Beleidsnota Vastgoed 2024-2027'. Zo geeft de beleidsnota bijvoorbeeld aan hoe wij omgaan met financieringsconstructies en met de split-incentive problematiek. Er is sprake van een split-incentive als de kosten en baten van duurzaamheidsinvesteringen (gedeeltelijk) bij andere partijen liggen. De doelstellingen van deze 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025-2029' worden uitgevoerd binnen de beleidskaders van de 'Beleidsnota Vastgoed 2024-2027'.

Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed

De Routekaart geeft antwoord op de vraag: wanneer verduurzamen we welk pand op welke manier zodat we voldoen aan onze doelstellingen en landelijke verplichtingen op het gebied van energie? De Routekaart geeft vervolgens o.a. inzicht in de financiële implicaties hiervan. De Routekaart focust zich op de *bestaande panden* in de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Op het moment dat een pand verduurzaamd gaat worden op basis van de Routekaart worden ook de andere duurzaamheidsthema's integraal meegenomen. De Routekaart is onderdeel van ons uitvoeringsprogramma bij deze 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025-2029' (zie hoofdstuk 9).

Meerjaren Perspectief Vastgoed (i.o)

Het Meerjaren Perspectief Vastgoed (MPV) voorziet in een totaaloverzicht van de huidige functionele-, technische-, maatschappelijke-, financiële prestaties en de toekomstige ontwikkelingen (inclusief bijbehorende financiële doorkijk) van de gehele gemeentelijke vastgoedportefeuille (panden en gronden). Het MPV vervult als instrument drie functies; informatief, verantwoording en sturing. De informatieve functie bestaat uit het geven van inzicht in de huidige prestaties en verwachte ontwikkelingen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Met het MPV legt het college verantwoording af over de gerealiseerde kosten, opbrengsten en resultaten op de in het MPV opgenomen doelstellingen. Daarnaast ondersteunt het MPV de raad in hun controlerende taak door het geven van overzichtelijke en gebundelde vastgoedinformatie en is het een sturingsinstrument voor de raad omdat zij het budgetrecht heeft en het MPV vaststelt. De investeringskosten van verduurzaming neemt de vastgoedorganisatie op in het MPV en de kapitaalslasten voor verduurzamingsinvesteringen worden conform de beleidsnota Vastgoed verwerkt in de kostprijsdekkende huur. Het eerste MPV wordt in 2025 vastgesteld. Vervolgens vindt jaarlijks herijking plaats.

1.5 Opbouw

Hoofdstuk twee formuleert de algemene duurzaamheidsambitie en benoemt een aantal uitgangspunten voor de verduurzaming. Hoofdstukken 3 tot en met 6 gaan in op verschillende duurzaamheidsthema's en de daarvoor gestelde doelstellingen. Hoofdstuk 7 beschrijft de wijze van monitoring. Hoofdstuk 8 bevat de financiële paragraaf en hoofdstuk 9 gaat in op het uitvoeringsprogramma.

Door de 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029' heen staan verschillende tekstvakken. Deze tekstvakken geven achtergrondinformatie en geven toelichting op gebruikte termen.

2. Duurzaamheidsambitie

2.1 Ambitie voor 2050

Op mondiaal, Europees en landelijk niveau zijn afspraken gemaakt en doelstellingen vastgelegd voor de duurzaamheidsthema's energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie & biodiversiteit. In het 'Duurzaamheidsprogramma 2021–2030' zijn deze vertaald naar gemeentebrede ambities. Dit leidt tot de volgende algemene ambitie voor ons gemeentelijk vastgoed:

“DE GEMEENTE HEEFT IN 2050 EEN ENERGIENEUTRALE, CIRCULAIRE, KLIMAATADAPTIEVE EN NATUURINCLUSIEVE VASTGOEDPORTEFEUILLE.”

Onze vastgoedportefeuille in 2050 zal deels bestaan uit onze huidige panden en deels bestaan uit nieuw te bouwen panden. Dit betekent dat, om de ambitie te realiseren, bij nieuwbouw en werkzaamheden bij bestaande panden direct rekening moet worden gehouden met de ambitie.

Ambitie doorvertaald naar proces- en resultaat doelstellingen

Om meer handvatten te bieden bij uitvoering, vertaalt deze 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029' de ambities in concrete doelstellingen per thema. De doelstellingen per thema zijn te vinden in hoofdstuk 3 t/m 6.

Op moment van schrijven van deze 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029' is nog beperkte ervaring opgedaan met de thema's circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit/natuurinclusiviteit. Zoals gezegd, hierin staan we niet alleen (zie tekstvak Benchmark verduurzaming vastgoed). Deze beperkte ervaring betekent dat we nog onvoldoende zicht hebben in de mogelijkheden binnen de thema's en de financiële implicaties van keuzes die we maken. Daarom is voor deze thema's gekozen voor richtinggevende procesdoelstellingen en inspanningsverplichtingen in plaats van concrete meetbare doelen en opgaven. Zodra dit mogelijk is worden deze concreet meetbare doelen alsnog geformuleerd.

Voor het thema energie zijn wel resultaatsdoelstellingen benoemd. Dit is passend bij de mate van inzicht en wettelijke kaders voor dit thema.

2.2 Uitgangspunten verduurzaming

In de 'Beleidsnota Vastgoed 2024–2027' is een aantal uitgangspunten vastgesteld voor de verduurzaming. Deze uitgangspunten vullen we in deze beleidsnota aan.

Uitgangspunten verduurzaming uit de 'Beleidsnota Vastgoed 2024-2027'

In de 'Beleidsnota Vastgoed 2024–2027' zijn de volgende 11 uitgangspunten voor verduurzaming van ons gemeentelijk vastgoed vastgesteld:

1. De gemeente kan en wil het voorbeeld zijn bij de verduurzaming van het vastgoed. Zoals in het 'Duurzaamheidsprogramma 2021–2030' staat verwoord: 'Als gemeente hebben wij een voorbeeldfunctie (...)'.
2. Duurzaamheid is relevant in alle levensfasen van de gemeentelijke panden: van planvorming via nieuwbouw naar exploitatie, tot en met sloop.
3. De verduurzamingsopgave wordt integraal bekeken, oftewel de aandacht gaat uit naar alle vier de verduurzamingsthema's zoals genoemd in het 'Duurzaamheidsprogramma 2021–2030': energie, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Bij bestaande bouw is energie het leidende thema. Afhankelijk van onder andere de kenmerken van (bestaande) panden, eventuele problematiek en

mogelijkheden worden de andere thema's in meer of mindere mate meegenomen. Bij nieuwbouw en grootschalige renovatie worden alle thema's zoveel mogelijk integraal meegenomen. Bij sloop van de gemeentelijke panden ligt het zwaartepunt bij het thema circulariteit.

4. Bestaand vastgoed wordt verduurzaamd als bekend is dat het in de vastgoedportefeuille blijft. De gemeente bezit vastgoed omdat dat bijdraagt aan gemeentelijke doelen. Het kan zijn dat gemeentelijke doelen veranderen. Vastgoed wat daaraan gerelateerd is, kan overbodig worden, of moet wellicht aangepast worden aan nieuwe gebruiksdoelen. De gemeente heeft ook vastgoed in bezit dat per definitie al een tijdelijke bestemming heeft. Kortom: er is sprake van een dynamische vastgoedportefeuille waarbij een gebouw kan veranderen van beleidslabell en – strategie: behouden, verkopen, renoveren, slopen, tijdelijk (strategisch) gebruik. Periodiek worden duurzaamheidsplannen naast de analyse van de vastgoedportefeuille gelegd. Er is dus sprake van een cyclisch proces. Wettelijke verplichte maatregelen worden (of zijn) voor al het gemeentelijk vastgoed uitgevoerd.
5. Bij de verduurzaming van bestaand gemeentelijk vastgoed wordt in ieder geval rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:
 - Het behalen van de landelijke CO₂-reductiedoelstellingen.
 - Trias Energetica: eerst energie besparen daarna duurzaam opwekken en als laatste zo weinig mogelijk fossiele brandstoffen gebruiken.
 - Kosteneffectiviteit: welke investering levert de meeste CO₂-reductie op?
 - Het zoveel mogelijk aansluiten op natuurlijke momenten zoals onderhoud, renovatie en functiewijzigingen. Hiermee worden kosten, capaciteitsinzet en overlast voor gebruikers beperkt.
 - Aansluiting bij ontwikkelingen in de warmtetransitie. Gemeentelijke panden kunnen dienen als 'bron' voor of als belangrijke afnemer van een warmtenet.
 - Evenredige verdeling van de financiële lasten over de jaren.
6. De nota 'Op weg naar verduurzaming gemeentelijk vastgoed' en de 'Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed' worden, indien nodig, regelmatig herzien om aan te sluiten bij veranderende inzichten en eisen en er is sprake van bijsturing om doelbereik mogelijk te maken. Nieuwe technieken, veranderende wet- en regelgeving, veranderend (gemeentelijk) beleid en mutaties in de vastgoedportefeuille zorgen voor een cyclische benadering.
7. We stappen af van het denken in terugverdientijden van investeringen en wordt exploitatiedenken (Total Cost of Ownership, TCO) geïntroduceerd. De

investeringskosten van verduurzaming neemt de vastgoedorganisatie op in het MPV en de kapitaalslasten voor verduurzamingsinvesteringen in de kostprijsdekkende huur. Dit laatste is de oplossing voor de problematiek van 'split incentive' (kosten en voordelen van verduurzaming liggen bij verschillende partijen).

8. De voorkeur gaat uit naar het bekostigen van de verduurzaming uit bijdragen/subsidies van andere overheden, het belasten van kosten aan gebruikers (indien mogelijk) en de inzet van eigen middelen. Dit betekent dat de gemeente geen gebruik maakt van modellen als ESCo en sale en leaseback. Deze modellen hebben verschillende belangrijke nadelen. Uit ervaring bij andere gemeenten blijkt dat dergelijke constructies over de gehele levensduur vaak duurder zijn dan wanneer de gemeente kiest voor bekostiging uit eigen middelen. Daarnaast gaat er (zeer) veel tijd en capaciteit zitten in het vormgeven van de contracten en het contractbeheer.
9. Verduurzaming van bestaande onderwijshuisvesting en bewegingsonderwijs is de verantwoordelijkheid van de schoolbesturen zelf. Afspraken hieromtrent zijn onderdeel van het IHP.
10. Bij (aan)huur wordt de eigenaar aangesproken op de verduurzamingsopgave. Daar waar de gemeente vastgoed huurt is niet de gemeente maar de eigenaar verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen voor de verduurzaming van het vastgoed. De vastgoedorganisatie zal – daar waar er sprake is van een langdurige huurrelatie en binnen de bestaande juridische verhoudingen – erop sturen dat ook deze gebouwen zoveel mogelijk door de verhuurder verduurzaamd worden.
11. De voortgang van de verduurzaming wordt gemonitord. Hoe dit wordt vormgegeven is beschreven in de nota 'Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed'.

Aanvullende uitgangspunten verduurzaming

De uitgangspunten uit de 'Beleidsnota Vastgoed 2024–2027' vullen we in deze 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029' aan met de volgende uitgangspunten:

12. We bouwen voor de toekomst en niet voor de huidige wetgeving. Onze doelstellingen gaan verder dan de *huidige* wettelijke eisen uit bijvoorbeeld het Bouwbesluit. Reden hiervoor is, dat we ervoor kiezen bij elk nieuwbouw- en renovatie traject direct te voldoen aan landelijke en gemeentelijke ambities in de toekomst, zoals klimaatneutraliteit. Zo halen we de maximale duurzaamheidswinst en effecten. Dit is financieel slim want er wordt voorkomen dat we voor gebouwen meerdere keren moeten investeren in een verduurzamingsslag. Alles wat nu gebouwd wordt heeft namelijk in 2050, het jaar waarin onze ambities gehaald moeten zijn, nog minimaal 10 levensjaren te gaan. Om te voorkomen dat in de tussentijd grootschalige ingrepen

nodig zijn, is het verstandig om alle nieuwbouw te laten voldoen aan de doelstelling voor 2050. Oftewel: we (ver)bouwen goed of we doen het niet.

Terzijde: wetgeving en doelstellingen zijn aan verandering onderhevig.

Duurzaamheidsdoelstellingen worden omgezet in wettelijke eisen en verplichtingen. Die eisen en verplichtingen worden vervolgens steeds strenger. Denk aan de hogere EU-doelstelling t.a.v. de CO₂-reductie doelstelling in 2030 (55% i.p.v. 49%) waardoor de verduurzaming nog sneller moet.

13. Bij vooruitgang op het ene duurzaamheidsthema wordt achteruitgang op een ander thema voorkomen. Zoals is vastgesteld in de 'Beleidsnota Vastgoed 2024–2027': Binnen een project zetten we in op alle vier de duurzaamheidsthema's: energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie & biodiversiteit. In aanvulling daarop stellen we vast dat het onze inzet is om ervoor te zorgen dat op geen van de thema's een achteruitgang ontstaat. Dat betekent dat we er rekening mee houden dat een maatregel voor het ene thema het doelbereik op een ander thema kan tegenwerken. Hierover voeren we binnen projecten expliciet het gesprek om tot een integrale afweging te komen. Daarbij geldt dat de wettelijke eisen altijd het minimale niveau zijn. Als we bijvoorbeeld moeten kiezen tussen een hogere mate van circulariteit of het voldoen aan de energieprestatie-eis door het toevoegen van isolatiemateriaal, dan maken we de best mogelijke keuze op basis van de dan geldende wettelijke eisen.
14. In de 'Beleidsnota Vastgoed 2024–2027' is opgenomen dat we bij een langdurige (aan)huurrelatie er binnen de bestaande juridische verhoudingen op sturen dat deze gebouwen zoveel mogelijk door de verhuurder verduurzaamd worden. Deze sturing zal plaatsvinden langs de lijnen van de Beleidsnota Vastgoed en de in deze 'Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029' opgestelde ambities en doelstellingen. Uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de lange termijn strategie van het pand.

3. Thema Energie

3.1 Opgave: energieverbruik verminderen en duurzaam opwekken

Door de uitstoot van broeikasgassen door de mens warmt de aarde op. Hierdoor verandert het klimaat. Deze klimaatverandering heeft grote gevolgen voor de natuur, de wereld om ons heen en ons mensen. We krijgen meer te maken met overstromingen, wateroverlast, hittegolven, droogte en andere extreme weersomstandigheden. Sommige gebieden op de wereld worden zelfs onbewoonbaar. De klimaatverandering verstoort ecosystemen wat een bedreiging vormt voor de productie van natuurlijke hulpbronnen zoals voedsel en schoon water.

Er bestaan meerdere broeikasgassen, hierbinnen neemt kool(stof)dioxide (CO₂) een belangrijke positie in. CO₂ ontstaat bij verbranding van aardolie, aardgas of kolen. Een groot deel van de Nederlandse CO₂-uitstoot, namelijk 29%, ontstaat door het gebruik van en in gebouwen: het verwarmen, koelen, het gebruik van apparaten, computers, liften, installaties etc. Dit betekent dat het verminderen van (fossiel) energieverbruik in de gebouwde omgeving van belang is om verdere klimaatverandering te voorkomen. Zoals eerder aangegeven zijn ook geopolitieke verhoudingen en zelfvoorzienendheid twee andere belangrijke redenen zijn om ons energiegebruik te verminderen en in te zetten op lokale opwek.

Overigens is de totale werkelijke CO₂ uitstoot hoger dan de CO₂ uitstoot gerelateerd aan het energieverbruik op de meter, zie het hoofdstuk circulariteit. Zie voor achtergrondinformatie over energiegebruik in een gebouw onderstaand tekstvak 'Energiegebruik in een gebouw – de basis'.

Energiegebruik in een gebouw – de basis

Het totale energiegebruik van een gebouw kan afgelezen worden op de energiemeter. Het totale energiegebruik is opgebouwd uit twee delen:

1. Gebouwgebonden energiegebruik; energie nodig voor het gebruik van een gebouw, denk aan: koelen, verwarmen, ventileren en basisverlichting.
2. Gebruikersgebonden energiegebruik: energie nodig voor activiteiten in het gebouw, denk aan energie voor apparaten zoals computers en koelkasten.

In vrijwel alle gevallen worden deze twee verbruiken niet apart bemeterd. Dat betekent dat niet op basis van meters bepaald kan worden wat het gebouwgebonden, en wat het gebruikersgebonden energiegebruik is.

Gebouwgebonden en gebruikersgebonden energiegebruik samen wordt ook wel het operationele energiegebruik genoemd. Op basis van het energiegebruik kan de uitstoot van CO₂ van een pand berekend worden.

De installaties en inregeling, maar ook het gebruik van een pand hebben direct invloed op het gebouwgebonden energiegebruik. Als geen gebruikers aanwezig zijn hoeft het pand bijvoorbeeld niet verwarmd te worden. Daarnaast heeft gebruikersgedrag invloed op het gebouwgebonden energiegebruik. Denk bijvoorbeeld aan het open laten staan van deuren en ramen in de winter waardoor meer energie wordt gebruikt voor verwarming.

3.2 Wet- en – regelgeving

Voor het thema energie gelden wettelijke eisen op pandniveau en door het Rijk opgelegde CO₂-reductie doelstellingen op portefeuille niveau. Dit wordt aangevuld met een vrijwillige 'renovatiestandaard'. En tot slot hebben wij als gemeente een ambitie.

Het tekstvak 'Energieprestaties – verschillende maatlatten' beschrijft verschillende indicatoren voor energiegebruik en hun verschillen. De 'score' op een indicator bepaalt het energieprestatieniveau. Uit het kader blijkt dat eenzelfde score op een andere indicator (bijvoorbeeld 70 kWh/m²) niet betekent dat het verbruik binnen een pand hetzelfde is. Reden hiervoor is dat de indicatoren de term 'energie' anders invullen: met/of zonder primaire energie en/of gebruikersgebonden energie.

Wettelijke eisen op pandniveau

Op pandniveau gelden verschillende wettelijke eisen:

- Energieprestatieniveau gebouw (EPG) – een minimaal energieprestatieniveau voor nieuwbouw op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Op dit moment is de eis 'Bijna energieneutraal gebouw (BENG). Deze norm zal in de toekomst worden aangescherpt. De gemeente houdt toezicht op het voldoen aan deze eis.
- Informatieplicht en energiebesparingsplicht – Panden met een jaarlijks verbruik vanaf 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas (equivalent) moeten RVO informeren over genomen energiemaatregelen en voldoen aan de energiebesparingsplicht. Door de maatregelen op de EnergieMaatregelenLijst (EML-lijst) uit te voeren kan aan deze plicht worden voldaan. De omgevingsdienst is de handhavende instantie voor deze eisen. Het niet voldoen aan de eisen kan uiteindelijk leiden tot een last onder dwangsom.
- Energielabelplicht – De energielabelplicht geldt bij verkoop, verhuur en oplevering. Daarnaast is een energielabel verplicht voor gebouwen met een gebruiksoppervlakte van meer dan 250 m² die in gebruik zijn bij een overheidsinstelling en die veelvuldig door het publiek worden bezocht. De Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) controleert op de aanwezigheid van een energielabel. Bij het ontbreken van een geldig energielabel riskeert de gemeente een boete.
- Minimaal energielabel C voor kantoorgebouwen. De omgevingsdienst is de handhavende instantie voor deze eisen. Het niet voldoen aan de eisen kan uiteindelijk leiden tot een last onder dwangsom.

Energieprestaties – verschillende maatlatten

Voor het aanduiden van de energieprestaties van een gebouw bestaan verschillende maatlatten. Elke maatlat heeft een andere methodiek en scope, dit maakt de maatlatten moeilijk te vergelijken. De ‘score’ op een indicator bepaalt het energieprestatieniveau. Hieronder worden ze kort toegelicht.

Energieprestatieniveau gebouw (EPG) – opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (voorheen Bouwbesluit). Geeft het *berekend gebouwgebonden* energiegebruik weer. Aandacht voor drie elementen: 1 de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar; 2 het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar; 3 het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten. Het Besluit bouwwerken leefomgeving schrijft een minimale EPG voor, op dit moment is dat Bijna energieneutraal (BENG).

Energielabel – Geeft het *berekende gebouwgebonden primaire energiegebruik* van bestaande panden weer in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar. Primaire energie is de totale energie inclusief de verliezen die gemaakt moeten worden voor het maken van energie, het transporten van energie en het opslaan van energie.

Het Energieprestatieniveau en energielabel zijn momentopnamen. De aanwezige voorzieningen bepalen de score. Beide maatlatten zeggen niets over de daadwerkelijk in de praktijk gebruikte energie. Verschillende rapporten (zoals van ECN) laten zien dat het energielabel weinig zegt over het werkelijk energiegebruik van een gebouw. Vooral bij de zeer zuinige gebouwen is een steeds grotere afwijking te zien tussen het theoretische en werkelijke energiegebruik.

Werkelijke Energie intensiteit indicator (WEii) - De WEii van een gebouw wordt berekend op basis van het werkelijke, gemeten energiegebruik en de gebruiksoppervlakte van het gebouw (kWh/m²). De WEii kijkt dus naar het *werkelijke totale energiegebruik (gebouwgebonden én gebruikers-gebonden)*. De WEii is ontwikkeld door de markt en wordt breed omarmd. Aanleiding voor de ontwikkeling was de grote mismatch in de praktijk tussen het werkelijke energiegebruik van gebouwen en het energiegebruik dat verwacht wordt op basis van de energetische kwaliteit volgens een EPG/energielabel berekening. De WEii maakt het beter mogelijk om te sturen op de energievraag van de gebouwde omgeving in relatie met de beschikbare hoeveelheid duurzame energie en de werkelijke totale CO₂-uitstoot. Daarnaast kan met de WEii:

- Meer inzicht en bewustwording ontstaan over het werkelijk energiegebruik.
- Eenvoudig gecommuniceerd worden over de energieprestatie van een gebouw.
- Gemakkelijk gebenchmarkt worden.

In de WEii systematiek worden per gebouwtype klassen van energie-efficiëntie onderscheiden. Twee belangrijke klassen zijn:

1. Paris Proof: De klasse Paris Proof is gebaseerd op de door Dutch Green Building Council opgestelde doelwaarden voor het realiseren van de 2050-doelstelling van het akkoord van Parijs. Een kantoorpand heeft daarbij een energieverbruik van 70kWh/m².
2. Werkelijk EnergieNeutraal Gebouw (WENG): gebouw met een WEii van 0 kWh/m² of minder.

Meer informatie over de WEii is te vinden op www.wei.nl

CO₂-reductie-eisen op portefeuilleniveau

Naast bovenstaande wettelijke eisen op pandniveau heeft het Rijk in 2019 het Klimaatakkoord op- en vastgesteld. Hierin staan de specifieke nationale ambities op het gebied van de reductie van de uitstoot van broeikasgassen. Ook beschrijft het de plannen om deze ambities waar te maken. In het Klimaatakkoord is de doelstelling opgenomen om binnen de gebouwde omgeving een CO₂-reductie van ten minste 49% in 2030 en een CO₂-reductie van 95% in 2050 te realiseren, beide ten opzichte van het jaar 1990. Inmiddels is dit doel aangescherpt tot tenminste 55% CO₂-reductie in 2030 en klimaatneutraal in 2050. Via de Nederlandse Klimaatwet (2023), die in lijn is met de Europese doelstellingen, is het wettelijk vastgelegd dat Nederland uiterlijk in 2050 klimaatneutraal is. Wat betekent: netto geen uitstoot van broeikasgassen. Om deze doelstelling te halen is het streven om in 2030 55% CO₂-reductie gerealiseerd te hebben (t.o.v. 1990), met de afspraak om te richten op circa 60% CO₂-reductie, zodat het tussendoel zeker behaald gaat worden. De landelijke CO₂-reductie doelstellingen gelden ook voor het gemeentelijk vastgoed. We zijn wettelijk verplicht om een Integrale Portefeuille Aanpak (hierna: routekaart) op te stellen voor het verduurzamen van ons vastgoed op het thema energie.

Vanuit Europa en Nederland wordt er momenteel (september 2024) gewerkt aan nieuwe of aangescherpte wetten en reglementen om te zorgen dat de 2030 en 2050 doelstellingen gehaald gaan worden. Deze komen voornamelijk uit de Europese Green Deal en het Fit for 55 pakket. Zo is bijvoorbeeld een richtlijn goedgekeurd, waardoor in 2028 alle bestaande overheids- en niet-residentiële gebouwen die grondig gerenoveerd worden (oppvl. > 400 m²) een verplichting hebben om zonne-energie installaties te installeren. In 2050 moeten alle gebouwen emissievrij zijn.

Eindnorm en Renovatiestandaard voor energiestaat (pandniveau)

Naast de breed geldende CO₂-reductie doelstellingen en de bestaande pandgerichte eisen wordt gewerkt aan een zogenaamde 'eindnorm'. De eindnorm is een verplicht minimaal energiestaatniveau waar alle gebouwen aan moeten voldoen in 2050. Deze norm wordt na 2030 bepaald. Om gebouweigenaren nu zekerheid te geven bij het huidige verduurzamen van hun panden is een 'Renovatiestandaard' vastgesteld. De Renovatiestandaard verwijst naar een minimaal energielabel, welk label dit is hangt af van het type pand (zie Figuur 5). Een gebouw dat aan de renovatiestandaard voldoet hoeft niet te voldoen aan de (nog te bepalen) eindnorm. De renovatiestandaard is niet verplicht en alleen van toepassing op utiliteitsbouw. Subsidieregelingen zullen aansluiten op de Renovatiestandaard. Tot slot worden gebouwen, die voldoen aan de Renovatiestandaard, vrijgesteld van de gebouwgebonden maatregelen uit de energiebesparingsplicht.

Gebruiksfunctie	Label
Bijeenkomst	A+++
Gevangenisceel	A++
Gezondheidszorg met bed	A++
Gezondheidszorg zonder bed	A+++
Kantoor	A+++
Logies	A++
Onderwijs	A+++
Sport	A++
Winkel	A+++

Figuur 5 - Renovatiestandaard per gebruiksfunctie

Gemeentelijke doelstelling uit het Duurzaamheidsprogramma 2021-2030

De gemeente wil in 2050 Werkelijk energieneutraal (zie tekstvak Energieneutraal en Werkelijk energieneutraal) en aardgasvrij zijn (Duurzaamheidsprogramma 2021 –2030). Een Werkelijk energieneutrale gemeente betekent dat alle in de gemeente gebruikte energie (ook door andere verbruikers dan gebouwen) in de gemeente binnen de gemeentegrenzen wordt opgewekt.

Energieneutraal en Werkelijk energieneutraal

De term energieneutraal kan op twee manieren worden uitgelegd. Energieneutraal volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving betekent dat de *gebouwgebonden energie* ter plekke wordt opgewekt. Gebruiksgebonden gebruik wordt hierin niet meegenomen.

Daarnaast wordt de term energieneutraal gebruikt om aan te duiden dat alle energie die in een gebouw, organisatie en gebied binnen de grenzen van dat gebouw, organisatie of gebied wordt opgewekt. Dan wordt wel *gebouw en gebruikersgebonden energie* meegenomen. Dit is bijvoorbeeld de manier waarop de term energieneutraal gebruikt wordt in ons duurzaamheidsprogramma. De WEii gebruikt voor dit type energieneutraal de term Werkelijk energieneutraal.

Om duidelijk te maken over welk type energieneutraal we spreken gebruiken we in deze nota de termen energieneutraal en Werkelijk energieneutraal.

Voor meer informatie over de WEii zie het kader ‘Achtergrond informatie Energieprestaties – verschillende maatlatten’.

3.3 Doelstelling

Voor het thema energie kiezen we voor een doelstelling op portefeuilleniveau met een vertaling naar pandgerichte doelstellingen. Hierdoor is bij de aanpak van onze bestaande panden en de ontwikkeling van nieuwbouw duidelijk welk energieprestatieniveau gewenst is. In het Duurzaamheidsprogramma zijn in het verlengde daarvan voor het gemeentelijk vastgoed subdoelstellingen geformuleerd. Voortschrijdend inzicht en landelijke ontwikkelingen maken aanpassingen van deze doelstellingen wenselijk. De pandgerichte doelstellingen in deze ‘Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029’ komen in de plaats van de specifieke energiedoelen voor het vastgoed uit het Duurzaamheidsprogramma 2021–2030.

Energiedoelstelling op portefeuilleniveau

De gemeentelijke doelstelling ‘Werkelijk energieneutraal in 2050’ gaat verder dan de landelijke CO₂-reductie doelstelling voor de vastgoedportefeuille. Het één op één vertalen van de doelstelling Werkelijk energieneutraal naar ons bestaande vastgoedportefeuille blijkt niet mogelijk want dit zou leiden tot een onhaalbare doelstelling. Voor een Werkelijk energieneutrale vastgoedportefeuille is het nodig dat elk pand Werkelijk energieneutraal is, of dat het energiegebruik bij niet- Werkelijk energieneutrale panden wordt gecompenseerd bij andere panden. Zonder (aanzienlijke) sloop-(ver) en nieuwbouw is het financieel en technisch niet mogelijk om een groot deel van onze huidige panden Werkelijk energieneutraal te maken. Deze sloop-vernieuwbouw ligt om financiële, praktische en circulaire redenen niet voor de hand. De mate van compensatie is daarnaast mede afhankelijk van (vervangende) nieuwbouw en de hoeveelheid extra energie die daar kan worden opgewekt. Dit betekent dat met de huidige kennis wordt ingeschat dat de doelstelling Werkelijk energieneutraal op portefeuilleniveau niet haalbaar is.

Daarom is ervoor gekozen om voor de energiedoelstelling op portefeuilleniveau zoveel mogelijk aan te sluiten bij de landelijk verplichte CO₂-reductiepercentages en de gemeentelijke doelstelling voor aardgasvrij. Dit past ook bij de monitoring en sturing die vanuit het Rijk plaats vindt op het behalen van de opgelegde CO₂-reductie doelstellingen.

Energie doelstelling op portefeuilleniveau:

OP NIVEAU VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE STREVEN WE NAAR EEN CO₂-REDUCTIE VAN
TEN MINSTE 55% IN 2030 EN REALISEREN WE EEN CO₂-REDUCTIE VAN 95% IN 2050,
BEIDEN TEN OPZICHTE VAN HET JAAR 1990.

Tegelijk met het opstellen van deze ‘Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029’ is de ‘Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2024–2027’

opgesteld. Hierin zijn op basis van een analyse op hoofdlijnen de kosten ingeschat voor het behalen van de CO₂ reductie doelstellingen. Ook bevat de routekaart een planning. In de planning is voor elk pand een logisch moment voor verduurzaming bepaald. Voor de periode 2024–2027 zijn een groot aantal verduurzamingsprojecten ingepland. Voor de periode 2027–2030 is nog geen planning gemaakt. Duidelijkheid over de objectstrategie van panden bleek een belangrijke (beperkende) factor in het bepalen van een logisch verduurzamingsmoment. Want op dit moment lopen voor een aantal belangrijke panden onderzoeken naar afstoten en/of vervangende nieuwbouw. Dat betekent dat op dit moment niet met zekerheid gezegd worden dat we de landelijke CO₂ reductie doelstelling voor 2030 halen. Omdat de periode tot 2030 relatief kort is en dus weinig ruimte biedt voor ‘inhaalacties’ is de doelstelling voor 2030 verwoord als een ‘streven naar’.

Energie doelstellingen op pandniveau

De portefeuilledoelstelling voor energie is doorvertaald naar pandniveau. Bij deze doorvertaling is, behalve met de portefeuille doelstelling, rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

1. Minimaal voldoen aan landelijke normeringen en regelingen. We moeten voldoen aan onze landelijke verplichtingen (zoals energielabels) en maken gebruik van de geboden mogelijkheid om zekerheid te verkrijgen over het voldoen aan de eindnorm (renovatiestandaard). Dit betekent dat:
 - De renovatiestandaard als *minimum* gesteld wordt in de doelstelling voor bestaande panden en
 - De geldende norm voor de Energieprestatie Gebouw uit Besluit bouwwerken leefomgeving als *minimum* wordt gesteld voor nieuwbouw.Hiermee wordt voor het *gebouwgebonden* deel van het energiegebruik een duidelijke doelstelling geformuleerd waarmee wordt voldaan aan onze directe verplichtingen.
2. Bouwkundige & technische kenmerken en financiële & juridische factoren bij bestaande panden. Bij een bestaand pand zijn de bouwkundige en technische kenmerken bepalend voor de mogelijkheid tot het toepassen van energiebesparende maatregelen. Ook een eventuele (juridische) monumentstatus is van belang. Zoals gezegd zal het bij veel van onze bestaande panden financieel en technisch niet mogelijk zijn om deze Werkelijk energieneutraal te maken. Bij nieuwbouw ligt alles nog open en kan direct vanaf het eerste initiatief rekening worden gehouden met het gewenste energieprestatieniveau. Hier kan eenvoudiger en relatief goedkoper een hoger energieprestatieniveau worden bereikt. Dit betekent dat onze doelstelling voor nieuwbouw strenger is dan die voor bestaande bouw.

3. Het gemeentelijk vastgoed draagt zoveel mogelijk bij aan de gemeentelijke ambitie om een Werkelijk energieneutrale gemeente te zijn in 2050. Een Werkelijk energieneutrale gemeente betekent, dat alle energie die in onze gemeente wordt gebruikt ook binnen de gemeentegrenzen wordt opgewekt. Voor een Werkelijk energieneutrale gemeente is daarom zowel het gebouwgebonden als gebruikersgebonden energiegebruik van onze panden relevant. Dit vraagt erom dat de pandgerichte doelstelling ook een uitspraak doet over het feitelijke gebouwgebonden en gebruikersgebonden energiegebruik gezamenlijk. Hiervoor kan goed aangesloten worden bij de methodiek van de WEii (Werkelijke Energie intensiteit indicator). Het is bovendien goed mogelijk om deze doelstelling te monitoren. Het energieverbruik van eventuele op het gebouw aangesloten laadpalen valt niet onder gebouw of gebruikersgebonden energie van het gebouw en wordt dus niet meegerekend in de WEii.

Gezien de doelstelling energieneutraal ligt het voor de hand dat nieuwbouw minimaal WEii-Werkelijk Energieneutraal wordt. Waar mogelijk kan gekozen worden voor een energieleverend pand. Ingeschat wordt dat voor het gros van onze huidige panden het mogelijk is om het niveau WEii-Paris Proof te halen. Dit is overigens ook een goede doorvertaling van de CO₂-reductiedoelstellingen.

4. Het nemen van gebouwgebonden maatregelen en een goed energielabel alleen zijn geen garantie voor het realiseren van de gewenste energiebesparing en CO₂-emissiereductie. Daarom is monitoring van het werkelijke verbruik van belang. Dit maakt optimaliseren van de systemen mogelijk én maakt inzichtelijk welke besparingsmogelijkheden (nog) liggen in het feitelijke gebruik van installaties en het pand. Energiebesparende maatregelen zie je namelijk niet altijd terug in de energieverbruikcijfers. Als voorbeeld: een zuiniger installatie maar meer dagen waarop verwarmd wordt, leidt alsnog tot een hoger energieverbruik, hogere energielasten en een hogere CO₂ uitstoot. De doelstelling moet daarom een uitspraak doen over het werkelijke energieverbruik zodat daarop gemonitord kan worden. Hier lenen de WEii en de daarbij horende 'klassen' zich voor.
5. De logica van de Trias energetica. De trias energetica (Figuur 6) is de meest toegepaste strategie om te komen tot energiezuinige panden. Deze strategie richt zich op efficiëntie van energiebesparende maatregelen. Efficiënt in de zin van: zo duurzaam mogelijk, dus zo energiezuinig mogelijk én met zoveel mogelijk gebruik van energie uit hernieuwbare bronnen. Maar ook in de zin van kosteneffectiviteit: er wordt meer energie bespaard per bestede euro.

In de eenvoudigste vorm ziet de Trias Energetica er zo uit:

- Stap 1: Beperk de energievraag (gebouw- en gebruikersgebonden).
- Stap 2: Gebruik energie uit (reststromen of) hernieuwbare bronnen.
- Stap 3: Gebruik eindige (fossiele) energiebronnen efficiënt.



Figuur 6 - Trias energetica.

Het principe van de Trias energetica is dat stap 1 de meest duurzame stap en stap 3 de minst duurzame is; stap 2 zit daar tussenin: het pand verbruikt wel energie maar die is afkomstig uit hernieuwbare bronnen. De stappen worden opeenvolgend genomen, zodanig dat eerst de maatregelen uit stap 1 worden genomen. Want energie die niet wordt gebruikt hoeft niet te worden opgewekt. Kan dit niet meer verantwoord worden gedaan, dan worden zoveel mogelijk maatregelen uit stap 2 genomen. De maatregelen van stap 1 reduceren de energievraag in belangrijke mate. Ideaal zou nu zijn als die verkleinde energievraag geheel door hernieuwbare energie kon worden gedekt. Dat is tot nu toe niet altijd mogelijk gebleken en dan resteert stap 3.

Voor meer gedetailleerde informatie over de Trias Energetica, kunt u het [infoblad van de RVO raadplegen](#).

6. Objectstrategie en toekomstvisie voor pand zijn medebepalend voor de doelstelling. In de vastgoedportefeuille bevinden zich panden waarvoor (op termijn) verkoop of sloop gepland staat. Het is zonde van zowel financiële als fysieke middelen om deze panden vergaand te verduurzamen. De gemeente kiest om meerdere redenen er niet voor om te verkopen panden vergaand te verduurzamen. Ten eerste omdat er sprake is van schaarse middelen (budget en capaciteit), het is logisch om deze in te zetten voor dat deel van de portefeuille dat we behouden. Ten tweede omdat de verkoper de

verduurzamingswerkzaamheden direct kan combineren met verbouwingen nodig om het pand te laten voldoen aan zijn gebruikerswensen.

Bovenstaande uitgangspunten leiden tot een pandspecifieke doelstelling gebaseerd op het Energieprestatieniveau Gebouw, Renovatiestandaard en de WEii met de Trias energetica als uitgangspunt. Hierbij is het logisch om de prestatie-eis voor nieuwbouw hoger te leggen dan voor bestaande bouw.

BESTAANDE PANDEN BRENGEN WE VOOR 2050 MINIMAAL OP HET ENERGIEPRESTATIENIVEAU PARIS PROOF (OPERATIONELE ENERGIE) EN WORDEN AARDGASVRIJ. DE PANDEN DIE VOOR 2030 VERDUURZAAMD WORDEN BRENGEN WE DAARBIJ OOK NAAR MINIMAAL DE RENOVATIESTANDAARD. UITGANGSPUNT HIERBIJ IS DE TRIAS ENERGETICA. OP BASIS VAN OBJECTSTRATEGIE/TOEKOMSTVISIE EN GEBOUWKENMERKEN VAN EEN PAND KAN HIERVAN AFGEWOKEN WORDEN.

ONZE NIEUWBOUW VOLDOET MINIMAAL AAN DE GELDENDE ENERGIEPRESTATIE GEBOUW, IS AARDGASVRIJ EN HEEFT ALS ENERGIEPRESTATIENIVEAU WEii WERKELIJK ENERGIENEUTRAAL. UITGANGSPUNT HIERBIJ IS DE TRIAS ENERGETICA.

4. Thema Circulariteit

4.1 Opgave: verminderen negatieve effecten van materiaal gebruik

De wereldbevolking blijft sterk groeien, waardoor de vraag naar producten groeit en we veel grondstoffen verbruiken. De voorraad grondstoffen raakt echter in rap tempo uitgeput. Dit leidt onder andere tot toenemende geopolitieke spanningen en prijsstijgingen. Daarnaast leidt de winning en verwerking van schaarse grondstoffen tot hogere milieudruk, toenemende natuuraantasting en klimaatverandering door uitstoot van broeikasgassen. Een circulaire economie gaat deze effecten tegen. Eenvoudig gezegd bestaat in een circulaire economie geen afval en worden grondstoffen steeds opnieuw gebruikt.

De bouwsector is de grootste afnemer van grondstoffen. De bouw in Nederland is verantwoordelijk voor 50% van het grondstoffenverbruik en 50% van het afval (CBS).

4.2 Circulair bouwen is ...

Voordat we een doelstelling op circulariteit kunnen formuleren moeten we eerst bepalen wat wij verstaan onder circulair bouwen. Er bestaan verschillende definities voor circulariteit en circulair bouwen. Wij sluiten voor ons gemeentelijk vastgoed aan bij de definitie van de Transitieagenda Bouw:

“Het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen (...) zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later.”

Hieruit komen drie pijlers voor Circulair bouwen uit naar voren:

1. Milieu-impact: Natuur & milieu beschermen, schade aan natuur en milieu voorkomen
2. Materiaalgebruik: Grondstoffenvoorraden beschermen (uitputting aarde voorkomen)
3. Waarde behouden: waardeverlies/-tegengaan vernietiging van grondstoffen en gebouwen, afval voorkomen, materiaal zo hoogwaardig mogelijk (her)gebruiken

Om te kunnen spreken van circulair bouwen dienen bovenstaande pijlers met elkaar in balans te zijn.

Van pijlers naar concrete handvatten: Het Nieuwe Normaal

Het Nieuwe Normaal biedt voor circulair bouwen, renoveren en beheren van ons vastgoed. In Het Nieuwe Normaal (HNN) zijn de drie pijlers uitgewerkt naar indicatoren en bijbehorende methodieken, zie hieronder. Dit raamwerk biedt daarmee concrete handvatten voor het uitwerken van circulariteit voor gebouwen. Het Nieuwe Normaal is ontwikkeld door een samenwerking van partijen en wordt breed gedragen in de praktijk door rijksoverheid, provincies, gemeenten, kennisinstellingen en de markt. Op basis van praktijkervaringen en onderzoek wordt Het Nieuwe Normaal periodiek geactualiseerd.

1.0 Thema	Indicator	Ontwerp- en bouwprincipe
Milieu-impact	MilieuPrestatie Gebouw (MPG)	Ontwerp en bouw met een zo laag mogelijke MilieuPrestatie Gebouw (MPG)
	Materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot	Ontwerp en bouw met een zo laag mogelijke materiaalgebonden CO₂-uitstoot (<i>embodied carbon</i>)
	Materiaalgebonden CO ₂ -opslag	Ontwerp en bouw met een zo hoog mogelijke materiaalgebonden CO₂-opslag (<i>embedded carbon</i>)
Materiaalgebruik	Herkomst Materialen	Ontwerp en bouw met zo veel mogelijk materialen van verantwoorde herkomst: hergebruikt, gerecycled of hernieuwbaar
	Gezonde materialen	Ontwerp en bouw met zo veel mogelijk gezonde materialen
	Omgang restmateriaal bouw	Ontwerp en bouw met zo min mogelijk restmateriaal tijdens de bouw
Waardebehoud	Adaptief vermogen	Ontwerp en bouw met een zo groot mogelijke mate van adaptief vermogen
	Losmaakbaarheid	Ontwerp en bouw met een zo hoog mogelijke losmaakbaarheid
	Hergebruikpotentie	Ontwerp en bouw met een zo groot mogelijke hergebruikpotentie

Het Nieuwe Normaal heeft ook aandacht voor duurzame context van een circulair project, zoals energie, water en stikstof. ‘Energie’ is onderdeel van ons thema energie, ‘water’ valt binnen het thema Klimaatadaptatie – subthema droogte. Voor stikstof houden we ons aan de geldende regelgeving. Het Nieuwe Normaal brengt daarnaast versnellers in beeld om de niet-technische kant van circulair bouwen inzichtelijk te maken. Enerzijds gaat het om sociale zaken zoals re-integratie en participatie, dit is onderdeel van ons SROI beleid. Anderzijds gaat het om managementzaken: de wijze waarop circulariteit wordt vormgegeven in een project (uitvraag, contractuele afspraken, samenwerkingsdynamiek, interne organisatie). Deze managementzaken worden meegenomen in de monitoring van het onderwerp circulariteit.

4.3 Landelijke en gemeentelijke kaders

Zowel de Rijksoverheid (Nationaal Programma Circulaire Economie) als de gemeente hebben (Duurzaamheidsprogramma 2021–2030, Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn: Groene gemeente met lef!) de ambitie om te komen tot een (volledig) circulaire economie in 2050. Voor utiliteitsbouw zijn hiervoor nog geen bindende afspraken gemaakt en is geen regelgeving opgesteld. Op dit moment zijn de inspanningen op het gebied van circulariteit

Milieu Prestatie Gebouw (MPG)

- Milieu Prestatie Gebouw (MPG): De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. Voor 19 indicatoren wordt de milieubelasting van een product bepaald. Deze 19 indicatoren worden samengevoegd tot één waarde: de schaduwkosten. De totale som wordt gedeeld door de levensduur en door de bruto vloeroppervlakte (bvo) van een gebouw. De MPG wordt vervolgens uitgedrukt in de schaduwkosten per m² bvo per jaar.

gebaseerd op door markt en overheid gedeelde ambities en afspraken in samenwerkingsverbanden en programma's. Wel wordt landelijk voorbereid op meer 'dwang en drang' op het onderwerp. Denk aan de invoering van een verplichte maximale Milieuprestatiegebouw Score (MPG) (zie tekstvak 'Milieu Prestatie Gebouw (MPG) voor utiliteitsbouw. Ook op Europees niveau zijn er ontwikkelingen op het gebied van circulariteit. Bijvoorbeeld door de aandacht voor emissies die indirect gevolg zijn van de activiteiten van een organisatie, denk aan het bouwen van pand (zogeneten scope 3 emissies). Deze landelijke en Europese ontwikkelingen maken het wenselijk om ons voor te bereiden op circulair bouwen, beheren en slopen van ons vastgoed. Daarmee geven we het goede voorbeeld en dragen we bij aan het verminderen van grondstoffen schaarste en de effecten van winning en verwerking van grondstoffen. Bovendien sluiten we daardoor aan op én bevorderen we de ontwikkelingen in de markt (launching customer).

4.4 Doelstelling circulariteit

Onze portefeuille brede doelstelling op circulariteit luidt als volgt

OP HET NIVEAU VAN ONZE VASTGOEDPORTEFEUILLE WILLEN WE VOOR HET THEMA CIRCULARITEIT LEREN DOOR TE DOEN. WE WILLEN ONZE KENNIS OVER CIRCULARITEIT EN DAARBIJ BEHORENDE STRATEGIEËN EN (MEET)METHODEN VERGROTEN EN MEER INZICHT KRIJGEN IN WAT NODIG IS OM CIRCULAIR TE BOUWEN, BEHEREN EN SLOPEN (OOGSTEN/DEMONTEREN).

Dit leren en ontwikkelen doen we samen met andere overheden en marktpartijen in kennisnetwerken. Een speciale rol is weggelegd voor het opdoen circulair opdrachtgeven en aanbesteden als onderdeel van Maatschappelijk Verantwoord Opdrachtgeven en Inkopen (MVOI).

Onze project/pand gerelateerde doelstellingen voor circulariteit valt uiteen in een doelstelling voor enerzijds nieuwbouw, renovatie en onderhoud en anderzijds sloop.

Circulariteit bij nieuwbouw, renovatie en onderhoud

Bij een lerende aanpak past een doelstelling die ruimte geeft voor het opdoen van ervaring. Daarom is de volgende doelstelling geformuleerd.

BIJ NIEUWBOUW, RENOVATIE EN ONDERHOUD NEMEN WE CIRCULARITEIT EXPLICIET MEE IN ALLE PROJECTFASEN INCLUSIEF DE EVALUATIE. HIERBIJ GELDEN DE VOLGENDE UITGANGSPUNTEN:

- ALTJD INZICHT IN WHOLE LIFE CARBON BIJ RENOVATIE EN NIEUWBOUW
 - FOCUS-INDICATOREN CIRCULARITEIT (MPG, MATERIAALGEBONDEN CO₂-UITSTOOT, HERKOMST MATERIALEN, LOSMAAKBAARHEID), MAAR MAATWERK MOGELIJK
 - INZICHT EN ONDERBOUWING IN PLAATS VAN STREEFWAARDEN EN MINIMUMEISEN
 - INTEGRALE AFWEGING TUSSEN INDICATOREN
 - FOCUS BINNEN BESTAANDE BOUW
 - ERVARING OPDOEN MET MATERIALENPASPOORT
-

Hieronder worden de uitgangspunten toegelicht:

1. We creëren altijd inzicht in Whole Life Carbon bij renovatie en nieuwbouw. Het energieverbruik van een gebouw leidt tot uitstoot van broeikasgassen. Deze emissies worden operationele emissies genoemd en geadresseerd onder het thema 'energie'. Daarnaast zijn er materiaalgebonden emissies: alle emissies die worden uitgestoten in het bouwproces, onder andere door de winning van grondstoffen, transport, bouw en sloop (passend bij het thema circulariteit). Operationele emissies en materiaalgebonden emissies over de gehele levensduur van een gebouw vormen samen de totale CO₂-uitstoot van een gebouw. Dit noemen we ook wel Whole Life Carbon.

Gezien het belang om minder CO₂ uit te stoten is het van belang dat we naar de totale CO₂-emissie van een gebouw kijken over de gehele levensduur. Want waarom pas starten met CO₂-reductie tijdens de gebruiksfase van het gebouw? Tijdens de (nieuw)bouw kan al voor materialen en bouwtechnieken worden gekozen met een lagere materiaalgebonden CO₂-emissie. Ook bij verduurzaming van bestaande gebouwen is inzicht in de Whole Life Carbon relevant, want daar is de vraag: wordt de materiaalgebonden CO₂-emissie van de verduurzamingsmaatregel terugverdiend door de vermindering aan operationele emissie? Als dat niet het geval is, zou de maatregel vanuit CO₂ perspectief niet genomen moeten worden.

Om de thema's energie en circulariteit samen te brengen wordt in renovatie en nieuwbouwprojecten de Whole Life Carbon inzichtelijk gemaakt en waar mogelijk ingezet op verbetering van de score.

Waarom Whole Life Carbon?

De gebouwde omgeving is verantwoordelijk voor 40% van de gehele Nederlandse CO₂-uitstoot. De operationele emissies vormt het grootste gedeelte van de impact: 29% van de totale uitstoot in Nederland wordt gebruikt voor het verwarmen, koelen en ventileren etc. van gebouwen (thema energie). De verduurzamingsopgave in de gebouwde omgeving gaat echter verder dan alleen het reduceren van CO₂ in de gebruiksfase. Ook het bouwproces en het materiaalgebruik veroorzaken CO₂-uitstoot (gezaamenlijk 11% van de totale uitstoot). Om zowel operationele als materiaalgebonden emissies mee te nemen is de Whole Life Carbon aanpak ontwikkeld.

2. We hanteren focus-indicatoren voor circulariteit, maar maatwerk blijft mogelijk. Voor onze gemeente zijn alle drie de pijlers van circulair bouwen belangrijk. Per project kan gedifferentieerd worden in de inzet op de verschillende pijlers. De focus ligt in principe op de volgende 4 indicatoren ('de focus-indicatoren') zoals benoemd in het nieuwe normaal:

- Milieuprestatie Gebouw (thema Milieu-impact)
- Materiaalgebonden CO₂-uitstoot (thema Milieu-impact)
- Herkomst materialen (thema Materiaalgebruik)
- Losmaakbaarheid (thema Waardebehoud)

De reden voor deze focus is meerledig. De Milieuprestatie Gebouw zal in de toekomst wettelijk geëist worden voor alle nieuwbouw en ook de andere indicatoren sluiten aan bij de ontwikkeling in Europa. Daarom is het wenselijk hier meer ervaring mee op te doen. Voor de 'focus-indicatoren' zijn de meet- of bepalingsmethode duidelijk en breed geaccepteerd en zijn voldoende referentiedata uit de praktijk beschikbaar. Door deze duidelijkheid is de verwachting dat deze indicatoren relatief 'werkbaar' zijn. Bovendien is het wenselijk om aan te sluiten bij de landelijke beweging op deze onderwerpen. Door van elke pijler van circulariteit een indicator te kiezen nemen we het hele spectrum van circulariteit mee en blijft er aandacht voor de onderlinge wisselwerking van de pijlers. Zo voorkomen we dat we positieve impact op het ene deelthema, negatief uitwerkt op een ander deelthema.

De Focus-indicatoren zijn het uitgangspunt maar per project worden de andere circulariteits-indicatoren nagelopen op relevantie. In elk project wordt een expliciete afweging gemaakt hoe en in welke mate circulariteit wordt meegenomen. Hierbij kan gekozen worden voor het aanvullen of (deels) vervanging van de focus indicatoren

door één of meer andere indicatoren. De in het project gemaakte keuzes worden onderbouwd.

3. We zetten in op inzicht en onderbouwing in plaats van op streefwaarden en minimum-eisen. De lerende aanpak betekent, dat we nog geen standaard streefwaarden en minimale eisen bepalen. We zetten in op verkrijgen van inzicht en onderbouwen van verwachte prestaties. We moeten immers nog ervaring op doen met de mogelijkheden en kosten. Een ander argument hiervoor is de wens, om ruimte te geven aan de markt en samen met markt te zoeken naar wat haalbaar is in een *specifiek* project. Daarnaast participeren we in kennisnetwerken om samen met mede-overheden en markt kennis en ervaring uit te wisselen en ontwikkelen.

De mate waarin circulariteit wordt meegenomen hangt dus af van kenmerken van en mogelijkheden binnen een project. Dit kan variëren van het verkrijgen van inzicht in de gevolgen van keuzes tot en met het daadwerkelijk toepassen van circulaire strategieën en materialen.

4. We hanteren een kader voor de integrale afweging, waarbij er geen sprake mag zijn van negatieve bijdrage of afwenteling op de andere pijlers of andere maatschappelijke opgaven.
5. De nadruk bij bestaande bouw ligt op het in stand houden, aanpassen, verbeteren en doorexploiteren van de schil (gevel/dak), de installaties en het inbouwpakket inclusief afwerkingen. Deze elementen vergen regelmatig onderhoud of worden vaker vervangen. De constructie wordt buiten beschouwing gelaten omdat onderhoud hieraan beperkt is.
6. We doen ervaring op doen met het materialenpaspoort. Transparantie in data omtrent grondstoffenvoorraden is en wordt steeds crucialer om hoogwaardig hergebruik te kunnen organiseren en erop te anticiperen. Dit vraagt om een up-to-date inzicht in de aanwezige elementen en grondstoffen in een gebouw, oftewel een materialenpaspoort. We moeten nog een beeld krijgen van hoe dit materialenpaspoort eruit moet zien en welke randvoorwaarden daarvoor ingevuld moeten zijn. Daarom gaan we ervaring op doen met het materialenpaspoort.

Doelstelling circulariteit bij sloop/oogst/demontage

Bij sloop kan vooral resultaat behaald worden op 'Pijler 3 waardebehoud'. Slopen wordt dan eerder demonteren of oogsten van nog bruikbare materialen en producten. Voor sloop formuleren we de volgende doelstelling:

BIJ SLOOP VAN ONZE PANDEN STUREN WE OP ZO HOOGWAARDIG MOGELIJK GEBRUIK VAN DE
VERSCHILLENDE RESTSTROMEN.

Dit betekent dat:

- Van de sloper geëist wordt het sloopproject aan te melden bij de Verificatieregeling circulair sloopproject van de Stichting veilig en milieukundig slopen. Bij afronding moet de bijbehorende Verificatieverklaring Circulair Sloopproject worden overhandigd (zie tekstvak verificatieregeling circulair sloopproject).
- Bij het gunnen van de opdracht de mate van hoogwaardig gebruik van de materialen uit het te slopen pand één van de gunningscriteria is. Hoe meer materiaal hoogwaardig wordt weggezet, hoe beter een aanbieder scoort.
- We voor elk gesloopt pand bij afronding een overzicht hebben van reststromen en de bestemming van deze reststromen

Verificatieregeling circulair sloopproject

De Verificatieregeling circulair sloopproject biedt sloopaannemers en opdrachtgevers handvatten voor een vergaande implementatie van circulariteit in de voorbereiding en uitvoering van een sloopproject en de afzet van vrijkomende sloopmaterialen. De regeling voorziet in een aanvullende en facultatieve projectverificatie van een sloopproject op het thema circulariteit. De projectverificatie is een aanvulling op het BRL SVMS-007 certificaat van het sloopbedrijf. De certificatie-instelling voert een onafhankelijke projectverificatie uit. Als wordt voldaan aan de eisen, verstrekt de certificatie-instelling een: Verificatieverklaring Circulair Sloopproject.

In een geverifieerd circulair sloopproject verzorgt de sloopaannemer:

- een nauwkeurige inventarisatie van sloopmaterialen die vrijkomen in het sloopproject en inventarisatie en selectie van hoogwaardige afzetmogelijkheden daarvan in de circulaire economie;
- een gedegen sloopplan en scheidingsplan met per sloopmateriaal de wijze van demonteren en slopen, inclusief werkinstructies en deskundigheidseisen;
- een zorgvuldige uitvoering van het sloopproces waardoor de vrijkomende sloopmaterialen worden behouden voor de circulaire economie;
- een gedetailleerde rapportage van de afzetkanalen van de vrijkomende sloopmaterialen (stoffenverantwoording).

De verificatieregeling is van de Stichting veilig en milieukundig slopen. Meer informatie over de regeling is te vinden op: <https://www.veiliglopen.nl/nl/circulair-sloopproject/>

5 Thema Klimaatadaptatie

5.1 Opgave: voorbereiden op weers-extremen

De aarde warmt op, waardoor het klimaat snel verandert. Door klimaatverandering wordt het weer extremer. Dat betekent vooral dat de kans op wateroverlast door extreme buien, overstromingen, droogte (watertekorten) en hitte toeneemt (zie tekstvak Subthema's klimaatadaptatie). De fysieke gevolgen van klimaatverandering kunnen gebouwen beschadigen of de waarde van gebouwen verminderen (zie tekstvak Schade en waardevermindering door klimaatverandering). Om schade en waardevermindering te voorkomen en de bruikbaarheid van onze panden te behouden moeten we onze panden aanpassen op het veranderende klimaat. Kortom we moeten onze gebouwen klimaatadaptief maken.

Schade en waardevermindering door klimaatverandering

Wateroverlast en overstromingen kunnen leiden tot waterschade aan gebouwen en het interieur. Door droogte neemt de kans op bodemdaling toe, wat van invloed kan zijn op de fundering van gebouwen en aansluiting met nutsvoorzieningen zoals het riool. Bij langdurige hitte ontstaat, zonder maatregelen, hittestress in onze gebouwen. Dit is slecht voor de leefbaarheid (comfort, productiviteit) en de gezondheid van gebruikers.

Onderzoeken wijzen steeds vaker uit dat klimaatverandering ook tot waardevermindering van gebouwen leidt. In de Verenigde Staten zijn er verschillende voorbeelden van neerwaartse prijsaanpassingen van gebouwen als gevolg van klimaatrisico. (...) Ook hier leidt extreem weer tot schades en - hoewel nog niet concreet aangetoond – potentieel tot waardevermindering (Bron: DGBC, 2022, Framework for Climate Adaptive Buildings versie 1.0, Standaard-aanpak voor het inschatten van fysieke klimaatrisico's voor gebouwen Deel 1: de omgevingsscore).

Aan de andere kant kunnen onze gebouwen de klimaatadaptatie opgave in een gebied onbedoeld vergroten door bijvoorbeeld toevoegen van verharding. Maar ze kunnen ook bijdragen aan het verminderen van de klimaatadaptatie opgave in het gebied. Denk bijvoorbeeld aan het creëren van extra wateropvang of vermindering van opwarming van een gebied door kleur- en groengebruik.

Kortom, er is sprake van onderlinge invloed tussen het gebouw en de omgeving, wat leidt tot twee invalshoeken voor het thema klimaatadaptatie en ons gemeentelijk vastgoed:

1. Beschermen van ons vastgoed tegen de gevolgen van klimaatverandering
2. Bijdragen aan het verminderen van de klimaatadaptatie opgave in het gebied.

We merken op dat bij nieuwbouw meer mogelijkheden liggen voor klimaatadaptieve maatregelen dan bij bestaande bouw. Bij nieuwbouw kan al bij het eerste schetsontwerp rekening worden gehouden met klimaatadaptatie. Terwijl deze maatregelen bij bestaande bouw ingepast moet worden in de bestaande technische en bouwkundige situatie en aanwezige fysieke ruimte. Tegelijkertijd is duidelijk dat altijd, vanuit effectiviteit en kosten

efficiëntie, een afweging gemaakt moet worden tussen maatregelen op gebiedsniveau of gebouwniveau.

Subthema's Klimaatadaptatie

Bij het thema klimaatadaptatie onderscheiden we vier subthema's:

1. Wateroverlast: wateroverlast ontstaat door langdurige buien of door hevige buien in korte tijd. Het regenwater kan dan niet snel genoeg afgevoerd worden naar het riool en het oppervlakte water: het water blijft op straat staan. Wateroverlast is niet altijd te voorkomen. Door goed voorbereid te zijn, kunnen we de gevolgen zoveel mogelijk beperken.
2. Overstroming: Een overstroming is een gebeurtenis waarbij een aanzienlijke hoeveelheid water uit een meer, rivier of zee plaatsen bereikt die normaal gesproken niet onder water staat. De kans op een overstroming neemt vooral toe doordat de zeespiegel stijgt en de rivieren meer water afvoeren. In beschermde gebieden blijft de kans op overstromingen klein, omdat de veiligheidsnormen voor de primaire waterkeringen zijn aangescherpt. Primaire waterkeringen beschermen ons land tegen buitenwater uit de Noordzee, de Waddenzee, de grote rivieren en het IJssel- en Markermeer. Tot 2050 worden deze waterkeringen versterkt om aan deze normen te voldoen. Maar als er toch een primaire waterkering doorbreekt, kunnen de gevolgen enorm zijn.
3. Droogte: langere periodes zonder regenval en daarmee verminderde toevoer van water naar het oppervlakte- en grondwater. Dit kan onder andere leiden tot schade aan houten funderingen, schade aan begroeiing, extra bodemdaling en een slechte waterkwaliteit.
4. Hitte: Het aantal dagen en nachten met hoge temperaturen neemt toe. Hite heeft invloed op de gezondheid van mensen, leefbaarheid van buurten, comfort in woningen en gebouwen, op de arbeidsproductiviteit, en leidt dit tot economische schade.

5.2 Wet- en regelgeving

Nationale strategie, gemeentelijke ambitie

In de Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) staat hoe Nederland zich aanpast aan het veranderende klimaat. Om de NAS te versnellen is in 2023 het Nationaal Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie (NUP KA'23) verschenen. Het doel van de NUP KA'23 is dat Nederland sneller klimaatbestendig is. Hierin zijn verschillende opgaven benoemd zoals 'goed beschermd tegen wateroverlast en hoogwater', 'de stad als spons', 'de hittebestendige stad' en 'groene klimaatadaptieve nieuwbouw'. Op basis van drie uitgangspunten zijn vijf prioriteiten benoemd. Een van de prioriteiten is dat klimaatbestendigheid meegenomen wordt in al het beleid en de uitvoering.

Ook als gemeente doen we uitspraken over klimaatadaptatie. Zo is klimaatadaptief bouwen één van de uitgangspunten in de 'Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn, Groene gemeente met lef!'. En in het duurzaamheidsprogramma 2021–2030 is de volgende ambitie opgenomen: "De gemeente is klimaatbestendig en biedt een diversiteit aan plant- en diersoorten in 2050." Dit betekent dat de leefomgeving in 2050 zodanig is ingericht dat de

schadelijke gevolgen van klimaatverandering (heviger neerslag, hitte, langdurige droogte, verzilting en overstromingen) worden beperkt.

Invalshoek 1- Beschermen van vastgoed: heldere normen ontbreken

Voor invalshoek 1 beschermen van vastgoed zijn nog geen heldere normen of grenswaarden vastgesteld. Wel heeft de Dutch Green Building Council (DGBC) samen met partners het Framework for Climate Adaptive Buildings (FCAB) ontwikkeld. Met dit framework kunnen, alléén voor bestaande bouw, de fysieke risico's van klimaatverandering worden ingeschat. Op basis hiervan kan bepaald worden of en zo ja welke maatregelen wenselijk zijn. Zie voor meer informatie het tekstvak 'Framework for Climate Adaptive Buildings (FCAB)'.

Framework for Climate Adaptive Buildings (FCAB)

Met een brede alliantie van financiële instellingen, kennisinstituten, adviseurs en overheden is een Framework for Climate Adaptive Buildings opgezet, waarin een open, eenduidige aanpak staat voor het vaststellen van fysieke klimaatrisico's voor bestaande gebouwen. De aanpak gaat uit van drie stappen:

1. Het inschatten van de klimaateffecten voor de omgeving van een gebouw
1. Het bepalen van de gebouwspecifieke kwetsbaarheid door te kijken naar gebouwspecifieke eigenschappen
2. Het definiëren van gebieds- & gebouwmaatregelen.

Op basis van stap 1 en twee wordt voor de subthema's wateroverlast, overstromingen, droogte en hitte een klimaatrisicoscore bepaald. Na het bepalen van de Klimaatrisicoscores is de derde stap het bepalen van de te nemen gebieds- en gebouwmaatregelen.

Framework for climate adaptive buildings



Red flagging procedure

Het framework beschrijft ook een zogenaamde 'red flagging procedure'. Op deze manier ontstaat relatief snel inzicht in de panden waar naar verwachting klimaatadaptatieve maatregelen het meest nodig zijn. De procedure bestaat uit drie stappen:

1. Eerst wordt, op basis van algemeen beschikbare data, de omgevingscores bepaald voor de gebieden waarin onze panden staan
2. Voor de panden in gebieden met de omgevingscore middel en hoog worden vervolgens, op hoofdlijn, de gebouwscores bepaald.
3. Voor de panden uit stap 2 wordt tot slot de klimaatrisicoscore bepaald en vastgelegd.

Invalshoek 2 - Vastgoed en klimaatopgave in het gebied: landelijke 'Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving'

Voor de tweede invalshoek, effect op klimaatopgave in het gebied, bestaat zowel een landelijk als gemeentelijk kader. Op basis van het Gemeentelijk Watertaken Programma

(GWP) van de gemeente worden voor de afvoer en verwerking van hemelwater eisen gesteld aan nieuwbouw. Naar verwachting zal in december 2024 een nieuw GWP vastgesteld worden: Het gemeentelijke watertakenprogramma 2025–2028. Het thema wateroverlast is grotendeels verwerkt in het GWP. De eisen in dit GWP verwerken we op termijn in het omgevingsplan waardoor de eisen afdwingbaar zijn.

Ook landelijk bestaat een afgesproken kader namelijk de Landelijke ‘Maatlat groene klimaatadaptatieve gebouwde omgeving’ (zie tekstvak ‘Maatlat groene klimaatadaptatieve gebouwde omgeving’). De maatlat maakt duidelijk hoe klimaatadaptief bouwen eruitziet. Het instrument beschrijft doelen en prestatie-eisen en geeft richtlijnen voor de thema’s wateroverlast, droogte, hitte, biodiversiteit, bodemdaling en gevolgbepierking overstromingen. De maatlat schrijft geen specifieke maatregelen voor. Niet alle doelen, prestatie-eisen en richtlijnen uit de maatlat zijn relevant voor en van toepassing op één gebouw. Zo zijn de doelen en richtlijnen voor het thema biodiversiteit en bodemdaling voornamelijk gericht op gebiedsinrichting. Voor de subthema’s overstroming en wateroverlast bevat de maatlat een aantal richtlijnen die beter passen bij de invalshoek ‘beschermen vastgoed’.

‘Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving’

Het doel van de maatlat is zorgen voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving in elk project. De maatlat geeft landelijke definities van wat groen en klimaatadaptief bouwen is. De maatlat richt zich op 6 thema's voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving: wateroverlast, droogte, bodemdaling, hitte, gevolgbeperving overstromingen en biodiversiteit en natuurinclusiviteit.

De maatlat is ontwikkeld door de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Infrastructuur en Waterstaat en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, in samenwerking met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Unie van Waterschappen (UvW). Tijdens de ontwikkeling zijn veel verschillende stakeholders betrokken, waaronder experts op het gebied van klimaatadaptief bouwen, professionals uit de bouwsector, natuurorganisaties en kennisinstellingen.



5.3 Doelstelling

Net als bij circulariteit bestaat voor klimaatadaptatie bij gebouwen nog geen helder beeld van de opgave en de hiervoor benodigde investeringen. Daarom is ook voor klimaatadaptatie gekozen voor een doelstelling op portefeuilleniveau gericht op het opdoen van ervaring:

OP HET NIVEAU VAN ONZE VASTGOEDPORTEFEUILLE WILLEN WE VOOR HET THEMA KLIMAATADAPTATIE LEREN DOOR TE DOEN. WE WILLEN ONZE KENNIS OVER DE KLIMAATADAPTATIE EN DAARBIJ BEHORENDE STRATEGIEËN EN (MEET)METHODEN VERGROTEN EN MEER INZICHT KRIJGEN IN WAT NODIG IS OM KLIMAATADAPTIEF TE BOUWEN EN BEHEREN.

Voor elk van de twee invalshoeken is een doelstelling geformuleerd gebaseerd op inspanningverplichtingen.

Doelstelling invalshoek 1: beschermen gebouw

Op dit moment ontbreekt inzicht in de klimaatrisicoscores van onze panden. De komende vier jaar willen we daarom allereerst inzetten op het verkrijgen van inzicht in deze scores. Daarbij doen we ook ervaring op met de methodiek. Daarnaast willen we bij onderhoud, renovaties en nieuwbouw, waar nodig en mogelijk, passende maatregelen nemen, we maken werk met werk. Dit leidt tot de volgende doelstellingen:

Bij NIEUWBOUW VAN GEMEENTELIJK VASTGOED WORDT INGEZET OP EEN GEBOUW MET EEN LAGE KLIMAATRISICOSCORE.

VOOR BESTAAND GEMEENTELIJK VASTGOED DOEN WE ERVARING OP ME HET BEPALEN VAN EEN KLIMAATRISICO-Score:

- KOMENDE VIER JAAR BRENGEN WE, VOOR HET DEEL VAN HET BESTAANDE VASTGOED IN DE CLUSTERS MAATSCHAPPELIJK EN CONCERNHUISVESTING, DE KLIMAATRISICO-Score IN KAART. DIT DOEN WE AAN DE HAND VAN HET FRAMEWORK FOR CLIMATE ADAPTIVE BUILDINGS. WE GEBRUIKEN HIERVOOR DE ZOGEHETEN 'RED FLAGGING PROCEDURE' UIT HET FRAMEWORK⁴. TOT SLOT EVALUEREN WE DE METHODIEK EN DE UITKOMSTEN. OP BASIS DAARVAN WORDT BESLOTEN OVER VERVOLGSTAPPEN.
- OP HET MOMENT DAT WE EEN BESTAAND PAND GAAN VERDUURZAMEN VANUIT DE ROUTEKAART WORDT VOOR DIT PAND DIRECT EEN KLIMAATRISICOScore BEPAALD EN WORDEN DE RESULTATEN MEEGENOMEN IN DE VERDUURZAMING.
- BIJ ONDERHOUD AAN EEN GEBOUWKENMERK DAT INVLOED HEEFT OP DE KLIMAATRISICOScore VAN EEN PAND, WORDT BEKEKEN OF EN OP WELKE MANIER HET ONDERHOUD KAN BIJDRAGEN AAN HET VERBETEREN VAN DE SCORE.

Doelstelling Invalshoek 2 - Vastgoed en klimaatopgave in het gebied

Vastgoed kan een positief, neutraal of negatief effect hebben op de klimaatopgave in het gebied. De landelijke 'Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' zet in op een minimaal neutraal effect en bij voorkeur positief effect. Daarvoor formuleert de maatlat

⁴ Zie voor uitleg tekstvak 'Framework for Climate Adaptive Buildings (FCAB)'.

verschillende richtlijnen en normen. De voor gebouwen relevante richtlijnen/normen die raken aan de gebiedsopgave zijn opgenomen in Figuur 7.

Onze doelstelling voor vastgoed en de klimaatadaptatie opgave in het gebied is als volgt:

NIEUWBOUW: VOLDOET MINIMAAL AAN HET GEMEENTELIJKE GEMEENTELIJK WATERTAKEN PROGRAMMA EN WE SPANNEN ONS IN OM INVULLING TE GEVEN AAN DE GEBOUWGERICHTE RICHTLIJNEN/NORMEN DIE RAKEN AAN DE GEBIEDSOPGAVE UIT DE LANDELIJKE 'MAATLAT GROENE KLIMAATADAPTIEVE GEBOUWDE OMGEVING' (ZIE FIGUUR 7)

BESTAANDE BOUW: WE SPANNEN ONS IN OM BIJ RENOVATIE EN ONDERHOUD INVULLING TE GEVEN AAN DE RICHTLIJNEN/NORMEN AAN DE GEBOUWGERICHTE RICHTLIJNEN/NORMEN DIE RAKEN AAN DE GEBIEDSOPGAVE UIT DE LANDELIJKE 'MAATLAT GROENE KLIMAATADAPTIEVE GEBOUWDE OMGEVING' (ZIE FIGUUR 7) EN DE EISEN VANUIT HET GEMEENTELIJK WATERTAKEN PROGRAMMA.

Subthema	Doel	Richtlijn/norm
Droogte	Droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water en vitale of kwetsbare functies	Vergroten infiltratie en minimaliseren verharding Vergelijking voor en na ontwikkeling, zodat dat de grondwateraanvulling in het gebied door infiltratie op peil blijft en de verharding voor en na ontwikkeling geen negatieve impact heeft op de infiltratie.
		Binnenstedelijke ontwikkeling is infiltratiepositief: er is minder verharding (range 0 tot -10 %) of meer infiltratie (range 0 tot +10 %) dan voor de ontwikkeling. Groene daken tellen niet mee als verharding. Groene, biodiverse invullingen voor vergroting van de infiltratie hebben de voorkeur. Hergebruik van water, zuinig gebruik van drinkwater en verbeteren waterkwaliteit is onderdeel van het ontwerp
Hitte	Tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.	Geen directe opwarming van verblijfsplekken in de private of openbare buitenruimte door gebouwen(installaties)
		Warmtewerende oppervlakten Het plangebied wordt zo ingericht dat een belangrijk deel van de oppervlakten (range 40-50%) warmtewerend zijn. Door het maaiveld en de gebouwen warmtewerend te ontwerpen en in te richten wordt de opwarming van stedelijk gebied (het hitte-eiland effect) beperkt. Warmte weren door groen en bomen en een biodiverse inrichting en beheer hebben de voorkeur. Voorkeursvolgorde: de Ladder van koeling van OSKA: Koele omgeving, Warmte weren, Passief koelen, Actief koelen
Wateroverlast	Hevige neerslag leidt niet tot waterschade aan gebouwen, boven- en ondergrondse infrastructuur en voorzieningen. Kwetsbare en vitale functies en voorzieningen blijven beschikbaar.	Neerslag op privaat terrein verwerken op privaat terrein of daarvoor bestemde extra voorzieningen in het plangebied of de watersysteemgrenzen Aantonen dat neerslag op bebouwd deel van privaat terrein (range 40-70 mm12, voorzieningen zijn binnen 48-60 uur beschikbaar) wordt verwerkt daar waar het valt: in voorzieningen op het privaat terrein of in daaraan gekoppelde extra voorzieningen in het plangebied of binnen de watersysteemgrenzen.
		Ontwikkeling voorkomt afwenteling Motiveren en onderbouwen dat er na het project geen afwenteling plaatsvindt: geen extra waterschade aan gebouwen en voorzieningen en/of geen extra afvoer op kwetsbare (water)systemen of gebieden buiten de plangrens vergeleken met de situatie voor het project Voorkeursvolgorde: Benutten en besparen, vasthouden en infiltreren, bergen, afvoeren

Figuur 7 - Gebouwen gerichte richtlijnen/normen uit de Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving die raken aan de gebiedsopgave (invalshoek 2)

6 Thema Biodiversiteit

6.1 Opgave: behoud en herstel biodiversiteit

De biodiversiteit staat onder druk. Steeds meer dieren- en plantensoorten verdwijnen en/of worden bedreigd. Voor voedsel, maar ook medicijnen, bouwmaterialen en industriële grondstoffen zijn we afhankelijk van de natuur en haar biodiversiteit. Daarnaast zijn er de niet-tastbare voordelen van biodiversiteit. Zo laat onderzoek zien dat mensen zich beter voelen en productiever zijn in een groene omgeving. De achteruitgang van de biodiversiteit heeft dus een negatief effect op het menselijk welzijn. Herstel van biodiversiteit is nodig. Door maatregelen te nemen kan de biodiversiteit zich wel weer herstellen. Ook onze gebouwen kunnen, in samenwerking met hun omgeving, een rol spelen bij het herstel van de biodiversiteit. Zie onderstaand tekstvak voor uitleg wat biodiversiteit is.

Wat is Biodiversiteit

Biodiversiteit is de verscheidenheid aan leven – van een slootwaterdruppel tot een compleet bos, een oceaan of zelfs de aarde als geheel. Biodiversiteit omvat alle soorten planten, dieren en micro-organismen, maar ook de enorme genetische variatie binnen die soorten en de variatie aan ecosystemen waarvan ze deel uitmaken, van weiland tot wetland, van rivier tot estuarium en van bos tot woonwijk. Het gaat dus lang niet alleen over bloemen, bomen, koralen en aaibare beesten. Het begrip omvat het totaalpakket aan levende organismen en systemen – en de interacties daartussen.

6.2 Wet- en regelgeving: Omgevingswet biedt basis-bescherming, ambitie ligt hoger

Op grond van de Omgevingswet is het verboden beschermde flora en fauna te verstoren. Dit betekent dat bij renovatie, groot onderhoud en sloop, onderzoek gedaan moet worden naar eventueel aanwezige beschermde soorten. Door de aanwezigheid van bepaalde soorten kan het zijn dat projecten (tijdelijk) geen doorgang kunnen vinden. Als de projecten wel doorgang kunnen vinden dan moeten voor deze soorten vervolgens tijdelijke verblijfplaatsen gerealiseerd worden en de verdwenen verblijfplaatsen worden gecompenseerd.

De Omgevingswet zet in op het behoud van een aantal specifieke soorten. Ons Duurzaamheidsprogramma 2021–2030 kijkt breder en is ambitieuzer: wij streven naar een toename van de biodiversiteit vanaf 2021. Ook het Rijk zet, in haar omgevingsvisie, in op het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Op Europees niveau is in juni 2024 de Verordening Natuurherstel aangenomen. Ze legt juridisch bindende streefcijfers en verplichtingen voor natuurherstel vast.

Op dit moment bestaan voor natuur in de gebouwde omgeving, anders dan de eerdergenoemde basisbescherming, echter nog geen heldere landelijke eisen en regels.

6.3 Doelstelling Biodiversiteit

Op dit moment wordt gewerkt aan het verkrijgen van inzicht in de aanwezige biodiversiteit in onze gemeente. Vervolgens kan bepaald worden waar we op welke soorten in willen zetten. Tot die tijd kiezen we voor een projectmatige aanpak.

Bij ZOWEL ONDERHOUD, RENOVATIE ALS NIEUWBOUWPROJECTEN BEKIJKEN WE WELKE MOGELIJKHEDEN ER ZIJN VOOR HET BEHOUDEN EN VERSTERKEN VAN DE AANWEZIGE BESCHERMDE GEBOUWGEBONDEN SOORTEN RONDOM HET PAND. DE FOCUS LIGT OP DE BESCHERMDE GEBOUWGEBONDEN DIERSOORTEN: HUISMUS, GIERZWALUW EN EEN AANTAL VLEERMUIS SOORTEN ZOALS DE GEWONE DWERGVLEERMUIS EN DE RUIGE DWERGVLEERMUIS.

Per project bepalen we de mogelijkheden om bij te dragen aan het behoud/de versterking van aanwezige gebouwgebonden soorten. Daarvoor nemen we de kaart behorend bij het Soortenmanagementplan als uitgangspunt. Hierop staat de verspreiding van beschermde diersoorten weergegeven. Voor uitleg over het Soortenmanagementplan, zie onderstaand tekstvak. In de uitvoering houden we zoveel mogelijk rekening met de “4V’s”. De “4V’s” staan voor alle verschillende dingen die een plant of dier nodig heeft. Er bestaan verschillende definities van de 4V’s. Het Kennisnetwerk Ontwikkeling en Beheer Natuurkwaliteit spreekt van: voedsel, voortplanting, veiligheid en verplaatsing. Het

Soortenmanagementplan

Op grond van de Omgevingswet is het verboden beschermde flora en fauna te verstoren. Dit betekent dat bij elke renovatie, groot onderhoud en sloop, onderzoek gedaan moet worden naar eventueel aanwezige beschermde soorten. Dit is een tijdsintensief traject dat 1 tot 2 jaar kan duren. Vervolgens kan een ontheffing aangevraagd worden bij de provincie. Met een Soortenmanagementplan (SMP) kan een ontheffing voor een gebied aangevraagd worden. Alle activiteiten in dit gebied kunnen dan gebruik maken van die ontheffing. Dit leidt tot tijdswinst én de gebiedsgerichte benadering leidt tot betere resultaten voor de biodiversiteit.

In een Soortenmanagementplan wordt beschreven hoe, op de lange termijn, natuur en biodiversiteit in een gebied op duurzame en proactieve wijze beschermd wordt, terwijl er allerlei activiteiten en ontwikkelingen in hetzelfde gebied plaatsvinden. Het SMP is een managementplan waarin soortbescherming en biodiversiteit integraal geborgd worden binnen de geplande ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten in een gebied.

gemeentelijk vastgoed kan met name bijdragen aan verschillende type verblijfplaatsen en daarmee ook aan veiligheid voor bepaalde soorten. De verbinding kan ook een rol spelen, omdat vleermuizen oriënteren op lijnvormige elementen. Om te zorgen voor voldoende voedsel is de inrichting van de openbare ruimte van belang. Waar mogelijk wordt samenwerking opgezocht. 0

7 Monitoring

Monitoring dient meerdere doelen:

- resultaten zichtbaar maken;
- inzicht krijgen in de voortgang op de uitvoering van plannen;
- inzicht krijgen in knelpunten, risico's en succesfactoren om bijsturing, kennisontwikkeling en risicobeheersing mogelijk te maken (plan-do-check-act);

Doel is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij dat wat er al is, zoals het energiemonitoringssysteem, de jaarlijkse energierapportage en de mogelijkheden binnen het Vastgoedbeheersysteem.

De monitoringsindicatoren (of KPI's) verschillen per thema, zie hiervoor paragraaf 7.3 en 7.4.

7.1 Jaarlijkse informatie naar college en raad

Verduurzaming gemeentelijk vastgoed is onderdeel van de stukken in de P&C cyclus (voorjaarsnota, kadernota, begroting, najaarsnota en jaarverslag). Daarnaast wordt jaarlijks in Q2 een memo naar het college en een raadsinformatiebrief naar de raad gestuurd met de stand van zaken verduurzaming vastgoed. Hierin wordt in ieder geval ingegaan op:

- Resultaten op strategisch en tactisch niveau
- Resultaten op uitvoerend niveau
- Doelbereik: liggen we op koers met de verduurzaming

In de memo en de raadsinformatiebrief wordt niet uitgebreid ingegaan op de concrete energie verbruiksgegevens. Dit is onderdeel van het energierapport dat jaarlijks na de zomer aan de raad wordt aangeboden.

7.2 Monitoring op drie niveau's

Om invulling te geven aan de monitoringsdoelen, monitoren we op drie niveau's.

Monitoring en evaluatie op portefeuilleniveau

De monitoring op portefeuilleniveau richt zich op onze duurzaamheidsdoelstellingen: worden deze bereikt? Hierbij spelen ook eventuele veranderingen in (het gebruik van) de vastgoedportefeuille een rol. Ook het monitoren van de voortgang in de uitvoering van het Plan van Aanpak is onderdeel van de monitoring op portefeuilleniveau. Door de resultaten van de verschillende evaluatiemomenten op projectniveau te bundelen ontstaan inzichten die kunnen leiden tot nieuwe werkwijzen en beleid.

Monitoring en evaluatie op projectniveau

Bij het uitvoeren van een verduurzamingsproject zijn er verschillende evaluatiemomenten:

- Bij afronding voorbereidende fase;
- Na aanbesteding;

- Na oplevering;
- Eén jaar na oplevering .

Hierbij worden de gemaakte keuzes besproken, succesfactoren en belemmeringen geïdentificeerd en opgedane inzichten expliciet gemaakt. Ook wordt bepaald of de duurzaamheidsdoelstellingen van het project gerealiseerd zijn.

Monitoring op pandniveau

Om te bepalen hoe een gebouw scoort op duurzaamheid monitoren we op gebouwniveau. In de praktijk zal dit vooral gelden voor het thema energie. Voor dit thema is gebruikersgedrag en werking van installaties relevant en daarop is bijsturing mogelijk. De andere duurzaamheidsthema's hebben een meer statisch karakter. Overigens is de praktijk van energiemonitoring weerbarstig. Als gevolg van aangepast gebruik van een pand (ruimere gebruikstijden, ander gebruik, andere (meer) energieverbruikende apparatuur) is soms sprake van een toename van energieverbruik ondanks de genomen verduurzamingsmaatregelen. Dit betekent dat bij het interpreteren van de verbruikscijfers altijd rekening moet worden gehouden met dit soort factoren.

Het is wel wenselijk om op gebouwniveau bij te houden welke duurzame maatregelen zijn genomen. Deze administratie op gebouwniveau kan input bieden aan monitoring op portefeuilleniveau.

7.3 Monitoring thema energie

Voor de monitoring van het thema energie sluiten we aan bij bestaande instrumenten zoals ons energiemonitoringsprogramma en de jaarrapportage energie.

Monitoring op Portefeuilleniveau

In de jaarrapportage energie wordt op portefeuilleniveau inzicht gegeven in (de ontwikkeling van) het energieverbruik van en de daar aan gerelateerde CO₂ uitstoot door de gemeente. In de rapportage wordt het energieverbruik van het gemeentelijk vastgoed expliciet benoemd. Hierbij wordt bovendien onderscheid gemaakt naar clusters in de portefeuille.

In de jaarlijkse raadsbrief over de Stand van Zaken verduurzaming Vastgoed wordt in ieder geval opgenomen:

- De, op dat moment bekende, gerealiseerde CO₂-reductie;
- De verwachte CO₂-reductie op basis van geplande verduurzamingsprojecten, nieuwbouw en afstoten van panden;
- Aanwezige energielabels;
- Aantal panden dat voldoet aan de renovatiestandaard;
- Aantal panden aardgasvrij en aardgasvrij ready.

Monitoring op Projectniveau

Bij afronding van een project wordt een energielabel opgesteld. Ook wordt het pand gekoppeld aan het energiemonitoringsprogramma zodat energiemonitoring op pandniveau mogelijk is. Bij afronding van een project evalueren we succesfactoren en knelpunten om te komen tot het gewenste energieprestatieniveau.

Monitoring op Pandniveau

Op pandniveau monitoren we het werkelijk energieverbruik en de WEii scores. Met regelmaat bekijken we de energiegebruiksprofielen van onze panden op zoek naar afwijkend energieverbruik. Het energiemonitoringsprogramma, waarop een deel van onze panden is aangesloten, maakt dat mogelijk. We doen dit zowel voor onze bestaande panden als voor onze verduurzaamde bestaande panden als voor nieuwbouw.

7.4 Monitoring thema's circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit

De monitoring op de thema's circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit richt zich grotendeels op gedane inspanningen, evaluatie en het realiseren van een leereffect.

Monitoring op Portefeuilleniveau

Kijken we portefeuille breed dan monitoren we bij hoeveel van de projecten en panden circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit daadwerkelijk zijn meegenomen en wat de resultaten en genomen maatregelen zijn. Door de project evaluaties in samenhang te bekijken krijgen we inzicht in algemene knelpunten, succesfactoren en geleerde lessen.

Voor klimaatadaptatie monitoren we ook de voortgang van het in kaart brengen van de klimaatrisicoscores op basis van de 'red-flagging' systematiek (zie voor uitleg: tekstvak 'Framework for Climate Adaptive Buildings (FCAB)'). We beschrijven Succesfactoren en knelpunten en geleerde lessen.

Monitoring op Projectniveau

Op projectniveau beschrijven we in de projectevaluatie in ieder geval:

- Meegenomen indicatoren voor circulariteit en (evt.) behaalde scores op deze indicatoren
- De behaalde klimaatrisicoscores voor en na uitvoering
- De wijze waarop het onderwerp biodiversiteit is meegenomen;
- Genomen maatregelen voor de thema's circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit
- In hoeverre het resultaat aansluit bij de verwachtingen bij de start van het project
- Afwegingen bij gemaakte keuzes
- Leerpunten en succesfactoren:
 - Procesmatige aspecten
 - Technische aspecten
 - Financiële aspecten

8. Financien

De kosten voor verduurzaming worden uit verschillende budgetten gefinancierd.

8.1 Financien duurzaamheidsmaatregelen nieuwbouw

Bij nieuwbouw geldt dat de kosten voor verduurzamende maatregelen integraal opgenomen worden in het projectbudget dat wordt aangevraagd.

8.2 Financien duurzaamheidsmaatregelen nieuwe aankoop bestaand pand

De kosten van het verduurzamen zijn onderdeel van de initiële investeringsbeslissing over de aankoop van een bestaand pand. Deze kosten worden gedragen in het project en komen niet ten laste van het budget dat beschikbaar is voor de verduurzaming van bestaand gemeentelijk vastgoed.

8.3 Financien duurzaamheidsmaatregelen bestaande bouw

In de begroting van 2024 is een stelpost (kapitaallasten) opgenomen voor het verduurzamen van ons bestaande vastgoed en de panden voor bewegingsonderwijs in ons eigendom. Dit is gebaseerd op een eerder gemaakte grofmazige kostenanalyse. Via een collegebesluit kan deze stelpost worden omgezet in investeringskredieten. Voor een tweetal panden is dit al gedaan. Voor de overige panden wordt dit collegebesluit gebaseerd op de Routekaart. De eerste Routekaart beslaat de periode 2024–2027. Zie voor meer achtergrondinformatie over de financiële situatie voor de periode 2024–2027 Bijlage 1.

Verduurzaming laten we qua planning zoveel mogelijk samenvallen met het geplande onderhoud in de MJOP'S (beheerplannen). Dit maakt het mogelijk om al beschikbare (relevante) MJOP-budgetten in te zetten voor verduurzamende maatregelen. Ook maken we zoveel mogelijk gebruik van landelijke subsidieregelingen zoals de DUMAVA.

Voor de periode na 2027 zal een nieuwe kostenanalyse gemaakt worden. Ook wordt hiervoor een nieuwe Routekaart opgesteld. Dit zal leiden tot een vervolgbesluit over verduurzamingsbudget.

8.4 Financiering duurzaamheidsmaatregelen sloop

Bij sloop geldt dat de kosten voor circulariteit integraal worden opgenomen in het projectbudget dat wordt aangevraagd. Overigens blijkt circulaire sloop niet per definitie duurder te zijn dan niet-circulaire sloop.

9 Uitvoeringsprogramma Verduurzaming vastgoed

Het uitvoeringsprogramma Verduurzaming vastgoed bestaat uit twee documenten:

- Een Plan van Aanpak dat zich richt op het invullen van de organisatorische, financiële en technische randvoorwaarden.
- Een Routekaart met daarin een planning van verduurzamingsprojecten van onze bestaande panden en de financiering hiervan. Financieringsbeslissingen worden gemaakt op basis van de Routekaart.

9.1 Plan van aanpak verduurzaming

Voor het kunnen realiseren van de gewenste verduurzaming bij ons vastgoed moeten de juiste randvoorwaarden vervuld zijn. Randvoorwaarden zijn onder te verdelen in drie categorieën: organisatorisch, financieel en technisch. Het Plan van Aanpak geeft op basis van aanwezige kennis en inzichten een overzicht van wat nodig is om ons vastgoed te verduurzamen en brengt daarbinnen de focus aan op prioriteiten. Op deze manier biedt het Plan van Aanpak duidelijkheid over wat ons te doen staat. Dit ondersteunt de sturing op resultaten en de communicatie over de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed zowel intern als extern. In 2023 stelde het College, vooruitlopend op deze ‘Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029’, het “Plan van Aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2023–2025” vast.

9.2 Routekaart – Verduurzaming bestaande panden

Als gebouweigenaar is de gemeente verplicht een Integrale Portefeuille Aanpak op te stellen voor de verduurzaming van haar panden op het thema energie. Wij zien hiervan de meerwaarde en noemen deze aanpak de Routekaart verduurzaming vastgoed. De Routekaart geeft antwoord op de vraag ‘Hoe kunnen we de komende jaren onze vastgoedportefeuille het beste verduurzamen?’ Oftewel: wanneer verduurzamen we welke panden en op welke manier? De Routekaart geeft o.a. inzicht in de financiële implicaties van de planning. Financieringsbeslissingen worden gemaakt op basis van de Routekaart.

Uitgangspunt van de Routekaart is de opgave voor het thema energie. Op het moment dat een pand op basis van de routekaart ingepland staat worden op pandniveau ook de thema’s circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit meegenomen. Hiervoor doen we een integraal verduurzamingsonderzoek.

De Routekaart is geen in beton gegoten actieplan; het is een vooruitblik naar de weg die we te bewandelen hebben. De eerste Routekaart wordt ongeveer tegelijkertijd met deze ‘Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029’ vastgesteld door het college en heeft een looptijd van 2024–2027.

9.3 Nieuwbouw, aankoop bestaande bouw, aanhuur en sloop

Voor duurzaamheid bij nieuwbouw, aankoop bestaande bouw en sloop is geen uitvoeringsprogramma nodig. Bij deze projecten zijn de benodigde duurzaamheidswerkzaamheden/maatregelen integraal onderdeel van het project.

Bij aanhuur zijn wij als huurder niet direct verantwoordelijk voor de verduurzaming. Wel kunnen we de verhuurder hierop aanspreken. Dit is onderdeel van de reguliere werkzaamheden.

Bijlage 1 – Achtergrondinformatie financiën verduurzaming periode 2024-2027

Deze bijlage beschrijft het inzicht in de financiën voor de verduurzaming van ons gemeentelijk vastgoed voor de periode 2024–2027. Dit is de situatie per oktober 2024. Vanwege de dynamiek van verduurzaming en de situatie in de markt kan dit beeld in de toekomst veranderen.

Financiële consequenties energiedoelstelling bestaand vastgoed

Tegelijk met het opstellen van deze ‘Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029’ is de ‘Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2024–2027’ opgesteld. Hierin zijn op basis van een analyse op hoofdlijnen de kosten ingeschat voor het behalen van onze doelstellingen op het thema energie. Dit is een verfijning van de eerder gemaakt grofmazige kosteninschatting. De verwachte kosten die nog gemoeid zijn met het realiseren van de energiedoelstelling voor bestaand gemeentelijk vastgoed bedragen in de periode 2024–2050 circa € 42,5 miljoen. Ervan uitgaande dat iets meer dan de helft van de doelstelling gerealiseerd moet worden in 2030, betekent dit voor de periode 2024–2030 een verwachte investering van: circa € 21 miljoen. Bij het bepalen van deze bedragen is rekening gehouden met panden die afgestoten of vervangen worden, deze panden worden niet verduurzaamd.

Het op basis van de Routekaart verwachte benodigde bedrag voor het behalen van de energiedoelstelling is (fors) lager dan uit de eerdere grofmazige kostenanalyse bleek. Dat komt enerzijds doordat nu in meer detail gekeken is naar onze panden, anderzijds doordat in de tussenliggende periode al investeringen zijn gedaan.

De Routekaart geeft onder andere een planning voor de verduurzaming van onze bestaande panden. Hierbij was het beschikbaar gestelde budget voor de periode 2024–2027 kaderstellend. Het beschikbaar gestelde budget is lager dan het benodigde bedrag. Tegelijk bleek dat duidelijkheid over de objectstrategie van panden een belangrijke (beperkende) factor was in het bepalen van een logisch verduurzamingsmoment. Dit maakt het beschikbare bedrag voor de periode 2024–2027 passend bij huidige situatie in de vastgoedportefeuille.

Financiële consequenties doelstellingen circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit

Voor de thema's circulair, klimaatadaptatie en biodiversiteit is bewust gekozen voor richtinggevende procesdoelstellingen en inspanningsverplichtingen. Met deze thema's moeten we eerst meer ervaring op doen zodat we inzicht krijgen in de benodigde maatregelen. Ook ontbreken op dit moment algemeen bruikbare kostenkennallen. Dat betekent dat het niet mogelijk is om een kostenindicatie te maken zoals voor het thema energie gedaan is.

Wel zijn algemene uitspraken te vinden over meerkosten in percentages. Landelijk wordt gesproken over 3–9% meerkosten voor circulaire nieuwbouw. Het toepasselijke percentage is afhankelijk van het type pand. De gevonden informatie over meerkosten voor klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit richt zich voornamelijk op gebiedsinrichting in plaats van op gebouwen. Deze informatie over meerkosten van circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit kunnen niet één op één worden vertaald naar bestaande bouw.

Door de lerende aanpak kan per project een afweging kan worden gemaakt in te behalen doelen waarbij financiële consequenties één van de factoren is.

Wijze van dekking

In de begroting van 2024 is een stelpost (kapitaallasten) opgenomen voor het verduurzamen van ons bestaande vastgoed en de panden voor bewegingsonderwijs in ons eigendom. Dit is gebaseerd op een eerder gemaakte grofmazige kostenanalyse. Het gaat respectievelijk om structureel 2,5 miljoen en 0,5 miljoen voor een periode van vier jaar. Op basis van bovenstaande biedt dit bedrag voor de periode 2024–2027 financiële ruimte om de verduurzaming van ons bestaande vastgoed vorm te geven. Via een collegebesluit kan deze stelpost worden omgezet in investeringskredieten. Voor een tweetal panden is dit al gedaan. Voor de overige panden wordt dit collegebesluit gebaseerd op de Routekaart. De eerste Routekaart beslaat de periode 2024–2027.

Verduurzaming laten we qua planning zoveel mogelijk samenvallen met het geplande onderhoud in de MJOP'S (beheerplannen). Dit maakt het mogelijk om al beschikbare (relevante) MJOP–budgetten in te zetten voor verduurzamende maatregelen. Ook maken we zoveel mogelijk gebruik van landelijke subsidieregelingen zoals de DUMAVA.

Voor de periode na 2027 zal een nieuwe kostenanalyse gemaakt worden. Dit zal leiden tot een vervolgbesluit over verduurzamingsbudget.