# Visie en Plan van aanpak

*Verduurzamingsopgave gemeentelijk vastgoed Heemstede*

aestate /ontrafel experts

CONCEPT - 8 mei 2019

De afgelopen periode heeft Aestate in opdracht van en in samenwerking met de gemeente Heemstede gevolg gegeven aan het uitwerken van de motie Duurzaamheid 2.0 zoals aangenomen in de raad van 8 november 2018.. Deze rapportage geeft inzicht in de gehanteerde aanpak, de geboekte resultaten tot nu toe en een plan van aanpak voor de vervolgstappen.

## Inhoud

**Opdracht Aestate**

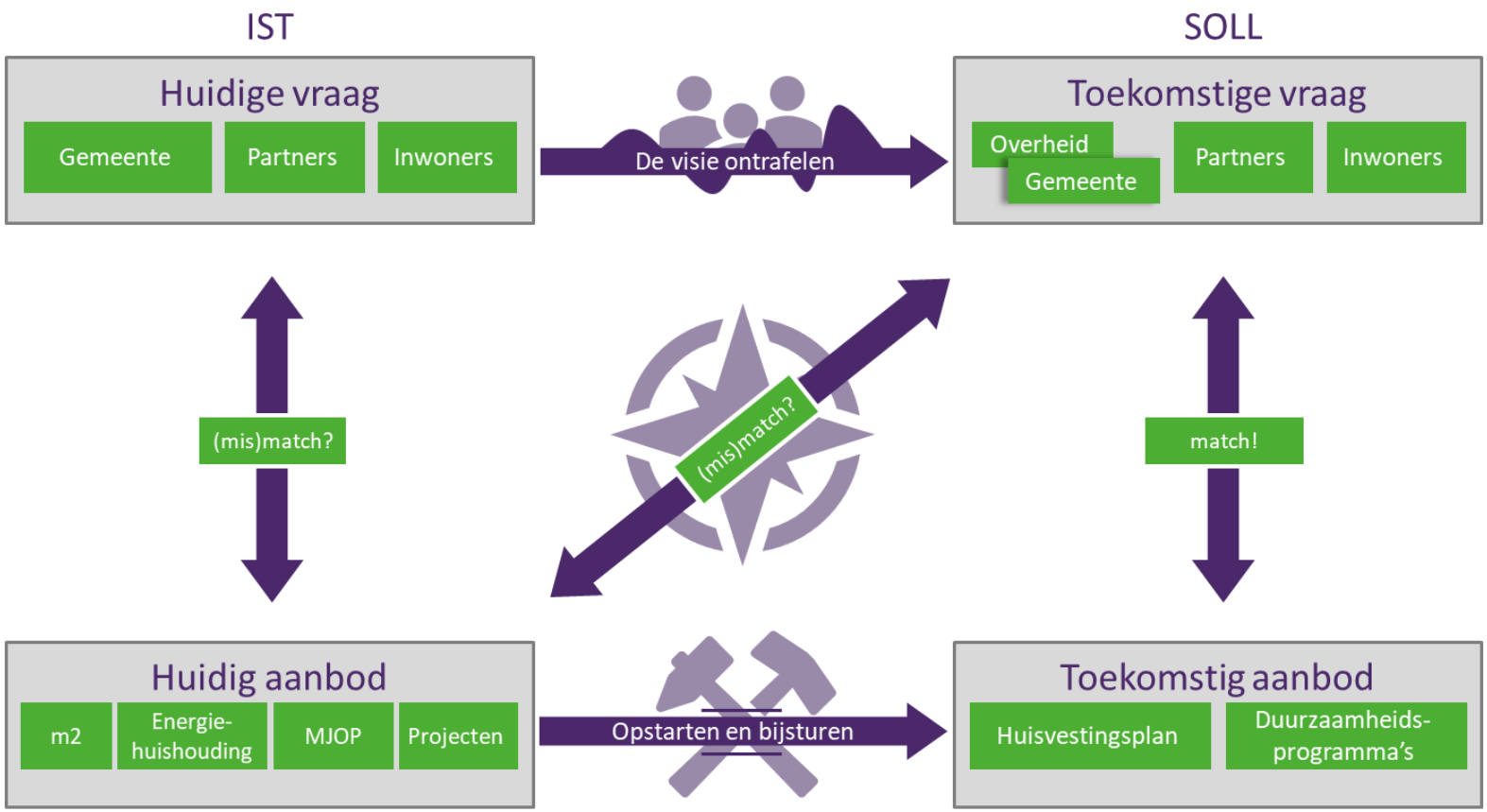
**Stap 1. De visie ontrafeld**

**Stap 3. De huidige situatie in beeld**

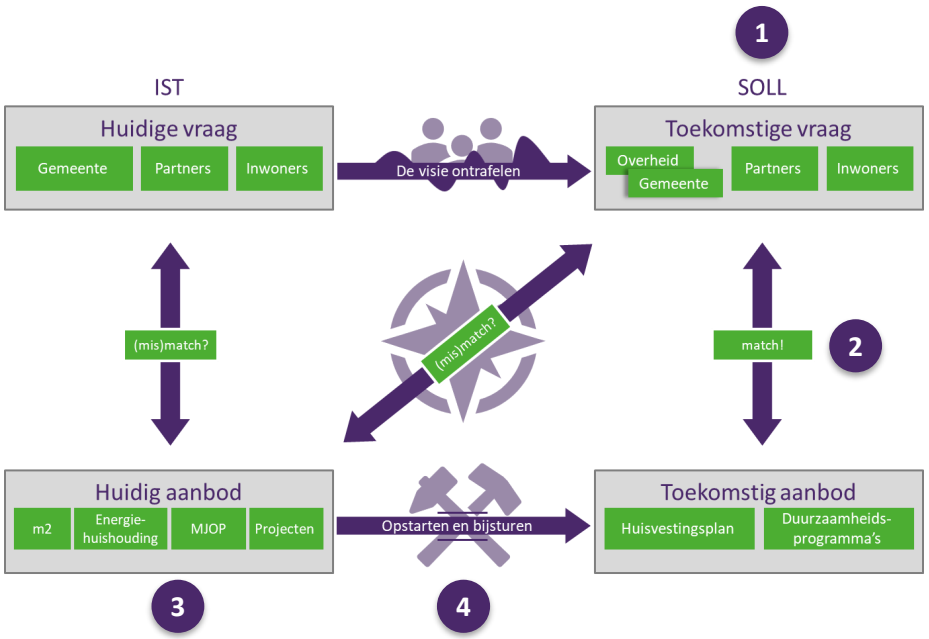
**Plan van aanpak richting Routekaart verduurzaming**

# Opdracht Aestate

# De kapstok


IST
SOLL
Huidige vraag
Gemeente
Partners
Inwoners
De visie ontrafelen
Toekomstige vraag
Overheid
Gemeente
Partners
Inwoners
(mis)match?
(mis)match?
match!
Huidig aanbod
m2
Energie-huishouding
MJOP
Projecten
Opstarten en bijsturen
Toekomstig aanbod
Huisvestingsplan
Duurzaamheids-programma's

# Een concreet stappenplan




*Stapsgewijs van IST naar SOLL*

**Stappen**

IST

Welke projecten lopen er?

Wat is de status van de huidige portefeuille?

3

**Tijd**

SOLL

1 Wat betekent ***energie neutraal*** voor de gemeente Heemstede?

Welke resultaten moeten behaald worden? En welke deelresultaten volgen hier uit?

2 Welke programma's moeten worden georganiseerd om de (deel)resultaten te behalen? Welke stakeholders moeten we daarbij betrekken?

4 Welke projecten moeten we opstarten om de resultaten te bereiken?

# Stap 1: de visie ontrafelen

**De stip op de horizon**

De inhoudelijke ambities van de gemeente Heemstede staan centraal bij het opstellen van een samenhangende aanpak voor de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Wat is de visie van de gemeente Heemstede op haar vastgoed en de verduurzamingsopgave en wat is het doel? Dit is het *richten*. Gaat het over energie neutrale gebouwen, of wordt er ook breder gekeken, zowel in schaalgrootte als thematisch? Moet er meer gedaan worden aan besparing en bewustwording bij de eindgebruiker? Welke stakeholders moeten betrokken worden?

Na het richten kan gekeken worden naar de visie en ambitie op het gebied van verduurzaming. Vanuit deze visie en ambitie kan vervolgens een vertaling worden gemaakt naar concrete middellange termijn doelstellingen en deelresultaten.

| | |
|---|---|
| **Hoe?** | Strategische werksessie(s) duurzaamheid |
| **Met wie?** | Hoofdstakeholders (stuur- en projectgroep) en selectie van inhoudelijke experts |
| **Resultaat?** | Een gedragen visie en ambitie |

Wat betekent ***energie neutraal*** voor de gemeente Heemstede?

Welke resultaten moeten behaald worden?
En welke deelresultaten volgen hier uit?

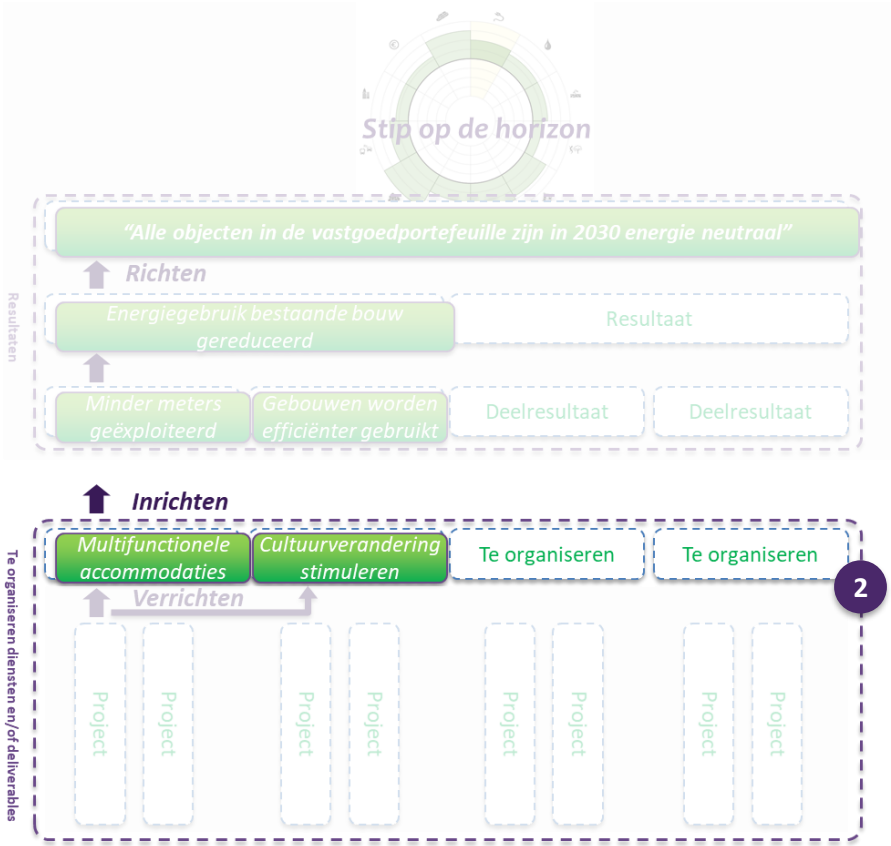
# Stap 2: organiseren

**Wat te organiseren?**

In stap 1 hebben we een gedeelde stip op de horizon gedefinieerd en de koers bepaald. In stap 2 staat het vertalen van de koers centraal: het matchen van de toekomstige vraag en aanbod (SOLL). Het *inrichten.* Welke activiteiten en resultaten moet de gemeente Heemstede organiseren om de beoogde (deel)resultaten te behalen? Welke mogelijkheden zijn er om te verduurzamen en hoe kan dat procesmatig en organisatorisch worden ingebed in de organisatie van de gemeente? Welke stakeholders kunnen welke bijdrage leveren?

Het resultaat is een samenhangend geheel van een programma met concrete projecten en activiteiten, waarbij het realiseren van de duurzaamheidsvisie en ambitie de basis is.

| | |
|---|---|
| **Hoe?** | Tactische werksessie |
| **Met wie?** | Hoofdstakeholders (stuur- en projectgroep) en externe inhoudelijk experts |
| **Resultaat?** | Een samenstelling van te leveren diensten en deliverables uitgewerkt in een aantal duurzaamheidsprogramma's |




Welke programma's moeten worden georganiseerd om de (deel)resultaten te behalen?

Welke stakeholders moeten we daarbij betrekken?

# Stap 3: de huidige situatie ontrafelen

**Waar staan we nu?**

Stap 3 betreft het inzichtelijk maken van de huidige situatie. Wat is de huidige status van de portefeuille? Kunnen we deze opdelen in categorieën (bouwperiode, type, sociale relevantie, …)?

Een analyse van het huidige MJOP geeft inzicht in de uitdagingen en kansen in de portefeuille. In samenhang met een visie op het strategisch vastgoed kunnen een aantal vragen worden gesteld. Waar zit de piek in onderhoud? Welke objecten stoten we af, welke veranderen van functie, welke objecten en functies komen erbij t/m 2030? Welke energie labels hebben de objecten in de portefeuille? Met aanpakken van welke categorie slaan we de grote slag? Welke projecten zijn al opgestart?

| | |
|---|---|
| **Hoe?** | Analyse van het MJOP, energiescans, potentie van gebouwen. |
| **Met wie?** | Werkgroep en externe inhoudelijke experts. |
| **Resultaat?** | Inzicht in kosten en planning en categorisering van de huidige vastgoedportefeuille en de uitdagingen en kansen. |

Wat is de status van de huidige portefeuille? 3

Welke projecten lopen er?

# Stap 4: starten en bijsturen

**Doelgericht sturen op een duurzame vastgoedportefeuille**

Met de koers bepaald in stap 1 en vertaald in duurzaamheidsprogramma's in stap 2 gezamenlijk de gewenste situatie (SOLL), en met de huidige situatie ontrafeld in stap 3 (IST), zijn de benodigde inzichten compleet om de 'gap' te overbruggen door een concreet plan richting een duurzame vastgoedportefeuille. Dat plan stellen we samen de interne organisatie en met de interne en externe experts op in stap 4.

Welke projecten en activiteiten (bijvoorbeeld de ingezette pilots) zijn in lijn met de koers en welke aanvullende activiteiten zijn nodig om de koers te bereiken? Dragen de lopende projecten op de juiste manier bij aan de duurzaamheidsambities? Welke projecten moeten worden opgestart om de doelen te halen? Belangrijk in het plan is het sturen op resultaat voor de korte, middellange en lange termijn.

| | |
|---|---|
| **Hoe?** | Werksessie(s) projecten definiëren |
| **Met wie?** | Stuur- en projectgroep gefaciliteerd door een kwartiermaker/programmamanager met externe inhoudelijke experts. |
| **Resultaat?** | Concrete projecten die in samenhang met de andere deelprogramma's leiden tot de gezamenlijke ambitie van energieneutraal 2030. |

Welke projecten moeten we opstarten om de resultaten te bereiken?

# Resultaat

**Stappen**

IST

Welke projecten lopen er?

Wat is de status van de huidige portefeuille?

**Tijd**

SOLL

1 Wat betekent ***energie neutraal*** voor de gemeente Heemstede?

Welke resultaten moeten behaald worden? En welke deelresultaten volgen hier uit?

2 Welke programma's moeten worden georganiseerd om de (deel)resultaten te behalen?
Welke stakeholders moeten we daarbij betrekken?

3

4 Welke projecten moeten we opstarten om de resultaten te bereiken?

1 Deze fase is gereed

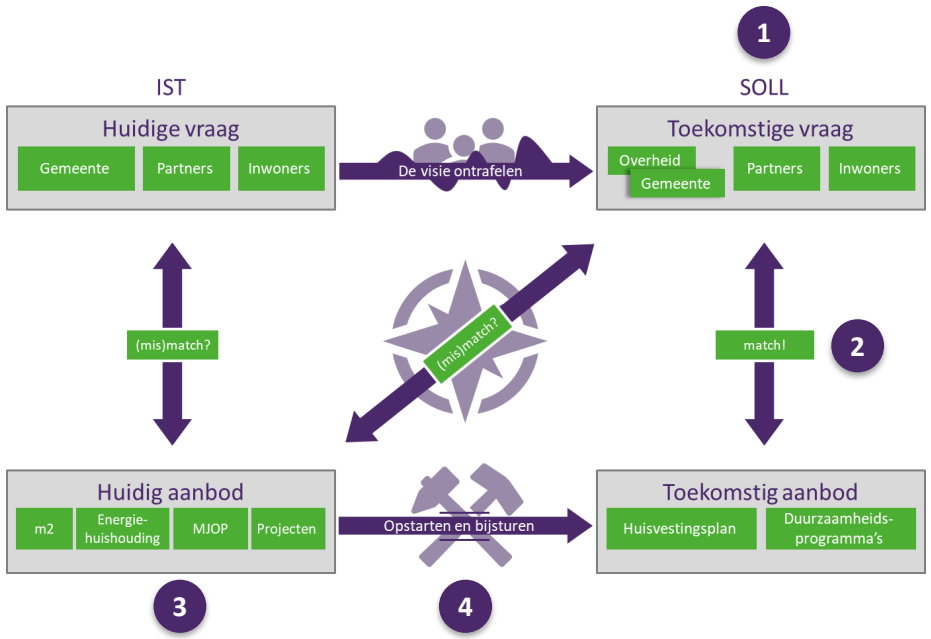
2 Deze fase is onderdeel van de routekaart.
Zie verder in dit PvA.

3 Deze fase is gereed

4 Onderdeel van de implementatiefase routekaart.
Zie verder in dit PvA

# Stap 1. De visie ontrafeld

# Een concreet stappenplan




*Stapsgewijs van IST naar SOLL*

**Stappen**

IST

Welke projecten lopen er?

Wat is de status van de huidige portefeuille?

3

Tijd

SOLL

1 Wat betekent ***energie neutraal*** voor de gemeente Heemstede?

Welke resultaten moeten behaald worden? En welke deelresultaten volgen hier uit?

2 Welke programma's moeten worden georganiseerd om de (deel)resultaten te behalen? Welke stakeholders moeten we daarbij betrekken?

4 Welke projecten moeten we opstarten om de resultaten te bereiken?

# Werksessies

De afgelopen periode hebben er 2 werksessie plaats gevonden met medewerkers van de gemeente Heemstede. Waarbij we samen de visie op duurzaamheid van de gemeente Heemstede hebben ontrafeld.

Aan de hand van een aantal perspectieven hebben we gezocht naar de impact en het resultaat van deze visie op langere termijn.

Daarnaast hebben we proberen vast stellen aan de hand van de omgevingswijzer waar de nadruk voor de Gemeente ligt als het gaat om de thema's binnen het begrip duurzaamheid. En dan voornamelijk gerelateerd aan het verduurzamen van de eigen vastgoedportefeuille.

# Resultaat werksessie: een scherpe definitie

De gemeente Heemstede is volop bezig met het thema duurzaamheid. Een van de onderdelen binnen dit thema dat aangepakt moet worden is de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Hierbij heeft de Gemeenteraad als doel gesteld: **een volledig energie neutrale vastgoedportefeuille in 2030**.

Dit wordt in de Nota Duurzaamheid 2016-2020 verder gespecificeerd:

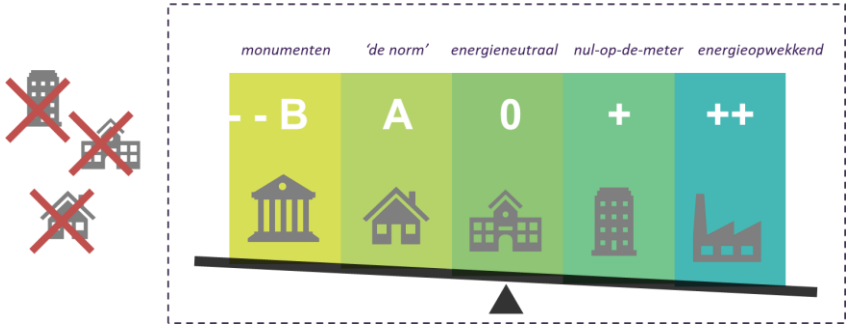
1. *Nieuwe gemeentelijke gebouwen worden energieneutraal gebouwd;*
2. *Gebouwen in 2030 minimaal A-label (analoog aan Energieakkoord) en energieneutraal door opwekking van duurzame energie door de gemeentelijke gebouwen of elders binnen de gemeente.*

Punt 2 is in de werksessies nader besproken en gespecificeerd. De definitie is daarbij aangescherpt:

- De totale vastgoedportefeuille van de gemeente (juridisch eigendom) is **onderaan de streep** energieneutraal door verduurzamen van de panden en opwekking resterende energievraag **op eigen terrein.** Energieneutraal betekent hierin dat het gebouwgebonden energieverbruik wordt gecompenseerd door een minimaal gelijke opbrengst.
- Bestaande bouw draagt hieraan bij door minimaal aan de wettelijke kaders te voldoen.

In andere woorden, de wettelijke eisen worden gevolgd en daarbovenop moet de verduurzaming van de panden en de totale portefeuille ertoe leiden dat de gemeentelijk portefeuille in 2030 energieneutraal is. Energieopwekkende gemeentelijke gebouwen zullen moeten compenseren voor onzuinige monumenten of andere panden waarbij energieneutraliteit niet volledig haalbaar is. Punt 1 is zodoende een logische voorwaarde om te voldoen aan punt 2.

Vastgoedportefeuille 2030: energieneutraal



# Ambitie uitgewerkt in fases

**2019**

**Keuring verplicht**
Objecten met gasgestookte verwarmingssystemen > 100 kW?

**Portefeuille in kaart**
Gemeenten hebben hun vastgoedportefeuille in kaart

**2020**

**BENG**
BENG vervangt EPC

**2021**

**Wijkgericht PvA**
Gemeenten hebben een wijkgerichte plan van aanpak voor de energietransitie

**2023**

**Label C**
Gebouwen met hoofdfunctie kantoor (> 100 m2) hebben energielabel C (Energie-index > 1,3)

Uitzondering geldt voor monumenten en gebouwen die binnen 2 jaar gesloopt/getransformeerd/onteigend worden

**2030**

**Label A**
Alle gebouwen hebben minimaal label A

**Energieneutraal**
De totale vastgoedportefeuille van de gemeente is **onderaan de streep** energieneutraal

**2050**

**CO2**
Een CO2-arme energievoorziening die veilig, betrouwbaar en betaalbaar is

# Beantwoording van de vragen over de visie

In het raadsvoorstel over de aanpak van de motie ‘duurzaamheid 2.0’ is aangegeven dat er richting gegeven moet gaan worden op een aantal vragen. Hieronder volgen deze vragen en is aangegeven in welk document deze een plek krijgen. Duidelijk daarbij moet zijn dat de opgave vele raakvlakken en samenhang kent met andere lopende processen (zoals de energie-transitie) Wijzigingen van inzicht of besluiten kunnen direct gevolgen hebben voor aanverwante thema’s. Dit vraagt om een brede begeleidingsgroep

| Te verkennen | Krijgt plek in: |
|---|---|
| Wat kan er op vastgoedportefeuille niveau gedaan worden om energieneutraliteit te behalen:<br>- bijvoorbeeld inzet riothermie<br>- afstoten van deel v/h vastgoed? | Routekaart (uit te voeren analyse) |
| Welke van de huidige technieken zouden er per pand toegepast kunnen worden? | Routekaart (uit te voeren analyse) |
| Op welke locaties kan er een plus behaald worden om te compenseren -> goed uitnutten op portefeuille niveau | Dashboard (onderdeel van routekaart) |

# Beantwoording van de vragen over de visie

| Te organiseren | Krijgt plek in: |
|---|---|
| Koppelkansen met de wijk en met de RES implementeren in aanpak: lenigheid inbouwen. | Routekaart (procesinrichting) |
| Bewustzijn vergroten dat gekozen lijn ambitieus is en mogelijk vraagt om andere prioritering van beschikbare budgetten door de raad | Routekaart (communicatie) |

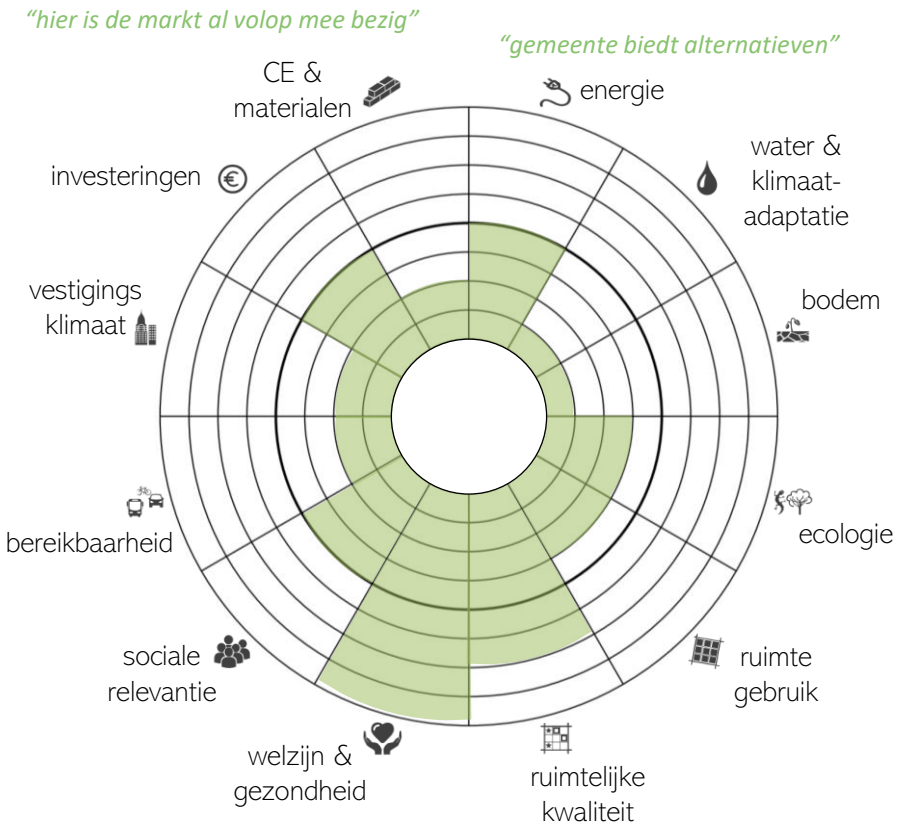
| Beeldvorming en communicatie | Krijgt plek in: |
|---|---|
| Gemeente wil laten zien dat ze aan de slag en in control zijn. Stip op de horizon is aanjager, geen doel op zich. | Routekaart (communicatie) |
| Opbrengst van investeringen in energieneutraliteit zichtbaar maken. | Dashboard (onderdeel van routekaart) |
| Opbrengst is meer dan minder uitgaven aan energie. Verbetering in gezonde omgeving en leefbaarheid expliciet maken. | Routekaart (resultaten) |
| Open en eerlijk communiceren, geen valse verwachtingen scheppen | Routekaart (communicatie) |
| Gemeente wil een aanjager zijn voor andere duurzaamheidsinitiatieven | Routekaart (communicatie) |

# Perspectieven op duurzaamheid

Naast het verduurzamen op het gebied van energie is het cruciaal om de uitdaging waar de gemeente Heemstede voor staat op een integrale manier aan te pakken. Het wiel hiernaast komt uit de Omgevingswijzer, waar twaalf thema's het brede begrip duurzaamheid funderen, en de samenhang laat zien dat het na te streven evenwicht niet alleen zit op de energiemeter, maar ook zit in een balans tussen deze thema's.

Dat betekent voor de vastgoedportefeuille dat er slimme keuzes gemaakt moeten worden in welke panden ook in de toekomst bijdragen aan de gemeente en haar ambities. Hoe in die gebouwen meerwaarde ontstaat door een prettig gebruik en een functionele invulling. Hoe we de natuur respecteren door goed om te gaan met de bodem, de flora en fauna. Hoe een gebouw zo min mogelijk 'footprint' achterlaat als het gaat om energieverbruik en dus uitstoot, maar ook in het gebruik van materialen. Welke gebouwen mogelijk niet bijdragen en dus op een verantwoorde manier een andere toepassing moeten krijgen.

In de werksessies met de betrokkenen is duidelijk de nadruk gelegd op het thema 'welzijn en gezondheid' en 'ruimtelijke kwaliteit', met de gedachte dat de gebouwde omgeving zo goed mogelijk moet bijdragen aan het welbevinden van haar gebruiker. De gemeente wil hierin een voorbeeld stellen met haar gebouwen en een gezonde en prettige omgeving bieden voor burger en medewerker. Als bijvangst van de energetische verduurzaming van de panden moet dus gestreefd worden naar het opwaarderen van deze thema's.



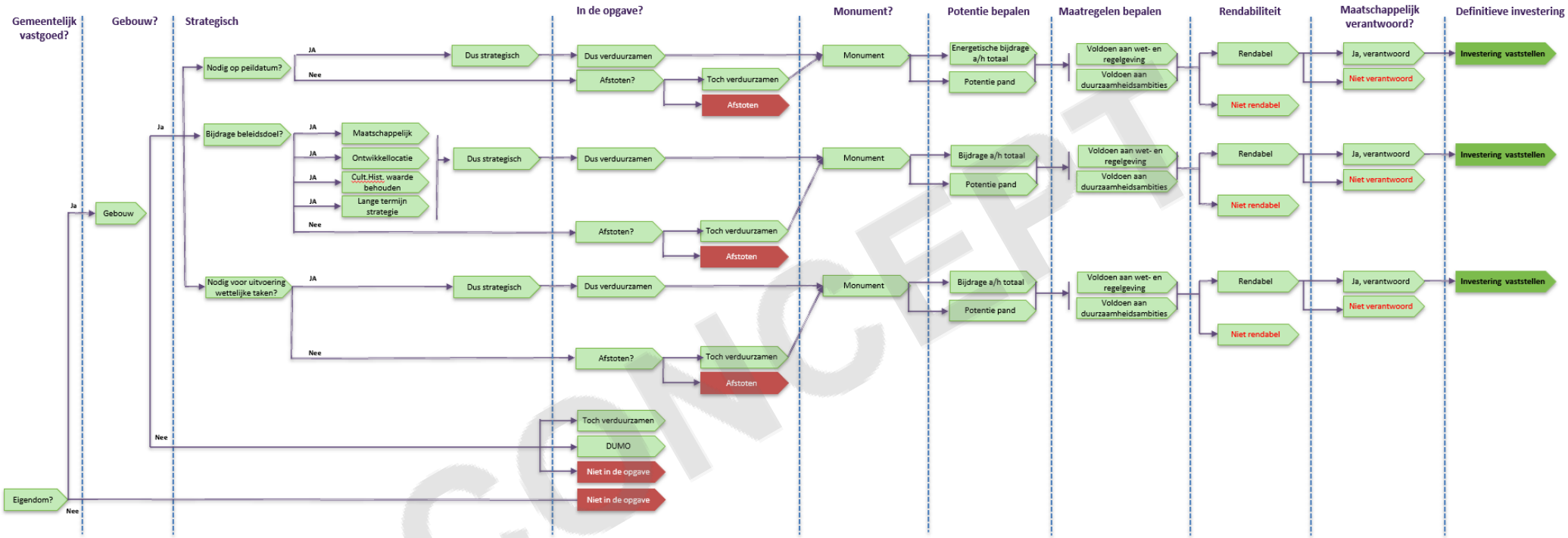
# Duurzaam-strategische vastgoedportefeuille

De kaders voor een strategische vastgoedportefeuille zijn parallel aan het opstellen van dit document gedefinieerd. Deze strategische kaders sluiten voornamelijk aan op de thema's 'sociale relevantie' en 'investeringen' van de Omgevingswijzer, maar hebben ook raakvlakken met 'ruimtegebruik', 'ruimtelijke kwaliteit' en 'vestigingsklimaat'. Je zou kunnen zeggen: een duurzame vastgoedportefeuille is onontkoombaar ook een strategische vastgoedportefeuille. Immers, door de portefeuille óók vanuit een sociaal-bestuurlijk toekomstperspectief te bekijken en hierop te sturen, worden desinvesteringen, in geld, materiaal en energie, voorkomen.

De kaders voor de vastgoedstrategie zijn verwerkt in een stroomschema wat de keuze strategisch / niet-strategisch en afstoten / niet afstoten moet verduidelijken. Dit levert slechts een theoretische gewenste situatie op, bekeken puur vanuit de ambitie en plicht van de gemeente, en de vraag. Zonder rekening te houden met de status van een pand of de noodzakelijke of kansrijke ingrepen voor de verduurzaming. Zodoende is het afwegingskader in het stroomschema vervlochten met de afwegingen voor verduurzaming en de financiële gevolgen daarvan.

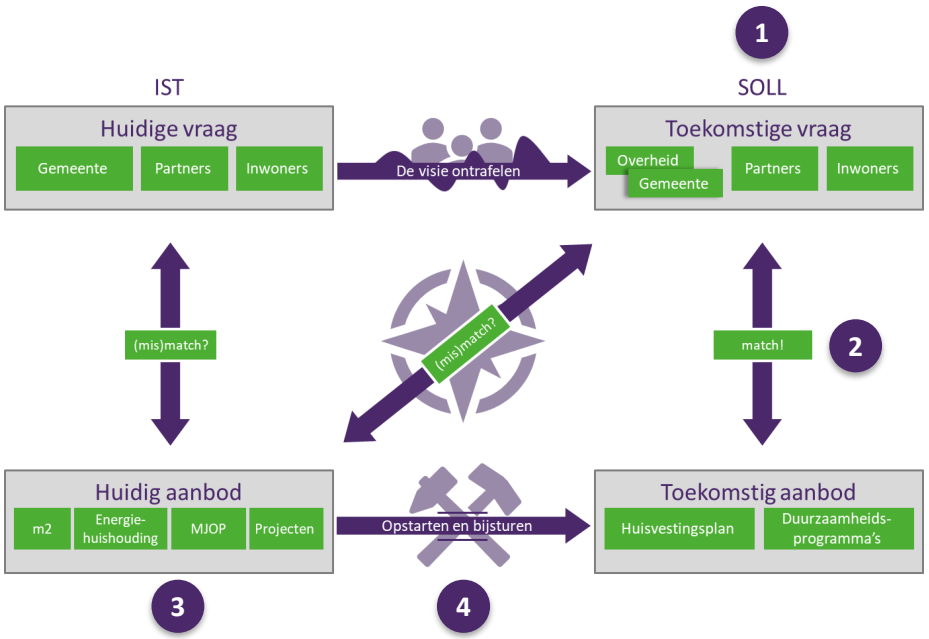
Het afwegingskader zoals op de volgende pagina is weergegeven maakt deze koppeling. Het finetunen hiervan moet nog plaats vinden en zal meegenomen worden in het plan van aanpak.

# Aanzet afwegingskader verduurzamen

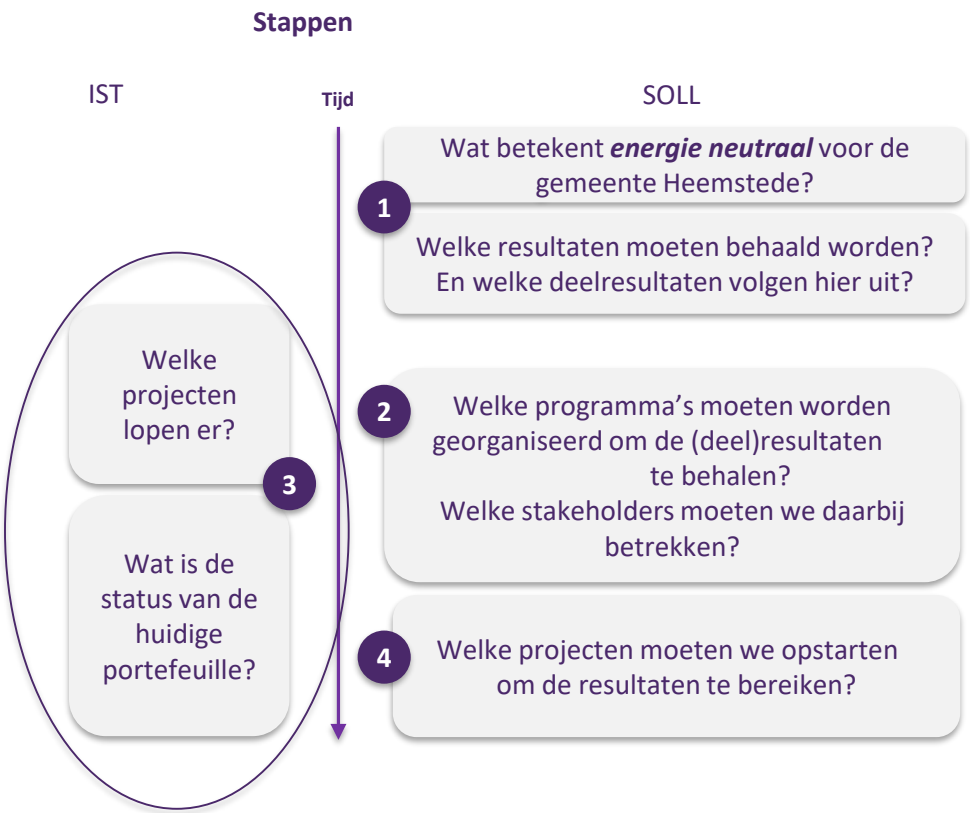


# Stap 3. Quickscan huidige situatie

# Stap 3: huidige situatie in beeld




*Stapsgewijs van IST naar SOLL*



# Quick scan huidige portefeuille

Inzicht in de huidige portefeuille en de status van de objecten is essentieel om in een vervolgfase de juiste afweging te kunnen maken voor wijzigingen en ingrepen in die portefeuille. Parallel aan stap 1 is stap 3 uitgevoerd met als doel inzicht te verkrijgen in de huidige status van de vastgoedportefeuille. De uitkomsten van deze ‘quick scan’ zijn samengevat in een concept dashboard. Door het opstellen van een dashboard met informatie over zowel de huidige als beoogde situatie, kan heel duidelijk inzicht worden verkregen in de effecten van bepaalde keuzes.

Op dit moment is het dashboard vooral gevuld met informatie over de huidige status en grove informatie over de mogelijke ingrepen. Dit bestaat uit aangeleverde informatie door de gemeente voor wat betreft objectinformatie (BVO, energie labels) en een kosteninschatting MJOP en verduurzaming. Eén object is als pilot meer in detail uitgewerkt. Voor dit objecten wordt meer in detail gekeken naar informatie over bijvoorbeeld gevel- en dakisolatie, huidige (klimaat)installaties , gebruikstijden en mogelijke te nemen maatregelen.

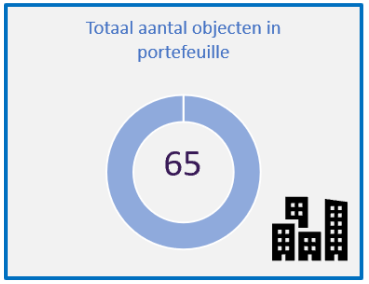
Daarnaast laat het dashboard zien wat de financiële en energetische gevolgen zijn, afgezet in de tijd, van de mogelijke te nemen maatregelen. Het inzicht op de effecten wordt in zijn totaliteit op portefeuilleniveau weergeven, maar zijn ook te zien op objectniveau.

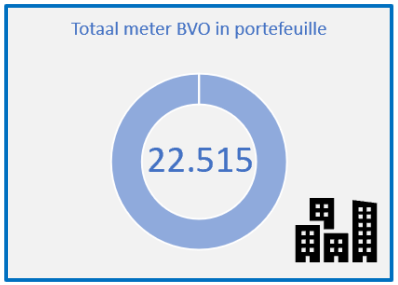
Op de volgende pagina’s is het dashboard weergeven, om een beeld te geven van de mogelijkheden van een dergelijk systeem. In het plan van aanpak zal duidelijk gemaakt worden hoe dit dashboard in te zetten.

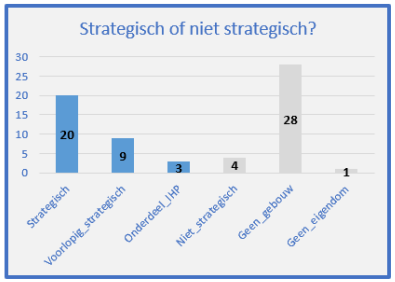
Wat is de status van de huidige portefeuille? 3

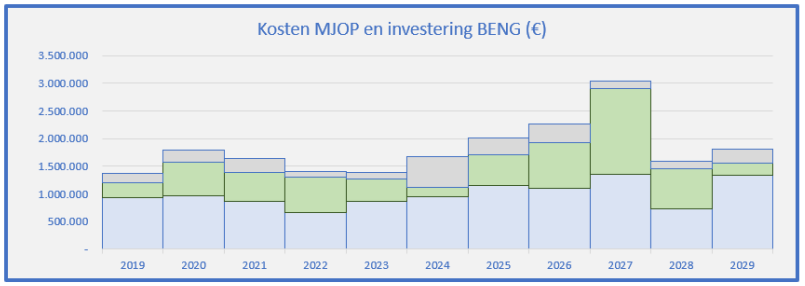
Welke projecten lopen er?

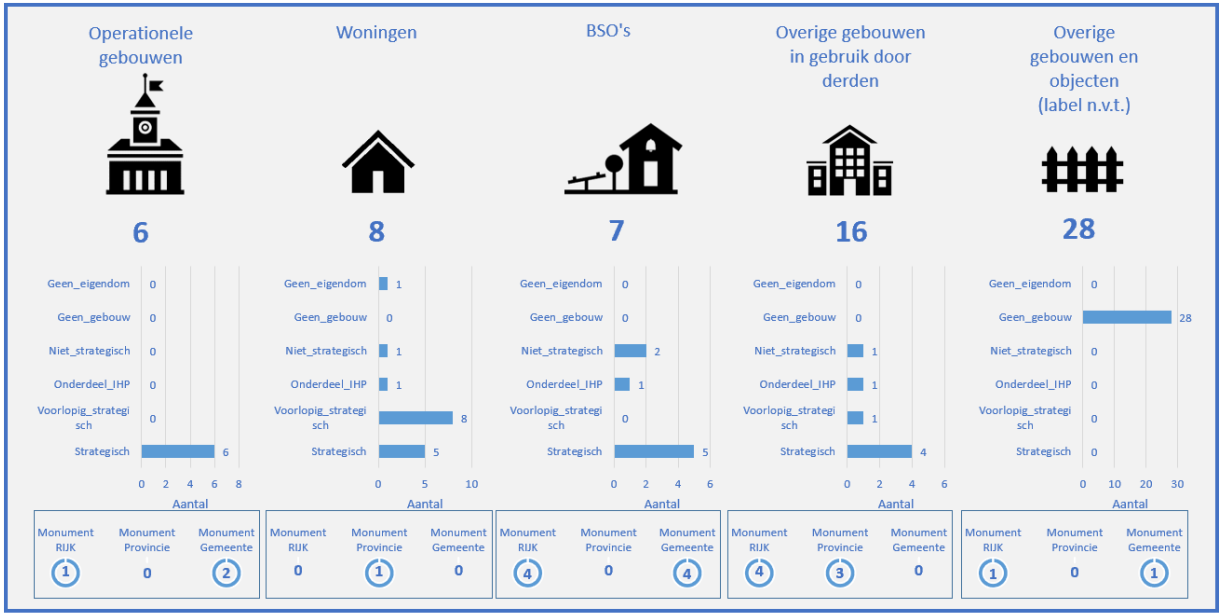
# Dashboard totale portefeuille

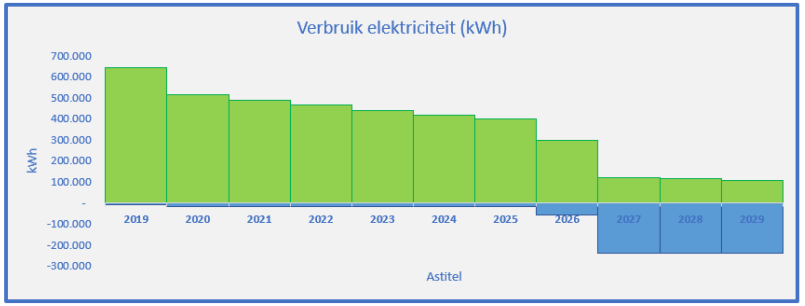


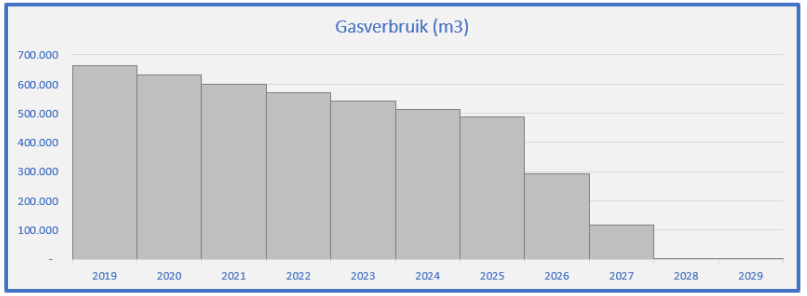



# Dashboard totale portefeuille

Dit deel van het dashboard geeft inzicht in de huidige portefeuille van het gemeentelijke vastgoed. Het biedt inzicht in de totaliteit van de gemeentelijke objecten. Hoe zijn de objecten verdeeld over de portefeuille?

/ Hoeveel daadwerkelijke gebouwen bevat de portefeuille?

/ Om welke functies gaat het?

/ Hoeveel gebouwen zijn er per functie?

/ Om hoeveel strategische gebouwen gaat het?

/ Om hoeveel monumenten gaat het?

/ Hoe zijn de gebouwen verdeeld over de wijken?

Het dashboard totale portefeuille maakt mogelijk de gehele portefeuille te categoriseren, zodanig dat snel inzichtelijk wordt welke objecten in de duurzaamheidsopgave betrokken worden. Daarbij wordt het afwegingskader als uitgangspunt genomen. Dat zorgt ervoor dat in een vervolgtraject eenvoudig het overzicht om vanuit totaal overzicht en hoofdlijnen, stap voor stap objecten te selecteren en te prioriteren.

# Kosteninschatting naar energieneutraal

Dit deel van het dashboard geeft inzicht in de kosten tot 2030 en bestaat uit drie kostenposten;

1) MJOP (blauw vlak)

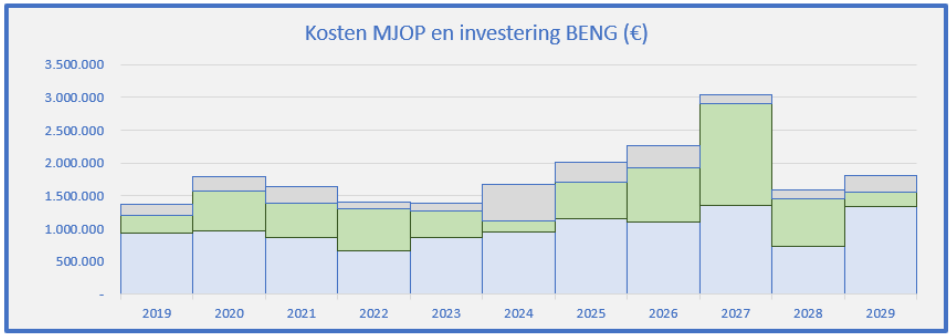
2) BENG investeringen voor het strategische vastgoed (groene vlak)

3) BENG-investering van voorlopig strategische panden (grijsvlak)

De kosten van het op 18 april 2019 vastgestelde MJOP zijn opgebouwd uit de kosten voor klein en groot onderhoud waarbij het uitgangspunt is om de gehele portefeuille naar label A toe te brengen.

De opgenomen kosten voor het energieneutraal maken van de portefeuille is hieraan toegevoegd. Door het gebruik van dit dashboard is bij wijzigen van strategische keuzes snel en goed inzichtelijk te maken wat daarvan de financiële consequenties zijn.

Er is door Aestate een inschatting gemaakt voor de kosten om de panden met de titel strategisch of voorlopig strategisch energieneutraal te maken. Deze kosten die bepaald zijn aan de Hand van grove kengetallen zijn verbonden aan de grote onderhoudsmomenten van de betreffende panden zoals te zien in het MJOP.




*Grafiek totale kosten en investering portefeuille per jaar tot 2030.*

# Bepaalde bandbreedtes per pand

Om tot de input te komen voor de kosten die noodzakelijk zijn om panden energieneutraal te maken hebben we een raming gemaakt per pand op basis van hele grove kengetallen.

In het schema hiernaast in aangegeven per pand aan welke bandbreedtes we denken als het gaat om de investeringen voor energieneutraal.

| Omschrijving object | Bandbreedte | Geraamd budget | Bandbreedte |
|---|---|---|---|
| Voormalig badhuis / pomphuis | € 85.000 | € 100.000 | € 115.000 |
| Multifunctioneel gebouw | € 833.000 | € 980.000 | € 1.127.000 |
| Restaurant Landgoed Groenendaal | € 93.500 | € 110.000 | € 126.500 |
| Woning, Groenendaal 4a | € 38.250 | € 45.000 | € 51.750 |
| Woning, Groenendaal 4b | € 55.250 | € 65.000 | € 74.750 |
| Gemeentewerf Heemstede | € 658.750 | € 775.000 | € 891.250 |
| BSO Mambo 4+ (nabij school De Ark) | € 63.750 | € 75.000 | € 86.250 |
| BSO Mambo 8+ en Peuteropvang ‘t Meerlnest (nabij school De E | € 89.250 | € 105.000 | € 120.750 |
| BSO (nabij school Nicolaas Beets) | € 157.250 | € 185.000 | € 212.750 |
| BSO De Klimappel (nabij school Jacoba) | € 46.750 | € 55.000 | € 63.250 |
| Woning, Herenweg 20 Heemstede | € 68.000 | € 80.000 | € 92.000 |
| Woning, Herfstlaan 1 | € 76.500 | € 90.000 | € 103.500 |
| Begraafplaats, Kantoor / werkplaats | € 59.500 | € 70.000 | € 80.500 |
| Begraafplaats, Aula | € 140.250 | € 165.000 | € 189.750 |
| Multifunctioneel gebouw Plein1 | € 1.049.750 | € 1.235.000 | € 1.420.250 |
| Het Oude Slot Theeschenkerij | € 38.250 | € 45.000 | € 51.750 |
| Het Oude Slot hoofdgebouw | € 272.000 | € 320.000 | € 368.000 |
| Woning, Molenlaan 4 Heemstede | € 157.250 | € 185.000 | € 212.750 |
| Kinderdagverblijf Molenwerf (voorheen Pierewiet) | € 306.000 | € 360.000 | € 414.000 |
| Gemeentehuis Heemstede | € 1.933.750 | € 2.275.000 | € 2.616.250 |
| Tramhuis / trafo (onderdeel van brug) | € 21.250 | € 25.000 | € 28.750 |
| Schaftruimte, Groenendaal | € 68.000 | € 80.000 | € 92.000 |
| Gymzaal, Offenbachlaan 1 | € 233.750 | € 275.000 | € 316.250 |
| Gymzaal, Van der Waalslaan 35 | € 255.000 | € 300.000 | € 345.000 |
| Kinderboerderij Milieucentrum / Kantoor, Groenendaal 1 | € 42.500 | € 50.000 | € 57.500 |
| Bijeenkomstgebouw Lieven de Keylaan | € 153.000 | € 180.000 | € 207.000 |
| Bijeenkomstgebouw De Princehof | € 276.250 | € 325.000 | € 373.750 |
| Activiteiten Centrum de Molenwerf (voorheen't Honk) | € 284.750 | € 335.000 | € 385.250 |
| Herenweg 96 | € 612.000 | € 720.000 | € 828.000 |

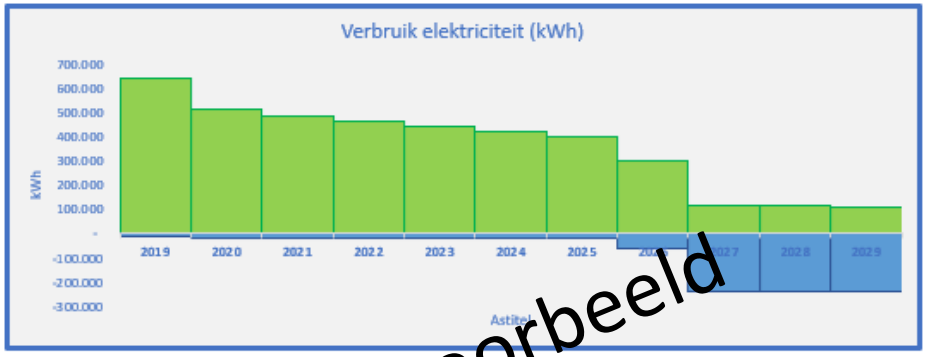
# Energieverbruik tav maatregelen en investering

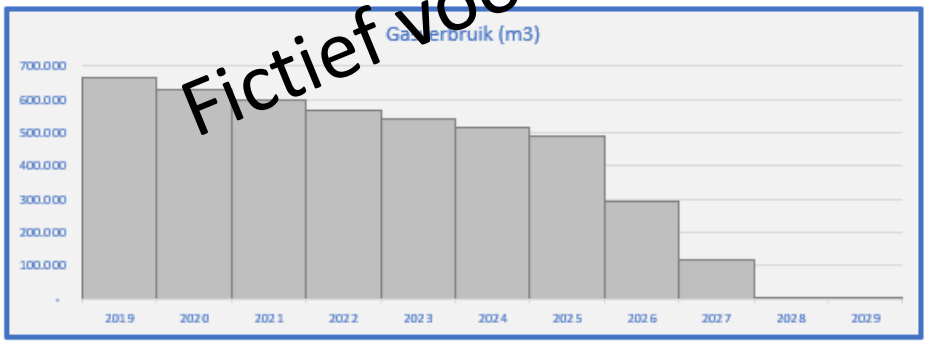
Tevens wordt op het dashboard inzicht gegeven over hoe de energievraag in de toekomst zich zal gaan gedragen. Wat zijn de effecten van de te nemen maatregelen voor wat betreft de energievraag?

- Hoeveel kWh kan per m2 worden bespaard?
- Welke gebouwen zullen in de toekomst energie gaan opwekken en hoe kunnen die gebouwen bijdragen aan het energie neutraal maken van de totale portefeuille.
- Wat betekent de verwachte verandering in energievraag voor je energiehuishouding?
- Maar ook, wat betekent de besparing van energie voor je exploitatiekosten? Op welke termijn kunnen investeringen worden terugverdiend?

De energetische waarden zoals weergeven in het figuur hiernaast is op dit moment nog fictief. Zoals in het plan van aanpak beschreven wordt, zal per gebouw nader gespecificeerd moeten worden wat de huidige energievraag , welke specifieke maatregelen genomen worden en wat het effect is van die maatregelen.

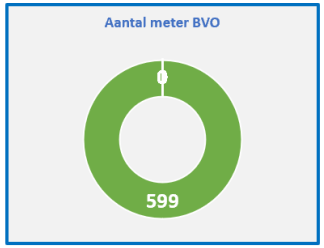
In het pilotproject die hierna volgt is daar al wel een inzicht in gegeven.

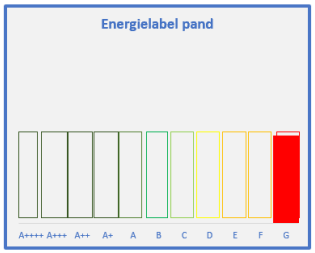


# Quick scan
# Pilotobject Molenwerf 11

| | |
|---|---|
| Selecteer volgnr. | 53 |
| Activiteiten Centrum de Molenwerf (voorheen't Honk) | |
| Adres | Molenwerfslaan 11 |
| Gebouwgroep | Overige gebouwen in |
| Strategisch? | Voorlopig_strategisch |
| Monument | Geen Monument |
| Monumentsoort | 0 |

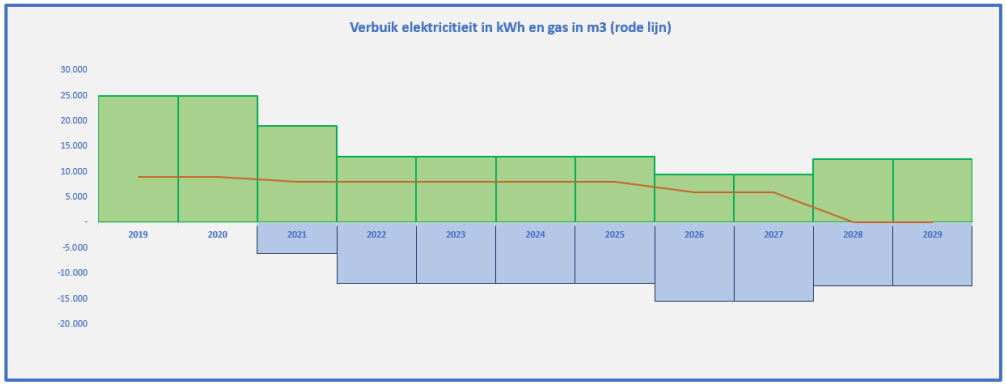


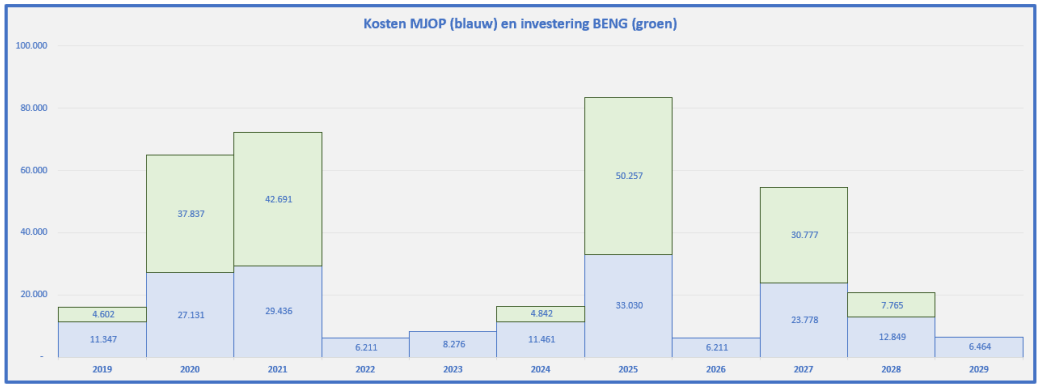




| Weergave incl. |
|---|
| TOTAAL MJOP naar D |

| Bandbreede kosten | -10% | Kosten | + 10% |
|---|---|---|---|
| Kosten naar energieneutraal totaal object | € 301.500,00 | € 335.000,00 | € 368.500,00 |

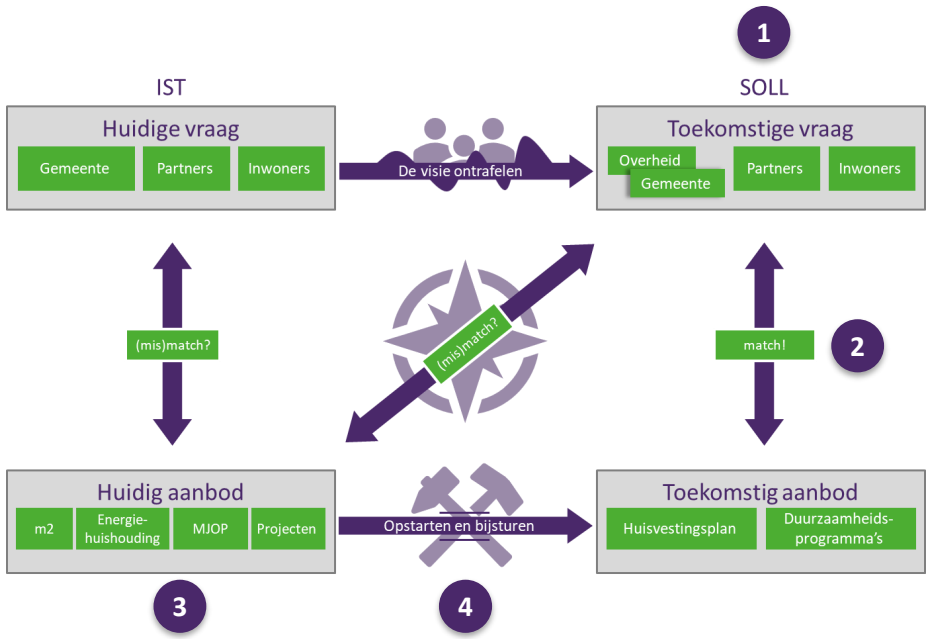
| Te nemen maatregelen | Peildatum | Kosten |
|---|---|---|
| Label C (kosten meegenomen in MJOP) | 2023 | |
| Label A (kosten meegenomen in MJOP) | 2027 | |
| BENG | 2029 | |
| | | |
| Gevolgkosten n.a.v. ophogen labels | | € 25.000,00 |
| Elektraopwekkende voorzieningen | | € 40.000,00 |
| Warmte voorzieningen | | € 40.000,00 |
| Aanpassingen W-installatie | | € 195.000,00 |
| Gevolgschade maatregelen BENG | | € 35.000,00 |



# Routekaart verduurzaming

# Stap 2 en 4: wat moet er uitgevoerd worden?




*Stapsgewijs van IST naar SOLL*

# Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Dit plan van aanpak omschrijft de werkwijze om te komen tot een bruikbare Routekaart Duurzaamheid. Een routekaart die elke gemeente op moet stellen. Het **doel** van de Routekaart is tweeledig:

- Het aanreiken van een concreet plan voor de gemeente om grip te krijgen op de opgave.
- Het behapbaar en communiceerbaar maken van het plan richting inwoners, partners, bedrijven.

Het resultaat moet dan ook zijn: een goed leesbaar, duidelijk, geïllustreerd, concreet document wat samengevat kan worden op één infosheet.

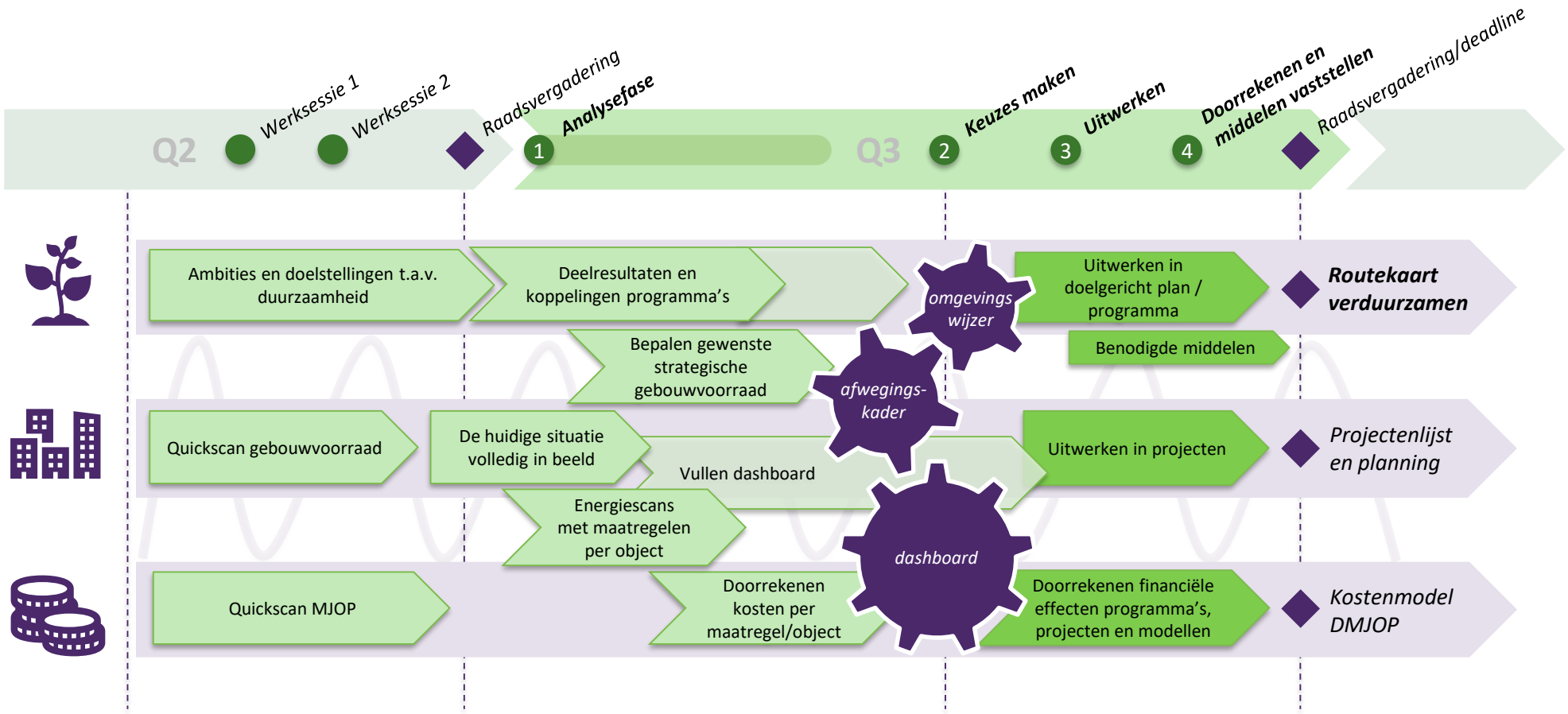
De Routekaart bestaat uit verschillende **onderdelen**:

- Uitleggen van de wettelijke kaders en visie en ambitie van de gemeente
- Inzicht in de IST situatie en de al in gang gezette ontwikkelingen
- Het uitwerken in concrete planning, deelprogramma's, projecten en acties om te komen van IST naar SOLL
- De inzet van de daarvoor benodigde middelen
- De kansen en risico's

En **hangt samen** met o.a.:

- Een DMJOP voor het gemeentelijk vastgoed en de benodigde investeringen en effect op exploitatie
- Een projectenlijst en totaalplanning

# Aanpak opzetten Routekaart




aestate /ontrafel experts

# 1. Analysefase: te verzamelen informatie

Om een gedegen keuze te kunnen maken zal zo veel mogelijk informatie samen moeten komen:

- Nog ontbrekende informatie over de huidige totaalportefeuille en alle gebouwen: energieverbruik, energieopwekking, energielabel, isolatie, m2's, gebruik, etc.
- Mogelijkheden voor het verduurzamen van de strategische en mogelijk strategische gebouwen, waarbij een bandbreedte aan maatregelen tot aan energieopwekkend zal moeten worden onderzocht.
- De investeringskosten van deze maatregelen en het effect ervan op de exploitatie.
- De raakvlakken met andere ontwikkelingen en de mogelijke kansen en risico's. De koppelkansen met wijkgerichte en regionale initiatieven.

**Hoe?**

1. Energielabelscans laten uitvoeren door een specialistische partij voor de huidige status gebouwen, de mogelijkheden tot verduurzaming, en het daaruit volgend effect op het energieverbruik.
2. Kostenraming van deze maatregelen op investeringen en exploitatie.
3. Het vullen van het dashboard met de verkregen info
4. Het inventariseren van de kansen en risico's per gebouw en op de totale portefeuille, en invoegen van de mogelijkheid in het dashboard om hierop te sturen en te kiezen.

# Uitwerken raadsvragen in de analysefase

**Te beantwoorden vragen van de raad:**

- ✓ Welke gebouwen worden betrokken in dit onderzoekstraject voor verdere verduurzaming;
- ✓ Welke basisuitgangspunten wordt gehanteerd voor energie neutraal;
- ✓ Voor welke gebouwen is het verkrijgen van een A-label geen belemmering voor het energie-neutraal maken en voor welke gebouwen moet dit gekoppeld worden;
- ✓ Waar zijn de grote besparingen te bereiken, waardoor het energieverbruik substantieel verlaagd kan worden;
- ✓ Wat zijn de beproefde en innovatieve technieken waar binnen de komende tien jaar naar gekeken moet worden;
- ✓ Waar zijn koppelingen met andere (externe) processen mogelijk;
- ✓ Welk uitgangspunt wordt gehanteerd om te bepalen of het energie neutraal maken rendabel is of niet, waarbij ook de onderhouds- en energielasten worden afgezet tegen de kosten en duurzaamheidseffect;
- ✓ Welk subsidiebeleid is van toepassing;
- ✓ Welke terugverdientijd voor de investeringen dient als uitgangspunt;
- ✓ Aan welke lopende regionale processen kan of moet worden aangehaakt;
- ✓ Wat is het effect van investering in duurzaamheidsmaatregelen op de waardebepaling van het gemeentelijk vastgoed;
- ✓ Welke contractvoorwaarden zijn nodig om investeringen (op termijn) te kunnen terugverdienen en welke contractvormen kent de gemeente.

# 2. Te maken keuzes

Nadat alle informatie boven tafel is, kunnen keuzes worden gemaakt. De omvang van de portefeuille, de relatie met andere processen (zoals de energietransitie) en de complexiteit van het vraagstuk maakt dat er een tool nodig is om de effecten van die keuzes en varianten inzichtelijk te krijgen. Hier komt het afwegingskader en het dashboard samen.

**Hoe?**

1. Vooraf vaststellen beslissers
2. Vooraf vaststellen van alle kaders
3. **Strategische sessie**. Met een team van beslissers zal in een dagdeel worden toegewerkt naar een optimale variant (of enkele varianten) van de duurzaam-strategische portefeuille. Dit gebeurt in een interatief proces waarin telkens weer het stroomschema wordt doorlopen en het dashboard wordt bijgesteld, zodat de effecten van bepaalde keuzes direct zichtbaar worden.
4. Een eventuele vervolgsessie waarin enkele varianten verder zijn uitgewerkt in effecten op planning, praktische overwegingen, de balans van de omgevingswijzer, etc., om een definitieve keuze te kunnen maken.

Het resultaat is een meerjarenplan voor de vastgoedportefeuille waarin strategie en verduurzaming samenkomen. Het meerjarenplan laat zien waar ingrepen worden gedaan en wat het effect is op energieverbruik, investeringen, exploitatie, CO2 footprint, etc.

# 3. Uitwerking tot Routekaart

De keuze gemaakt in stap 2 kan nu worden uitgewerkt in een concreet plan: de Routekaart. Hierin wordt het volgende duidelijk:

- Te behalen doelen
- Gemaakte keuzes
- Effect / resultaat van die keuzes in 2030, in omvang portefeuille, geld, energieverbruik, etc.
- Concrete planning om daar te komen: welke projecten en ingrepen gaan op welk moment bijdragen aan dat resultaat?
- De projecten die snel gaan lopen worden uitgewerkt in een projectbrief
- Concrete koppeling maken met andere programma's
- Koppeling met subsidiebeleid: herijking van de verdeling van lasten en lusten voor de gemeentelijke gebouwen
- Benodigde vernieuwing in het inkoop- en contractbeleid
- Mogelijkheid tot bijsturen n.a.v. ontwikkelingen in het beleid, de wettelijke kaders, de markt, de techniek
- Spin-off / aanpalende programma's en ontwikkelingen

**Hoe?**

- De Routekaart maken we samen: Aestate is de redacteur, de organisatie schrijft mee
- in enkele rondes richting een v1.0: ophalen, schrijven, valideren, presenteren
- Werksessies Routekaart met beleidmakers
- Dashboard inzetten als toetsings- / monitoringstool
- Overleg inzake subsidiebeleid
- Presentatiemomenten richting portefeuillehouder en Raad
- Inzet van de juiste middelen : zie volgende pagina

# 4. Benodigde middelen

Om het plan zoals omschreven in de Routekaart vervolgens uit te kunnen voeren, is het belangrijk om te weten welke mensen en middelen nodig zijn om dit mogelijk te maken. Dit wordt inzichtelijk door:

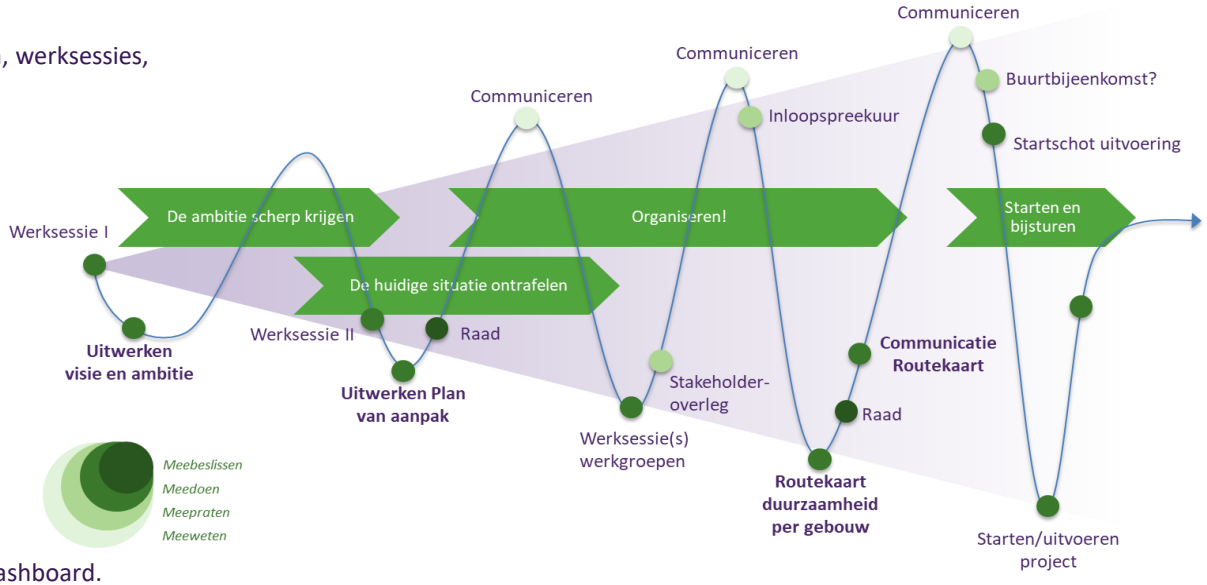
- Koppelen van de benodigde inzet van beleidsmakers
- Koppelen van fte's aan de beoogde projecten in de planning
- Financiële uitwerking van investeringen in een DMJOP
- Opstellen communicatieplan
- …

# Gevraagde inzet voor het opzetten van de Routekaart

Toewerken naar Routekaart in projectgroepen, stuurgroepen, werksessies, presentatie aan de Raad.

**Intern:**

- Beleidsmakers: 0,5 dag per week
- Beheerders: 0,5 dag per week
- Portefeuillehouder: 1x per maand
- Wethouders / raad : 1x per 2 maanden
- Communicatieadviseur: 3 tot 6x overleg tot de deadline
- Financieel / subsidies: 0,5 dag per week




**Extern:**

- Aestate als kwartiermaker, schrijver, redacteur, beheer dashboard. Kosten hiervoor geraamd op 17.000 EURO excl. BTW
- Specialistische partij voor energielabelscans en koppeling duurzaamheidsprogramma's. Kosten hiervoor moeten nog opgevraagd worden bij gespecialiseerd bureau
- Kostendeskundige voor doorrekenen effecten, opnemen panden, coördinatie informatie energie, vullen en beheren van Dashboard. De kosten hiervoor zijn ongeveer 1.000 EURO excl. BTW per pand (afhankelijk van grote. Label en monumentale waarde)
- Communicatiebureau voor visualiseren Routekaart. Deze kosten moeten nog worden opgevraagd.