

Plan van Aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2023-2025



23 September 2023 - Feestelijke (her)opening gerenoveerde en verduurzaamde Sporthal de Hil in Benthuizen

Auteur: Simone Kraan-de Groot

Versiedatum	Versienr.	Door wie geaccordeerd
13-11-2023	2	

Inleiding

Verduurzaming van ons gemeentelijk vastgoed moet

Verduurzaming van ons gemeentelijk vastgoed¹ is noodzaak. Niet alleen met het oog op het milieu. De afgelopen tijd is, mede door de stijgende energieprijzen, duidelijk geworden dat geopolitieke verhoudingen en zelfvoorzienendheid twee andere belangrijke redenen zijn om te verduurzamen. En dan zijn er natuurlijk nog onze eigen ambities, wet- en regelgeving en gemaakte bindende afspraken op mondiaal, Europees en nationaal niveau (zie Bijlage 1). Daarnaast is het 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

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

Nieuwe ontwikkelingen en nieuwe inzichten

Sinds 2017 werkt de gemeente aan het verduurzamen van haar vastgoed. Hierbij zijn mooie projecten gerealiseerd, zoals het invoeren van energiemonitoring en de verduurzaming van Gemeentewerf Langeroode. We hebben dus ervaring opgedaan en lessen geleerd. Via een evaluatie en een SWOT analyse is dit in kaart gebracht. Tegelijk zijn er de afgelopen zes jaar veel ontwikkelingen geweest onder andere rondom de Europese en landelijke duurzaamheidsdoelstellingen. De energiedoelstellingen zijn verhoogd en naast energie zijn de thema's circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit op de agenda gezet. Dit tezamen pleit voor een herziening van het Plan van Aanpak uit 2017.

Doel Plan van Aanpak: overzicht én focus

Duidelijk is dat het verduurzamen van ons gemeentelijk vastgoed een (hernieuwde) integrale samenhangende aanpak² vraagt. Een aanpak die de randvoorwaarden schept om te komen tot verduurzaming van ons vastgoed en daarmee het behalen van resultaten.

¹ Met gemeentelijk vastgoed wordt in dit Plan van Aanpak bedoeld: het vastgoed in eigendom van de gemeente

² Dit Plan van Aanpak vervangt het 'Plan van Aanpak Verduurzaming gemeentelijk vastgoed (stap 1)' uit 2017.

Het doel van dit Plan van aanpak is tweeledig:

1. Op basis van de huidige kennis en inzichten een overzicht geven van wat nodig is om ons vastgoed te verduurzamen.
2. Binnen alle benodigde acties focus aanbrengen 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.

Insteek: integraal en agile

Rekening houdend met de inzichten die zijn verworven, het doel van het Plan van Aanpak en de beoogde resultaten, heeft het Plan van Aanpak de volgende uitgangspunten:

- Het Plan van Aanpak bevat:
 - De acties die nodig zijn om randvoorwaarden voor verduurzaming te realiseren
 - Een overzicht van (verwachte) concrete verduurzamingsprojecten in 2024-2025 verdeeld in drie categorieën:
 - Voldoen aan wet- en regelgeving
 - Verduurzamende maatregelen bestaande bouw
 - Duurzame nieuwbouw
- Het Plan van Aanpak is integraal:
 - Alle relevante aspecten (organisatie, financiën en techniek) zijn onderdeel van dit Plan van Aanpak. Deze aspecten zijn ook het uitgangspunt in de Nulmeting verduurzaming maatschappelijk vastgoed van de VNG (2021), zie afbeelding 2. Onder het aspect techniek valt ook monitoring van verduurzaming.
 - Het Plan van Aanpak richt zich op alle drie de duurzaamheidsthema's; energie, circulariteit en klimaatadaptatie & biodiversiteit
 - Het Plan van Aanpak geldt voor zowel bestaand gemeentelijk vastgoed als nieuw te bouwen gemeentelijk vastgoed
- Terwijl het Plan van Aanpak een compleet beeld schetst van te ondernemen acties legt het ook de nadruk op prioriteiten, met andere woorden, welke acties gaan we de komende jaren eerst uitvoeren en welke resultaten willen we halen.
- Het Plan van Aanpak is 'agile'. Het biedt een rode lijn maar is geen strak keurslijf. Afgelopen jaren werd duidelijk dat het wenselijk is om flexibel te zijn, zodat meebewogen kan worden met interne en externe ontwikkelingen, kansen en belemmeringen.



Afbeelding 2 – Het verduurzamen van vastgoed is een goede balans tussen organisatie, financiën en techniek. Bron: VNG, 2021, Nulmeting verduurzaming maatschappelijk vastgoed, 20004111/B001682/SK/ISO:LA/IJ.

Verduurzaming gemeentelijk vastgoed – Randvoorwaarden

Om duurzaam gemeentelijk vastgoed te realiseren moeten een aantal randvoorwaarden ingevuld zijn. Onderwerpen die uit onze eigen evaluatie en SWOT-analyse naar boven kwamen, worden ook landelijk herkend zo blijkt uit de Nulmeting verduurzaming maatschappelijk vastgoed van de VNG uit 2021. Onderstaande figuur geeft een overzicht van noodzakelijke randvoorwaarden die nu in beeld zijn.



Figuur 1 – Randvoorwaarden voor het verduurzamen van vastgoed

Al gerealiseerde randvoorwaarden bieden goede basis

Een aantal belangrijke randvoorwaarden zijn ingevuld en kunnen doorontwikkeld worden. Voor een aantal andere randvoorwaarden loopt het (bestuurlijke) proces. Dit is de goede basis waarop we verder werken:

- **Organisatie:**
 - Duurzaamheid is binnen het Team vastgoed belegd, doordat is gekozen voor twee dedicated functies. Eén van die functies is sinds september 2020 ingevuld. Najaar 2023 start een nieuwe collega op de andere functie;
 - De afgelopen jaren is het bewustzijn, draagvlak voor en kennis van duurzaamheid binnen het team Vastgoed vergroot;
 - De samenwerking tussen verschillende betrokken teams loopt.
- **Techniek:**
 - een energiemonitoringssysteem is aanwezig. Daardoor heeft de gemeente inzicht in het energieverbruik van een groot deel van haar panden.
- **Financien:**

- Op dit moment is een beperkt budget aanwezig voor onderzoek, advies en kennisontwikkeling;
- Voor investeringen in duurzaamheidsmaatregelen was tot nog toe zeer beperkt budget aanwezig voor het nemen van een beperkt aantal verduurzamingsmaatregelen voor een aantal panden. In de begroting 2024 is een aanvullend budget opgenomen. De budget bedraagt een deel van het geraamde jaarlijks minimaal benodigde budget om te kunnen voldoen aan de landelijke doelstelling.

Dit betekent automatisch dat de andere randvoorwaarden (opgesomd in figuur 1) meer aandacht vragen. Maar ook op de randvoorwaarden die al deels zijn ingevuld is doorontwikkeling en optimalisatie mogelijk, bijvoorbeeld op het gebied van energiemonitoring en financiën.

Randvoorwaarden realiseren: een overzicht

Wat moeten we doen om alle randvoorwaarden te vervullen? De tabellen in Bijlage 2 t/m 4 beantwoorden die vraag voor dit moment. In de tabellen in de bijlage is elke randvoorwaarde met bijbehorende behoefte/vraag en gewenst resultaat(s) genummerd. Dit levert een lange lijst op.

Helaas kunnen we niet alles tegelijkertijd aanpakken. Randvoorwaarden waar we komende jaren nog niet structureel mee aan de slag gaan zijn in de bijlagen in het grijs weergegeven. Voor de overige randvoorwaarden is aangegeven wanneer we welk resultaat willen behalen. In dit Plan van Aanpak gaan we in op de randvoorwaarden en daarvoor gewenste resultaten in 2024 en 2025.

Inzet 2024-2025: Basis versterken en thema Energie op één

De afgelopen jaren is een goede basis gelegd. In de periode 2023-2025 bouwen we die uit. We kiezen onze prioriteiten, rekening houdend met de beschikbare capaciteit, kansen en ontwikkelingen die we nu zien. Ook landelijke ontwikkelingen en sturing zijn van belang bij de prioritering. Zo ligt landelijk het thema CO₂ reductie uit energieverbruik onder een vergrootglas. Dit maakt dat dit thema onze eerste prioriteit heeft in 2024. Omdat het thema circulariteit landelijk sterk in ontwikkeling is staat dit thema op de tweede plaats.

Twee randvoorwaarden vormen een onmisbare basis voor onze verduurzaming: **Beleid verduurzaming vastgoed** en **Integrale Portefeuille Aanpak – Routekaart verduurzaming vastgoed**. Vaststelling van deze stukken staat dan ook gepland voor 2024. Daarnaast worden een aantal onderwerpen integraal opgenomen in de Beleidsnota Vastgoed 2024, denk aan de wijze waarop we omgaan met de split incentive en minimale afspraken met huurders over duurzaamheid.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de randvoorwaarden waar we in 2024 resultaten op willen behalen. Per randvoorwaarde is meer informatie en toelichting te vinden in Bijlage 2 t/m 4.

Resultaat Q1 2024	
A.9 Samenwerking gebruikers	<i>A.9.2 Juridische afspraken met huurders</i> In de Beleidsnota Vastgoed wordt opgenomen dat duurzaamheid onderdeel is van de juridische afspraken met huurders.
B.4 Duurzaamheid implementeren in werkwijzen technisch beheer	<i>B.4.1 Informatieplicht, energiebesparingsplicht, energielabelplicht & werkproces</i> De Technisch Vastgoedmanagers hebben kennis van de informatieplicht, energiebesparingsplicht en een werkproces is hiervoor opgesteld.
B.4 Duurzaamheid implementeren in werkwijzen technisch beheer	<i>B.4.3 Energietabelplicht - werkproces</i> De Technisch Vastgoedmanagers hebben kennis van de energietabelplicht en in VBS is een notificatie ingesteld om aan te geven wanneer vernieuwing van een bestaand energietabel noodzakelijk is.
B.7 Voldoende netcapaciteit	<i>B.7.1 Afstemming collega's netcongestie</i> Versterken interne relatie met collega's bij duurzaamheid betrokken bij aanpak netcongestie
C.2 Uitgangspunten bij financiële beslissingen	<i>C.2.1 Meer inzicht in relevante uitgangspunten bij financiële beslissingen</i> Overzicht gereed van relevante financiële kaders/uitgangspunten en welke eventuele vervolgstappen nodig zijn.
C.3 Financieringsconstructies	<i>C.3.1 Keuze in financieringsconstructies</i> In Beleidsnota Vastgoed 2024 uitspraak opnemen over financieringsconstructies.
C.4 Financiële afspraken met huurders	<i>C.4.1 Oplossen Split Incentive</i> In Beleidsnota Vastgoed 2024 bepalen hoe gemeente omgaat met Split Incentive problematiek.
Resultaat Q2 2024	
A.1 Beleid verduurzaming vastgoed	<i>A.1.1 Herijking beleid verduurzaming vastgoed</i> Nieuw beleid verduurzaming vastgoed, doelstellingen & monitoring, vastgesteld door de Raad
A.3 Bewustzijn & Draagvlak	<i>A.3.1 Bewustzijn & Draagvlak College & Raad</i> Memo met de stand van zaken verduurzaming vastgoed naar College en Raad (jaarlijks). Met speciale aandacht voor Integrale Portefeuille Aanpak Routekaart, n.a.v. Raadsvergadering van 9 november 2023.
B.3 Inzicht in vastgoedkenmerken duurzaamheid	<i>B.3.3 Informatiemanagement vastgoedkenmerken duurzaamheid</i> Ambtelijke keuzes zijn gemaakt over vormgeving informatiemanagement vastgoedkenmerken duurzaamheid.
B.5 KPI's duurzaamheid	<i>B.5.1 KPI's Energie</i> In het nieuwe beleid verduurzaming vastgoed zijn de KPI's voor het thema energie opgenomen.
	<i>B.5.2 KPI's Circulariteit</i> In het nieuwe beleid verduurzaming vastgoed is in ieder geval één KPI voor het thema circulariteit opgenomen gekoppeld aan de doelstelling: omvang van gebruik primaire grondstoffen.
C.2 Uitgangspunten bij financiële beslissingen	<i>C.2.3 Beschikbaar budget verschillende duurzaamheidsthema's</i> Uitspraak over verdeling toegekende budgetten verduurzaming vastgoed over de drie duurzaamheidsthema's, in herijking beleid verduurzaming vastgoed.

Resultaat Q3 2024	
A.2 Integrale Portefeuille Aanpak – Routekaart verduurzaming vastgoed	<i>A.2.1 Integrale Portefeuille Aanpak-Routekaart verduurzaming vastgoed</i> Integrale Portefeuille Aanpak – Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed Alphen a/d Rijn vastgesteld door het College.
A.7 Samenwerking tussen afdelingen	<i>A.7.1 Uitbreiding interne samenwerking</i> Inzicht in samenwerkingsmogelijkheden met Team Facilitaire Zaken en bepalen vervolg.
B.4 Duurzaamheid implementeren in werkwijzen technisch beheer	<i>B.4.5 Voorkomen (nieuwe) vleermuizen in te slopen gemeentelijke panden</i> Aanpak/voorzieningen “voorkoming vleermuizen”.
C.3 Financieringsconstructies	<i>C.3.2 Hernieuwen inventarisatie beschikbare en bruikbare subsidies</i> Overzicht subsidies en achtergrondinformatie gereed.
Resultaat Q4 2024	
B.2 Inzicht in energieverbruik van alle panden	<i>B.2.2 Verbeteren inzicht betalingsregelingen energie</i> Overzicht regeling betaling energierekening per huurder en pand
B.3 Inzicht in vastgoedkenmerken duurzaamheid	<i>B.3.1 Inzicht in vastgoedkenmerken duurzaamheid thema Energie</i> Voor ons vastgoed in de Portefeuilles Concernhuisvesting en Maatschappelijk vastgoed, hebben we inzicht in de vastgoedkenmerken duurzaamheid thema Energie.
B.4 Duurzaamheid implementeren in werkwijzen technisch beheer	<i>B.4.2 Informatieplicht, energiebesparingsplicht, energielabelplicht & MPV</i> In het Meerjaren Perspectief Vastgoed zijn de kosten om te voldoen aan toekomstige energiebesparingsplichten opgenomen.
	<i>B.4.4 Energielabelplicht & MPV</i> In het Meerjaren Perspectief Vastgoed zijn de kosten om te voldoen aan de energielabelplicht opgenomen.
B.6 Monitoring duurzaamheidsthema's	<i>B.6.1 Nulmeting KPI's energie</i> Nulmeting KPI's energie afgerond.
C.2 Uitgangspunten bij financiële beslissingen	<i>C.2.2 Verdeling kosten</i> Ambtelijke afspraken over verdeling kosten over beschikbare budgetten bij integrale projecten.
Doorlopende actie 2024	
A.4 Kennisontwikkeling	<i>A.4.1 Energie</i> De Regisseur en Projectleider verduurzaming vastgoed hebben actuele kennis over de geldende regels en ontwikkelingen bij het thema energie.
C.1 Beschikbaarheid financiën voor ...	<i>C.1.3 ...Onderzoek & advies</i> Via de P&C cyclus is het (evt.) benodigde budget voor onderzoek en advies ingebracht in de P&C documenten.
	<i>C.1.4 Investerings duurzaamheidsmaatregelen (uitvoeringsfase)</i> Via de P&C cyclus zijn de benodigde investeringen voor duurzaamheidsmaatregelen ingebracht in de P&C documenten.

Inzet 2025: Communiceren & samenwerken, uitvoering faciliteren en verbreden

In 2025 bouwen we voort op de basis die in 2024 verstevigd is. Dit is het jaar waarin we actiever kunnen communiceren over de wijze waarop we verduurzamen. We zijn er klaar voor om de gebruikers te betrekken en aan te spreken. Ook ontstaat er ruimte om te verbreden naar de onderwerpen circulariteit en klimaatadaptatie en ons hierin verder te verdiepen. Bovendien doen we

een tweetal aanbestedingen voor de uitvoering van verduurzaming. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de randvoorwaarden waar we in 2025 resultaten op willen behalen.

Resultaat Q1 2025	
A.3 Bewustzijn & Draagvlak	<i>A.3.2 Bewustzijn & Draagvlak ambtelijke organisatie</i> Alle teamleden van Team Vastgoed, Team Wijken & Kernen en Team Maatschappelijke Ontwikkeling en Team Duurzaamheid zijn op de hoogte van verduurzamingsdoelen, de Alphenese aanpak (inhoud beleidsnota en routekaart) en welke rol zij hierin spelen.
A.4 Kennisontwikkeling	<i>A.4.3 Klimaatadaptatie</i> Regisseur duurzaamheid vastgoed is op de hoogte van de inhoud van het “Framework Climate Adaptive Buildings” en welke diensten op basis hiervan aangeboden worden. Zie ook B.5.3.
Resultaat Q2 2025	
A.3 Bewustzijn & Draagvlak	<i>A.3.1 Bewustzijn & Draagvlak College & Raad</i> Memo met de stand van zaken van de verduurzaming vastgoed naar College en Raad
A.5 Aandacht voor inkoopwijze	<i>A.5.1 Verduurzamingsonderzoeken</i> We hebben raamovereenkomsten voor verdiepende verduurzamingsonderzoeken per pand.
A.8 Duurzaamheid implementeren in werkwijzen assetmanagement & nieuwbouw	<i>A.8.1 Circulaire Sloop</i> College stelt richtlijnen vast over en voorbeeldtekst over de wijze van duurzame/circulaire sloop van gemeentelijke panden.
A.9 Samenwerking gebruikers	<i>A.9.1 Gebruikersgedrag</i> Voorstel over samenwerking met en ondersteunen van onze gebruikers bij energiebesparing naar het college.
B.6 Monitoring duurzaamheidsthema's circulariteit, klimaatadaptatie & biodiversiteit	<i>B.6.4 Jaarlijkse monitoring</i> Jaarlijks monitoring & verslaglegging KPI's energie (doelbereik) en uitvoering geplande acties Plan van Aanpak en Integrale Portefeuille Aanpak-Routekaart.
Resultaat Q3 2025	
A.5 Aandacht voor inkoopwijze	<i>A.5.2 Uitvoering verduurzaming</i> Ambtelijk besluit over marktstrategie uitvoering verduurzaming vastgoed
B.2 Inzicht in energieverbruik van alle panden	<i>B.2.1 Inzicht energieverbruik alle panden in gemeentelijk eigendom</i> Alle panden in eigendom van de gemeente worden gemonitord in ons energieportal.
Resultaat Q4 2025	
A.4 Kennisontwikkeling	<i>A.4.2 Circulariteit</i> We hebben zowel bij nieuwbouw als bestaande bouw ervaring opgedaan met circulariteit in het gebouw. De Regisseur verduurzaming vastgoed heeft actuele kennis over de geldende regels voor en ontwikkelingen binnen het thema circulariteit.
A.8 Duurzaamheid implementeren in werkwijzen assetmanagement & nieuwbouw	<i>A.8.2 Decision Support Model</i> Bij nieuwbouw is ervaring opgedaan met de DGWW methodiek als Decision Support Model.

A.9 Samenwerking gebruikers	<i>A.9.2 Juridische afspraken met huurders</i> Collegebesluit over aanvullende afspraken over duurzaamheid bij huur/gebruiksovereenkomsten.
B.5 KPI's duurzaamheid	<i>B.5.3 KPI's Klimaatadaptatie</i> Ambtelijke overeenstemming over: 1. KPI's klimaatadaptatie 2. wijze van nulmeting KPI's klimaatadaptatie.
B.6 Monitoring duurzaamheidsthema's circulariteit, klimaatadaptatie & biodiversiteit	<i>B.6.2 Nulmeting KPI('s) Circulariteit</i> Nulmeting KPI Circulariteit gebruik primaire grondstoffen afgerond
Doorlopende actie 2025	
A.4 Kennisontwikkeling	<i>A.4.1 Energie</i> De Regisseur en Projectleider verduurzaming vastgoed hebben actuele kennis over de geldende regels en ontwikkelingen bij het thema energie.
C.1 Beschikbaarheid financiën voor ...	<i>C.1.3 ...Onderzoek & advies</i> Via de P&C cyclus is het benodigde budget voor onderzoek en advies
	<i>C.1.4 Investerings duurzaamheidsmaatregelen (uitvoeringsfase)</i> Via de P&C cyclus zijn de benodigde investeringen voor duurzaamheidsmaatregelen ingebracht in de P&C documenten.

Verduurzaming gemeentelijk vastgoed – Verduurzamingsprojecten

Naast het realiseren van randvoorwaarden passen we in 2024-2025 verduurzamende maatregelen toe en realiseren we duurzame projecten. Deze vallen uiteen in 3 categorieën:

1. Voldoen aan wet- en regelgeving
2. Verduurzamende maatregelen bestaande bouw
3. Duurzame nieuwbouw

1. Voldoen aan wet- en regelgeving *Informatie & energiebesparingsplicht*

Elke vier jaar moeten vastgoedeigenaren voldoen aan de informatie & energiebesparingsplicht. De meest recente datum waarop de deadline voor die verplichting geldt is 1 december 2023. Dat betekent dat in 2027 opnieuw aan deze verplichting voldaan moet worden. Dat ligt buiten de zichttermijn van dit Plan van Aanpak.

Energielabelplicht

Een andere wettelijke verplichting is de energielabelplicht:

- Panden in gemeentelijk eigendom die voldoen aan de eisen moeten in bezit zijn van een energielabel. Deze moeten vaak ook goed zichtbaar worden opgehangen in het pand. Het voldoen aan deze verplichting vraagt nog aandacht.
- Bij verhuur en verkoop moet voor het betreffende pand een energielabel aanwezig zijn. Als verhuur/verkoop van het pand aanleiding is voor de energielabelplicht, wordt dit binnen het regulier werkproces gerealiseerd.
- Per 1 januari 2023 moeten kantoren minimaal een Energielabel C hebben. In de komende jaren zal deze eis verhoogd worden. Alleen het Stadhuis valt onder de Energielabel C eis. Met

een Energielabel van A++ wordt ruimschoots aan deze eis voldaan. Op dit moment is dus geen nadere actie nodig om te voldoen aan de Energielabel C-verplichting.

2. Verduurzamende maatregelen bestaande bouw

Vooruitlopend op de Integrale Portefeuille Aanpak – Routekaart verduurzaming vastgoed (vaststelling Q# 2024) worden bij verschillende panden verduurzamende maatregelen genomen. Welke panden op welke manier worden aangepakt hangt mede af van het beschikbare budget dat wordt opgenomen in de Begroting 2024. Voor de verduurzaming sluiten we zoveel mogelijk aan bij natuurlijke momenten. Denk aan onderhoudsmomenten, aanpassingen aan functionele eisen en participatie/initiatief van gebruikers.

In 2023 zijn voor een aantal panden voorbereidende duurzaamheidsonderzoeken gedaan. Uitvoering van de verduurzaming kan (mits voldoende budget beschikbaar is) plaatsvinden in 2024. Daarnaast zal in 2024 voor een aantal panden verdiepend onderzoek naar verduurzaming uitgevoerd worden.

Uiteraard vragen we, waar mogelijk, subsidies aan zoals DUMAVA. Bij afronding van een project voeren we een projectevaluatie uit. Bij verduurzaming van een pand gaan we ook in gesprek met de gebruikers: hoe monitoren we het energieverbruik en wat kunnen zij doen om het energieverbruik te verminderen?

3. Duurzame nieuwbouw & Sloop

In plannen voor de nieuwbouw en sloop van gemeentelijk vastgoed moet duurzaamheid integraal meegenomen worden. Bij nieuwbouw moet duurzaamheid een rol spelen bij de afweging of een nieuw pand nodig is, de locatiekeuze, het ontwerp en de inregeling van beheer. Ook moet hierbij vooruit gekeken worden naar de sloopfase. We sluiten hier aan op initiatieven vanuit de beleidsafdelingen Maatschappelijke Ontwikkeling en Wijken & Kernen. Voor bestaande panden die gesloopt worden is de vraag relevant hoe we dit zo kunnen doen dat de materialen zo hoogwaardig als mogelijk benut kunnen worden.

Inzet 2024: Verduurzaming vooruitlopend op Routekaart

Acties 2024	
Voldoen aan Wet en Regelgeving	<i>Energielabelplicht</i> Al onze panden, die energielabelplichtig zijn, hebben een energielabel in Q1 2024.
Verduurzamende maatregelen bestaande bouw	<i>Uitvoering verduurzamende maatregelen</i> Voor de volgende panden is verduurzaming al voorbereid en loopt uitvoering of kan deze starten: ○ Prins Willem Alexander Bad, Kerklaan 24, Koudekerk a/d Rijn (DUMAVA subsidie toegekend, budget beschikbaar, verduurzaming loopt) ○ Buitenbad De Hazelaar, Sportparklaan 17, Hazerswoude-Dorp (DUMAVA subsidie toegekend, budget beschikbaar, verduurzaming loopt) ○ Nevenlocatie Rijnvicus, Olympiaweg 4, Alphen a/d Rijn (DUMAVA subsidie toegekend) ○ MFA Zeeheldenbuurt, Van Brakelstraat 3. Alphen a/d Rijn – DUMAVA subsidie aanvragen ○ Stadhuisplein 1 Alphen a/d Rijn (budget beschikbaar)

	<i>Nb. de verduurzaming van genoemde panden zijn onder voorbehoud en afhankelijk van interne en externe ontwikkelingen en beschikbaarheid budget.</i> Vorbereiden verduurzaming Met de kennis van nu is de inschatting dat voor de volgende panden nader onderzoek naar verduurzaming uitgevoerd zal worden: ○ Hoofdlocatie Rijnvicus, Distributieweg 10, Alphen a/d Rijn ○ MFA De Tas, de Dam 3, Benthuisen ○ Kinderboerderij Zegersloot, Burgemeester Bruins Slotsingel 11, Alphen a/d Rijn ○ Boomkwekerijmuseum Boskoop, Reijerskoop 54, Boskoop ○ MFA Kerk & Zanen, Oude Wereld 51-53, Alphen a/d Rijn ○ Limeshal, Kees Mustersstraat8. Alphen a/d Rijn ○ Zwembad de Hoorn, van Foreestlaan 4, Alphen a/d Rijn <i>Nb. de verduurzaming van genoemde panden is onder voorbehoud en afhankelijk van interne en externe ontwikkelingen en beschikbaarheid budget.</i> Projectevaluaties Elk afgerond project is geëvalueerd en deze evaluatie is schriftelijk vastgelegd.
Duurzame nieuwbouw & Sloop	Duurzame nieuwbouw Op dit moment zijn de volgende nieuwbouwprojecten in onderzoek of ontwikkeling ○ Vervangend nieuwbouw/verplaatsing Landvliethal, Hazerswoude-Dorp ○ Nieuwe Sporthal bij de Bijlen ○ Nieuwe/vervangende Sporthal & MFA Hazerswoude-Rijndijk ○ MFA Zwammerdam ○ Weesfietsendepot, Alphen a/d Rijn ○ Scholencluster, Preludeweg, Alphen a/d Rijn ○ Nieuwbouw basisschool Honingzwam, Alphen a/d Rijn <i>Nb. de genoemde panden zijn onder voorbehoud en afhankelijk van interne en externe ontwikkelingen.</i> Duurzame sloop Op dit moment is voor de volgende gemeentelijke vastgoedobjecten sloop gepland: ○ Nieuwe Sloot, Alphen a/d Rijn ○ Mendelweg, Boskoop ○ Sporthal de Arena, Alphen a/d Rijn <i>Nb. de genoemde panden zijn onder voorbehoud en afhankelijk van interne en externe ontwikkelingen.</i>
	Projectevaluaties Elk afgerond project is geëvalueerd en deze evaluatie is schriftelijk vastgelegd.

Acties 2025	
Verduurzamende maatregelen bestaande bouw	<i>Uitvoering Integrale Portefeuille Aanpak - Routekaart</i> Vanaf 2025 gaan we over tot uitvoering van de Integrale Portefeuille Aanpak - Routekaart

Evaluatie Plan van Aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Eind 2025 zal veel werk verricht zijn, hebben we nieuwe ervaringen en inzichten op gedaan en is de wereld om ons heen weer verder ontwikkeld. Dat is het moment om dit Plan van Aanpak te evalueren. Vervolgens stellen we een nieuw Plan van Aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed op.

Middelen en Risico's 2024-2025

Middelen

Op dit moment zijn nog beperkte middelen beschikbaar voor verduurzaming gemeentelijk vastgoed. Enerzijds voor onderzoek & advies, anderzijds voor investeringen in verduurzamende maatregelen. De MJOP's en enkele incidentele budgetten bevatten financiële ruimte waar deels op meegelift kan worden.

De verwachting is dat voor het invullen van de Randvoorwaarden en de uitvoering van voorbereidende onderzoeken in 2024 de huidige beschikbare middelen voor onderzoek & advies voldoende zijn. Bekeken wordt of de voorbereidende onderzoeken ook deels van het investeringsbudget bekostigd kunnen worden.

Het nu nog beschikbare investeringsbudget en overige financiële ruimte in MJOP en incidentele budgetten is onvoldoende om de projecten die nu voorzien worden uit te voeren. Uitvoering van deze projecten is afhankelijk van de omvang van het budget dat de Raad ter beschikking stelt in de Begroting 2024.

Risico's

Bij de uitvoering van het Plan van Aanpak spelen de volgende risico's:

- *Voldoende interne capaciteit en ruimte bij Team vastgoed*
De regisseur en projectleider verduurzaming vastgoed zijn bij de uitvoering van dit Plan van Aanpak afhankelijk van hun teamgenoten bij Team vastgoed. Voor het aanleveren van gegevens, meedenken en aanpassen van werkprocessen is op verschillende momenten medewerking van verschillende rollen binnen het team nodig.
- *Beschikbaarheid Budget*
Op dit moment is onvoldoende budget aanwezig voor uitvoeren van de nodige verduurzaming om te voldoen aan de landelijke verplichtingen. Het is afhankelijk van de besluitvorming over de begroting 2024 en verder hoeveel verduurzamende maatregelen genomen kunnen worden.
- *Aanvullende (politieke) vragen*
Vanuit het bestuur komen soms verzoeken die aandacht vragen. Dit maakt dat diezelfde tijd niet besteed kan worden aan de geplande werkzaamheden. Bij een hoog aantal en/of

omvangrijke verzoeken kan dit leiden tot vertraging in de werkzaamheden van het Plan van Aanpak.

- *Wisselende toekomstvisie panden*

Welke panden we daadwerkelijk kunnen verduurzamen hangt af van verschillende factoren. Veranderende toekomstvisie voor een pand is in het verleden een invloedrijke factor gebleken.

- *Technische factoren*

Netcongestie, gebrek aan materialen, technische moeilijkheden kunnen leiden tot vertraging in de uitvoering van duurzaamheidsprojecten

Bijlage 1 – Duurzaamheidsdoelstellingen

Landelijke en gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen relevant voor vastgoed

Energietransitie	Circulariteit	Klimaatadaptatie & Biodiversiteit
Klimaatakkoord 2030: 55% CO₂ reductie t.o.v. 1990 2050: 95% CO₂ reductie t.o.v. 1990 100% aardgasvrij Voorstel van de Europese Commissie: in 2027 moeten nieuwe overheidsgebouwen Energieneutraal zijn tijdens exploitatie en moeten ook de emissies gedurende de hele levenscyclus berekend worden	Rijksbrede programma Nederland Circulair & Grondstoffenakkoord 2030: 50% minder gebruik van primaire grondstoffen 2050: Nederland is volledig circulair	Nationaal Deltaprogramma & Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie Vanaf 2020: gemeenten handelen vanaf 2020 klimaatbestendig en waterrobuust. Ze richten zich daarbij op de vier thema's wateroverlast, droogte, hitte en de gevolgen van overstromingen. Bodemdaling is hierbij relevant. 2050: Een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van Nederland.
Routekaart maatschappelijk vastgoed van VNG Elke gemeente stelt een Routekaart vast hoe zij de reductiedoelstelling gaat behalen 2030: * 49% reductie CO₂ uitstoot t.o.v. 1990 op portefeuilleniveau energieneutraal 2050: * 95% reductie CO₂ uitstoot t.o.v. 1990 (op portefeuilleniveau energieneutraal) * Maatschappelijk vastgoed aardgasvrij (op gebouwniveau) Verwacht wordt dat de doelstelling voor 2030, in lijn met de landelijke nieuwe norm, verhoogd wordt naar 55% CO₂ emissie reductie.	Transitieagenda Circulaire Bouw 2023: maximaal circulaire uitvragen (inkoop) 2030: 50% van de einddoelstelling is gerealiseerd 2050: circulaire bouwconomie	Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland "We streven naar ... *minder wateroverlast, *meer biodiversiteit, *minder hittestress, *minder langdurige droogte en minder nadelige gevolgen ervan, *minder bodemdaling en minder nadelige gevolgen ervan ...dan er voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling van het woningbouwplan was"
Duurzaamheidsprogramma 2021-2030 "We zijn energieneutraal in 2050"	Duurzaamheidsprogramma 2021-2030 2030: *100% maatschappelijk verantwoord (o.a. circulair) aanbesteding. *50% minder gebruik van primaire grondstoffen 2050: "Onze economie is volledig circulair in 2050"	Duurzaamheidsprogramma 2021-2030 "We zijn klimaatbestendig met ruimte voor biodiversiteit in 2050"

Bijlage 2 – Randvoorwaarden Organisatie

Organisatie			
	Aanleiding/behoefte/vraag	Gewenst resultaat	Toelichting
A.1 Beleid verduurzaming vastgoed	<i>A.1.1 Herijking beleid verduurzaming vastgoed</i> Vanwege landelijke en Europese ontwikkelingen en nieuwe inzichten is herijking van ons het beleid voor verduurzaming vastgoed gewenst.	Q2 2024 Nieuw beleid verduurzaming vastgoed vastgesteld door de Raad	Scope: bestaande bouw, nieuwbouw, alle drie de duurzaamheidsthema's Onderwerpen zijn: ○ Vertaling landelijke en gemeentelijke ambities & doelstellingen naar concrete ambities voor vastgoed waarbij rekening wordt gehouden met de regionale opgave en warmtetransitie. operationalisering ○ Monitoring en evaluatie; welke KPI's gebruiken we en hoe ziet die monitoring eruit Afstemming vindt plaats met: ○ Beleidsnota Vastgoed 2023 ○ Integrale Portefeuille Aanpak- Routekaart 2024 ○ Duurzaamheidsprogramma 2021-2030 ○ Team Maatschappelijke Ontwikkeling.
A.2 Integrale Portefeuille Aanpak – Routekaart verduurzaming vastgoed	<i>A.2.1 Integrale Portefeuille Aanpak- Routekaart verduurzaming vastgoed</i> We willen antwoord op de volgende vragen: wanneer verduurzamen we welk pand op welke manier zodat we voldoen aan onze doelstellingen en landelijke verplichtingen? En wat betekent dit financieel?	Q3 2024 Integrale Portefeuille Aanpak – Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed Alphen a/d Rijn vastgesteld door het College.	Routekaart wordt ontwikkeld door externe partij. Start aanbesteding Q3 2023, start uitvoering Q1 2024. Afstemming met: ○ Beleidsnota Vastgoed 2023 ○ Beleid verduurzaming vastgoed 2024 ○ Duurzaamheidsprogramma 2021-2030 ○ Toekomstvisie panden ○ Warmtetransitievisie ○ MJOP's
A.3 Bewustzijn & Draagvlak	<i>A.3.1 Bewustzijn & Draagvlak College & Raad</i> Draagvlak bij College & Raad is een succesfactor voor verduurzaming gemeentelijk vastgoed. Als het College en	Jaarlijks in Q2 Memo met de stand van zaken verduurzaming vastgoed naar College en Raad	Koppeling met actie B.5. en B.6 over KPI's en monitoring. In hoeverre College en Raad verder geïnformeerd en bevroegd worden is afhankelijk van de behoeften.

	Raad de opgave, urgentie en aanpak helder hebben kunnen zij geïnformeerde beslissingen nemen over zaken als beleid en beschikbaarheid financiën.		
	<i>A.3.2 Bewustzijn & Draagvlak ambtelijke organisatie</i> Bewustzijn en draagvlak bij Team Vastgoed, Team Wijken & Kernen, Team Maatschappelijke Ontwikkeling en Team Duurzaamheid zijn van belang om verduurzaming gemeentelijk vastgoed te integreren in het dagelijkse werk.	<i>Q3 2024</i> Alle teamleden van Team Vastgoed, Team Wijken & Kernen, Team Maatschappelijke Ontwikkeling en Team Duurzaamheid zijn op de hoogte van verduurzamingsdoelen, de Alphense aanpak (inhoud beleidsnota en routekaart) en welke rol zij hierin spelen.	Teamgenoten worden natuurlijk meegenomen bij het ontwikkelen van de beleidsnota, Routekaart en verduurzaming van panden. Onder andere via het reguliere teamoverleg wordt Team Vastgoed op de hoogte gehouden van algemene belangrijke ontwikkelingen. Specifieke onderwerpen worden in relevante sub-teamoverleggen ingebracht. Bekeken wordt of een gezamenlijk bezoek aan een duurzaam pand mogelijk is. Leden van Team Wijken & Kernen, Team Maatschappelijke Ontwikkeling en Team Duurzaamheid zijn betrokken bij de ontwikkeling van de beleidsnota verduurzaming vastgoed en de Routekaart. Om dit in het gehele team bekend te maken wordt een presentatie gegeven over doelen en aanpak – beleidsnota en routekaart. Met hen wordt vervolgens in gesprek gegaan over de rol die zij hierin hebben. De relatie en samenwerkingsmogelijkheden met Team Facilitaire Zaken wordt nader onderzocht (zie A.7). Duurzaamheid eindigt niet met het realiseren van een duurzaam gebouw. Ook in inrichting en gebruik speelt duurzaamheid een rol. Gezamenlijk met facilitaire zaken kan duurzaamheid ook in de exploitatiefase een plek krijgen.
A.4 Kennisontwikkeling	<i>A.4.1 Energie</i> De beleidsmatige ontwikkelingen en doorontwikkeling van regelgeving op het gebied van energie gaan snel. Het is zaak om hiervan goed op de hoogte te zijn, de onderlinge verhoudingen te begrijpen en dit	De Regisseur en Projectleider verduurzaming vastgoed hebben actuele kennis over de geldende regels en ontwikkelingen bij het thema energie.	Voortzetten participatie in netwerken: ○ Bouwstenen voor Sociaal ○ Zuid-Hollands netwerk verduurzaming vastgoed Contacten met VNG en Ministerie van Binnenlandse Zaken onderhouden.

mee te nemen in ons handelen zodat onze panden toekomstbestendig worden.		Onder andere de ontwikkelingen op het gebied van Whole Life Carbon vragen om aandacht.
<i>A.4.2 Circulariteit</i> Circulariteit is een breed begrip. De vraag is hoe we dit concretiseren voor ons vastgoed en wat we daarvoor nodig hebben, zoals tools en budget. Daarnaast zijn er Europese en landelijke ontwikkelingen op het gebied van verwachte aanvullende verplichtingen waar op ingespeeld moet worden.	<i>Q4 2025</i> We hebben zowel bij nieuwbouw als bestaande bouw ervaring opgedaan met circulariteit in het gebouw waardoor we meer begrip van en inzicht in het thema hebben en een beeld van de verschillende strategieën en (meet)methoden en mogelijkheden van uitvragen aan de markt. Hierdoor is het mogelijk een concrete doelstelling te formuleren voor circulariteit in het gemeentelijk vastgoed en hier uitvoering aan te geven. <i>Vanaf Q4-2025</i> De Regisseur verduurzaming vastgoed heeft actuele kennis over de geldende regels voor en ontwikkelingen binnen het thema circulariteit.	Om het gewenste resultaat te bereiken participeren we in ○ Interne 'Aanpak Circulariteit in de interne organisatie' ○ Cirkelstad netwerk ○ Indien relevant en mogelijk: een buyergroup circulariteit van PIANOo (of soortgelijk). Op dit moment is er geen relevante Buyer group waar aan deelgenomen kan worden. In alle nieuwbouwprojecten en verduurzamingsprojecten bestaande bouw nemen we circulariteit mee op een manier die bij dat project passend is. Dit om inzicht te krijgen in: haalbaarheid verschillende doelstellingen, aanbod uit de markt, handige tools, producten, beheer & onderhoud en kosten. Dit als input voor verdere beleidsvorming en sturing op dit onderwerp. Wat we in principe <i>nog</i> niet oppakken is een uitgebreide oriëntatie op en implementatie van materialenpaspoorten
<i>A.4.3 Klimaatadaptatie</i> Inzicht ontbreekt in het thema klimaatadaptatie in relatie tot onze panden; welk raamwerk kunnen we benutten, hoe	<i>Q4 2024</i> Regisseur duurzaamheid vastgoed is op de hoogte van de inhoud van het "Framework Climate Adaptive Buildings" en	De Dutch Green Building Council werkt in een brede alliantie aan een "Framework Climate Adaptive Buildings". De verwachting is dat op basis hiervan adviesbureaus diensten ontwikkelen op het gebied van klimaatadaptatie en gebouwen.

	scoren onze panden op klimaatadaptie en welke maatregelen zijn gewenst?	welke diensten op basis hiervan aangeboden worden. Dit leidt tot keuzes hoe wij als Alphen dit thema verder willen oppakken.	Een link wordt gelegd met de gemeentelijke Uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie
	<i>A.4.4 Biodiversiteit</i> Inzicht ontbreekt in de aanwezige flora en fauna rondom onze panden, wat ons doel is op dit onderwerp en welke maatregelen mogelijk en gewenst zijn.	-	Gezien de complexiteit en omvang van de werkzaamheden op de andere thema's wordt dit thema de komende twee jaar in principe niet structureel opgepakt.
A.5 Aandacht voor inkoopwijze	<i>A.5.1 Verduurzamingsonderzoeken</i> Ter voorbereiding van de verduurzaming van een pand is een diepgaand verduurzamingsonderzoek gewenst. We hebben een groot aantal panden die de komende jaren onderzocht moeten worden. De kosten van een dergelijk omvangrijk onderzoek in combinatie met de aanbestedingsregels maakt dat we telkens een andere partij moeten vragen. Tegelijk merken we dat het aanbod en de werkwijze van de ene marktpartij (veel) beter aansluit bij onze wensen dan die van andere. Bovendien levert elke partij net weer een ander type rapport aan waardoor het tussen projecten lastig vergelijken is. Het is wenselijk dat we meerder onderzoeken met/door één partij kunnen laten doen. Interessante vraag hierbij is hoe deze opdracht zich verhoudt tot het volgende actiepunt.	<i>Q2 2025</i> We hebben raamovereenkomsten voor verdiepende verduurzamingsonderzoeken per pand.	De afgelopen twee jaar hebben verschillende partijen verduurzamingsonderzoeken voor onze panden uitgevoerd. In een sessie met de Technisch Vastgoedmanagers en de assetmanager bespreken we deze ervaringen en komen tot een set van wensen en eisen aan duurzaamheidsonderzoeken. Dit is input voor de aanbesteding van raamovereenkomsten voor deze werkzaamheden.
	<i>A.5.2 Uitvoering verduurzaming</i>	<i>Q3-2025</i>	We brengen dit onderwerp/de vraag ook in bij onze netwerken. In den lande is door verschillende gemeenten

	Om onze doelstellingen te halen en te voldoen aan de landelijke verplichtingen zullen jaarlijks een aantal panden verduurzaamd moeten worden/verduurzamingsmaatregelen genomen moeten worden. Dit leidt tot de vraag hoe we dit slim op de markt kunnen zetten (zowel uitvoering als directievoering).	Ambtelijk besluit over marktstrategie uitvoering verduurzaming vastgoed	ervaring opgedaan met verschillende marktstrategieën. Van deze ervaringen en voorbeelden kunnen wij leren en mogelijk delen overnemen. De marktstrategie is ondermeer afhankelijk van de structurele beschikbaarheid van middelen voor de uitvoering van verduurzaming.
	<i>A.5.3 MVOI</i> Maatschappelijk Verantwoord Opdrachtgeven en Inkopen (MVOI) is voor overheden verplicht.	-	MVOI moet op organisatieniveau uitgewerkt en ondersteund worden. Zodra dit traject gaat lopen sluiten we hierop aan. Overigens doordat circulariteit onderdeel is van onze projecten, zal dit onderdeel wel terug te zien zijn in onze uitvragen voor onze projecten.
A.6 Voldoende capaciteit voor verduurzaming	De verduurzamingsopgave is omvangrijk en brengt veel werk met zich mee. Dit werk bevindt zich zowel op strategisch-tactisch niveau als in de uitvoering van maatregelen. Dit vraagt om voldoende capaciteit op beide niveau's.	-	Voor strategisch-tactisch niveau is een Regisseur verduurzaming vastgoed (0,75 FTE) beschikbaar. Per 1 november 2024 start een Projectleider verduurzaming vastgoed (1 FTE) voor het uitvoeringsniveau. Op dit moment is geen behoefte aan verdere uitbreiding van de capaciteit. In 2024-2025 zal duidelijk worden of dit voldoende capaciteit biedt om de opgave uit te voeren.
A.7 Samenwerking tussen afdelingen	<i>A.7.1 Uitbreiding interne samenwerking</i> Op het gebied van duurzaamheid is sprake van een goed lopende samenwerking van Team Vastgoed met Team Wijken & Kernen, Team Maatschappelijke Ontwikkeling en Team Duurzaamheid. Interessant is om de mogelijke samenwerking met Team Facilitaire zaken te onderzoeken.	<i>Q3 2024</i> Inzicht in samenwerkingsmogelijkheden met Team Facilitaire Zaken en bepalen vervolg.	Ook binnen facilitaire zaken is aandacht voor duurzaamheid. Facilitaire zaken speelt een belangrijke rol in het faciliteren van duurzaam gebruik en inrichting van het pand. Duurzaamheid eindigt immers niet met het realiseren van een duurzaam gebouw. Ook in inrichting en gebruik speelt duurzaamheid een rol. Gezamenlijk met facilitaire zaken kan duurzaamheid ook in de exploitatiefase een plek krijgen. Met facilitaire zaken wordt een gesprek gepland om samenwerkingsmogelijkheden te verkennen. Zie ook A.3.2.
A.8 Duurzaamheid implementeren in	<i>A.8.1 Circulaire Sloop</i>	<i>Q2-2025</i>	Voor circulariteit is het goed omgaan met afvalstromen van belang. Daarvoor is circulair slopen van belang. Het is

werkwijzen assetmanagement & nieuwbouw	Met enige regelmaat worden gemeentelijke panden gesloopt. Intern wordt, terecht, de vraag gesteld: hoe doen we dit duurzaam en circulair?	Collegebesluit met richtinggevende uitspraken over de wijze van duurzame/circulaire sloop van gemeentelijke panden. Q2 2025 Voorbeeldtekst/bestek is beschikbaar voor uitvragen van sloopwerkzaamheden.	wenselijk dat de wijze waarop we dit doen eenduidig beschreven is en dat een voorbeeldtekst/bestek beschikbaar is dat gebruikt kan worden bij een uitvraag voor sloopwerkzaamheden. In 2024 wordt bij een aantal projecten ervaring opgedaan met het opnemen van circulariteit in de uitvraag. Dit vormt input voor de richtinggevende uitspraken en voorbeeldtekst/bestek.
	<i>A.8.2 Decision Support Model</i> Het gebruik van een 'Decision Support Model' bij projecten ondersteunt een integrale afweging van belangen en duurzaamheidsthema's. Het faciliteert bewuste keuzes en draagvlak voor deze keuzes. Welk Decision Support Model past bij ons en hoe implementeren we deze in onze werkwijze?	Q4 -2025 Er is ervaring opgedaan met de DGWW methodiek bij nieuwbouw als Decision Support Model.	Bij openbare ruimte zijn er positieve ervaringen met de methodiek van de Duurzaam GWW. Het lijkt logisch om daar op aan te sluiten. Ingezet wordt op het uitvoeren van enkele pilotprojecten bij met name nieuwbouw. Van belang is ook de link naar andere binnen de gemeente gebruikte methodieken te onderzoeken.
A.9 Samenwerking gebruikers	<i>A.9.1 Gebruikersgedrag</i> Het gedrag van gebruikers van onze panden heeft invloed op het energieverbruik (en dus CO ₂ emissie). Dit is reden om in te zetten op gebruikersgedrag met als doel om te komen tot energiebesparing.	Q2 2025 Voorstel over samenwerking met en ondersteunen van onze gebruikers bij energiebesparing naar het college.	De invloed die gebruikers hebben op het energieverbruik van een pand verschilt. Zo hebben sommige panden meerdere gebruikers en andere panden 1 (hoofd)gebruiker. Ook de mate waarin gebruikers aan de knoppen kunnen (en mogen) draaien verschilt. De samenwerking met gebruikers zal moeten groeien. In 2024 organiseren we een bijeenkomst met gebruikers om hen te informeren over de wijze waarop de gemeente de verduurzaming aanpakt. Hierbij gaan we ook in gesprek over wat dit van gebruikers vraagt en hoe we kunnen samenwerken en elkaar kunnen ondersteunen. Dit biedt input aan een voorstel over samenwerking en ondersteuning gebruikers bij energiebesparing.

A.9.2 Juridische afspraken met huurders

Het is wenselijk om een duurzaamheidsparagraaf toe te voegen aan onze huur/gebruiksovereenkomsten. Wat hiervan de inhoud zal moeten zijn moet nader worden bepaald.

Q1 2024

In de Beleidsnota Vastgoed wordt opgenomen dat duurzaamheid onderdeel is van de juridische afspraken met huurders.

Q4 2025

Collegebesluit over aanvullende afspraken over duurzaamheid bij huur/gebruiksovereenkomsten

In de concept Beleidsnota Vastgoed wordt duurzaamheid onderdeel van de juridische afspraken met huurders. Hier wordt uitgegaan van minimaal benodigde afspraken. De vraag is welke aanvullende afspraken de gemeente zou willen maken, bijvoorbeeld in de richting van green lease. De duurzaamheidsclausules moet opgenomen worden in de nieuw te sluiten overeenkomsten. Dit moet dan geïmplementeerd worden in de werkwijzen van assetmanagement.

Bijlage 3 – Randvoorwaarden Techniek

B. Techniek			
	Aanleiding/behoefte/vraag	Gewenste resultaat	Toelichting
B.1 Aanwezigheid energiemonitoringssysteem	Een energiemonitoringssysteem maakt het mogelijk om te monitoren op energieverbruik en geeft daardoor belangrijke informatie over besparingsmogelijkheden.	-	Sinds 2018 is een energiemonitoringssysteem aanwezig dat naar volle tevredenheid werkt.
B.2 Inzicht in energieverbruik van alle panden	<i>B.2.1 Inzicht energieverbruik alle panden in gemeentelijk eigendom</i> Om goed te monitoren op energieverbruik in de gehele vastgoedportefeuille is inzicht nodig in het energieverbruik van al onze panden. Op dit moment heeft de gemeente bijvoorbeeld nog geen inzicht in de verbruiken van een aantal panden waarbij de energieaansluiting op naam van de gebruiker staat.	Q3 2025 Alle panden in eigendom van de gemeente worden gemonitord in ons energieportal.	Voordat de gemeente de verbruiken mag inlezen van panden met de aansluiting op naam van de gebruikers is schriftelijke toestemming van de verbruikers vereist. Vervolgens moet inlezen technisch geregeld worden.
	<i>B.2.2 Verbeteren inzicht betalingsregelingen energie</i> Binnen ons vastgoed worden verschillende betalingsregelingen voor energie gehanteerd. De betalingsregeling is een factor die relevant is voor de mogelijkheid om te sturen op energiebesparend gedrag van gebruiker. Op dit moment ontbreekt een eenduidig te raadplegen overzicht van de geldende betalingsregelingen zodat deze factor niet voldoende meegenomen kan worden in de gesprekken met huurders (link met A.9).	Q4 2024 Overzicht regeling betaling energierekening per huurder en pand	Op dit moment ontbreekt een eenduidig te raadplegen overzicht van de geldende betalingsregelingen zodat deze factor niet voldoende meegenomen kan worden in de gesprekken met huurders (link met A.9).

B.3 Inzicht in vastgoedkenmerken duurzaamheid	<i>B.3.1 Inzicht in vastgoedkenmerken duurzaamheid thema Energie</i> Door inzicht in de relevante vastgoedkenmerken voor duurzaamheid (op pandniveau) wordt het beter mogelijk om te bepalen welke maatregelen op pandniveau nog mogelijk zijn en te sturen op verduurzaming.	<i>Q4 2024</i> Voor ons vastgoed in de Portefeuilles Concernhuisvesting en Maatschappelijk vastgoed, hebben we inzicht in de vastgoedkenmerken duurzaamheid thema Energie.	Het gaat voor het thema energie in ieder geval om de volgende kenmerken: functie, MJOP, energielabel, bouwjaar, verbruik, WEii-score, U-waarde, RC waarde, Prestatie Installatie, genomen maatregelen. Een deel van de informatie is al aanwezig, bijvoorbeeld in het Vastgoedbeheersysteem, ondernomen acties om te voldoen aan wettelijke verplichtingen en uitgevoerde duurzaamheidsonderzoeken. Het opstellen van de Routekaart (A.2) zal ook veel informatie (gestructureerd) opleveren. Deze informatie moet gestructureerd inzichtelijk worden gemaakt.
	<i>B.3.2 Inzicht in vastgoedkenmerken duurzaamheid thema circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit</i> Door inzicht in de relevante vastgoedkenmerken voor duurzaamheid (op pandniveau) wordt het beter mogelijk om te bepalen welke maatregelen op pandniveau nog mogelijk zijn en te sturen op verduurzaming.	-	Voor de thema's circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit zullen andere kenmerken relevant zijn dan voor het thema energie (B.3.1). Welke dit zijn moet eerst uitgekristalliseerd worden (zie A4.2, A4.3 en A4.4) voordat deze in kaart gebracht kunnen worden.
	<i>B.3.3 Informatiemanagement vastgoedkenmerken duurzaamheid</i> De vraag is op welke wijze we het informatiemanagement van de vastgoedkenmerken t.a.v. duurzaamheid vormgeven: waar slaan we de informatie op, op welke manier, hoe zorgen we ervoor dat dit overzicht up to date blijft?	<i>Q2 2024</i> Ambtelijke keuzes zijn gemaakt over de vormgeving van informatiemanagement vastgoedkenmerken duurzaamheid.	Afstemming met collega's van informatiemanagement (ons vastgoedbeheersysteem) en de Technisch Vastgoedmanagers is van belang.
B.4 Duurzaamheid implementeren in werkwijzen technisch beheer	<i>B.4.1 Informatieplicht, energiebesparingsplicht - werkproces</i> Het voldoen aan de informatieplicht & energiebesparingsplicht is een taak die bij	<i>Q1 2024</i> De Technisch Vastgoedmanagers hebben kennis van de informatieplicht en energiebesparingsplicht en	Om deze taak te kunnen integreren in de werkwijze van assetmanagement is kennisontwikkeling, structureel budget en het opstellen van een werkproces noodzakelijk. De ervaring die wordt opgedaan bij de werkzaamheden om te voldoen aan deze eisen voor 1 dec. 2023 vormen hiervoor de input.

	regulier assetmanagement hoort. Dit moet hierin structureel geïmplementeerd worden.	een werkproces is hiervoor opgesteld.	
	B.4.2 Informatieplicht, energiebesparingsplicht & MPV Het voldoen aan de informatieplicht & energiebesparingsplicht is een taak die bij regulier assetmanagement hoort. Dit moet ook structureel geïmplementeerd worden in het Meerjaren Perspectief Vastgoed.	Q4 2024 In het Meerjaren Perspectief Vastgoed zijn de kosten om te voldoen aan toekomstige energiebesparingsplichten opgenomen.	Het Meerjaren Perspectief Vastgoed bevat alle kosten die gemaakt moeten worden om ons vastgoed goed te onderhouden en te laten voldoen aan wettelijke verplichtingen.
	B.4.3 Energielabelplicht - werkproces Een deel van de gemeentelijke panden is energielabelplichtig. Het voldoen aan deze energielabelplicht is een taak die bij regulier assetmanagement hoort. Dit moet hierin structureel geïmplementeerd worden.	Q1 2024 De Technisch Vastgoedmanagers hebben kennis van de energielabelplicht en in VBS is een notificatie ingesteld om aan te geven wanneer vernieuwing van een bestaand energielabel noodzakelijk is.	Om deze taak te kunnen integreren in de werkwijze van assetmanagement is kennisontwikkeling en structureel budget noodzakelijk. Ook de inzet van VBS (notificaties) moet ingeregeld worden.
	B.4.4 Energielabelplicht - MPV Een deel van de gemeentelijke panden is energielabelplichtig. Het voldoen aan deze energielabelplicht is een taak die bij regulier assetmanagement hoort. Dit moet ook structureel geïmplementeerd worden in Meerjaren Perspectief Vastgoed.	Q4 2025 In het Meerjaren Perspectief Vastgoed zijn de kosten om te voldoen aan de energielabelplicht opgenomen.	Het Meerjaren Perspectief Vastgoed bevat alle kosten die gemaakt moeten worden om een pand goed te onderhouden en te laten voldoen aan wettelijke verplichtingen.
	B.4.5 Voorkomen (nieuwe) vleermuizen in te slopen gemeentelijke panden In (te) veel gevallen/projecten blijkt dat gebouwen welke op nominatie staan om gesloopt te worden én waar een (vleermuis)onderzoek reeds heeft plaatsgevonden, in de tijd tussen onderzoek	Q3 2024 Aanpak/voorzieningen “voorkoming vleermuizen”.	Op te pakken in combinatie met A8.1 en in samenwerking met het Team Projectmanagement & Gebiedsontwikkeling.

	en sloop toch gebruikt gaat worden als paarverblijf. Dit betekent dat een ontheffingsaanvraag nodig is wat een doorlooptijd heeft van tenminste 20 weken. Dit zorgt voor veel vertraging.		
B.5 KPI's duurzaamheid	B.5.1 KPI's Energie Voor het thema Energie willen we doelbereik kunnen bepalen zodat we dit kunnen rapporteren aan College, Gemeenteraad en toezichthoudende instanties. Daarnaast is het van belang zodat we, waar nodig, bij kunnen sturen op doelbereik. Daarvoor is het nodig om te bepalen welke Key Points of Interest (KPI's) we hanteren en hoe we de score op deze KPI's bepalen.	Q2 2024 In het nieuwe beleid verduurzaming vastgoed zijn de KPI's voor het thema energie opgenomen.	Het is in ieder geval van belang dat de KPI's gerelateerd zijn aan landelijke verplichtingen/normeringen en onze ambities zodat we kunnen bepalen of we hieraan voldoen. Daarnaast is het wenselijk dat de KPI's SMART zijn, tussendoelen geformuleerd worden en dat we de score op (in ieder geval een deel van de KPI's) zelf kunnen bepalen en hiervoor niet afhankelijk zijn van een externe partij.
	B.5.2 KPI's Circulariteit Ook voor het thema circulariteit, willen we doelbereik kunnen bepalen zodat we dit kunnen rapporteren aan College, Gemeenteraad en toezichthoudende instanties. Daarnaast is het van belang zodat we bij kunnen sturen waar nodig. Daarvoor is het nodig om te bepalen welke Key Points of Interest (KPI's) we hanteren en hoe we de score op deze KPI's bepalen	Q2 2024 In het nieuwe beleid verduurzaming vastgoed is in ieder geval één KPI voor het thema circulariteit opgenomen gekoppeld aan de doelstelling: 'omvang van gebruik primaire grondstoffen'.	Eén van de landelijke en gemeentelijke doelstellingen voor circulariteit is het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen (50% in 2030). Dit betekent dat dit één van de KPI's voor circulariteit zal moeten zijn. De vraag is in hoeverre de gemeente zelf deze score kan bepalen, wat hiervoor nodig en wat een passend interval voor monitoring is. Voor het bepalen van aanvullende KPI's is het van belang om meer kennis op te doen rondom het thema circulariteit zodat een duidelijke inhoudelijke doelstelling kan worden geformuleerd.
	B.5.3 KPI's Klimaatadaptatie en Biodiversiteit Ook voor de thema's klimaatadaptatie en biodiversiteit willen we doelbereik kunnen bepalen zodat we dit kunnen rapporteren aan College, Gemeenteraad en toezichthoudende instanties. Daarnaast is het van belang zodat we bij kunnen sturen waar nodig. Daarvoor is	Q4 2025 Ambtelijke overeenstemming over: 1. KPI's klimaatadaptatie 2. wijze van nulmeting KPI;s klimaatadaptatie.	Relatie met A.4.3. Voordat KPI's bepaald kunnen worden voor het thema Klimaatadaptatie is het van belang om meer kennis op te doen rondom dit thema zodat een duidelijke inhoudelijke doelstelling kan worden geformuleerd waarop aangesloten kan worden met de KPI's.

	het nodig om te bepalen welke Key Points of Interest (KPI's) we hanteren en hoe we de score op deze KPI's bepalen		Ditzelfde geldt voor biodiversiteit, daarvoor is onder andere onderzoek nodig naar de bestaande Flora- en Fauna binnen de gemeente. Ook moet duidelijk worden op welke doelsoorten we inzetten.
B.6 Monitoring duurzaamheidsthema's circulariteit, klimaatadaptatie & biodiversiteit	<i>B.6.1 Nulmeting KPI's energie</i> Om voortgang te meten is het noodzakelijk om het startpunt te bepalen.	Q1-2025 Nulmeting KPI's energie afgerond	Startpunt voor de nulmeting is 2018. Dit is het eerste jaar dat een gemeentelijk energierapport is opgesteld.
	<i>B.6.2 Nulmeting KPI's Circulariteit</i> Om voortgang te meten is het noodzakelijk om het startpunt te bepalen.	Q4-2025 Nulmeting KPI Circulariteit gebruik primaire grondstoffen afgerond	Duidelijk is dat één van de KPI's voor circulariteit zal moeten zijn: de reductie in het gebruik van primaire grondstoffen. Daarvoor is het wel nodig om te weten wat het huidige verbruik is omdat dat de 100% aangeeft. Dit is een onderzoek dat uitgevoerd zal worden door een adviesbureau. Nb. Uitvoering is afhankelijk van beschikbaarheid budget.
	<i>B.6.3 Nulmeting KPI's Klimaatadaptatie en Biodiversiteit</i>	-	Voordat een nulmeting mogelijk is moeten KPI's worden bepaald.
	<i>B.6.4 Jaarlijkse monitoring</i> Door jaarlijks te monitoren wordt duidelijk of we op koers zijn en waar bijsturing gewenst is. Monitoring richt zich zowel op doelbereik (KPI's) als uitvoering van voorgenomen acties (input – concreet: uitvoering acties Plan van Aanpak en Integrale Portefeuille Aanpak - Routekaart).	Met ingang van Q2-2025 - in Q2 van elk jaar Jaarlijks monitoring & verslaglegging KPI's energie (doelbereik) en uitvoering geplande acties Plan van Aanpak en Integrale Portefeuille Aanpak-Routekaart.	Bekeken wordt in welke vorm het monitoringsverslag gegoten wordt. Relatie met A.3.
B.7 Voldoende netcapaciteit	<i>B.7.1 Afstemming collega's netcongestie</i> Als panden aardgasvrij moeten worden, neemt het elektriciteit gebruik toe. Dit is alleen mogelijk als voldoende ruimte op het elektriciteitsnet beschikbaar is. Door netcongestie is dat niet altijd het geval. Dit is een belemmering voor de verduurzaming.	Q1-2024 Versterken interne relatie met collega's bij duurzaamheid betrokken bij aanpak netcongestie	Binnen Team Duurzaamheid is het onderwerp netcongestie belegd. In deze functie vind afstemming met netbeheerders plaats en wordt gekeken naar korte en lange termijn oplossingen voor netcongestie.

Bijlage 4 – Randvoorwaarden Financiën

C. Financiën			
	Aanleiding/behoefte/vraag	Gewenste resultaat	Toelichting
C.1 Beschikbaarheid financiën voor ...	<i>C.1.1 ...Personele capaciteit</i> Om de verduurzaming vorm te geven is voldoende personele capaciteit noodzakelijk.	-	Voor strategisch-tactisch niveau is een Regisseur verduurzaming vastgoed (0,75 FTE) beschikbaar. Per 1 november 2023 start een Projectleider verduurzaming vastgoed (1 FTE) voor het uitvoeringsniveau. Op dit moment is geen behoefte aan verdere uitbreiding van de capaciteit. In 2024-2025 zal duidelijk worden of dit voldoende capaciteit biedt om de opgave uit te voeren.
	<i>C.1.2 ...Kennisonwikkeling</i> Kennisonwikkeling kan kosten met zich meebrengen.		Ervaring leert dat veel kennis 'gratis' beschikbaar is binnen verschillende netwerken. Projecten waarbij adviesdiensten worden ingekocht zijn een soort leer-werk trajecten. Op dit moment is er geen behoefte aan het volgen van specifieke cursussen/opleidingen die vragen om extra budget voor kennisonwikkeling.
	<i>C.1.3 ...Onderzoek & advies</i> Om verduurzaming verder te brengen is onderzoek en advies nodig op verschillende vlakken.	2024 & 2025 Via de P&C cyclus is het benodigde budget voor onderzoek en advies ingebracht in de P&C documenten.	Op dit moment is budget aanwezig voor onderzoek en advies (700 nr). Een flink deel hiervan zal benut worden voor het opstellen van de Integrale Portefeuille Aanpak – Routekaart. Bekeken moet worden of pandspecifieke onderzoeken betaald kunnen worden uit het verduurzamingsbudget dat in de begroting is opgenomen. Dat betekent dat het resterende budget op het 700 nr. benut kan worden voor portefeuille breed onderzoek en advies. Hiervoor is dan naar verwachting voor 2024-2025 geen extra budget nodig.
	<i>C.1.4 Investeringsduurzaamheidsmaatregelen (uitvoeringsfase)</i> De gevolgen van een te klein budget om de verduurzaming mee te bekostigen zijn op de korte termijn dat projecten worden uitgesteld	2024 & 2025 Via de P&C cyclus zijn de benodigde investeringen voor duurzaamheidsmaatregelen	Naar verwachting wordt in de begroting van 2024 een deel van het jaarlijks minimaal benodigde budget voor het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen opgenomen. Het is van belang om ook in de komende P&C cyclus het

	en ambities worden bijgesteld. Dit heeft op de lange termijn negatieve gevolgen voor het voldoen aan de landelijke verplichtingen en behalen van de eigen doelstellingen	ingebracht in de P&C documenten.	benodigde investeringen voor duurzaamheidsmaatregelen in te brengen.
C.2 Uitgangspunten bij financiële beslissingen	<i>C.2.1 Meer inzicht in relevante uitgangspunten bij financiële beslissingen</i> Meer inzicht in de relevante financiële kaders/uitgangspunten is gewenst. Zo kan bepaald worden hoe dit de verduurzaming beïnvloed, welke keuzes mogelijk zijn en welke besluiten nodig.	<i>Q1 2024</i> Overzicht gereed van relevante financiële kaders/uitgangspunten en welke eventuele vervolgstappen nodig zijn.	Mogelijk relevante onderwerpen zijn: wijze van verwerken van duurzaamheidsinvesteringen in de gemeentelijke begroting (wel/geen activatie), opbouw/inhoud (financiële) businesscase (terugverdiëntijden, exploitatie denken en maatschappelijke waarde), onrendabele top, kostenverhogende opslagen. Eventuele keuzes worden vastgelegd bij de herijking van het Beleid verduurzaming vastgoed. In afstemming met Financien en Herijking beleidsnota vastgoed.
	<i>C.2.2 Verdelen kosten</i> Verduurzaming zal vaak tegelijkertijd met onderhoud en aanpassing van pand aan functionele wensen plaats vinden. Ieder met zijn eigen budget en herkomst van budget. Hoe bepalen we welke deel van de kosten waaraan wordt toegerekend en hoe regelen we deze bekostiging financieel in?	<i>Q4 2024</i> Ambtelijke afspraken over verdeling kosten over verschillende betrokken budgetten bij integrale projecten.	De vraag is: welke gemene deler is er tussen projecten of welke uitgangspunten kunnen we gebruiken bij het bepalen van de kostenverdeling.
	<i>C.2.3 Beschikbaar budget verschillende duurzaamheidsthema's</i> In het aangevraagde budget voor het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen is budget opgenomen voor alle drie de duurzaamheidsthema's. Een deel van het budget is toegekend, wat betekent dat voor de verdeling van het budget over de thema's en hoe gaan we deze budgetten in zetten/verdelen.	<i>Q2 2024</i> Uitspraak over verdeling budgetten verduurzaming vastgoed over de drie duurzaamheids-thema's, in herijking beleid verduurzaming vastgoed.	

C.3 Financieringsconstructies	<i>C.3.1 Keuze in financieringsconstructies</i> Welke financieringsconstructies willen wij als gemeente benutten en welke niet?	<i>Q1 2024</i> In Beleidsnota vastgoed uitspraak opnemen over financieringsconstructies.	Mogelijke financieringsconstructies zijn: bekostigen uit eigen middelen, treasuring, EPC/ESCO, sale-and-lease-back. In de Beleidsnota Vastgoed 2023 is bepaald dat de verduurzaming in principe wordt bekostigd uit eigen middelen dan wel via het aangaan van een lening.
	<i>C.3.2 Hernieuwen inventarisatie beschikbare en bruikbare subsidies</i> Welke subsidies zijn beschikbaar, wat zijn hun randvoorwaarden en hoe bruikbaar zijn de subsidies?	<i>Q3 2024</i> Overzicht subsidies en achtergrondinformatie gereed	Bij het uitvoeren van projecten is het prettig om een overzicht te hebben van te benutten subsidies en hoe dit te doen zodat subsidiemogelijkheden optimaal benut worden. In samenwerking met de gemeentelijke subsidieadviseur.
C.4 Financiële afspraken met huurders	<i>C.4.1 Oplossen Split Incentive</i> De lagere energielasten na de verduurzamingsinvestering vanuit de gemeente komen meestal ten goede aan de huurders/gebruikers van het vastgoed. Dit noemt men de split incentive. De vraag is: hoe willen we hiermee omgaan?	<i>Q1 2024</i> In Beleidsnota vastgoed bepalen hoe gemeente omgaat met Split Incentive problematiek.	