



## Raadsinformatiebrief

Registratienummer 17483114

**Onderwerp** **Verduurzaming gemeentelijk vastgoed**

*Met deze raadsinformatiebrief willen we u informeren over de uitwerking van de opgave uit het bestuursakkoord: een klimaatneutrale gemeente in 2045 in relatie tot het gemeentelijk vastgoed.*

### Aanleiding

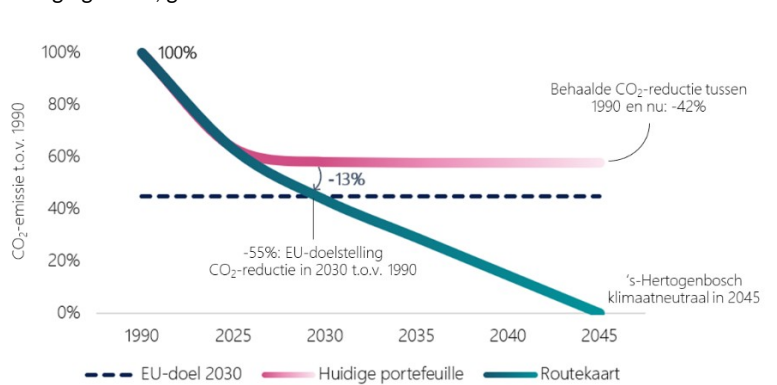
**In 2022 stelde uw raad middels het bestuursakkoord de opgave klimaatneutraal 2045 vast. Voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille betekent dit een forse reductie van het werkelijk energiegebruik en aardgasvrije gebouwen.**

We gaan samen voor een klimaatneutraal 's-Hertogenbosch in 2045. Met inwoners, ondernemers en maatschappelijke instellingen werken we aan een overgang van fossiele naar schone energie en creëren zo een leefbaar heden en een duurzame toekomst voor volgende generaties. Het rapport van [CE Delft](#)<sup>1</sup> toont aan dat de gemeenteraad op korte termijn scherpe keuzes moet maken om deze opgave op tijd te realiseren. Binnen de opgave valt ook het verduurzamen van onze eigen vastgoedportefeuille. Onderstaande figuur laat de impact zien van de eerste verduurzamingsronde, tezamen met externe invloeden zoals corona, de energiecrisis en de steeds groener wordende energiemix. Op dit moment lopen we als gemeente in lijn met de landelijke ambities

---

<sup>1</sup> <https://s-hertogenbosch.raadsinformatie.nl/document/13711336/1>

als we kijken naar de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. De grafiek geeft de CO<sub>2</sub>-emissie van het gemeentelijk vastgoed weer en laat ook zien dat wanneer we de verduurzaming niet doorzetten, onze vermindering van CO<sub>2</sub>-impact steeds verder zal afzakken. Hierdoor lopen we snel achter met de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed, behalen we de beoogde doelen niet en stijgen de energielasten voor zowel onze huurders als voor onszelf, waardoor er minder ruimte ontstaat om te investeren in de vastgestelde doelen en ambities. Niets doen kan daarnaast als gevolg hebben dat maatschappelijke huurders, zoals verenigingen, door de hogere energielasten de contributie moeten verhogen. Dit verzwakt de verbinding in de samenleving en vergroot het risico op een tweedeling. Het is dus ook van groot sociaal belang om op korte termijn te starten met de verduurzaming. Dit versterkt de sociale cohesie en helpt subsidiepartijen, zoals het verenigingsleven, gezond te houden.



Figuur 1: bron Republiq: 20250120 - Routekaart verduurzaming gemeente 's-Hertogenbosch (concept)



## Beoogd doel

**Als gemeente willen wij bijdragen aan een duurzame wereld. Dit doen wij onder andere door de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed naar een klimaatneutrale vastgoedportefeuille.**

We willen u meenemen in de te nemen stappen om te komen tot een klimaatneutrale gemeentelijke vastgoedportefeuille. Het doel van dit schrijven is inzicht te geven in het aangescherpte uitvoeringsbeleid in lijn met het bestuursakkoord. Hiervoor zijn voor u de belangrijkste onderdelen beschreven. De komende tijd wordt er een de routekaart (op basis van de VNG-richtlijnen) en afwegingskader t.b.v. de prioritering voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed verder uitgewerkt en onderzoeken we de mogelijkheden voor de financiële dekking.



## Relevante besluitgeschiedenis

- [Bestuursakkoord gemeente 's-Hertogenbosch 2022-2026](#)
- [Raadsinformatiebrief Voortgang warmtetransitie/TVW 2.0](#)
- [Nota Duurzaam s-Hertogenbosch 2019](#)
- [Beleidsplan-s-Hertogenbosch-Groen-en-Klimaatbestendig-2021](#)
- [Motie: betrek verduurzaming in de beheer- en onderhoudsstrategie van het gemeentelijk vastgoed](#)
- [Motie: gemeentelijk vastgoed Paris Proof](#)
- [Raadsvoorstel: Verduurzamen gemeentelijk vastgoed](#)
- [RIB: Stand van zaken verduurzamen gemeentelijk vastgoed](#)
- [Energietransitie-programma 2016-2020](#)
- [DiscussienotitieKlimaat Impact Analyse \(KIA\)](#)
- [Beleidskader onderwijshuisvesting Gemeente 's-Hertogenbosch](#)



## Inhoud

### **We informeren u over de route naar een klimaatneutrale gemeentelijke vastgoedportefeuille in 2045. We willen u inzicht geven in de te nemen stappen voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.**

Wanneer we niet op korte termijn beginnen met de tweede fase van de verduurzaming van ons gemeentelijk vastgoed wordt het steeds moeilijker om een klimaatneutrale vastgoedportefeuille te realiseren in 2045. Daarnaast lopen onze huurders en gebruikers, maar ook wij als gemeente, door het uitblijven van verdere verduurzaming het risico dat de energierekeningen door de verwachte stijging van de gastarieven fors op kunnen lopen (zie ook § 2. Verlaging van de energierekening van de gebruikers). Een deel van de energielasten wordt direct betaald door de gemeente of indirect in de vorm van subsidies (sport, cultuur, welzijn, accommodatiebeleid etc.), waardoor de hoge energierekening direct voor rekening van de gemeente komt. Ook worden er subsidiemogelijkheden (o.a. DUMAVA tot 40% bij vergaande renovaties) gemist en nemen we onze voorbeeldfunctie niet serieus. Als gemeente hebben we een voorbeeldfunctie - practice what you preach. Door het goede voorbeeld te geven als aanjager van de verduurzaming, zetten we de toon voor de rest van de gemeenschap. Tegelijkertijd werken we hiermee aan een duurzame en toekomstbestendige vastgoedportefeuille en bieden we onze gebruikers, markt- en beleidspartijen duidelijkheid en zekerheid. Deze duidelijkheid is nodig om de verduurzaming in goede banen te leiden en zo ervoor te zorgen dat er voldoende capaciteit en financiële middelen beschikbaar zijn. Het is dus belangrijk om snel te starten met de verdere verduurzaming. In mei 2023 zijn er 3 nieuwe functies gecreëerd door gebruik te maken van de CDOKE-regeling. De nieuwe functies zijn ingevuld door 3 ervaren collega's, waardoor de interne capaciteit voor de verduurzaming gewaarborgd is.

Om te komen tot een klimaatneutrale gemeentelijke vastgoedportefeuille is het belangrijk dat we integraal kijken naar de verduurzaming. Er is daarom gekozen om verder te kijken dan enkel de energietransitie en de volgende thema's mee te nemen:



- Energie (aardgasvrij / forse energiereductie ([Paris Proof](#)<sup>2</sup>))
- Circulariteit (biobased materialen, losmaakbaarheid, hergebruik, milieu-impact reduceren)
- Groen en klimaat bestendig (hittestress, vergroening, wateroverlast, waterbuffering en versterking van de flora en fauna)

De thema's worden uitgewerkt in de 'Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed' en er worden werkbare kaders opgesteld om te voldoen aan de bovengenoemde thema's. We stappen dus bewust af van het sturen op theoretische energielabels en kijken naar het werkelijk energiegebruik van een gebouw. Hierdoor is het mogelijk om andere verbeteringen door te voeren, zoals groene daken en biobased isolatiematerialen. Deze ingrepen hebben geen effect op het energielabel, maar wel op het werkelijk energiegebruik. Ook is het mogelijk om slimmer om te gaan met de invulling en gebruik van de gebouwen.

Om deze opgave te behalen zijn er voor het gemeentelijk vastgoed twee hoofddoelen geformuleerd:

1. Aardgasvrije gemeentelijke vastgoedportefeuille in 2045
2. Forse reductie van het werkelijk energiegebruik

Om de hoofddoelen te realiseren hanteren we de volgende kaders en uitgangspunten:

1. Sturen op werkelijk energiegebruik ([WEii](#)<sup>3</sup>), met als uitgangspunt "Paris Proof" in 2045
2. De bestaande vastgoedportefeuille wordt integraal (op basis van alle thema's) verduurzaamd
3. Nieuwbouw wordt energieneutraal (ENG) gerealiseerd
4. Focus op natuurlijke momenten uit het meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

---

<sup>2</sup> <https://www.dgbc.nl/themas/paris-proof>

<sup>3</sup> <https://www.dgbc.nl/themas/paris-proof>



5. Zorg voor synergie met andere projecten, zoals het aansluiten op warmtenetten (TVW 2.0)
6. Focus op gezonde gebouwen met een gezond binnenklimaat
7. Inzetten op hergebruik- en biobased bouwmaterialen, met als uitgangspunt het gebruik van natuurlijke materialen of materialen met een zeer lage milieu-impact
8. Klimaatadaptief bouwen: inzetten op bodemherstel, beperking van hittestress, waterberging, [3/30/300 regel](#)<sup>4</sup>, water zichtbaar maken (zoals afkoppeling HWA en creëren watergangen)
9. Natuurinclusief bouwen: inzetten op de versterking van de biodiversiteit (flora, fauna), vergroening (groene gevels, daken), inzetten op inheemse begroeiing en onbespoten groen

Om zo efficiënt mogelijk om te gaan met de beschikbare middelen (financieel, capaciteit, tijd) gaan we de ingrepen zoveel mogelijk clusteren. Ook kiezen we voor slimme technieken en voor een integrale werkwijze waarbij we in bouwteamverband de ontwerpende- en uitvoerende disciplines in een zo vroeg mogelijk stadium bij elkaar brengen. We stappen af van het sturen op theoretische energielabels en focussen op het verminderen van het werkelijk energiegebruik van een gebouw. Hierdoor is het mogelijk om innovatieve, duurzame verbeteringen zoals groene daken en biobased isolatiematerialen toe te passen. Deze ingrepen hebben geen effect op het energielabel, maar wel op het werkelijk energiegebruik. Ook is het mogelijk om slimmer om te gaan met de invulling en gebruik van de gebouwen. We streven naar zo min mogelijk overlast voor de huurders en zetten maximaal in op het verlagen van het werkelijk energiegebruik door ondersteuning te bieden met de inzet van energicoaches, energiemonitoring en een duurzaamheidscampagne. We stellen een routekaart op, tezamen met een afwegingskader. De routekaart schetst de route naar 2045, waarin de thema's energie,

---

<sup>4</sup> [https://s-hertogenbosch.raadsinformatie.nl/document/13689483/1#search=%2220240109%20Gebiedspaspoorten%20groen%20en%20klimaatbestendig\\_compressed%20LR%22](https://s-hertogenbosch.raadsinformatie.nl/document/13689483/1#search=%2220240109%20Gebiedspaspoorten%20groen%20en%20klimaatbestendig_compressed%20LR%22)



circulariteit en natuur/klimaat uitgewerkt worden tot werkbare kaders. Het afwegingskader stelt ons in staat om de complexen in de portefeuille objectief in de tijd te prioriteren. Hiervoor is een aantal draaiknoppen benoemd, zoals natuurlijke momenten uit het onderhoud, wijk- en buurtplannen <sup>(5)</sup>, gebouwen met een hoog verbruik of politieke/ beleidsmatige afwegingen. [TVW 2.0](#)<sup>(6)</sup>, gebouwen met een hoog verbruik of politieke/ beleidsmatige afwegingen.

De scope van de opgave betreft het gemeentelijk vastgoed waarvan wordt verwacht dat de gemeente in 2045 nog eigenaar is. Dit zijn ongeveer 160 complexen<sup>7</sup>. De tijdelijke vastgoedportefeuille, het vastgoed van Wonen en Grondzaken dat o.a. wordt ingezet voor gebiedsontwikkelingen, is om deze reden juist buiten beschouwing gelaten. Dit is vastgoed dat op termijn gesloopt of verkocht wordt. Ook het Sportiom blijft buiten de scope van deze opgaven. Het Sportiom kent een eigen verduurzamingstraject, zie hiervoor [Raadsvoorstel \(raadsinformatie.nl\)](#).

Het mag niet onbenoemd blijven dat er de afgelopen jaren al forse stappen zijn gezet. Met de eerste verduurzamingsronde 'Energietransitieprogramma 2016-2020' is er namelijk een belangrijke stap gezet richting een duurzame gemeentelijke vastgoedportefeuille. Voor het gemeentelijk vastgoed was de raadsdoelstelling dat bestaande gebouwen een zo groot mogelijke stap richting 'Bijna Energie Neutraal Gebouw' (BENG) zouden maken, maar minimaal energielabel B zouden verkrijgen. Uiteindelijk heeft een groot deel van de portefeuille energielabel A of beter behaald en behoren wij landelijk tot de koplopers van de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed.

---

<sup>5</sup> Een complex betreft een terrein met 1 of meerdere gebouwen

<sup>6</sup> <https://www.berenschot.nl/nieuws/onderzoek-energierekening-2035>

<sup>7</sup> <https://dgbc.foleon.com/publicatie/overzicht-eu-beleid-nederlandse-bouw-en-vastgoedsector/richtlijnen-energie#block-89578877>



**Het is van belang op korte termijn te starten met de nieuwe verduurzamingsronde. Dit om de volgende redenen:**

1. Verlaging van de energierekening van de gebruikers

De gebruikers van ons gemeentelijk vastgoed zijn veelal subsidie- en beleidspartijen, verenigingen, ateliers en onderwijsinstellingen. De laatste jaren is duidelijk geworden dat de meeste partijen worstelen met het betalen van de huur en energiekosten en dat externe invloeden, zoals een energiecrisis, direct een forse impact hebben in de dagelijkse gang van zaken. De prijs van fossiele brandstoffen (aardgas, benzine en diesel) zal de komende jaren naar verwachting verder stijgen, met mogelijke prijsschokken als gevolg van toenemende geopolitieke onrust. Europa gaat vanaf 2027 sterker sturen op verduurzaming door de invoering van een systeem van Europese heffingen op aardgas, benzine en diesel. Daarnaast leidt de bijmengverplichting van groengas tot een stijging van de aardgasprijs. Tot slot stapt een steeds grotere groep huishoudens, bedrijven en organisaties over op duurzame warmtevoorzieningen. Hierdoor worden de beheerkosten van het aardgasnet over steeds minder huishoudens, bedrijven en organisaties verdeeld, wat bijdraagt aan een verdere stijging van de aardgasprijs. Recent onderzoek van [Berenschot](#)<sup>8</sup> toont aan dat in 2035 nog zo'n 60% van de huishoudens de woning verwarmd met een CV-ketel op aardgas en dat zij de hoogste energierekening hebben. Dit raakt ook onze gebruikers die zelf de energierekening betalen.

Door in te zetten op een forse reductie van het daadwerkelijk energiegebruik - waarbij de Paris Proof-norm als uitgangspunt wordt genomen - wordt de impact van de verwachte prijsstijging sterk verminderd. Dit draagt mogelijk bij aan sterke en stabiele huurders die niet terugvallen op de gemeente om hen te ondersteunen.

2. Rol van de gemeente als aanjager van de verduurzaming (voorbeeldfunctie)

We staan aan de vooravond van de grootste verduurzamingsopgave uit onze geschiedenis: een klimaatneutrale

---

<sup>8</sup> <https://www.consilium.europa.eu/nl/policies/fit-for-55/>





gemeente. De opgave is alles omvattend en ingrijpend; voor succes zal er een cultuuromslag moeten komen. Met de Klimaat Impact Analyse (KIA) is de opgave inzichtelijk gemaakt. Er wordt gesproken over de aanwijsbevoegdheid om wijken volledig aardgasvrij te maken en ook speelt de mobiliteitstransitie een belangrijke rol bij het realiseren van een klimaatneutrale gemeente. Wij staan als gemeente aan de lat voor deze verduurzaming en om de benodigde cultuuromslag te starten. We moeten draagvlak creëren en de neuzen dezelfde kant op te krijgen. Binnen de opgave valt ook het verduurzamen van ons gemeentelijk vastgoed. Wij zijn als gemeente eigenaar van dit vastgoed en hebben daardoor directe invloed op de verduurzaming. Deze stappen kunnen dan ook snel worden genomen en de impact is direct zicht- en meetbaar. Door het verduurzamen van ons eigen vastgoed geven wij het goede voorbeeld – practice what you preach – en zetten we de toon voor de rest van de gemeenschap. Met projecten kunnen wij nieuwe technieken toepassen, pilots draaien met circulaire materialen en met slimme en innovatieve ingrepen snel en efficiënt verduurzamen. Deze ervaringen delen we met de volledige gemeente in de vorm van workshops, presentaties en opleidingen waardoor we inzetten om de rest van de gemeente net zo enthousiast te krijgen.

### 3. Uitvoering van het bestuursakkoord

In het bestuursakkoord 2022-2026 is de opgave: 'klimaatneutraliteit in 2045' vastgelegd. Hieronder valt ook het gemeentelijk vastgoed. De gemeentelijke vastgoedportefeuille is omvangrijk. Voor een integrale aanpak zijn de diverse vastgoedportefeuilles van de gemeente gecombineerd. Dit zijn ongeveer 160 complexen. Het uitgangspunt hierbij is dat dit vastgoed in 2045 nog in eigendom van de gemeente is. De strategische vastgoedportefeuille is om deze reden juist buiten beschouwing gelaten. Dit zijn veelal sloop- of ontwikkelcomplexen. Door het renoveren, transformeren en vernieuwbouwen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille komen we de afspraken na die gemaakt zijn in het bestuursakkoord. Daarnaast is het bestuursakkoord een aanscherping van de landelijke opgave om in 2050 de netto-uitstoot van broeikasgassen te reduceren tot nul. Europees gezien worden er ook steeds meer afspraken gemaakt over



de bestaande bouw. Een voorbeeld hiervan is de Europese richtlijn [EPBD IV](#)<sup>9</sup>, waar ambitieuze plannen zijn gepresenteerd, ook voor het maatschappelijk vastgoed. De EPBD is een Europese richtlijn waarin maatregelen worden beschreven op het gebied van energiebesparing in gebouwen; het beschrijft wat er moet gebeuren. Hoe dit in Nederland moet gebeuren, wordt beschreven in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Op 12 april 2024 is de EPBD IV door de Europese Raad goedgekeurd en Nederland moet binnen 18 tot 24 maanden de tijd om intern beleid te maken én in te voeren. De EPBD IV geeft richting aan zowel nieuw- als bestaande bouw, waarbij aardgasvrij, een forse energiereductie en het uitfaseren van slechte labels vastgelegd gaat worden.

#### 4. Effectieve inzet financiële middelen en capaciteit

Er is enorme krapte op de arbeidsmarkt. Zowel aan de advies- als de uitvoeringskant hebben bedrijven en organisaties moeite met het aantrekken van voldoende en ervaren personeel. De routekaart en het afwegingskader helpen om de opgave in beeld te brengen en om duidelijkheid te geven. Duidelijkheid aan onze huurders, maar ook aan de advies- en uitvoeringspartijen. Zo weten zij precies hoeveel en welke gebouwen er in jaar x aan de beurt zijn. Zij kunnen hiervoor capaciteit reserveren. Ook geeft de doorlooptijd van 4 jaar zekerheid voor het aantrekken van personeel en een omzetzekerheid. Daarnaast is het mogelijk om zo efficiënt als mogelijk om te gaan met de geplande onderhoudskosten uit het meerjarenonderhoudsplan (MJOP), de ingrepen in de wijken zoals het plaatsen van warmtenetten, of ter ondersteuning van het beleidsmatige vraagstuk. Door slim gebruik te maken natuurlijke onderhoudsmomenten en deze te combineren met duurzaamheidsmaatregelen, zijn wij in staat efficiënt te plannen.

#### 5. Meer regie van de gemeente zorgt voor duidelijkheid en voorspelbaarheid

Transities brengen onzekerheid met zich mee. Daarom is het creëren van zoveel mogelijk duidelijkheid en

---

<sup>9</sup> <https://s-hertogenbosch.raadsinformatie.nl/document/7637728/1#search=%2228923689%22>



voorspelbaarheid belangrijk. In het kader van 'Fit for 55'<sup>10</sup> zet Europa de komende jaren forse stappen in het beperken van de CO2-uitstoot en dwingende regelgeving, zoals een verbod op de verkoop van nieuwe fossiele wagens met ingang van 2035. Het is aan lagere overheden (Rijk, gemeenten) om – daar waar zij invloed hebben – met gericht beleid inwoners en ondernemers op tijd voor te bereiden op wat er komt. Uit alle gesprekken met partners die er zijn geweest ter voorbereiding op de KIA, blijkt dat het op dit moment ontbreekt aan duidelijkheid vanuit de overheid. Dit leidt tot een afwachtende houding of eigen keuzes. Zo geven zowel de woningcorporaties als Enexis aan dat duidelijkheid van de gemeente ertoe leidt dat zij hun investeringsplannen meer afstemmen op het beleid van de gemeente. Om deze reden is het voor ons van belang om vroegtijdig aan te kunnen geven welke (grote) gebouwen van het aardgas worden afgekoppeld om ervoor te zorgen dat de benodigde voorbereidende werkzaamheden op tijd genomen zijn. Dit voorkomt uitloop, desinvesteringen of verkeerde inzet van personeel.

**Naast voordelen, zijn er ook risico's en zal de verduurzaming een impact hebben op de dagdagelijkse gang van zaken.**

1. Financieel

De verduurzaming kost geld. Veel rendabele investeringen zijn in de vorige verduurzamingsronde meegenomen. Denk hierbij aan ledverlichting, spouwmuurisolatie, (hybride)warmtepompen en pv-panelen. De route naar een verdere klimaatneutrale gemeentelijke vastgoedportefeuille bevat vooral onrendabele investeringen. De lasten van deze onrendabele investeringen drukken op de gemeentelijke begroting, waardoor er keuzes gemaakt moeten worden. Echter, niet investeren brengt ook risico's met zich mee, zoals het mislopen van subsidies, forse verhoging van de energielasten en het risico op desinvesteringen vanuit het onderhoudsprogramma. Vooral de DUMAVA-subsidie is een interessante regeling die de benodigde investering kan drukken. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland heeft aangegeven dat de DUMAVA-subsidie nog 5 jaar doorloopt en zal openen medio Q2-2025. De subsidie kent

---

<sup>10</sup> [https://s-hertogenbosch.raadsinformatie.nl/document/13110929/2/Transitievisie+Warmte+2\\_0?connection\\_type=16&connection\\_id=876367](https://s-hertogenbosch.raadsinformatie.nl/document/13110929/2/Transitievisie+Warmte+2_0?connection_type=16&connection_id=876367)



verschillende vormen:

- 20% voor 3 losse maatregelen (behoud het recht om nogmaals DUMAVA aan te vragen voor hetzelfde gebouw)
- 30% voor een integraal plan (eenmalig per gebouw)
- 40% voor een hoge energieprestatie – renovatiestandaard (eenmalig per gebouw)

Het mislopen van de subsidie heeft een forse impact op de netto-investering. Het is dus belangrijk om met de beschikbare landelijke subsidies zo efficiënt mogelijk om te gaan met onze benodigde middelen.

## 2. Netcongestie

Helaas is de realiteit op dit moment dat niet alle benodigde ingrepen uitgevoerd kunnen worden. Netcongestie vormt hierbij een belemmerende factor. De aansluitcapaciteit of contractueel vermogen kan veelal niet verhoogd worden. Dit zorgt ervoor dat sommige gebouwen gefaseerd verduurzaamd zullen moeten worden. Een vastgesteld beleid met een doorkijk naar 2045 biedt de mogelijkheid om vroegtijdig verzwaringen aan te vragen bij de netbeheerder. Hierdoor kunnen zij beter inspelen op de vraag, wat de kans vergroot om tijdig de benodigde aansluitingen te verkrijgen.

## 3. Beschikbaar personeel

Er is krapte op de arbeidsmarkt. Het is dus niet wenselijk / mogelijk om ad-hoc de verduurzaming op te pakken. Hiervoor is er geen capaciteit bij zowel de adviserende- als uitvoerende partijen. Bovendien moet dit aanbesteed worden. Door vroegtijdig te communiceren welke gebouwen er verduurzaamd worden, is het mogelijk voor de partijen om capaciteit vroegtijdig te reserveren en in te zetten. Een betrouwbare planning is hiervoor een vereiste.

## 4. Medewerking van de huurder / gebruiker

Verduurzamen doen we voor de gemeenschap, onze toekomst maar vooral voor de toekomst van onze (klein)kinderen. Onze huurders kunnen andere belangen hebben, waardoor zij geen prioriteit (willen) geven aan de verduurzaming. Een



grootschalige verduurzaming geeft namelijk nogal wat overlast op de dagelijkse gang van zaken. Het is dus essentieel dat de huurders al in een vroege fase worden meegenomen in het belang, nut- en noodzaak en de eindsituatie. We moeten duidelijkheid verschaffen over de uit te voeren werkzaamheden. Daarnaast is het belangrijk om ze mee te nemen in het stuk verwachtingsmanagement en het afwegingskader, waarin we gebouwen op basis van zwaarwegende argumenten van de huurder naar voren of naar achter kunnen zetten in de prioritering.

**Dit jaar gaan we starten met verduurzamingsonderzoeken ten behoeve van de eerste etalageprojecten die uit het (concept)afwegingskader naar voren zijn gekomen.**

Uit het concept-afwegingskader komen een aantal complexen naar voren die in aanmerking komen voor verduurzaming. Deze complexen scoren om verschillende redenen hoog in het afwegingskader. Dit kan te maken hebben met een natuurlijk moment voor onderhoud, een hoog energieverbruik, of een beleidsmatig vraagstuk. Een voorbeeld hiervan is D'n As in Empel. De muziekvereniging [Exempel](#)<sup>11</sup> is uit haar jasje gegroeid en dringend opzoek naar beter passende huisvesting. Daarnaast is het buurthuis in de eerste verduurzamingsronde niet meegenomen, waardoor er nu een grote kans ligt om hier aanzienlijke verbeteringen door te voeren. Bovendien is dit een natuurlijk moment om de installaties te vervangen, gebaseerd op de onderhoudscycli. Ook is de functionaliteit van de ruimte beperkt en het energieverbruik hoog. Deze aspecten worden meegenomen in het afwegingskader, wat resulteert in een hoge score en dit een geschikt etalageproject maakt. Het is van belang om te starten met een aantal projecten om de werkwijze te optimaliseren en er een soepel proces van te maken die we kunnen opschalen om uiteindelijk zo efficiënt en kostenbesparend mogelijk de volledige gemeentelijke vastgoedportefeuille te verduurzamen.

**Om de verduurzaming te financieren wordt er gekeken naar financieringsmogelijkheden.**



's-Hertogenbosch

Op dit moment lopen de eerste verkenningen voor het opzetten van een verduurzamingsfonds voor het gemeentelijk vastgoed. We kijken hiervoor naar mogelijke input en financieringsbronnen. Door te starten met enkele etalageprojecten krijgen we inzicht en gevoel bij de daadwerkelijke impact, investering en omvang van de opgave. Een extern adviesbureau heeft een eerste doorrekening gemaakt. Zowel door deze berekening als door het opzetten van de 'Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed', op basis van de VNG-richtlijnen, wordt de opgave overzichtelijk in kaart gebracht. Het is belangrijk om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen, technieken, tegenslagen, veranderende strategieën, onderhoudsplannen, huurderswensen, politieke belangen, interne en externe capaciteit en andere ontwikkelingen. De benoemde verduurzamingsthema's, hoofd- en subdoelen, de routekaart, het afwegingskader en het verduurzamingsfonds geven deze ruimte en hebben tezamen de ingrediënten om van de opgave een succes te maken.

### **Afsluitend**

Samen bouwen we aan een duurzaam en klimaatneutraal 's-Hertogenbosch en creëren zo een leefbaar heden en een duurzame toekomst. De opgave is groot, evenals de impact en risico's die we lopen wanneer we kiezen voor niets doen. Met een sterke interne organisatie, een markt die er klaar voor is en betrokken huurders, gebruikers en beleidspartijen, zetten we samen de stap naar een duurzame vastgoedportefeuille. We treden gezamenlijk naar buiten, nemen verantwoordelijkheid en maken van ambities realiteit. Het motto 'practice what you preach' staat hierbij centraal.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van 's-  
Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

[www.s-hertogenbosch.nl](http://www.s-hertogenbosch.nl)  
Correspondentie-adres: Postbus  
12345  
5200 GZ 's-Hertogenbosch  
KvK nr 17278704



's-Hertogenbosch

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers

[www.s-hertogenbosch.nl](http://www.s-hertogenbosch.nl)  
Correspondentie-adres: Postbus  
12345  
5200 GZ 's-Hertogenbosch  
KvK nr 17278704