



Routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed gemeente Groningen

Gemeente Groningen

14 oktober 2025

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Introductie	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Beleidsmatig kader	4
1.3 Wettelijk kader	5
1.4 Vertaling naar Routekaart	6
2 Voorraad analyse	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Energielabels	10
2.3 CO ₂ uitstoot	11
3 Toekomstperspectief portefeuille	12
3.1 Aankoop en afstoot portefeuille	12
3.2 Renovatie of nieuwbouw	12
3.3 Warmtetransitieplan	12
4 Uitvoeringsstrategie	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Uitvoeringsstrategie integrale aanpak	15
5 Gemeentelijke Routekaart	18
5.1 Uitvoeringsritme	18
5.2 Aardgas en CO ₂ reductie	19
5.3 Route naar de renovatiestandaard	20
6 Risico's en onzekerheden	21
7 Conclusie	22
Colofon	23

Samenvatting

Met de Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed zet de gemeente Groningen een ambitieuze stap richting een duurzame toekomst. Deze routekaart biedt een strategisch kader om de gemeentelijke vastgoedportefeuille te transformeren en bij te dragen aan nationale klimaatdoelstellingen van 95% CO₂ reductie in 2050. De gemeente Groningen streeft ernaar om in 2050 CO₂ neutraal te zijn. Om dit te bereiken dient de gehele portefeuille in 2050 aardgasloos te zijn en te voldoen aan de renovatiestandaard.

De vastgoedportefeuille van de gemeente Groningen bestaat uit 444 gebouwen, verdeeld over zes deelportefeuilles. Hoewel 25% van deze gebouwen al een hoog energielabel (A of beter) heeft, blijft een aanzienlijk deel verouderd en relatief inefficiënt, met 25% geclassificeerd als E, F, of G-labels. Dit vormt een uitdaging, maar biedt ook kansen voor aanzienlijke CO₂-reductie en energiebesparing. De gemeenteraad heeft voor een groot deel van haar maatschappelijk vastgoed al een uitvoeringsritme bepaald, aan de hand van uitvoeringsprogramma's of concrete projecten.

Voor circa 117 gebouwen is nog geen uitvoeringsritme bepaald. Deze krijgen in de voorliggende routekaart extra aandacht, zodat ook voor deze gebouwen een uitvoeringsperspectief richting 2050 ontstaat. Hierbij zijn 3 denkmodellen uitgewerkt, om het tempo en de volgorde van de transformatie van de voorraad te bepalen. In deze benadering wordt het geheel aan aanleidingen, zoals gebouw- en omgevingskenmerken, onderhoud, functionele noodzaak, energielabel, bedrijfsvoering en gebruik, lopende stedelijke programma's, omgevingsfactoren en koppelkansen gewogen bij de prioritering van de gebouwaanpak. De drie modellen zijn:

1. **Renovatie op natuurlijke momenten:** Verduurzamingsritme wordt gekoppeld aan geplande onderhoudscycli.
2. **Energielabel gestuurde renovatie:** Focus op de snelste verbetering van de slechtste energielabels.
3. **Integrale verduurzamings- en moderniseringsaanpak:** Optimalisatie op gebouw en portefeuille niveau.

De eerste twee modellen zijn in beeld gebracht om vanuit een enkelvoudige benadering te kunnen analyseren tot welke verduurzamingsritme dit zou kunnen leiden. De analyses zijn vervolgens betrokken bij denkmodel 3. Deze integrale aanpak en verdieping sluit aan bij de aanbevolen aanpak uit de sectorale routekaart van de VNG. Dit model, dat de voorkeur geniet, komt tegemoet aan de feitelijke dynamiek van het maatschappelijk vastgoed en vormt daarmee een hanteerbare en praktische grondslag voor de routekaart. Op basis van de analyses van de gebouwvoorraad is een uitvoeringsstrategie bepaald voor de periode tot 2050.

De route naar een duurzame vastgoedportefeuille is niet zonder uitdagingen. Factoren zoals netcongestie, beperkte beschikbaarheid van technische middelen en veranderende wet- en regelgeving vereisen een flexibele en strategische aanpak. De routekaart is dan ook niet statisch. Elke vier jaren wordt deze geactualiseerd, waarbij de nieuwste inzichten verwerkt worden in de aanpak. De stappen van netbeheerders (netcongestie), het tempo van energietransitie, technische innovatie, regelgeving en maatschappelijke ontwikkelingen vragen regelmatige actualisatie. Dit vraagt een adaptieve houding, inzet, kennis en flexibiliteit van de gemeentelijke organisatie.

Met een geïntegreerde aanpak en strategische planning streeft de gemeente naar een veerkrachtige en toekomstbestendige vastgoedportefeuille, waarin verduurzaming en modernisering en vernieuwing van de gebouwvoorraad hand in hand gaan.

De voorliggende routekaart schetst het uitvoeringsritme op weg naar 2050, met de bijbehorende investeringsopgave. Zowel uitvoeringstechnisch als financieel is de opgave groot. Het tempo zal ten opzichte van het bestaande vernieuwings- en renovatieritme fors moeten worden verhoogd.

1 Introductie

1.1 Aanleiding

Nederland heeft ambitieuze klimaatdoelstellingen: een CO₂-reductie van 60% in 2030 en 95% in 2050, ten opzichte van 1990. Het behalen van deze doelen vraagt om een ingrijpende transformatie op het gebied van energieopwekking, mobiliteit, gebouwverduurzaming en klimaatadaptatie. Gemeenten vervullen hierin een sleutelrol. De gemeente Groningen is één van de grotere gemeentes in Nederland en heeft hiermee de kans een aanzienlijke bijdrage te leveren aan de klimaatdoelen. Om bij te dragen aan de nationale klimaatdoelstellingen en een duurzame toekomst te realiseren, heeft de gemeente Groningen een helder en ambitieus plan opgesteld. Deze voorliggende routekaart biedt een strategisch kader om de gestelde doelen te bereiken en geeft richting aan de verduurzaming van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. De routekaart is meer dan een verzameling doelen; het is een concreet plan waarin doelstellingen, acties, tijdlijnen en middelen samenkomen. Belangrijke thema's zoals CO₂-reductie, energie-efficiëntie, en het slim benutten van natuurlijke onderhouds- en vervangingsmomenten komen hierin centraal te staan.

Deze routekaart biedt een overzicht van de gebouwvoorraad, de voortgang die al is geboekt en de stappen die nog gezet moeten worden. Het dient als een instrument om de opgave richting 2050 tastbaar en financieel en uitvoeringstechnisch planbaar te maken, en tegelijkertijd flexibel in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Met dit document zet de gemeente weer een volgende stap op weg naar een toekomstbestendige, klimaat neutrale samenleving.

1.2 Beleidsmatig kader

Deze routekaart past binnen een bredere aanpak voor het terugdringen van CO₂, zowel landelijk als binnen de gemeente. Als basis voor deze routekaart is gekeken naar verschillende relevante routekaarten en is een actualisatie van de vorige gemeentelijke routekaart maatschappelijk vastgoed 2021.

Landelijke routekaart VNG

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in 2020, in samenwerking met andere partijen, de Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed opgesteld. De VNG heeft over de periode 2007-2016 geanalyseerd dat de vernieuwingsgraad ca. 1,3% per jaar is en dat maatschappelijk vastgoed, gemiddeld genomen, na 75 jaar wordt vervangen door nieuwbouw. De VNG constateert dat opschaling nodig is om de doelstellingen richting 2050 te behalen. De VNG adviseert daarbij om zo veel mogelijk op natuurlijke momenten en kosteneffectief te verduurzamen, door dit te combineren met onderhoud, functionele verbeteringen, levensduur verlengend te investeren, etc. Het in de voorliggende routekaart gehanteerde principe van integraal verduurzamen en moderniseren sluit daar op aan, temeer daar de gemeentelijke opgave in deze routekaart vervolgens ook qua uitvoeringsritme is uitgewerkt tot 2050.

Routekaart richting 2035 'Op weg naar een CO₂-neutraal Groningen'

De routekaart 'Op weg naar een CO₂-neutraal Groningen' is in april 2025 vastgesteld door de gemeenteraad en omvat de aanpak van de gehele CO uitstoot van de gemeente. Het gaat dan bijvoorbeeld om mobiliteit, wijkenergie-aanpakken, energietransitie en opwek.

In de routekaart wordt geconstateerd dat er goede voortgang is geboekt – zoals een CO₂-reductie van 33% sinds 1990 en een sterke prestatie op de gebouwde omgeving –, maar dat het behalen van de van volledige CO₂-neutraliteit uitdagend is. Tevens wordt geconstateerd dat de totale CO₂ uitstoot van de gemeente in 2021 ca. 1.320 Kton was, waarvan ca. 800 kton beïnvloedbaar is. Er wordt een maatregelen mix voorgesteld om de CO₂ terug te brengen. Overigens is de CO₂ impact van het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed beperkt, naar verwachting ca. 16,8 kton / aldus 2,1%.

Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed Groningen

In 2022 is de eerste routekaart voor de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed vastgesteld genaamd; 'Verduurzamingsopgave Groningen'. Deze routekaart bouwde voort op de initiatieven uit de routekaart 'Groningen CO₂ neutraal' uit 2018 en beschreef de strategie om de vastgoedportefeuille in lijn te brengen met de gestelde doelstellingen van de gemeente. De routekaart was een eerste stap in de langjarige aanpak voor het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed in eigendom van de gemeente. In die routekaart werd al ingezet op integrale aanpak van de gebouwvoorraad, om verjonging en vernieuwing van de voorraad hand in hand te laten gaan met het energiezuinig verduurzamen en aardgasloos maken van de gemeentelijke gebouwvoorraad.

Sturing op portefeuilleniveau

De gemeente Groningen heeft voor het onderwijs, de sport en de gemeentelijke wijkposten inmiddels strategische visies op de huisvesting vastgesteld.

Voor welzijn (buurt- en wijkgebouwen) en de gemeentelijke kantoren (ambtelijke huisvesting) worden deze nog voorbereid.

Scholenplan Gro Up (2024-2039)

Het Scholenplan Gro Up dat in mei 2024 is vastgesteld door de gemeenteraad biedt de gemeente en schoolbesturen, langjarig, de mogelijkheid om strategisch te sturen op onderwijshuisvesting.

Bij het bepalen van het uitvoeringsritme en prioritering van gebouwaanpak is niet alleen gekeken naar de fysieke kant van de onderwijshuisvesting, zoals de capaciteit en kwaliteit van de gebouwen. Ook is ingezet op het vergroten van de kansengelijkheid, het tegengaan van de (onderwijs)segregatie en het behalen van de doelstellingen uit de onderwijsagenda. Met deze integrale benadering wordt gewerkt aan een duurzamere bouwvoorraad, het behalen van de klimaatdoelstellingen én de toekomst van alle kinderen in de gemeente Groningen. De uitvoering verloopt via tranches van 4 jaren, waarbij voor de eerste 2 tranches middelen beschikbaar zijn gesteld. De inzet is om minimaal 5 onderwijsgebouwen per jaar te renoveren, dan wel te vervangen door nieuwbouw om de doelstellingen voor 2050 te behalen.

Masterplan (door)ontwikkeling sportvoorzieningen 2037

De gemeente Groningen heeft in juni 2025 het 'Masterplan (door)ontwikkeling sportvoorzieningen 2037' vastgesteld. Hierbij is zowel gekeken naar de behoefte aan additionele sportvoorzieningen als naar het bestaande areaal aan sportvoorzieningen. Laatstgenoemde zijn voor een groot deel gebouwd in een periode waarin andere normen werden gesteld aan sportvoorzieningen. De gemeentelijke binnensportvoorzieningen zijn bijvoorbeeld gemiddeld 37 jaar oud en daardoor sterk verouderd qua functionaliteit en inrichting. In het Masterplan wordt met een strategische scope naar voren gekeken tot 2037, om hier een langjarige aanpak te kunnen inzetten en om in 2050 energieneutraal en aardgasloos te zijn. Financieel wordt aangesloten bij de SIA systematiek, waarbij tot 2040 een investeringsbedrag van 400 miljoen euro wordt voorzien.

Gemeentelijke visie op Wijkposten

Eind 2023 heeft de gemeente Groningen de visie op de wijkposten (van Stadsbeheer) vastgesteld. In de visie wordt de toenemende intensivering en verdichting van de stad, de groenambities en ontwikkeling van nieuwe gebieden (Suikerzijde, Meerstad) beschouwd in samenhang met de functionele en technische staat en positionering van de wijkposten. In de visie wordt ingezet op het in de toekomst kunnen toewerken naar 4 moderne robuuste wijkposten, waarmee invulling wordt gegeven aan de ambities van Stadsbeheer ten aanzien van een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering. Dit vanuit zowel ruimtelijke ontwikkeling als lange termijn vastgoedperspectief. De visie heeft geleid tot de keuze voor integratie van de wijkpost zuid met de locatie Duinkerkenstraat, waarbij ingezet wordt op een volledige renovatie en verduurzaming van het gebouw. De middelen voor de aanpak van de Duinkerkenstraat zijn beschikbaar gesteld per besluit van oktober 2024. De aanpak van de overige wijkposten wordt betrokken in de voorliggende routekaart.

De bovengenoemde plannen zijn goede voorbeelden van een integrale aanpak, waarbij niet solitair wordt gekeken naar de technische staat en (het gebrek aan) verduurzaming van een gebouw, maar een koppeling wordt gelegd met maatschappelijke ontwikkelingen, functionaliteit en bedrijfsvoering, politieke prioriteit en een langjarige uitvoeringsstrategie.

1.3 Wettelijk kader

In Nederland speelt wet- en regelgeving rondom energiebesparing een sturende rol in het verduurzamen van vastgoed en het behalen van nationale klimaatdoelstellingen. Vastgoedeigenaren, zowel particulier als publiek, worden steeds vaker verplicht om maatregelen te nemen om het energieverbruik van gebouwen te verminderen. Belangrijke kaders zoals de 'Wet milieubeheer' en daaronder de 'Erkende Maatregelenlijst energiebesparing (EML)' en Europese richtlijnen zoals de 'EPBD IV' (Energy Performance of Buildings Directive) en de 'EED' (Energy Efficiency Directive) vormen de basis voor deze verplichtingen. Deze regelgeving stimuleert investering in verduurzaming, zoals betere isolatie, zonnepanelen, energiezuinige installaties en legt vastgoedeigenaren de verantwoordelijkheid op om bij te dragen aan een duurzame toekomst. Daarnaast worden controlemechanismen en energie-audits ingezet om naleving te waarborgen en voortgang te monitoren. Het doel is duidelijk: een CO₂ neutrale gebouwde omgeving in 2050.

Er zijn enkele wetten van invloed op de vastgoedportefeuille van de gemeente Groningen. Deze worden hieronder toegelicht. Naast wet- en regelgeving die op dit moment geldt zijn er verschillende ontwikkelingen die de komende jaren van kracht worden. Deze worden onder deze alinea toegelicht.

Label C verplichting kantoren

De energielabel C verplichting houdt in dat alle kantoorgebouwen in Nederland met een oppervlakte van 100 vierkante meter of meer vanaf 1 januari 2023 minimaal energielabel C moeten hebben. De gemeentelijke kantoren voldoen aan deze eis. In het verleden is gesproken over opvolging van deze wetgeving met het instellen van een A-label verplichting vanaf 2030, maar dit is niet doorgezet naar concrete wetgeving en laat zich ook niet aanzien.

Erkende maatregelenlijst Omgevingsregeling

De verplichte erkende maatregelen (EML) hebben als doel om energie te besparen. Deze lijst is door RVO Nederland opgesteld; waarbij is uitgerekend dat deze maatregelen zich binnen 5 jaar terugverdienen. De maatregelen worden op een zelfstandige of natuurlijke momenten uitgevoerd. De gemeente Groningen heeft de huidige portefeuille getoetst aan de EML lijst uit 2023 en is bijna gereed met het uitvoeren van de maatregelen. Voor de maatregelen die op natuurlijke (onderhouds-) momenten geïmplementeerd dienen te worden is dit opgenomen in de onderhoudsplanning. In 2027 wordt de nieuwe lijst met verplicht te nemen maatregelen verwacht. De grondslag hiervan zal zijn dat maatregelen met een (theoretisch benaderde) terugverdientijd van 7 jaar verplicht uitgevoerd moeten worden. Het gevolg daarvan zal zijn dat meer maatregelen uitgevoerd moeten worden. Als de maatregelen bekend zijn zal de impact op de gemeentelijke voorraad worden onderzocht en zullen deze maatregelen worden betrokken bij het beheer en onderhoud van de gemeentelijke gebouwen.

EPBD IV en EED

Op Europees niveau zijn 2 richtlijnen opgesteld die invloed hebben op de vastgoedportefeuille. Het gaat om de Europese richtlijn Energy Performance of Buildings Directive IV (EPBD IV) en de Energy Efficiency Directive (EED). Beide richtlijnen dienen vertaald te worden naar de Nederlandse context. De EED is in 2024 vertaald naar de Nederlandse context en krijgt een aanvulling die vanaf 2026 gaat gelden. Voor de EPBD IV dient dit in 2026 afgerond te worden. De exacte implementatie van de EPBD IV is nog onbekend. In deze routekaart wordt daarom aangehouden wat de huidige verwachting is van deze implementatie.

De EPBD IV legt de nadruk op het verbeteren van de energieprestaties van gebouwen. Per 2030 moeten de slechtst presterende 16% van de gebouwen zijn verbeterd, oplopend naar 26% in 2033. Ook dienen alle gebouwen in 2050 emissievrij (Zero emission Buildings ZEB) te zijn. Deze richtlijn vraagt om een gefaseerde verduurzaming van de vastgoedportefeuille en het verbeteren van de slechtste labels. Uiterlijk in 2027 (Kamerbrief juli 2025, Implementatie EPBD) worden de desbetreffende verplichtingen voor 2030 en 2033 voor utiliteitsbouw vastgesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en gepubliceerd. Per 2030 zal ook een nieuwe labelindeling gaan gelden.

Vanuit de EED komt een verplichting om landelijk jaarlijks 3% van het vloeroppervlakte te verduurzamen.

De 3%-regel is een praktische maatstaf om ervoor te zorgen dat de bestaande gebouwde omgeving systematisch wordt aangepakt, met als doel alle gebouwen tegen 2050 energieneutraal te maken. Door jaarlijks 3% van het gebouwde oppervlak te verduurzamen, wordt gestreefd naar een geleidelijke en haalbare transitie, waardoor technologische innovaties, financieringsmechanismen en beleidsmaatregelen effectief kunnen worden toegepast. Deze doelstelling stimuleert zowel de publieke als private sector om te investeren in renovaties en duurzame technologieën.

Besluit bouwwerken leefomgeving

De vastgoedportefeuille van de gemeente bestaat niet enkel uit maatschappelijk vastgoed maar bevat ook enkele woningen (strategische voorraad). Voor woningen geldt andere wet- en regelgeving. Eigenaren van huurwoningen met energielabel E, F of G moeten hun panden vóór 1 januari 2029 verduurzamen naar minimaal energielabel D. Vanaf 2026 worden deze energieprestatie-eisen vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

1.4 Vertaling naar Routekaart

Als onderdeel van de EPBD IV wordt vanaf 2030 (2028 voor overheidsinstanties) een verplichte eindnorm ingevoerd te weten 'Zero Emission Buildings' (ZEB), waaraan alle gebouwen in 2050 moeten voldoen. De bepalingmethode voor de ZEB norm moet echter nog gedefinieerd worden. Het rijk adviseert om, anticiperend op verdere uitwerking van de ZEB norm, de renovatiestandaard te hanteren en geeft aan dat met het voldoen aan deze renovatiestandaard het gebouw voldoet tot 2050. Dit vormt dan ook het uitgangspunt van deze routekaart. Voor het gemeentelijk maatschappelijk

vastgoed betekent dit per saldo een energielabel A+++ of A++(sport) wat aangeeft dat het gebouw zeer energiezuinig is.

Door nu al te renoveren volgens de renovatiestandaard, kunnen gebouweigenaren anticiperen op deze toekomstige verplichtingen. De renovatiestandaard geeft daarmee een praktische en hanteerbare vertaling van de 'Paris Proof' norm voor het gebouw gebonden energiegebruik en sluit naadloos aan bij de lange termijn doelstellingen van de gemeente Groningen ten aanzien van het realiseren van een energiezuinige en CO₂-neutrale vastgoedportefeuille.

De Paris Proof norm, ZEB en de renovatiestandaard sturen alle drie op een zeer energiezuinig gebouw. De verschillen zitten in de details zoals het wel of niet meenemen van het energieverbruik van de gebouwgebruikers. De renovatiestandaard sluit op dit moment het beste aan bij de beschikbare gegevens en geeft een praktische en hanteerbare vertaling voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed.

In deze routekaart is uitgegaan van minimaal 3% gerenoveerd oppervlak per jaar en uitfasering van de slechtst presterende 16% van de gebouwen in 2030 en 26% in 2033. Aangezien gebouwen met slechte labels over het algemeen een grotere CO₂ uitstoot per m² vloeroppervlak hebben en de stap naar aardgasloos nog niet gemaakt is wordt hiermee ook een effectieve stap gezet richting CO₂- en aardgasreductie.

Deze routekaart gaat, net als de vorige routekaart, uit van een integrale gebouwbenadering, wat per saldo betekent dat gebouwen integraal worden gerenoveerd of vervangen (nieuwbouw). Dit vormt het uitgangspunt voor de planning en de aangenomen investeringskosten.

2 Voorraad analyse

2.1 Huidige situatie

De totale gemeentelijke vastgoedportefeuille, die onderdeel is van deze routekaart, omvat 444 gebouwen en is verdeeld over onderstaande zes deelportefeuilles. Het totale vloeroppervlakte bedraagt ruim 810.000 m². In dit hoofdstuk worden de verschillende portefeuilles toegelicht. Ook wordt inzicht gegeven in de energielabels en CO₂ uitstoot.

Ambtelijk: Deze portefeuille omvat gebouwen die worden gebruikt voor gemeentelijke en administratieve doeleinden. Voorbeelden zijn het stadhuis, gemeentelijke kantoren, wijkposten stadsbeheer en andere faciliteiten waar ambtenaren werken om de gemeentelijke diensten te ondersteunen en administratieve taken uit te voeren.

Sport: Onder deze deelportefeuille vallen faciliteiten die zijn gericht op sport en recreatie. Dit omvat sporthallen, zwembaden, gymzalen en sportvelden die door zowel amateurs als professionals worden gebruikt. Deze gebouwen zijn vaak voorzien van specifieke infrastructuur om verschillende sporten te accommoderen.

Onderwijs: Deze portefeuille bevat gebouwen die worden gebruikt voor educatieve doeleinden. Dit omvat basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs en de bijbehorende gymaccommodaties die gekoppeld zijn aan de onderwijslocaties. Het gaat hierbij om ruimtes die zijn ontworpen voor lesgeven, leren, bewegingsonderwijs en andere onderwijs gerelateerde activiteiten.

Welzijn: Hieronder vallen gebouwen die zijn gericht op sociale diensten en zorg. Dit omvat buurtcentra, gezondheidscentra, en andere faciliteiten die diensten bieden op het gebied van zorg, ondersteuning en maatschappelijke dienstverlening.

Cultuur: Deze portefeuille omvat gebouwen die worden gebruikt voor culturele activiteiten en evenementen, zoals theaters, musea, bibliotheken, en concertzalen. Deze ruimtes zijn ontworpen om kunst, geschiedenis, muziek en andere culturele uitingen te ondersteunen en te presenteren.

Strategisch: Deze portefeuille omvat gebouwen die van bijzonder belang zijn voor de lange termijn ontwikkelingsdoelen van de gemeente. Dit kan variëren van historische panden die bewaard moeten blijven tot innovatieve projecten die bijdragen aan de stedelijke ontwikkeling, zoals duurzame bouwprojecten of panden met een strategische locatie voor toekomstige stadsplanning.

Elk van deze deelportefeuilles speelt een cruciale rol in het ondersteunen van de diverse functies en behoeften van de gemeente, en ze dragen allemaal bij aan de leefbaarheid en dynamiek van Groningen. De onderstaande tabel toont de verdeling van de verschillende gebouwen over de portefeuilles.

Tabel 1: Overzicht verdeling portefeuilles

	Aantal gebouwen*	Oppervlakte m ²
Ambtelijk	70	127.086
Cultuur	19	66.023
Onderwijs	162	362.443
Sport	94	86.489
Strategisch	78	157.312
Welzijn	21	12.043
Totaal	444	811.396

* Alle gebouwen worden één keer geteld. Indien een gebouw in meerdere portefeuilles voorkomt is deze slechts aan één portefeuille toegevoegd.

De hele specifieke gebouwen zoals torens en brugwachtershuisjes zijn hier niet in meegenomen. Dit geldt ook voor gebouwen waar eigendom en bijbehorende eigenaarsverantwoordelijkheid niet bij de gemeente berust, maar waar de gemeente een subsidierelatie mee heeft.

Van de genoemde 444 genoemde gebouwen zijn er 38 gebouwen die al voldoen aan de renovatiestandaard. Ook zijn er 24 gebouwen zonder verblijfsfunctie met zeer beperkt of geen energieverbruik. (bijvoorbeeld opslagruimtes of technische ruimtes) die daarom niet verduurzaamd hoeven te worden. Daarnaast zijn er 50 panden waarvan wordt verwacht deze de komende jaren worden afgestoten (bijvoorbeeld een aantal strategische panden).

Aantal	omschrijving	Toelichting
444	Huidige portefeuille	Dit is de totale vastgoedportefeuille die is meegenomen in deze routekaart.
420	Gebouwen met een verblijfsfunctie	Gebouwen zonder verblijfsfunctie zijn wel relevant voor de gehele portefeuille maar hebben geen energieverbruik en om die reden geen invloed op de CO2 reductie. Er zitten 24 gebouwen in de portefeuille zonder verblijfsfunctie.
382	Gebouwen die niet voldoen aan de renovatiestandaard	In totaal voldoen 38 gebouwen al aan de renovatiestandaard.
332	Gebouwen met geplande renovatie of nieuwbouw	Voor 50 gebouwen wordt verwacht dat ze in de komende jaren worden afgestoten. Voor deze gebouwen is geen concreet plan opgesteld om te verduurzamen.
117	Gebouwen waar nog geen uitvoeringsritme van bekend is.	Van de 332 projecten gerelateerd aan een gebouw zijn 215 projecten al opgenomen in andere programma's zoals de onderwijsportefeuille, sportportefeuille en specials. Dit wordt verderop in deze rapportage toegelicht.

Tabel 2 toelichting aantallen portefeuille

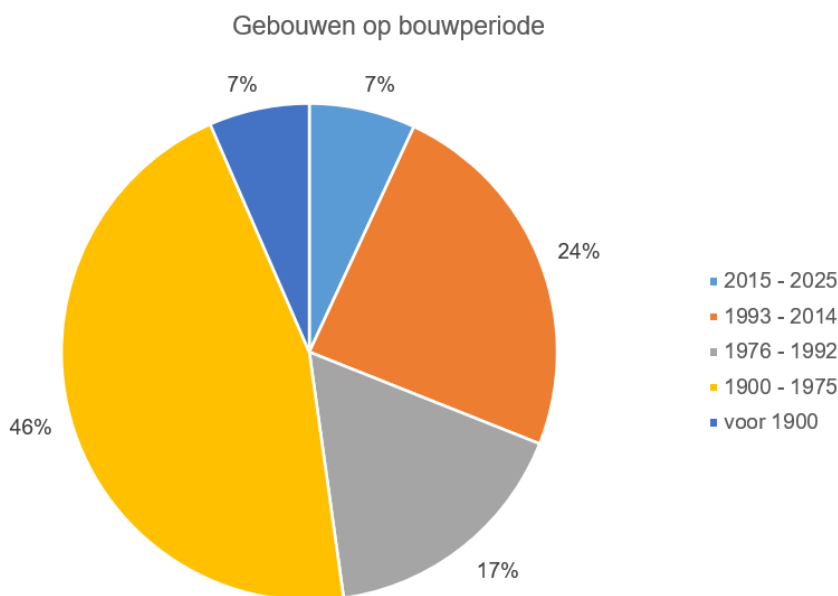
* Iedere nieuwe regel gaat uit van het aantal op de voorgaande regel.

Per saldo strekt de verduurzamingsopgave zich uit over 332 gebouwen, waarvoor de verduurzamingsstrategie moet worden bepaald richting 2050. Voor meer dan de helft is dit inmiddels al gedaan in programma's en afzonderlijke projecten. Het gaat dan om de schoolgebouwen (Gro Up 2024) en sportgebouwen (Masterplan (door) ontwikkeling sportvoorzieningen). Daarnaast is sprake van individuele projecten die al in de planning zitten, dan wel een afzonderlijk beslistraject kennen, zoals bijvoorbeeld de Oosterpoort, Karding, Niemeyer en de Biotoop. Deze programma's en individuele projectplanningen zijn als uitgangspunt gehanteerd in deze routekaart.

Dit betekent dat de gemeente ten aanzien van 117 panden nog de uitvoeringsstrategie en prioritering richting 2050 moet bepalen. Door dit te doen wordt de verduurzamingsroute en uitvoeringsstrategie voor de gehele maatschappelijk vastgoed portefeuille gecomplementeerd.

Bouwjaar

Ongeveer 69% van de gemeentelijke maatschappelijk gebouwvoorraad is gebouwd vóór 1992. Vanaf dat jaar zijn eisen met betrekking tot isolatie opgenomen in het Bouwbesluit. Als een gebouw van voor die periode niet nader is gerenoveerd of verduurzaamd, is het aannemelijk dat het beschikt over energie label G. In de paragraaf '2.2 Energielabels' zien we dat een deel van de gebouwen al een keer een verduurzamingsslag/renovatie heeft gehad, daar het aandeel gebouwen met energielabel G beperkt is. Dit kan deels het effect zijn van het implementeren van de eerder beschreven verplichte erkende maatregelen of het plaatsen van PV-panelen. Het zijn vaak maatregelen gericht op de installaties. Om een labelstap te maken naar de renovatiestandaard (label A++ of A+++) moet ook de schil verbeterd worden. Dit is in veel situaties nog niet gedaan. Bij een integrale renovatie zal ook de gebouwschil grondig aangepakt moeten worden.

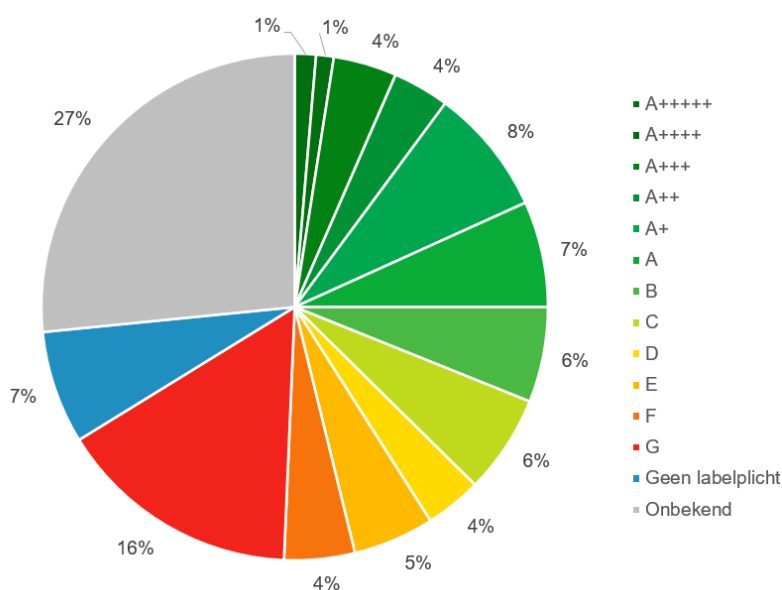


Figuur 1: verdeling portefeuille op basis van bouwperiode

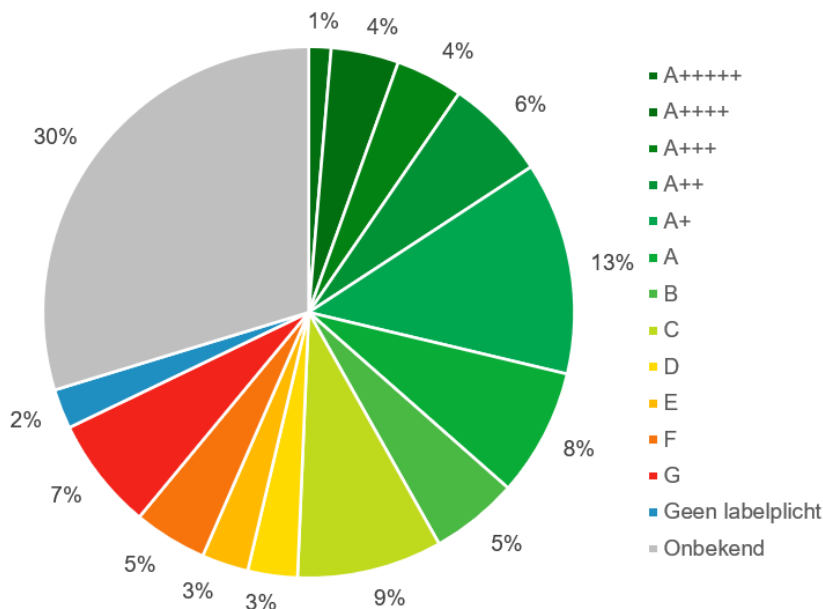
2.2 Energielabels

De afgelopen periode heeft de gemeente energie gestoken in het zo compleet mogelijk maken van het overzicht van energielabels. Voor ca. 300 gebouwen is een energielabel opgesteld. Voor een deel van de panden geldt geen labelplicht (7%). Dit zijn panden zonder verblijfsfunctie of met een monumentale status.

Van 27% van de panden is nog geen label beschikbaar (dan wel bij de gemeente onbekend). Van deze gebouwen zit een groot deel in de onderwijsportefeuille daar het schoolbestuur verantwoordelijk voor het aanvragen van een energielabel. De gemeente is in gesprek met de schoolbesturen om deze labels te laten opstellen. Voor de overige ontbrekende energielabels zal op korte termijn een label worden opgesteld om het overzicht compleet te maken. In onderstaande figuren staat aangegeven welke labels de gebouwen momenteel hebben.



Figuur 2: verdeling energielabels op basis van aantal gebouwen



Figuur 3.: verdeling energielabels op basis van oppervlak

Van de labelplichtige gebouwen hebben er 112 nog een E,F of G-label. Als, in plaats van het aantal gebouwen, het aantal m2 als uitgangspunt wordt genomen wordt zichtbaar dat gebouwen met slechte labels veelal ook kleinere gebouwen zijn.

Renovatiestandaard

Een van de doelen voor de vastgoedportefeuille is te voldoen aan de renovatiestandaard. De renovatiestandaard is A++ voor sportgebouwen en A+++ voor overige gebouwen in de gemeentelijke portefeuille. In totaal voldoen op dit moment 38 gebouwen aan deze eis.

Energielabel en aardgasverbruik

Er is een samenhang tussen energielabels, aardgasverbruik en CO₂ uitstoot. Per label is gekeken naar het gemiddelde aardgasverbruik (gebaseerd op de verbruiksgegevens) in combinatie met de aanwezige energielabelgegevens. Slechte labels hebben een hoger verbruik per m2 dan betere labels. Deze gebouwen zijn energie-inefficiënt en dragen disproportioneel bij aan de CO₂-uitstoot. Door de E, F en G uit te faseren zal 24% van het gasverbruik en de daarmee samenhangende CO₂ uitstoot worden verminderd.

Daarnaast is geconstateerd dat gebouwen met een A-label of beter op dit moment 36% van het totale oppervlak uitmaken maar ook nog verantwoordelijk zijn voor 14% van het aardgasverbruik. Om een volledig aardgasloze portefeuille te realiseren zullen ook deze gebouwen voor 2050 moeten worden verduurzaamd.

2.3 CO₂ uitstoot

Aardgas, een fossiele brandstof, is een van de grootste bronnen van CO₂-uitstoot binnen het gemeentelijk vastgoed. Door de afhankelijkheid van aardgas volledig af te bouwen, wordt directe CO₂-uitstoot geëlimineerd. De gemeente Groningen koopt elektriciteit 100% groen in. Dit betekent dat de CO₂ uitstoot van elektriciteitsverbruik nul is. De gemeente koopt niet voor alle gebouwen de energie in. Bij een groot deel van het maatschappelijk vastgoed staat de energie-aansluiting op naam van de gebruikers en wordt dit door henzelf ingekocht. De gemeente heeft geen inzicht in de contracten. In de routekaart is aangenomen dat ook gebruikers met een eigen energieaansluiting de stroom groen inkopen en dat de CO₂ uitstoot volledig is gerelateerd aan aardgasverbruik.

Dit heeft twee redenen. De eerste is de aanname dat het stroomnet in 2050 volledig groen zal zijn. De andere reden is dat voor de overstap van grijze naar groene stroom geen aanpassing van het gebouw nodig is. De overstap heeft dus geen invloed op het benodigde budget of de snelheid van verduurzamen.

De huidige CO₂ uitstoot van de gehele vastgoed portefeuille wordt ingeschat op 16.8 ton CO₂ eq.

3 Toekomstperspectief portefeuille

Vanuit de huidige portefeuille wordt gekeken naar de toekomstige portefeuille. Hoe zal de portefeuille wijzigen in de komende jaren en wat is daar van invloed op. Door dit toekomstbeeld te analyseren kunnen de verwachte wijzigingen meegenomen worden in de routekaart.

3.1 Aankoop en afstoot portefeuille

In het hoofdstuk 'voorraad analyse' zijn 444 gebouwen benoemd. Dit is een huidige stand van zaken. In de routekaart is ook rekening gehouden met aankoop, sloop of afstootbesluiten die voor de komende jaren zijn genomen.

Op dit moment is alleen de impact van reeds genomen besluiten meegenomen in de routekaart. Het totaal aantal gebouwen als onderdeel van de routekaart zal door aankoop, sloop of afstootbesluiten per jaar wijzigen. De impact hiervan zal bij toekomstige actualisatie van de routekaart worden meegenomen, om daarmee telkens de totale opgave en de aanpak inzichtelijk te houden.

3.2 Renovatie of nieuwbouw

In het verlengde van de vorige routekaart van 2021 en aansluitend bij de landelijke routekaarten wordt ingezet op een integrale gebouwbenadering, waarbij renovatie, verduurzaming en modernisering hand in hand gaan.

Voor alle gebouwen binnen de scope (117 gebouwen) is aangegeven of de verwachte ingreep renovatie of sloop-nieuwbouw is. De gemeente Groningen kiest vaker voor het behoud van het bestaande gebouw. Met de huidige kennis wordt voor 14 gebouwen rekening gehouden met nieuwbouw. Voor de overige wordt vooralsnog aangenomen dat sprake is van een renovatie. Hiermee kijkt de gemeente ook naar andere verwachte wetgeving en ambities met betrekking tot circulariteit. Op projectniveau zal telkens een definitieve keuze tussen renovatie of nieuwbouw worden gemaakt op basis van het geheel aan relevante te wegen factoren.

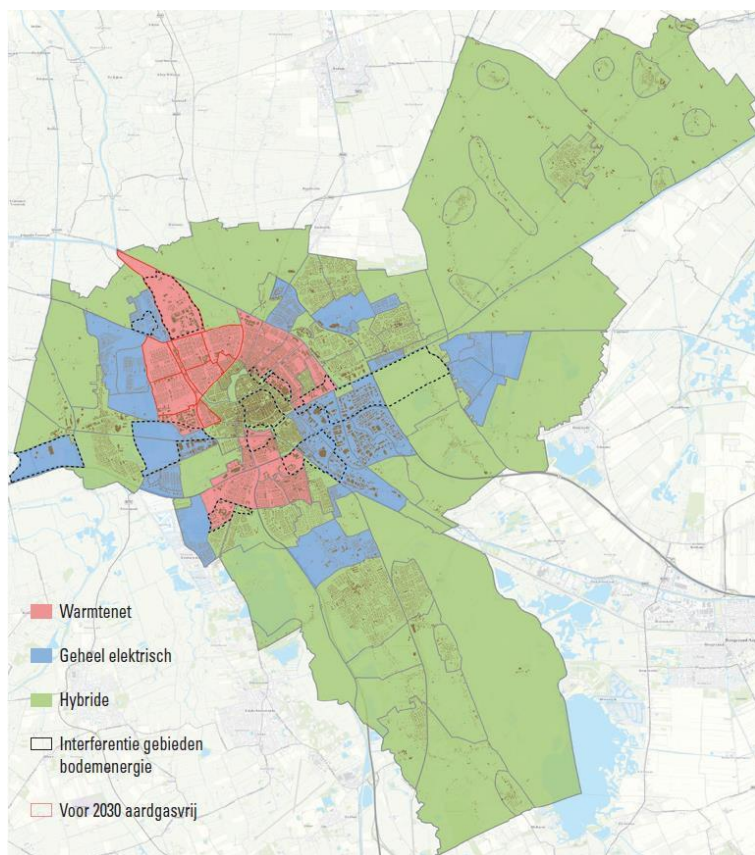
3.3 Warmtetransitieplan

De gemeente Groningen heeft in 2019 de transitievisie warmte vastgesteld onder de naam 'Het Openingsbod'. Hierin is op basis van theoretische modellen per wijk bepaald welk van de 3 energietransitie-scenario's (warmtenet, geheel elektrisch of hybride) het meest kansrijk is. De uitwerking hiervan verloopt in 4 fases:

1. Wijkenergievisie: Wijkanalyse en verkenning (praktijktoets van 'Het Openingsbod').
2. Wijkenergieplan: Uitwerking, doorrekening en keuzes maken.
3. Wijkenergie uitvoeringsplan: Plan van aanpak.
4. Uitvoering: Implementatie van de gekozen aanpak.

Het 'Warmtetransitieplan Groningen 2022-2030' is een verdere uitwerking van de tweede fase van 'Het Openingsbod'. Het richt zich op twee hoofdsporen:

1. Warmtenet Noordwest Groningen: Dit gebied, met wijken zoals Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen en het Zernike terrein, moet in 2030 volledig aardgasvrij zijn. Het warmtenet is een collectieve warmteoplossing, geschikt vanwege de dichtheid van bebouwing en het grote aantal appartementencomplexen. WarmteStad, het lokale warmtebedrijf, speelt een centrale rol in de aanleg en exploitatie. Momenteel worden al duizenden woningen via dit net verwarmd, en dit aantal zal in de komende jaren verder toenemen.
2. Energieloket: Het loket biedt ondersteuning en advies aan bewoners en ondernemers over isolatie en duurzame warmteoplossingen.



Figuur 4: warmtenetwijken Groningen

Het plan benadrukt samenwerking met woningcorporaties, lokale bedrijven en initiatieven. Daarnaast houdt het rekening met toekomstige ontwikkelingen, zoals de inzet van groen gas, waterstof en uitbreiding van het elektriciteitsnet.

De werkzaamheden voor de aanleg van dit deel van Warmtenet Noordwest Groningen is gestart en verloopt volgens een gedetailleerde planning. De aanleg van het warmtenet is opgedeeld in verschillende fasen. Na afronding van de eerste fase wordt het netwerk geleidelijk uitgebreid.

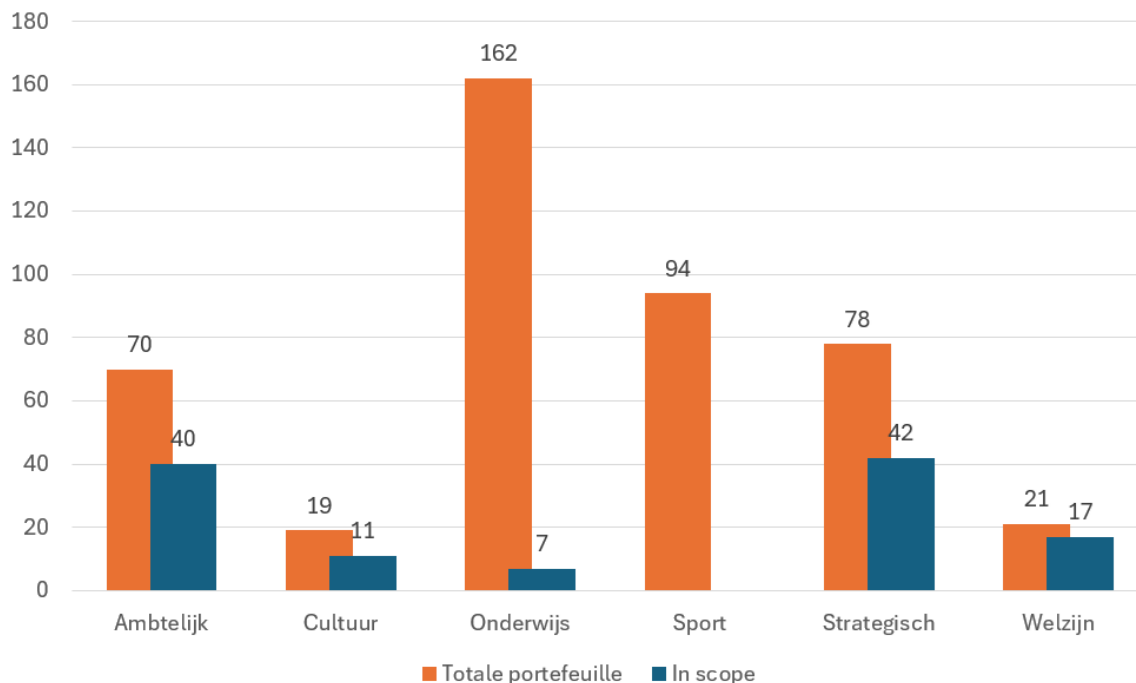
In deze routekaart is rekening gehouden met de huidige plannen voor de aanleg van een warmtenet. Zodra meer bekend is over de planning voor de aanleg van nieuwe warmtenetten dienen de gebouwen die gesitueerd zijn in de betreffende wijken opnieuw bekeken te worden met betrekking tot planning.

4 Uitvoeringsstrategie

4.1 Inleiding

Deze routekaart heeft betrekking op de verduurzamingsopgave voor de gehele eigen maatschappelijke vastgoedportefeuille van de gemeente Groningen. In hoofdstuk 2 is toegelicht voor welk deel van de voorraad al een aanpak/strategie is bepaald en voor welk deel van de gebouwvoorraad dit nog niet is gedaan of niet (meer) hoeft. Kort gezegd is de conclusie dat voor 117 gebouwen nog geen beleids- of uitvoeringsprogramma is vastgesteld, of aparte projectbesluiten zijn genomen. De verdeling over de portefeuilles is onderstaand weergegeven.

Verdeling over de portefeuilles



Figuur 5: verdeling project over de portefeuilles

* Onderwijs: Bij de portefeuille onderwijs staan nog 7 panden benoemd. Dit zijn voormalige onderwijsgebouwen die de onderwijsfunctie verloren hebben en daarom niet mee zijn genomen in het onderwijsprogramma Gro Up. Het gaat om panden zoals de Van Oldenbarneveltlaan 6 (Edanz), Metaallaan 255 en Bottelroosstraat 3 (wijkbedrijf Selwerd).

** Strategisch: Van de in totaal 78 strategische objecten, hebben 42 een beoogde instandhoudingstermijn van meer dan 10 jaar. Vanuit dat perspectief worden deze betrokken bij de verduurzamingsopgave.

In dit hoofdstuk wordt nader ingezoomd op deze 117 gebouwen, zodat ook voor deze panden een uitvoeringsstrategie kan worden bepaald en de aanpak van het geheel aan maatschappelijk vastgoed complementeert. Daarmee wordt de gehele gemeentelijke uitvoeringsstrategie zichtbaar en langjarig uitvoeringstechnisch en financieel planbaar.

Benadrukt wordt dat het gaat om een vertaling van de opgave naar een uitvoeringsstrategie. Besluitvorming door de gemeenteraad op projectniveau moet te allen tijde nog plaatsvinden. Hierdoor is de planning dus niet in beton gegoten. Ook zal bij de concrete projectplanning en -uitvoering rekening moeten worden gehouden met zaken als uitvoeringscapaciteit, omgevingsfactoren, veranderende wet- en regelgeving, en netcongestie. Elke vier jaren wordt de routekaart herzien, zodat de fasering kan worden aangepast aan nieuwe inzichten en ontwikkelingen.

Bij het nadenken over invalshoeken en denkmodellen voor een prioritering in de aanpak van de hiervoor genoemde 117 gebouwen is naar een groot aantal variabelen gekeken. Het gaat dan om 'harde informatie', zoals oppervlak, bouwjaar, energielabel en verbruik. Voor zover data niet of niet actueel beschikbaar was, zijn aannames gedaan, om verbruiksschattingen te kunnen doen op basis van kengetallen en ervaringscijfers. De 'harde' gebouwd data is gecombineerd met kennis over het vastgoed aangaande onderhoud en beheer op basis van actuele meerjarenonderhoudsplanningen.

Ook is door de portefeuillemanagers van de directie vastgoed en de achterliggende beleidsvormende directies informatie, in samenwerking met Arcadis, gekeken naar koppelkansen (zoals bijvoorbeeld met wijkvernieuwing), relatie met omgeving (bijvoorbeeld warmtenet) en functionele of bedrijfsvoeringsvraagstukken. Op basis van deze informatie, ondersteund door digitale optimalisatie, is een professionele inschatting gemaakt van een logisch moment, complexiteit en verwachte doorlooptijd van de ingreep. De analyse is gemaakt vanuit drie invalshoeken/denkmodellen die onderstaand worden toegelicht.

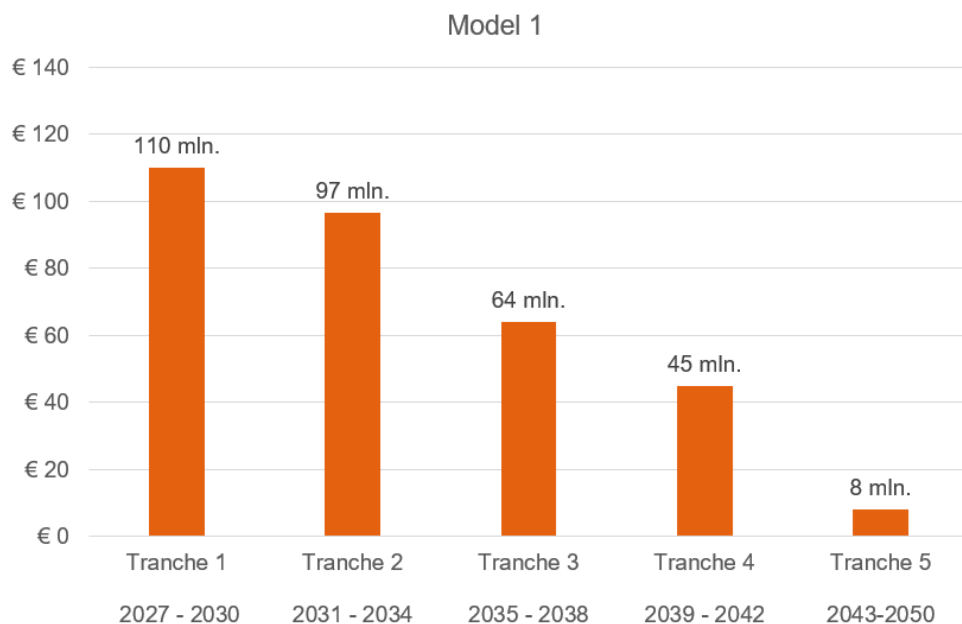
4.2 Uitvoeringsstrategie integrale aanpak

Voor de ontwikkeling van de routekaart zijn drie denkmodellen uitgewerkt om tot een afgewogen uitvoeringsperspectief te kunnen komen voor de 117 gebouwen.

Model 1: Renovatie op natuurlijke onderhoudsmomenten

In dit model wordt renovatie en modernisering van gebouwen gekoppeld aan natuurlijke onderhoudsmomenten, zoals gepland in bestaande MJOP's. Hiermee wordt werk met werk gemaakt. Omdat onderhoud (met name van installaties) vaak in cycli van 15 jaar plaatsvindt en bijna ieder pand een groot onderhoudsmoment heeft in de komende 15 jaar zal een groot deel van de projecten voor 2040 worden ingepland met een piek rond 2030. Kanttekening bij deze benadering is onder andere dat de meerjarenonderhoudsplanningen in de praktijk geactualiseerd worden en jaarlijks opnieuw wordt beschouwd of vervanging noodzakelijk is. De praktijk wijst uit dat een bandbreedte van circa 5 jaar niet ongebruikelijk is. Dit neemt niet weg dat het streven om onderhoud met grootschalige renovatie of vernieuwing te combineren altijd verstandig is. Dit is bijvoorbeeld ook gedaan bij de Duinkerkenstraat en het Stadhuis.

De (verdeling van de) investeringen die samenhangen met de renovatie en modernisering volgens dit model zijn als volgt:

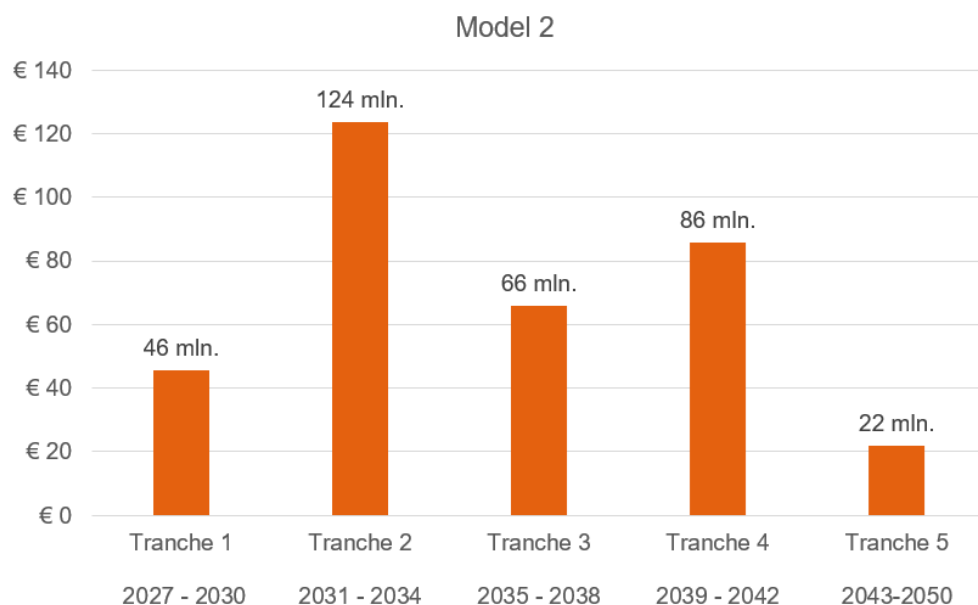


Figuur 6: model 1 – investeringen per tranche

Model 2: Energielabel gestuurde planning

Dit scenario richt zich op het verbeteren van de energieprestaties van gebouwen door prioriteit te geven aan objecten met de slechtste energielabels (E, F en G). Gebouwen met betere labels, zoals A+, worden verder in de tijd verschoven. Deze aanpak zorgt voor een gefaseerde verduurzaming, waarbij de grootste energiewinst op korte termijn wordt gerealiseerd en gebouwen met hogere labels pas op de lange termijn worden aangepakt. In dit scenario is de verdeling van werkzaamheden gelijkmatig gespreid over de jaren. Alle gebouwen met energielabels E, F en G worden daarbij vóór 2037 uitgefaseerd. Deze aanpak biedt een heldere maar tevens eendimensionale route richting een energiezuinige vastgoedportefeuille.

De (verdeling van de) investeringen die samenhangen met de renovatie en modernisering volgens dit model zijn als volgt:



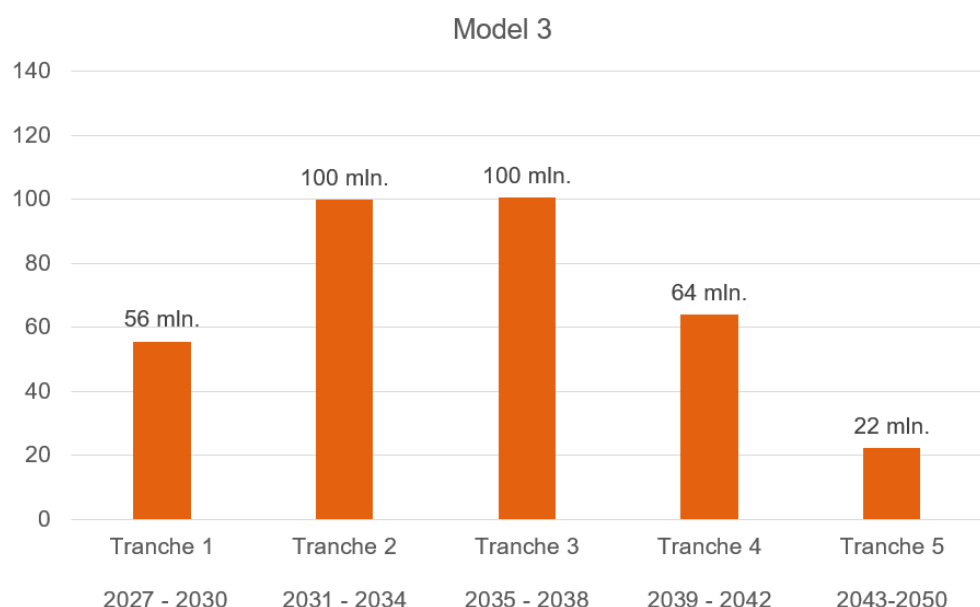
Figuur 7: model 2 – investeringen per tranche

Model 3: Integrale verduurzamings- en moderniseringsaanpak

Dit model bouwt voort op scenario 1 en 2 en is verder verfijnd met gemeentebrede kennis van de portefeuille. Daarmee vormt model 3 het voorkeursmodel. Per gebouw is beoordeeld of het geplande jaar uit scenario 1 of 2 overeenkomt met de verwachtingen, of dat er een beter passend jaar is gebaseerd op de kennis van de objecten en het gebruik.

In dit voorkeursmodel is per object gezocht naar het meest optimale renovatiemoment. Daarbij is rekening gehouden met een gelijkmatige verdeling van projecten over de jaren om spreiding in werkdruk en uitvoeringscapaciteit te waarborgen. Dit scenario biedt een meer gedetailleerde planning, afgestemd op de specifieke behoeften en strategische prioriteiten van de vastgoedportefeuille. Door deze aanpassingen biedt het model een gebalanceerde aanpak die zowel rekening houdt met verduurzamingsdoelen als praktische uitvoerbaarheid.

De (verdeling van de) investeringen die samenhangen met de renovatie en modernisering volgens dit model zijn als volgt:



Figuur 8: model 3 – investeringen per tranche

De ontwikkeling van meerdere denkmodellen heeft geholpen om te komen tot een afgewogen integrale benadering van de verduurzamings- en moderniseringsopgave van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Integrale renovatie of (ver)nieuwbouw vormt daarmee een stabiele basis om de doelstelling richting 2050 te behalen.

Investering

In de geschetste aanpak wordt uitgegaan van een integrale modernisering en renovatie of (ver)nieuwbouw van de gebouwen. De onderliggende geschatte investeringskosten gaan ook uit van dit principe. Op basis van kengetallen en ervaringscijfers wordt uitgegaan van een investering van circa **€ 345 miljoen** (prijspeil 2025). Dit is inclusief kosten voor bouw, adviesdiensten, leges, onvoorzien en btw. Ook is rekening gehouden met budget voor integrale duurzaamheidsthema's zoals circulair en klimaat adaptief.

De berekening is vooral bedoeld om financieel inzicht te krijgen op de omvang van het vraagstuk, zodat de gemeente hier een langjarige financiële planning onder kan leggen. De uiteindelijke kosten zullen uiteraard sterk afhangen van uitvoeringstempo, keuzes op projectniveau, innovatie en techniek, politiek-bestuurlijke ambities.

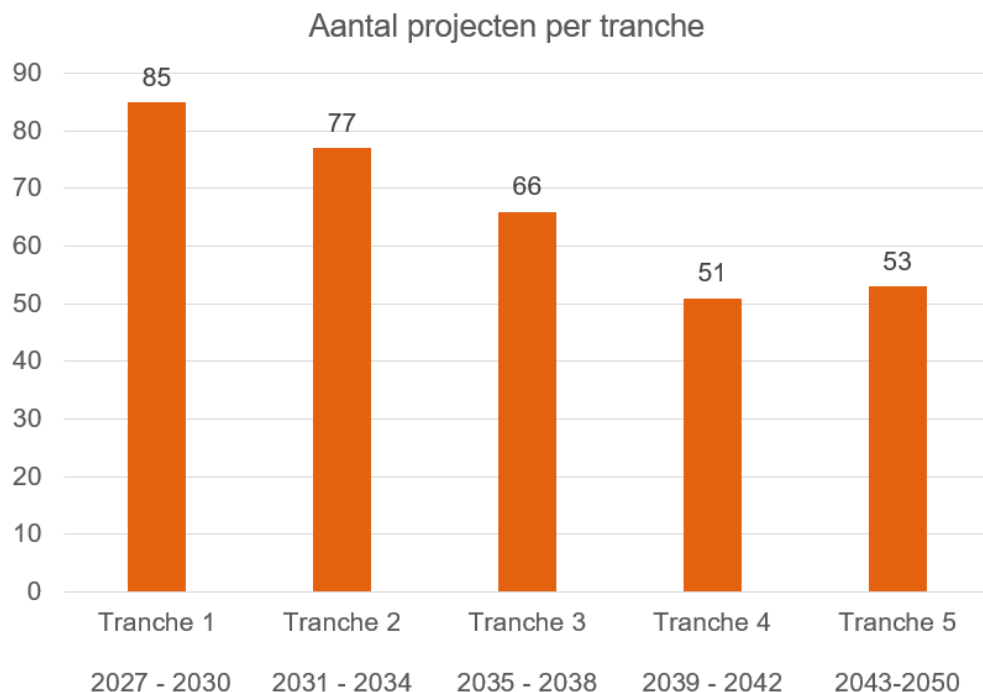
Voor de verschillende gebouwen is gekeken naar de complexiteit en daarmee voorbereidings- en uitvoeringsduur van gebouwen. Daarbij is een onderscheid gemaakt naar eenvoudige projecten, medium complex en complexe projecten, met een aangenomen voorbereidings- en uitvoeringsperiode van respectievelijk 2, 5 en 7 jaren. Ter illustratie; het relatief eendimensionaal verduurzamen van een gymzaal is vele malen eenvoudiger dan het integraal verduurzamen en modernisering van een groot kantoorgebouw, met bijbehorende vraagstukken rondom tijdelijke huisvesting. De eerste periode wordt vooral gebruikt ter voorbereiding. De budgetten staan nu ingepland in de jaren dat de projecten worden gebouwd (kosten worden geactiveerd). In de praktijk betekent dit dat er in de jaren hiervoor al veel werkzaamheden zijn ter voorbereiding, met bijbehorende voorbereidingskredieten.

5 Gemeentelijke Routekaart

De in hoofdstuk 4 uitgewerkte uitvoeringsstrategie betrof concreet de 117 gebouwen die nog geen onderdeel zijn van door de gemeenteraad vastgestelde uitvoeringsprogramma's of concrete projecten. Gecombineerd met al bestaande programma's en projecten ontstaat een compleet beeld van de aanpak en CO₂ reductie van de gemeentelijke maatschappelijke vastgoedportefeuille. Dit wordt onderstaand toegelicht.

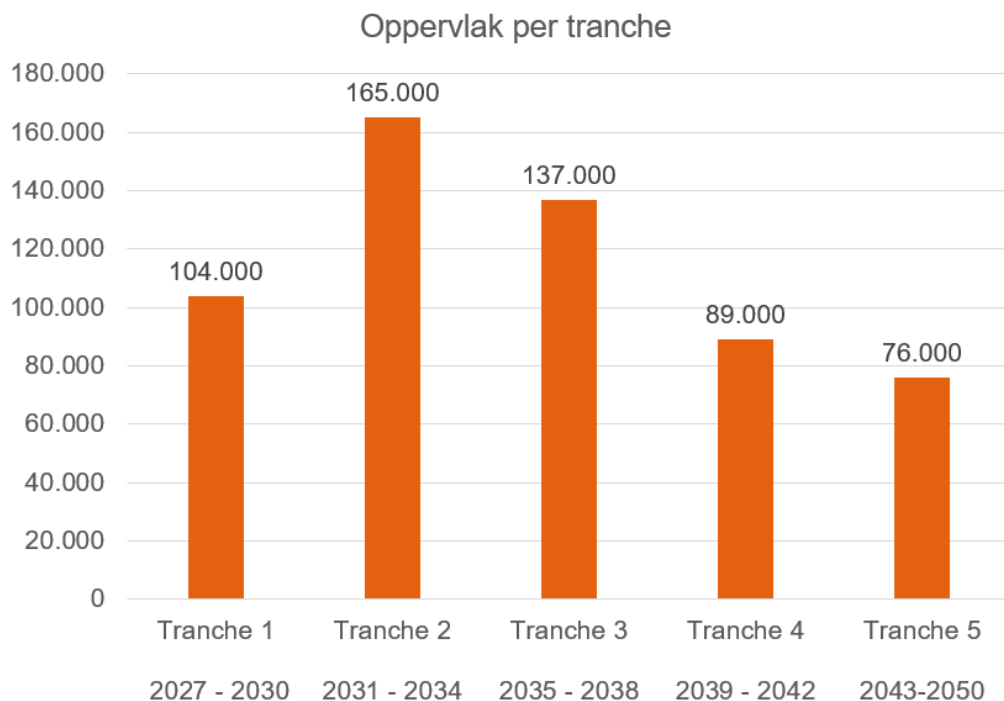
5.1 Uitvoeringsritme

In het onderstaande figuur zijn alle projecten opgenomen die in de komende 25 jaar uitgevoerd worden en onderdeel zijn van de gemeentelijke routekaart. De projecten zijn enkel gerelateerd aan gebouwen waar een ingreep nodig is. Voor een deel van de gebouwen is geen project ingepland omdat zij al voldoen aan de renovatiestandaard of hier niet aan hoeven voldoen zoals eerder beschreven in hoofdstuk 2. In totaal wordt uitgegaan van 332 integraal te verduurzamen en te moderniseren gebouwen.



Figuur 9: verdeling projecten over de tranches (jaar van oplevering)

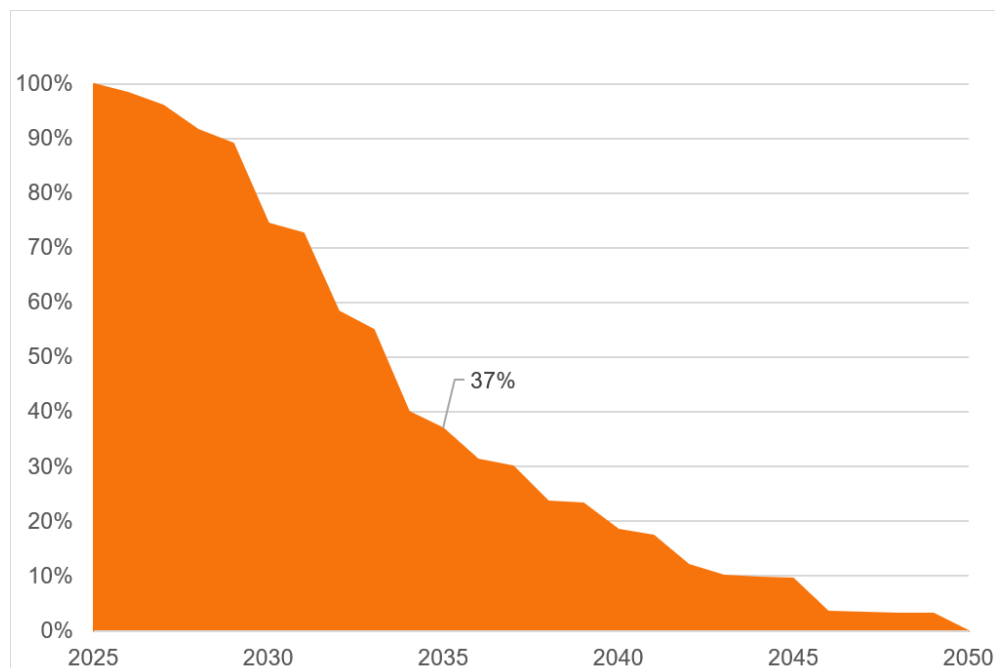
Om de relatie van aantal projecten tot verduurzaamd oppervlak beter te duiden is onderstaand figuur opgesteld. Dit geeft het totaal oppervlak van de projecten in een tranche weer. Het jaartal komt overeen met het moment van oplevering van het gebouw. Voor ieder project is een gemiddelde doorlooptijd van 2, 5 of 7 jaar aangenomen op basis van complexiteit van het project. Kortom oplevering van een complex project in jaar 2033, vraagt start voorbereiding in 2026. Naast de projecten die in de figuur worden benoemd zijn er 4 lopende projecten die in 2025 of 2026 worden afgerond.



Figuur 10: oppervlak in m2 per tranche (jaar van oplevering)

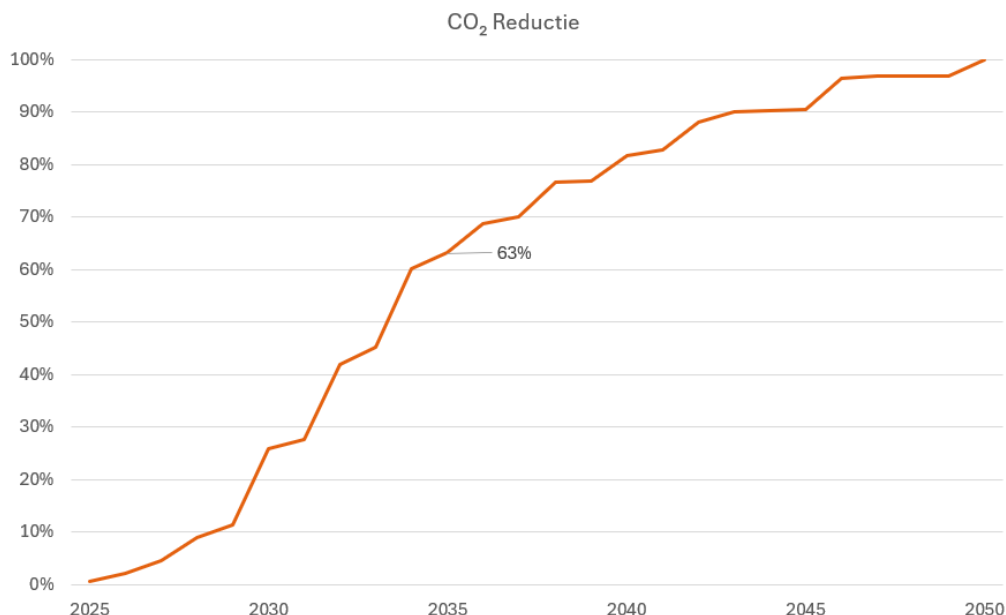
5.2 Aardgas en CO₂ reductie

De gemeente Groningen heeft de ambitie om versneld van het aardgas te gaan met als doel een aardgasloze portefeuille in 2050. In de komende 10 jaar kan de gemeente het aardgasverbruik met minimaal 60% reduceren. Dit is een aanzienlijke reductie. In deze periode worden enkele grootverbruikers van gas gerenoveerd. Na deze eerste snelle daling in de komende 10 jaar is nog 15 jaar nodig om aardgas volledig uit te faseren.



Figuur 11: Overzicht aardgasverbruik

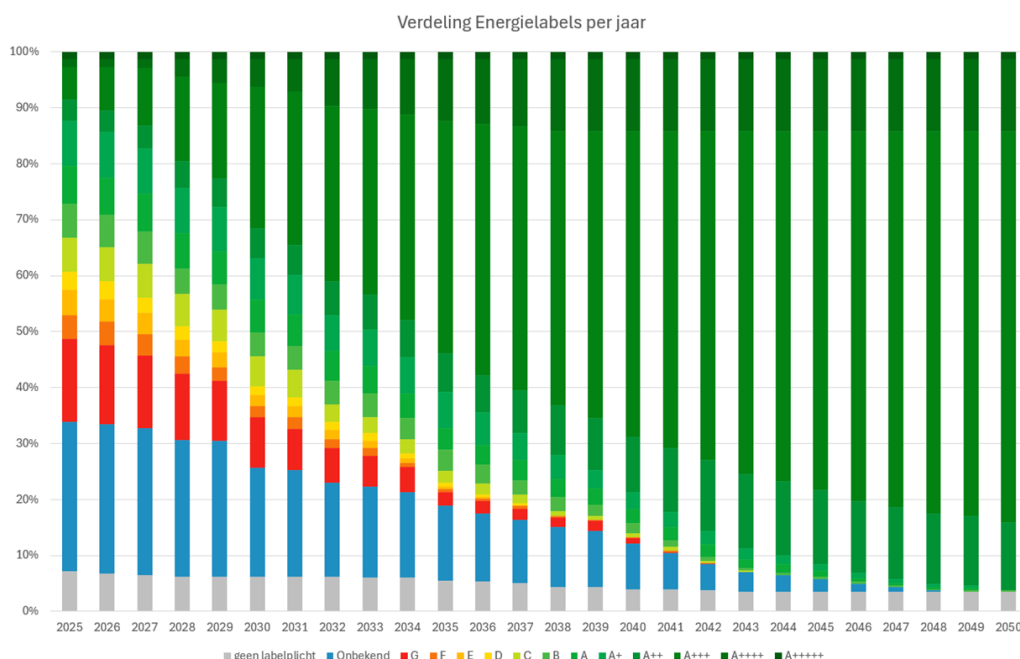
In het aangehouden uitvoeringsritme wordt in 2035 ongeveer 60% CO₂ gereduceerd ten opzichte van 2024, 90% reductie in 2045 en 100% in 2050. De bovengenoemde reductie zoals eerder benoemd ten opzichte van het in deze routekaart aangehouden referentiejaar 2024.



Figuur 12: CO₂ reductie

5.3 Route naar de renovatiestandaard

De voortgang van de verduurzaming van de gebouwen is meetbaar middels de energielabels. Onderstaande figuur geeft het verwachte verloop aan richting 2050. Met het voorgestelde uitvoeringsritme wordt voldaan aan de verplichting om per 2030 de slechtst presterende 16% van de gebouwen te verbeteren, oplopend naar 26% in 2033.



Figuur 13 : verdeling energielabels over de jaren

6 Risico's en onzekerheden

De verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is een noodzakelijke stap richting een CO₂-neutrale toekomst. Deze ambitie kent echter diverse uitdagingen die zorgvuldig moeten worden aangepakt om de gestelde doelen te realiseren. Hieronder worden de belangrijkste knelpunten beschreven:

Onzekerheid in wet- en regelgeving

Vanuit Europa zijn verschillende ontwikkelingen die invloed gaan hebben op de Nederlandse wet- en regelgeving. Onder andere de EPBD IV (Energy Performance of Buildings Directive) introduceert strengere eisen aan de energieprestaties van gebouwen, waaronder renovatieverplichtingen voor slecht presterende panden en minimale energieprestatienormen. Naast deze Europese ontwikkelingen wordt binnen Nederland gekeken hoe de landelijke doelstellingen kunnen worden behaald en welke aanscherping daarvoor nodig is. Het is essentieel om voorbereid te zijn op deze wetgeving, aangezien eerdere verplichtingen vaak binnen een relatief korte periode moesten worden geïmplementeerd. De vertaling naar de Nederlandse context dient voor de zomer van 2026 grotendeels afgerond te zijn, terwijl de eerste eisen al in 2030 gelden. Te laat starten of onvoldoende voorbereiding kan leiden tot onhaalbare deadlines en druk op de projectorganisatie en de markt. Het omgaan met deze schuivende panelen zal blijvend aandacht vragen.

Beschikbaarheid van mensen en producten

Heel Nederland staat voor dezelfde uitdaging om te verduurzamen. Er is echter een beperking in de hoeveelheid grondstoffen, productiecapaciteit maar ook in personeel. Dit kan een knelpunt zijn in de interne organisatie door een tekort aan personeel dat de projecten kan aansturen maar het kan ook een knelpunt zijn in de ontwerp of bouwfase. Ook bij externe partners en maatschappelijke organisaties vormt het tekort aan tijd, mensen en middelen een nadrukkelijk risico voor het behalen van de planning.

Netcongestie

De energietransitie wordt bemoeilijkt door de beperkte capaciteit van het elektriciteitsnetwerk en een landelijk tekort aan technisch personeel. Dit vertraagt de aanleg van duurzame infrastructuur en maakt samenwerking met netbeheerders essentieel. Daarnaast vraagt dit om strategische planning om voorbereid te zijn op toekomstige wetgeving en om projecten tijdig te kunnen realiseren. Aangezien de verwachting is dat netcongestie de komende 10 jaar een probleem blijft en de verduurzaming van vastgoed geen 10 jaar kan wachten zullen tussentijds andere oplossingen moeten worden bedacht. Dit kan gevolgen hebben voor het benodigd budget, capaciteit van adviseurs en projectleiders en beschikbaarheid van installaties zoals hybride warmtepompen. Er is op dit moment geen snelle of directe oplossing voor dit probleem. Het oplossen van netcongestie vraagt om een combinatie van lange termijninvesteringen, landelijke coördinatie en samenwerking tussen overheden, netbeheerders en andere betrokken partijen.

Afstemming met wijkenergieaanpak

Nieuwbouw- en renovatieprojecten sluiten niet altijd optimaal aan op de wijkenergieplannen. In sommige wijken is duidelijk dat er in de toekomst een warmtenet zal worden aangelegd, maar de exacte planning blijft nog onzeker. In deze routekaart is de planning van de projecten binnen de warmtenetwijk waar deze van bekend is afgestemd op de aanleg van het warmtenet.

7 Conclusie

De Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed van de gemeente Groningen markeert een cruciale stap in de transitie naar een duurzame en CO₂-neutrale toekomst. Met haar ambitieuze doelstellingen toont de gemeente Groningen een sterke toewijding aan het behalen van zowel lokale als nationale klimaatdoelstellingen. Deze routekaart biedt een samenhangend plan om de gemeentelijke vastgoedportefeuille grondig te verduurzamen en te moderniseren, waarbij strategische keuzes en scenario's inzicht geven in de meest effectieve manieren om dit te bereiken.

Vanuit de lopende programma's en de scenario's die zijn opgesteld voor deze routekaart is de prognose dat de gestelde doelen behaald worden. Als het tempo zoals bepaald in deze routekaart wordt aangehouden is de volledige vastgoedportfolio in 2050 aardgasloos, CO₂ neutraal en voldoen alle gebouwen aan de eindnorm voor verduurzaming. De routekaart zet daarbij in op integrale verduurzaming en modernisering, zodat verduurzaming en aanpak van de verouderde voorraad elkaar versterken.

Factoren die invloed hebben op de uitvoering van de routekaart zijn netcongestie, schaarste aan technische middelen en de complexiteit van veranderende wet- en regelgeving. Dit vereist een flexibele en strategische aanpak. Met de voorliggende routekaart is de opgave inzichtelijk gemaakt evenals het benodigde uitvoeringsritme voor de komende 25 jaren. Dit helpt om de grote voorliggende opgave tastbaar te maken en organisatorisch en financieel planbaar.

De gemeente zal daarbij nadrukkelijk samenwerken met netbeheerders, gebruikers en andere belanghebbenden om obstakels te overwinnen en voortgang te blijven boeken.

Tot slot benadrukt deze routekaart het belang van een integrale aanpak en continue monitoring om de voortgang te waarborgen en bij te sturen waar nodig. Door te investeren in de verduurzaming van haar vastgoed vermindert de gemeente Groningen niet alleen haar CO₂-impact, maar zet ze ook in op het behoud van maatschappelijke vastgoed, dat meebeweegt met maatschappelijke ontwikkelingen en behoeften van gebruikers. Met deze routekaart zet Groningen een duidelijke koers uit naar een toekomstbestendige, duurzame samenleving.

Colofon

ROUTEKAART GEMEENTE GRONINGEN

KLANT

Gemeente Groningen

DATUM

14 oktober 2025

STATUS

Definitief

Over Arcadis

Arcadis is de leidende wereldwijd opererende datagedreven duurzame ontwerp-, advies- en consultancyorganisatie op het gebied van de natuurlijke en gebouwde omgeving. Wij zijn met 36.000 architecten, data-analisten, ingenieurs, projectplanners, water- en duurzaamheidexperts. Onze gedeelde passie is: Improving quality of life. Toewijding aan de strategie 'accelerating a planet positive future' onderschrijft onze wereldwijde samenwerking met klanten en hoe we hen helpen met duurzame projectkeuzes. We combineren digitale met mensgerichte innovaties en omarmen toekomstgerichte vaardigheden op het gebied van milieu, energie, water, gebouwen, transport en infrastructuur. We werken vanuit meer dan dertig landen en rapporteerden in 2023 een bruto omzet van 5 miljard euro. www.arcadis.com

www.arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.

Postbus 4205
3006 AE Rotterdam Nederland

T [+31 \(0\)88 4261 261](tel:+3120884261261)

Arcadis. Improving quality of life

Volg ons op



[Arcadis](https://www.arcadis.com)