

# Verduurzaming vastgoed in gemeentelijk eigendom

22 augustus 2025

Gemeente Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn



# Grote verduurzamingsopgave in de gemeente



## *Energietransitie*

De gemeente is energieneutraal in 2050 (95% CO<sub>2</sub>-reductie)



## *Klimaatadaptatie en Biodiversiteit*

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



## *Circulaire Economie*

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

Bron: Duurzaamheidsprogramma 2021-2030

Alphen aan den Rijn



# Verduurzamingsopgave

Energie   Circulariteit   Klimaatadaptatie & biodiversiteit



## Vastgoed in eigendom van de gemeente

- Verantwoordelijkheid gemeente: uitvoering door gemeente
- Team Vastgoed en Grondzaken aanspreekpunt en intern verantwoordelijk

→ **Onderwerp van deze presentatie**

## Vastgoed in eigendom van derden

- Gemeente faciliteert
- Team Duurzaamheid aanspreekpunt

# Een korte historie

## Periode 2015–2021

- In ieder geval vanaf 2015:
  - beleid gerelateerd aan energiebesparing voor gemeentelijk vastgoed
  - uitvoering van gerichte maatregelen
- Aantal specifieke mijlpalen:
  - oplevering eerste grote verduurzamingsproject
  - energiemonitoringssysteem operationeel
  - aanstellen energie coördinator
  - aanstelling regisseur duurzaamheid vastgoed

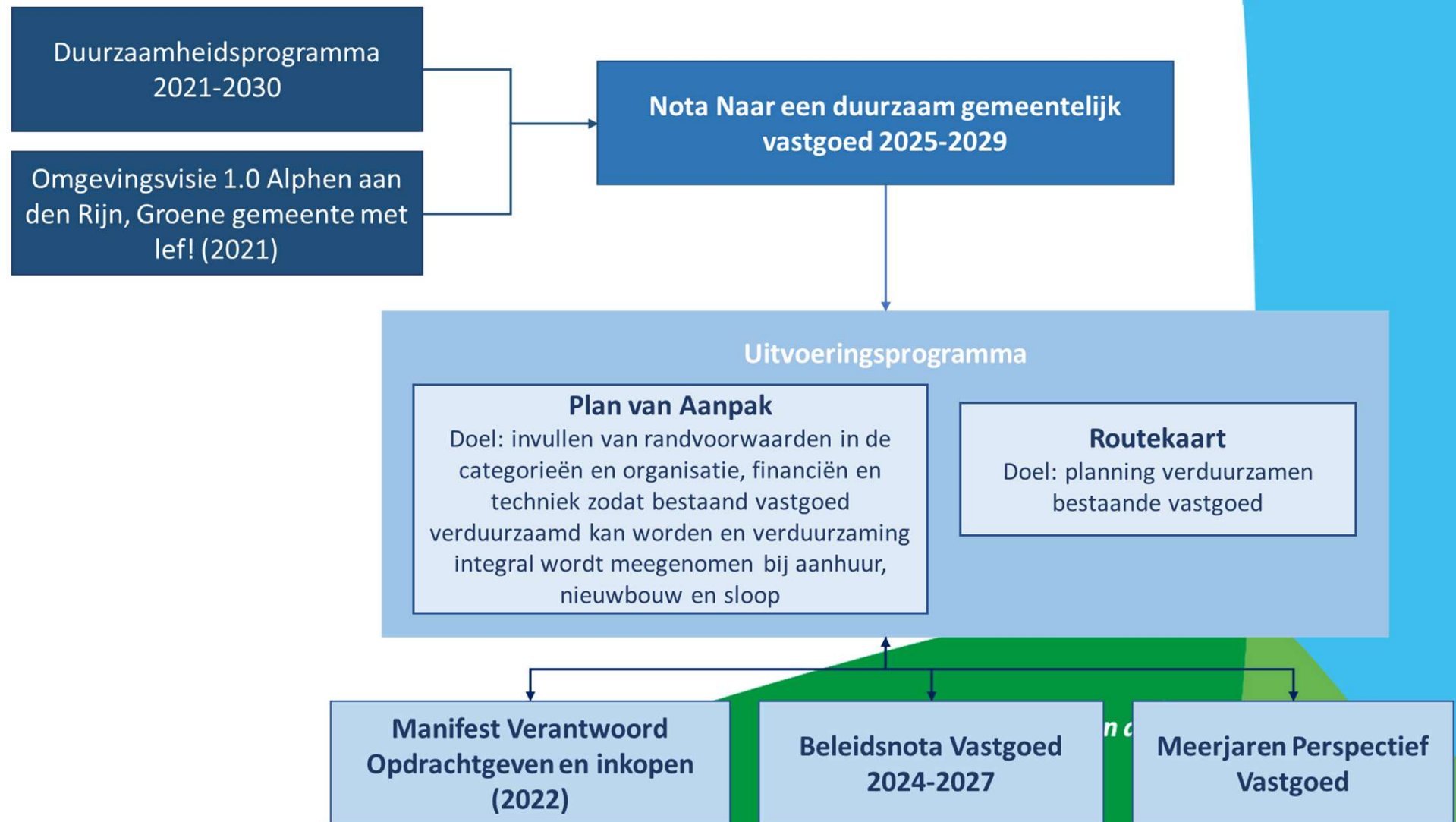
# Een korte historie

## Periode 2021–2024

- Uitvoeren energiebesparende maatregelen
- Evaluatie uitgevoerd over bestaand beleid uit 2017 en uitvoering
- Vervolgens herijking (duurzaamheids) beleid vastgoed en doorontwikkeling organisatie o.a.:
  - Naast energie ook aandacht voor circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit
  - Nieuwe beleidskaders en uitvoeringsprogramma vastgesteld
  - Uitvoeringscapaciteit toegevoegd
  - Middelen gereserveerd

# 2025 en verder...

- Uitvoering geven aan beleidskaders en uitvoeringsprogramma



# 1. Beleidsnota Vastgoed 2024–2027 (1 / 1)

- In 2024 vastgesteld door de raad
- Geeft aantal algemene kaders zoals:
  - Gebruikers mogen zelf geen verduurzamende maatregelen nemen anders dan passend binnen huurdersdemarcatie:
    - Zelf ledverlichting plaatsen: mag
    - Zelf zonnepanelen plaatsen: mag niet
  - We werken niet met ESCO's
  - Investeringskosten voor verduurzaming worden verrekend in kostprijsdekkende huur
    - mogelijk effect op benodigde subsidie

## 2. Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029 (1 / 7)

- December 2024 vastgesteld door de raad
- Bevat algemene ambitie, concrete doelstellingen & uitspraken over monitoren
- Scope:
  - gemeentelijk vastgoed excl. onderwijshuisvesting
  - nieuwbouw, bestaande bouw en sloop.
  - duurzaamheidsthema's Energie, Circulariteit, Klimaatadaptatie & Biodiversiteit



## 2. Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029 (2/7)

- Algemene ambitie:  
“DE GEMEENTE HEEFT IN 2050 EEN ENERGIENEUTRALE, CIRCULAIRE, KLIMAATADAPTIEVE EN NATUURINCLUSIEVE VASTGOEDPORTEFEUILLE.”
- Door vertaald naar concrete doelstellingen per thema,
  - rekening houdend met wettelijke verplichtingen
  - onderscheid in prestatie doelstellingen en procesdoelstellingen

## 2. Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029 <sup>(3/7)</sup>

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

## 2. Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029 <sup>(4/7)</sup>

| Doelstellingen thema circulariteit                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Doelstelling portefeuille-niveau                              | Op het niveau van onze vastgoedportefeuille willen we voor het thema circulariteit leren door te doen. We willen onze kennis over circulariteit en daarbij behorende strategieën en (meet)methoden vergroten en meer inzicht krijgen in wat nodig is om circulair te bouwen, beheren en slopen (oogsten/demonteren).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Project/pandgerichte doelstelling nieuwbouw en bestaande bouw | <p>Bij nieuwbouw, renovatie en onderhoud nemen we circulariteit expliciet mee in alle projectfasen inclusief de evaluatie. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Altijd inzicht in whole life carbon bij renovatie en nieuwbouw</li><li>• Focus-indicatoren circulariteit (mpg, materiaalgebonden co2-uitstoot, herkomst materialen, losmaakbaarheid), maar maatwerk mogelijk</li><li>• Inzicht en onderbouwing in plaats van streefwaarden en minimumeisen</li><li>• Integrale afweging tussen indicatoren</li><li>• Focus binnen bestaande bouw</li><li>• Ervaring opdoen met materialenpaspoort</li></ul> |
| Doelstelling sloop                                            | Bij sloop van onze panden sturen we op zo hoogwaardig mogelijk gebruik van de verschillende reststromen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



## 2. Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029

(5/7)

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

## 2. Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029 (6/7)

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

## 2. Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed 2025–2029 (7/7)

- Uitvoering:
  - Bestaande bouw: verduurzaming op basis van de planning in de ‘Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed Gemeente Alphen aan den Rijn 2024–2027’
  - Nieuwbouw en sloop: duurzaamheid is integraal onderdeel van projecten
    - Financiering duurzame maatregelen is onderdeel van het project.
    - Duurzaamheidsthema’s zijn onderdeel in projectfasen:
      - Locatiekeuze
      - Programma van Eisen
      - Gunningscriteria
      - Bouwproces
      - Eindevaluatie

### 3. Routekaart 2024–2027 (1 / 6)

- Officiële naam: Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed Gemeente Alphen aan den Rijn 2024–2027
- December 2024 vastgesteld door College
- Doel: bepalen wanneer en op welke wijze we welke panden verduurzamen.

### 3. Routekaart 2024–2027 (2/6)

- Scope:
  - Energieopgave want daarvoor bestaan duidelijke te halen doelstellingen
    - Ontwikkeling voor de toekomst: klimaatrisicoscore meenemen in bepalen prioriteiten
  - Al het bestaande maatschappelijk vastgoed in eigendom van de gemeente (excl. onderwijshuisvesting)
    - Inclusief waarvoor afstoten wordt voorzien i.v.m. dynamiek in de portefeuille. Daadwerkelijk afstoten duurt soms langer dan verwacht of wordt teruggedraaid. Uitstoot van deze panden telt wel voor de CO2 reductie doelstellingen.



### 3. Routekaart 2024–2027 (3/6)

- Input was o.a. bestaande informatie uit energielabels en aanwezige kennis technisch vastgoedmanagers.
- Uitgebreid onderzoek op pandniveau doen we op moment dat pand op de planning staat voor verduurzaming
- Beschikbaar budget is kader stellend

### 3. Routekaart 2024–2027 (4/6)

- Maatwerkpakketten: beschrijven op hoofdlijnen de te nemen maatregelen
  - Bijvoorbeeld: plaatsen ledverlichting, isoleren schil, plaatsen zonnepanelen
- Daarmee:
  - Geven ze op pand niveau richting aan de verduurzaming
  - Is het mogelijk om een kosteninschatting te maken

|                                         | Aantal panden |
|-----------------------------------------|---------------|
| Maatwerkpakket 0. Geen aanpassingen     | 23            |
| Maatwerkpakket 1. Minimaal              | 24            |
| Maatwerkpakket 2. Technische levensduur | 1             |
| Maatwerkpakket 3. Maximaal              | 76            |
| <b>Totaal aantal panden</b>             | <b>124</b>    |

### 3. Routekaart 2024–2027 (5/6)

- Panden ingedeeld in de 4 maatwerkpakketten
- Indeling in maatwerkpakketten en planning gebaseerd op
  - Algemene Ontwikkelingen
  - Wet en regelgeving
  - Onderhoudsmoment
  - Strategisch
  - Financieel: meeste CO2 besparing per geïnvesteerde euro
  - Duurzaamheid: huidige energiestatistiekniveau
  - Technische uitdagingen

# 3. Routekaart 2024–2027 (6/6)

- Uitvoering

- Integrale verduurzamingsprojecten: alle duurzaamheidsthema's worden meegenomen
- Ook onderdeel van project: onderhoud, gebruikerswensen en toegankelijkheid

- Financiering

- Verduurzaming:
  - Investeringsbudget verduurzaming gemeentelijk vastgoed
  - DUMAVA-subsidie
  - MJOP-gelden (mits samenloop)
- Gebruikerswensen & toegankelijkheid:
  - Budget beleidsteams

# 4. Plan van Aanpak verduurzamen vastgoed 2023–2025

- Vastgesteld door college in 2023
- Inhoud: concrete acties om randvoorwaarden voor verduurzaming te vervullen.
- In 2026 herijking
- Financiering acties:
  - Budget voor advies en onderzoek



Figuur 1 – Randvoorwaarden voor het verduurzamen van vastgoed



Meer weten?  
Neem contact op!