



Slim en pragmatisch naar een CO₂-neutrale vastgoedportefeuille

Whitepaper Routekaart
verduurzamen gemeentelijk vastgoed



Slim en pragmatisch naar een CO₂-neutrale vastgoedportefeuille

1.	De routekaart van W/E adviseurs	4
2.	Stap voor stap verduurzamen	6
3.	Wat kan de routekaart voor jou doen?	8
4.	Moeilijke materie makkelijk maken	10

Gemeenten worden aangespoord om de CO₂-uitstoot van hun vastgoedportefeuille te reduceren. Het klimaatakkoord beschrijft een concrete ambitie voor maatschappelijk vastgoed: 55% CO₂-reductie in 2030 en 95% CO₂-reductie in 2050 ten opzichte van 1990.

Maar hoe pak je dit slim en pragmatisch aan? Het realiseren van een CO₂-neutrale voorraad kost tijd, geld en vraagt vooral om een lange termijn strategie. Wat is de eerste stap?

De sectorale routekaart gemeentelijk maatschappelijk vastgoed (2020) van VNG helpt om richting te bepalen. Het biedt inzicht in de manier waarop een verbetering van het vastgoed kan bijdragen aan reductie van CO₂-uitstoot. Ook slim: energetische verbetering kan gecombineerd worden met een aanpak op de andere duurzaamheidsthema's, zoals circulariteit en gezondheid.

1.

De routekaart van W/E adviseurs

Stichting W/E adviseurs heeft voor de ‘sectorale routekaart gemeentelijk vastgoed’ een robuuste aanpak ontwikkeld. We hebben de afgelopen jaren diverse gemeenten begeleid bij het verduurzamen van hun vastgoed. W/E voert een integrale analyse van de energetische kwaliteit van de gehele vastgoedportefeuille uit en helpt bij het maken van afwegingen over een realistisch ambitieniveau van de verduurzamingsmaatregelen. Slim, zonder meteen uitvoerige rapportages per pand te maken.

Ons routekaart-instrument biedt inzicht in welke ingrepen er nodig zijn voor het behalen van lange termijn doelen van 2030 en 2050 voor CO₂-reductie en een energieneutrale vastgoedportefeuille. De focus van de routekaart ligt allereerst op gebouwgebonden energiegebruik, maar het is ook mogelijk om materiaalstromen (circulariteit) mee te nemen in deze analyse.

Een integrale analyse van de hele portefeuille is van belang om te komen tot een goed overwogen portefeuillestrategie. Dit wordt versterkt door het onderzoek van Brink, die tevens het belang van een integrale analyse benadrukt. In het onderzoek is te lezen dat *‘nog maar 1/3 van de gemeenten een routekaart naar een CO₂-neutrale voorraad in 2050 heeft opgesteld’*. Dit vraagt om actie!



MFA Zuid Veldhoven

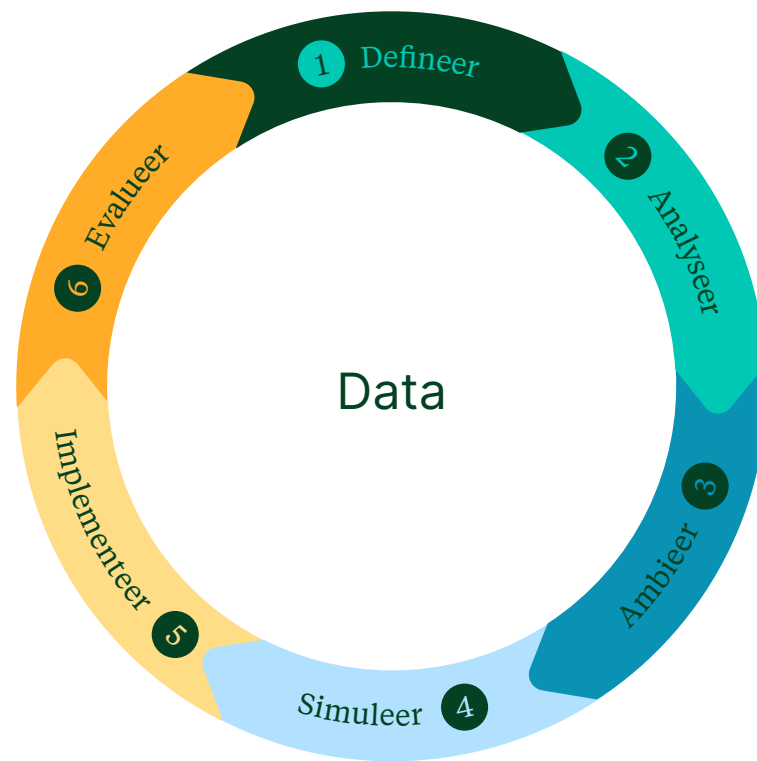
MFA Zuid staat in de oude dorpskern van Veldhoven. Het is een ontwerp van en/en architecten in opdracht van de gemeente Veldhoven.

De opgave was het realiseren van een zeer duurzaam, gezond en onderhoudsvriendelijk gebouw. De hoge duurzaamheidsprestatie van het project komt tot uitdrukking in een minimum GPR-score van 8 op alle onderdelen.

Foto: Bas Gijselhart

2. Stap voor stap verduurzamen

W/E adviseurs werkt al 40 jaar aan een duurzame gebouwde omgeving. Ervaring leert dat je door gestructureerd te werk te gaan betere en robuuste resultaten boekt. Bij het opstellen van een routekaart volgt W/E het proces van het verduurzamingsstuur. Elke routekaart is anders, maatwerk blijft noodzakelijk.



1. Definieer

De eerste stap is in gesprek gaan met elkaar, het in kaart brengen van de opgave en het verzamelen van de informatie die nodig is om de routekaart op te stellen. Denk bijvoorbeeld aan het verzamelen van informatie over het huidige energieverbruik van gebouwen in de portefeuille, plattegronden en energiescans (EPA-U).

Diverse functies binnen een gemeente zijn betrokken bij het uitvoeren van een routekaart project. Denk hierbij aan: de adviseur

vastgoedmanagement, de beleidsadviseur duurzaamheid en het afdelingshoofd vastgoed, als ambtelijk opdrachtgever. En natuurlijk de wethouder met de portefeuille vastgoed, als bestuurlijk verantwoordelijke. Binnen het project is aandacht voor al deze rollen en hun belangen. W/E adviseurs brengt deze rollen in contact met elkaar. We helpen bij het voeren van een constructieve discussie over het inbedden van verduurzamen in het vastgoedbeleid.

2. Analyseer

Met de CO₂-routekaart is het mogelijk om een schets te maken van de huidige situatie van de vastgoedportefeuille. De aangeleverde informatie wordt ingevoerd en hieruit komt een nulmeting van de energetische kwaliteit van de gebouwvoorraad. Hierbij hanteren wij een pragmatische werkwijze. Voor de routekaart is geen uitgebreide analyse per pand nodig, maar de gebruikte data is wel goed toegesneden op de werkelijke situatie. Met deze informatie kunnen we aan de volgende stap beginnen: het bepalen van ambities.

3. Ambieer

Met de betrokkenen bepalen we een realistisch ambitieniveau voor de verduurzaming van het vastgoed. Waarbij we minimaal uitgaan van 'de basis op orde' en in stand houden van de gemeentelijk vastgoedportefeuille binnen beschikbare financiële kaders. Het is mogelijk om binnen de routekaart verschillende ambitieniveaus per pand te formuleren; en daarbij verschillende pakketten van energiebesparende maatregelen samen te stellen, we spreken dan bijvoorbeeld over basic, light en heavy.

4. Simuleer

In deze stap stelt W/E adviseurs scenario's op om de CO₂-uitstoot van de portefeuille te reduceren. De scenario's worden bij voorkeur ingericht vanuit de basisprincipes van de "trias energetica": in eerste instantie wordt de isolatie verbeterd en daarna wordt de installatie voor ruimteverwarming en/of warm tapwater aangepakt. Andere maatregelen, zoals ventilatie of PV panelen komen ook aan bod. De verschillende scenario's naar CO₂-neutraal kunnen worden vergeleken op investeringskosten, energielasten en CO₂-emissie. De routekaart toont de effecten van een scenario op een tijdlijn van nu tot 2050. Daaruit kan een passende route worden gekozen voor de vastgoed portefeuille.

5. Implementeer

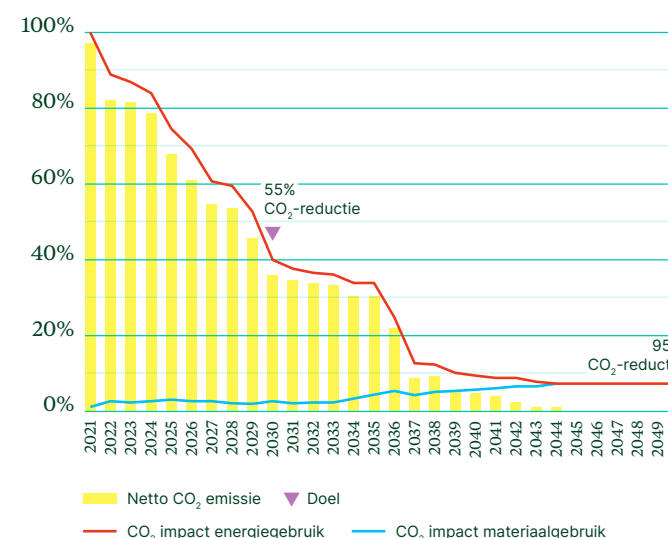
Voor een optimaal resultaat is het van belang dat het advies richting het gemeentebestuur gedragen wordt door de medewerkers die bij de uitvoering van het plan een actieve rol hebben. Voor het bereiken van het beoogde resultaat, energieneutrale of zelfs energie leverende gebouwen in 2050, zijn uiteraard ook de gebruikers van de gebouwen een bepalende factor. Door hen actief te betrekken bij het verduurzamen van de gebouwen is de kans van slagen groter.

Samen zoeken we naar een juiste vertaling van de resultaten naar een verduurzamingsstrategie. De resultaten uit de routekaart geven een feitelijke onderbouwing en ondersteuning om een plan naar de raad te brengen (hoe verduurzamen we, wat zijn de kosten, wat is de CO₂-winst, wat is de samenhang met andere thema's zoals gezondheid, circulariteit en functionaliteit).

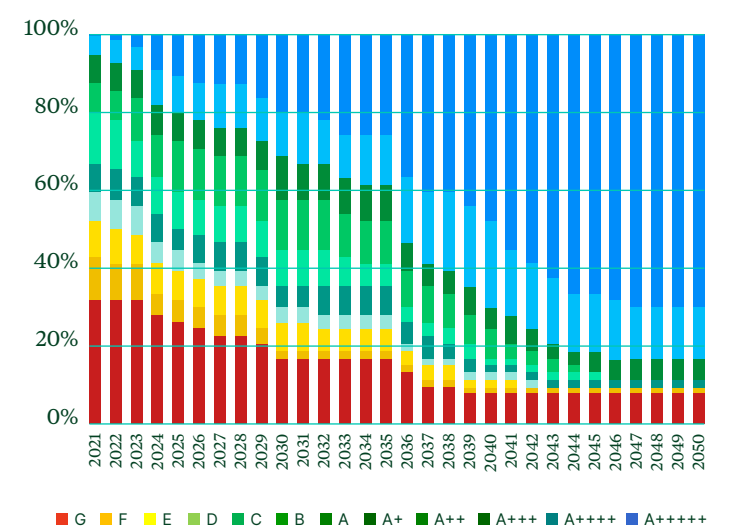
6. Evalueer

Na het opstellen en vaststellen van de routekaart wordt in de tijd periodiek geëvalueerd. Op basis daarvan kan de routekaart indien nodig worden bijgesteld. Eenmaal goed ingevuld blijft de routekaart tijdens het hele vervolgtraject als portefeuille-instrument beschikbaar voor bijstelling en actualisatie.

CO₂-emissiereductie
% tov CO₂ emissie door energiegebruik in startjaar



Energielabel verdeling
Relatief



De afbeeldingen tonen het resultaat van een portefeuille-doorrekening met de routekaart. Boven is de potentiële CO₂-reductie uitgezet in de tijd. Daarnaast zijn de (energie)labelstappen van de vastgoedportefeuille verbeeld.

3.

Wat kan de routekaart voor jou doen?

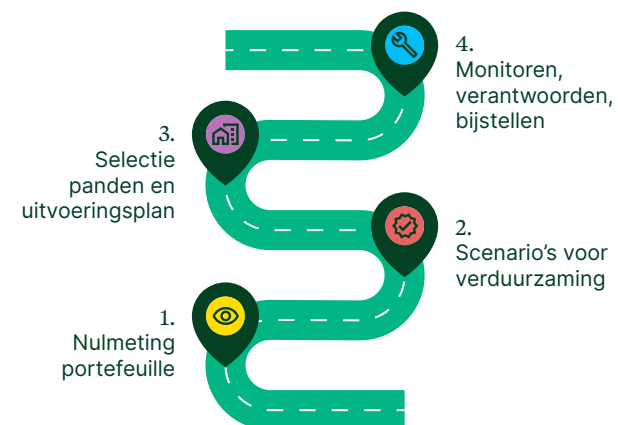
De uitkomsten van een routekaart project zijn breed inzetbaar en kunnen van meerwaarde zijn voor de brede groep personen die betrokken zijn bij het maatschappelijk vastgoed.

	Vraag	Toegevoegde waarde routekaart
Wethouder vastgoed	Waarom verduurzaam ik mijn portefeuille?	Een duurzaam gebouw is van goede kwaliteit en heeft een lager energiegebruik.
Wethouder duurzaamheid	Hoe haal ik mijn CO ₂ -doelen, en geef ik als gemeente het goede voorbeeld?	Zichtbare (en voorbeeldige) bijdrage door verduurzaming van openbare gebouwen.
Ambtenaar vastgoed	Hoe combineer ik verduurzamen met het meerjarenonderhouds- en investeringsprogramma?	Routekaart biedt de mogelijkheid om het effect van te nemen maatregelen in de tijd uit te zetten en daarmee te optimaliseren.
Ambtenaar duurzaamheid	Hoe stuur ik op de duurzaamheidsdoelen binnen mijn gemeente?	Routekaart geeft inzicht in kosten en CO ₂ . Bijdrage vastgoed aan totale duurzaamheidsbeleid inzichtelijk.
Gebruiker gemeentelijk pand	Hoe zorgt de gemeente ervoor dat onze activiteiten doorgang kunnen vinden?	Ik kan sporten en ontmoeten in gezonde en energiezuinige en daarmee toekomstbestendige gebouwen.
Inwoner	Wat doet mijn gemeente aan verduurzaming?	Zichtbare bijdrage van de gemeente door verduurzaming van openbare gebouwen, zoals een school en sporthal.



Door een inventarisatie ontstaat een goed inzicht in de bestaande portefeuille en de energiekwaliteit daarvan. De routekaart dwingt om concrete en meetbare doelen te formuleren en daarover consensus te bereiken. Het is mogelijk om verschillende ingreepscenario's door te rekenen en deze opties gestructureerd door te spreken. Vervolgstep is het prioriteren van panden die je wilt aanpakken en passende maatregelen. Tot slot biedt de routekaart de mogelijkheid om de verduurzamingsaanpak te monitoren en bij te sturen.

Het routekaart-instrument is veelzijdig. De door W/E ontwikkelde routekaart kan tevens een scan maken van woningen en ander vastgoed. Dit maakt dat de routekaart ook ingezet kan worden voor de analyse in een aardgasvrij-trajecten: transitievisie warmte en wijkuitvoeringsplannen.



Naar een CO₂-neutrale portefeuille in 2050

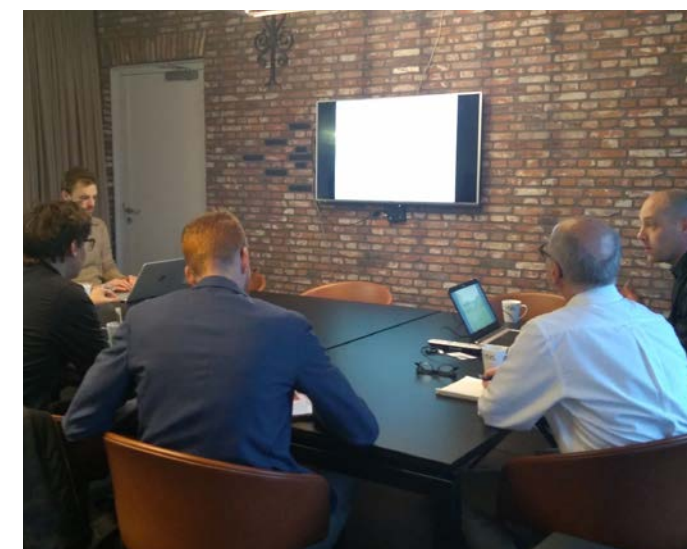


Foto: W/E adviseurs

Wil je meer weten over onze aanpak en wat we voor jouw organisatie kunnen betekenen?

Benader Heleen Geerts of via 030 677 87 77, of per mail: geerts@w-e.nl

We verzorgen ook cursussen en trainingen over het verduurzamen van vastgoed. Daarin behandelen we een praktische en doelgerichte aanpak om stapsgewijs toe te werken naar CO₂-neutrale en circulaire portefeuille in 2050.

Kijk voor het actuele aanbod op www.w-e.nl/cursussen

4. Stichting W/E adviseurs: Moeilijke materie makkelijk maken

Onderzoeks- en adviesbureau stichting W/E adviseurs duurzaam bouwen helpt de landelijke overheid, gemeenten, corporaties en vastgoedbeleggers bij het verduurzamen van gebouwen en gebieden en richt zich daarbij op Energie, Circulariteit en Gezondheid. W/E ziet hun ketenpartners, zoals ontwikkelaars, architecten, adviseurs en uitvoerende partijen daarbij als belangrijke katalysator.

W/E adviseurs ondersteunt organisaties, van visievorming tot en met uitvoering in de dagelijkse praktijk. Wij ontwikkelen kennis en software, zoals GPR Gebouw, die duurzaamheid voor de markt inzichtelijk en meetbaar maakt. En we delen onze kennis via cursussen en workshops.



H.P.J. (Heleen) Geerts, MSc

Ik ben adviseur circulair bouwen voor W/E adviseurs. Een functie waarin voor mij twee belangrijke aspecten naar voren komen: duurzaamheid en maatschappelijke betrokkenheid. Ik heb zowel in de corporatie- als in de gemeente sector gewerkt waar ik diepgaande kennis heb ontwikkeld over de sectoren en de belangrijke thema's die er spelen. Met deze opgedane kennis en mijn analytische werkwijze breng ik projecten tot een duurzaam eind.

 030 677 87 77 / geerts@w-e.nl





Stichting W/E adviseurs

www.w-e.nl
w-e@w-e.nl

W/E adviseurs Utrecht
+31(0)30 677 87 77

W/E adviseurs Eindhoven
+31(0)40 235 84 50

Volg ons op [LinkedIn](#) 