



# Verduurzaming van gemeentelijk vastgoed Gemeente Maastricht

Hedwig de Beer & Koen Hermkens



Gemeente Maastricht

## Coalitieakkoord 2022-2026

*“Koers houden bij het verduurzamen van de gemeentelijke organisatie door stapsgewijs het wagenpark en de gemeentelijke gebouwen verder energieneutraal te maken richting het einddoel van 2030.”*

- Motie 2007: Klimaatneutraal Maastricht 2030
- Maastrichts Energieakkoord 2016: Doelstelling klimaatneutrale organisatie in 2030
- Uitvoeringsprogramma Energie- en Warmtetransitie 2023-2026



# Uitvoeringsprogramma Energie- en Warmtetransitie 2023-2026

- Pijler Gemeentelijke organisatie: **Klimaatneutrale organisatie in 2030**
  - “Voor de tien grote gemeentelijke panden is een energieaudit (EED) uitgevoerd. Voor de uitvoering van maatregelen is een investeringsbudget van € 1 mln. gereserveerd.”
  - “Gedurende de programmaperiode worden ook voor de overige 220 panden audits uitgevoerd. De (nog te werven) EED coördinator zal een strategienota opstellen met verschillende scenario's voor de totale vastgoedportefeuille qua benodigde duurzaamheidsinvesteringen.”
- Reeds uitgevoerd: Zonnepanelen gelegd op eigen huisvesting, maatregelen energieplicht label C kantoorpanden, uitvoering maatregelen 2e tranche DUMAVA en 3e tranche aangevraagd.





## Landelijk Klimaatakkoord

- 55% CO2-reductie (t.o.v. 1990) in 2030 en klimaatneutraal in 2050
  - In 2023 vastgelegd in de Klimaatwet
  - Alle maatschappelijke sectoren dienen aan deze doelstellingen te voldoen

→ *Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed*



## Wat is een klimaatneutrale organisatie?

- *“Klimaatneutraal of CO2-neutraal zijn termen die aangeven dat een proces niet bijdraagt aan klimaatverandering.”*
- *“Een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in 2030 betekent ook precies dat: We werken met duurzame energiebronnen, besparen zoveel mogelijk energie en compenseren de eventueel resterende CO2 uitstoot.”*

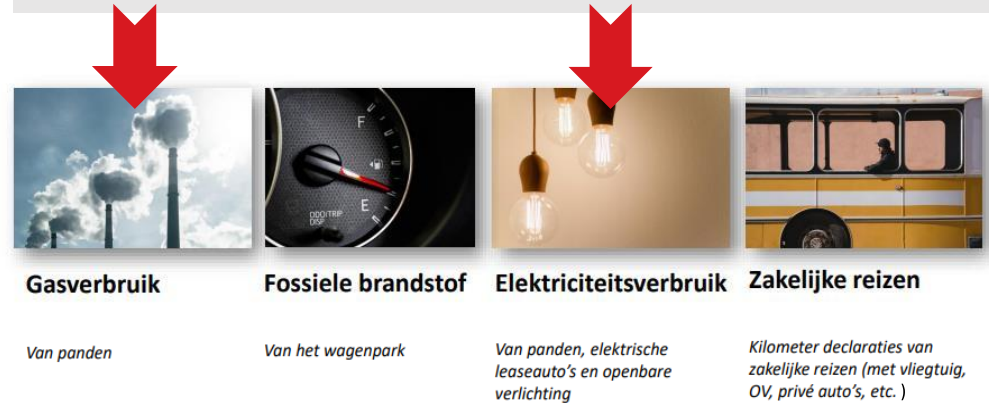


# Klimaatneutrale organisatie:

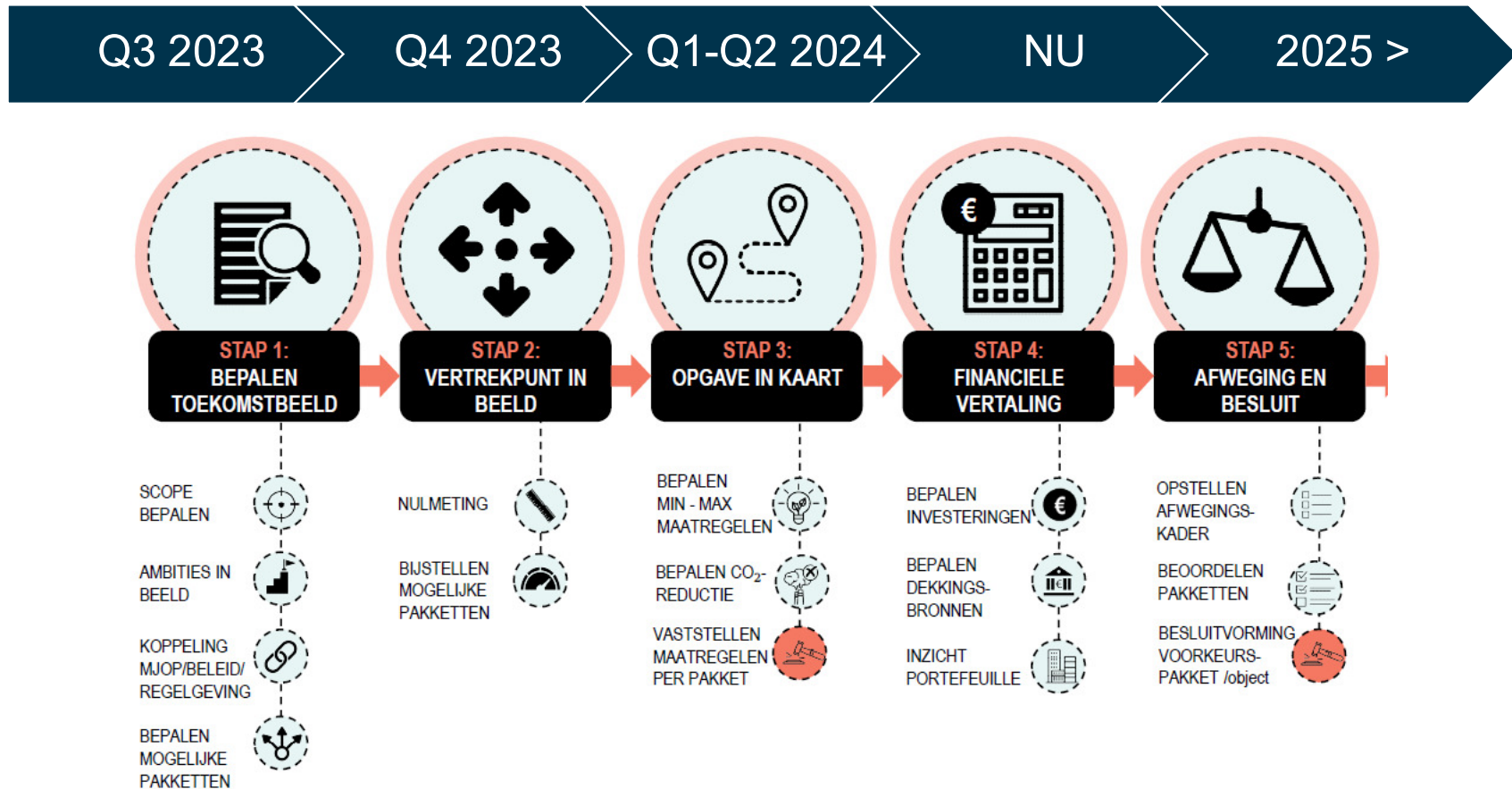
- Een netto uitstoot van nul
- Te bereiken via reduceren en/of compensatie



## CO<sub>2</sub>-voetafdruk i.r.t. vastgoed



# Proces voor vastgoed in beeld



# DASHBOARD



Gemeente Maastricht

BRINK

MAAK HIER DESGEWENST EEN SELECTIE BINNEN DE PORTEFEUILLE:

<b>HUIGIG LABEL</b>	<b>TYPE VASTGOED</b>	<b>OPPERVLAKTE</b>	<b>KERNPORTEFEUILLE</b>	<b>MONUMENT</b>	<b>PORTEFEUILLE MANA...</b>
-	BOG - gemeentelijke huisvesting	-	-	-	-
A	BOG - kantoor - overige bedrijfsruimte	1.0 m² tot 250 m²	Ja	Gem. monument - dominant	Anthonis de Keyser
A+	BOG - overige ruimte	2.250 m² tot 500 m²	Nee	Gem. monument - kenmerkend	Leon Frederix
A++	BOG - SCM huisvesting	3.500 m² tot 1000 m²	(leeg)	Rijksmonument	Marjolein Gijzen
B	BOG - winkel	4.800 m² tot 2000 m²			Molhuys van der Velde
B+	BOG - woning	5.200 m² tot 5000 m²			Penne van Kessel
C	OV - onderwijs	6.500 m² tot 10000 m²			
D	OV - Voortgezet onderwijs	7. > 10000 m²			
E	PE - Planologie				
F	Sport - gemeentelijk				
G	Sport - kleedclubgebouw				
Geen	Sport - sporthal				
	Sport - sportzaal				
	(leeg)				

<b>ENERGIEVERBRUK</b>	<b>DUURZAAMHEIDSP...</b>	<b>TYPE SCOPE VOETPR...</b>
-	-	-
Berekenende verbruiken	Middelste energielabel	Scope 1b,2
Verbruiken mbv kengetallen	Middelste energielabel - EED	Scope 2 down
Verkeijde verbruiken	Middelste kengetallen	Scope 2 up
(leeg)	(leeg)	(leeg)

VERVERS GEBOUWENLIST

PAGINA AFDRUKKEN

SELECTIES WISSEN

GEBOUWENLIST OPSLAAN

ALLE OBJECTEN PAKKET:

3. maximaal

TOTAAL RESULTATEN STRATEGIEKEUZE

INVESTERING
MEER-INVESTERING
BESPARING
GEMIDDELDTE TVT
CO2 REDUCTIE
CO2 REDUCTIE

OPBOUW [DEEL]PORTEFEUILLE

448.594

m² GO

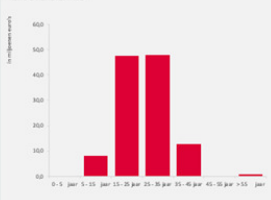
233

GEBOUWEN

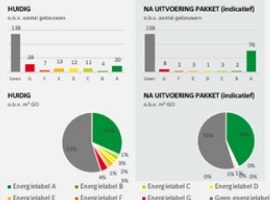
61

MONUMENTEN

TERUGVERDIENST



ENERGIELABELS



INVESTERING PER DUURZAAMHEIDSPAKKET

DUURZAAMHEIDSPAKKET	OPPERVLAKTE	AANTAL GEBOUWEN	MEER-INVESTERING
0. Geen aanpassingen	185.703	73	-
1. minimum	-	0	-
2. optimaal	-	0	-
3. maximaal	322.891	160	136.911.102
4. Verkoop	-	0	-
5. Nieuwbouw	-	0	-

HOOGSTE TOTALE INVESTERING

ID	ADRES	MEER-INVESTERING	BESPARING/jr.	TVT
8	Ankerade 275	10.626.274	427.897	24,8
20	MECC - Nieuwkomstraten	9.732.689	256.389	38,0
228	Vijfhoek 46	7.898.559	424.696	18,6
195	Siv Maartenpoort 2	7.328.859	228.034	32,1
89	Herbenussstraat 89	3.677.407	107.996	31,2
195	Rosierje 500	3.131.741	104.923	29,8
13	Avenue Ceramique 50	3.080.613	269.774	11,4
145	Mosae forum 10	2.812.560	281.503	10,0
61	De Bosqueplein 6	2.214.141	56.533	39,2
7	Anjelenstraat 40	2.177.269	106.054	20,4

KORTSTE TERUGVERDIENST

ID	ADRES	M-INV./m² GO	MEER-INV.	RED.	TVT
64	Discusvorp 4	242	1.887.528	36,9%	6,2
145	Mosae forum 10	214	2.812.560	45,0%	10,0
13	Avenue Ceramique 50	236	3.080.613	61,0%	11,4
140	Markt 78	250	533.829	34,2%	11,4
87	Celestiastraat 26	456	224.033	12,4%	15,1
57	Gronoveldweg 90	445	324.942	10,4%	17,4
58	Concordiastraat 1	763	234.262	14,9%	17,7
144	Miradorplein 39	630	331.564	19,3%	18,2
90	Het Rondel 24	520	55.302	4,9%	18,3
228	Vijfhoek 46	972	7.898.559	79,5%	18,6

HOOGSTE CO2 REDUCTIE PER GEBOUWENDE EURO

ID	ADRES	M-INV./m² GO	MEER-INVESTERING	CO2 RED. / M-INV
64	Discusvorp 4	242,27	1.887.527,85	0,1 kg
13	Avenue Ceramique 50	236,67	3.080.612,97	0,13 kg
145	Mosae forum 10	214,26	2.812.560,34	0,12 kg
57	Celestiastraat 26	456,28	224.032,94	0,1 kg
90	Het Rondel 24	520,24	55.301,75	0,1 kg
87	Gronoveldweg 90	444,52	324.941,03	0,1 kg
144	Miradorplein 39	630,35	331.564,38	0,09 kg
58	Concordiastraat 1	762,82	234.262,05	0,09 kg
149	Negenputruwe 7	505,84	104.203,05	0,09 kg
214	Stenenbrug 1	721,76	227.425,49	0,08 kg

GEBOUWENLIST

ID	OBJECT	ADRES	m² GO	BOUWJAAR	PORTEFOLIE	FUNCTIE	KEUZE DUURZAAMHEIDSPAKKET	HUIGIG LABEL NTA8000	ID LABEL	MEER-INVESTERING	BESPARING/jr.	TVT	M-INV./m² GO	CO2 RED. (kg)	CO2 RED. / M-INV	VERWACHT EIND LABEL NTA 8000		
1	Achter de Barakken 31a	Achter de Barakken 31a	668	1920	Ja	Bijeenkomstfunctie	3. maximaal	E(125,15)	F(1,63)	1	896.473	29.947	27,3	1	1222	850(46.398 kg)	0,06 kg	A++
2	Achter de Comede 1	Achter de Comede 1	1847	1612	Ja	Bijeenkomstfunctie	3. maximaal	Geen	Geen	1	1563.903	57.199	27,3	1	847	845(91.383 kg)	0,06 kg	Geen
3	Alchidat 40	Alchidat 40	523	1945	Ja	Bijeenkomstfunctie	3. maximaal	F(160,29)	F(1,68)	1	589.837	24.884	23,9	1	1127	916(36.470 kg)	0,06 kg	A+
4	Amalbergstraat 21	Amalbergstraat 21	425	1969	Nee	Sportfunctie	3. maximaal	Geen	Geen	1	372.719	13.260	27,9	1	877	3326(23.353 kg)	0,06 kg	Geen
5	Ambergstraat Zuid 72	Ambergstraat Zuid 72	161	1925	Nee	Voorfunctie	3. maximaal	Geen	Geen	1	188.683	6.963	27,3	1	1172	920(10.969 kg)	0,06 kg	Geen
6	Ambergstraat Zuid 88	Ambergstraat Zuid 88	692	1940	Ja	Bijeenkomstfunctie	3. maximaal	G(196,42)	G(1,93)	1	714.444	28.420	25,1	1	1032	850(39.848 kg)	0,06 kg	A+
7	Anjelenstraat 40	Anjelenstraat 40	2.027	1955	Ja	Bijeenkomstfunctie	3. maximaal	G(175,25)	G(2,83)	1	2.177.269	106.054	20,4	1	1074	700(162.275 kg)	0,07 kg	A+
8	Ankerade 275	Ankerade 275	12.205	1960	Ja	Kantoorfunctie	3. maximaal	Geen	Geen	1	10.626.274	427.897	24,8	1	871	870(104.626 kg)	0,06 kg	Geen
9	Ansueten 45	Ansueten 45	250	1970	Ja	Vakantiefunctie	3. maximaal	G(167,33)	C(1,23)	1	210.505	7.931	26,8	1	852	720(119.531 kg)	0,06 kg	A+++
10	Attholva 52a	Attholva 52a	1013	1920	Ja	Bijeenkomstfunctie	3. maximaal	G(167,33)	E(1,52)	1	105.267	52.230	22,7	1	1170	1026(94.567 kg)	0,07 kg	A++
11	Aureluchhof 160	Aureluchhof 160	1669	1974	Ja	Bijeenkomstfunctie	3. maximaal	G(167,33)	E(1,48)	1	208.229	7.099	29,4	1	1375	950(116.6 kg)	0,06 kg	A++
12	Aureluchhof 160	Aureluchhof 160	1669	1974	Ja	Bijeenkomstfunctie	3. maximaal	C(260,60)	D(1,93)	1	1.599.295	65.469	24,4	1	958	890(105.415 kg)	0,07 kg	A++
13	Avenue Ceramique 50	Avenue Ceramique 50	13.072	1997	Ja	Bijeenkomstfunctie	3. maximaal	A+(152,54)	A(0,80)	1	3.080.613	269.774	11,4	1	236	620(405.279 kg)	0,13 kg	A+++
14	Balleweg 101	Balleweg 101	1578	2017	Nee	Onderwijsfunctie	0. Geen aanpassingen	Geen	Geen	-	-	-	-	-	-	-	Geen	
15	Bazin 88	Bazin 88	338	1910	Ja	Bijeenkomstfunctie	3. maximaal	A(216,05)	A(0,83)	1	1.776.462	71.958	24,7	1	572	490(133.431 kg)	0,08 kg	A++
16	Batavijstraat 48	Batavijstraat 48	1.664	1950	Ja	Kantoorfunctie	3. maximaal	Geen	Geen	1	1.173.941	47.375	24,8	1	705	916(78.747 kg)	0,07 kg	Geen
17	Batavijstraat 50a	Batavijstraat 50a	141	1925	Nee	Voorfunctie	3. maximaal	Geen	Geen	1	140.561	6.080	23,1	1	997	920(105.279 kg)	0,07 kg	Geen
18	Bleekdijdersdreef 201	Bleekdijdersdreef 201	1.290	1962	Nee	Onderwijsfunctie	0. Geen aanpassingen	Geen	Geen	-	-	-	-	-	-	-	Geen	
19	Bleekdijdersdreef 21	Bleekdijdersdreef 21	2.308	1968	Ja	Sportfunctie	3. maximaal	E(234,00)	G(2,01)	1	1.424.255	54.511	26,1	1	617	4350(101.080 kg)	0,07 kg	A++
20	MECC - Nieuwkomstraten	Forum 100	79.500	2000	Ja	Bijeenkomstfunctie	3. maximaal	A+++ (76,82)	Geen	1	9.732.689	256.389	38,0	1	122	200(282.537 kg)	0,03 kg	A+++
21	MECC - kantoren	Duboldseind 5a,b,d,d,de	4.668	2000	Ja	Kantoorfunctie	3. maximaal	A(0,96)	Geen	1	677.600	1	999,0	1	145	00(1 kg)	-	A

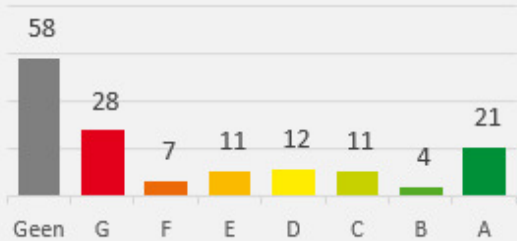


# DASHBOARD

## ENERGIELABELS

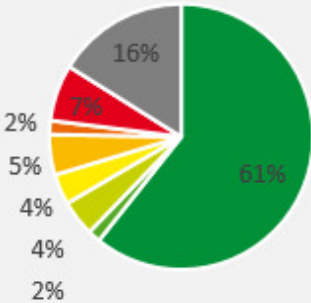
### HUIDIG

o.b.v. aantal objecten



### HUIDIG

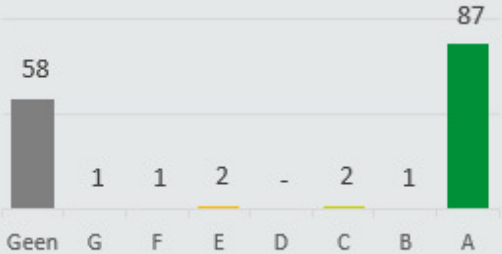
o.b.v. m² GO



■ Energielabel A  
■ Energielabel B  
■ Energielabel C  
■ Energielabel D  
■ Energielabel E  
■ Energielabel F  
■ Energielabel G  
■ Geen energielabel

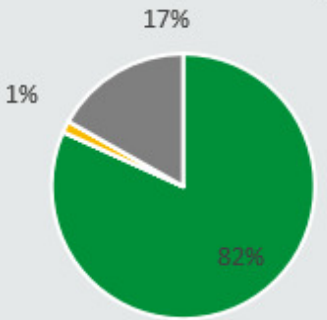
### NA UITVOERING PAKKET (indicatief)

o.b.v. aantal objecten



### NA UITVOERING PAKKET (indicatief)

o.b.v. m² GO



■ Energielabel A  
■ Energielabel B  
■ Energielabel C  
■ Energielabel D  
■ Energielabel E  
■ Energielabel F  
■ Energielabel G  
■ Geen energielabel

# DASHBOARD

## KORTSTE TERUGVERDIENTIJD

ID	ADRES	M-INV./m² GO		MEER-INV.		RED.	TVT
64	Discusworp 4	€	34	€	252.881	36,9%	0,9
153	Olympiaweg 68	€	90	€	405.704	170,6%	3,4
145	Mosae forum 10	€	136	€	1.791.785	45,0%	6,4
190	Severenstraat 201	€	215	€	190.285	104,9%	8,4

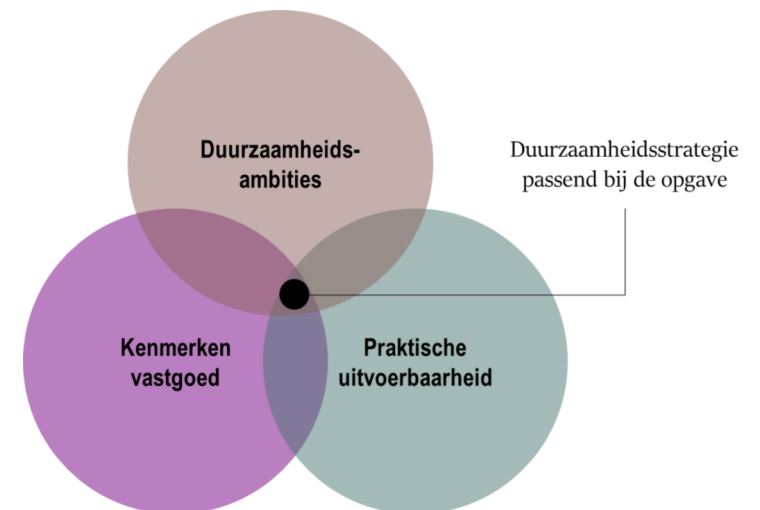
## HOOGSTE CO<sub>2</sub> REDUCTIE PER GEÏNVESTEERDE EURO

ID	ADRES	M-INV./m² GO		MEER-INVESTERING		CO <sub>2</sub> RED. / M-INV
64	Discusworp 4	€	33,89	€	252.880,99	2,15 kg/€
153	Olympiaweg 68	€	90,27	€	405.704,04	0,53 kg/€
90	Het Rondeel 24	€	249,80	€	26.553,65	0,21 kg/€
190	Severenstraat 201	€	215,01	€	190.284,73	0,21 kg/€
145	Mosae forum 10	€	136,50	€	1.791.784,69	0,2 kg/€

# Verduurzamingsstrategie vastgoed

## Bouwstenen concept scenario 2030:

- Gehele portefeuille voldoet aan wettelijk minimum
  - Inzet van kosteneffectieve maatregelen voor de objecten
    - Dus beperkt bij panden met label A of beter
  - Via subsidies (o.a. DUMAVA) en noodfonds aanpak van objecten met sociaal maatschappelijk doel (vb. gemeenschapshuizen)
  - Compensatie restuitstoot
- Uitwerken van meer gedetailleerde routekaart
- Hierin zoveel mogelijk aansluiten op natuurlijke momenten, maatregelen combineren in uitvoering en een daarop aansluitende aanbestedingsstrategie voeren



# Voorbeelden van maatregelen bij panden

- Eigen huisvesting (wo Mosae Forum & Avenue Ceramique) met label A, beperkte maatregelen (alleen wettelijke verplichtingen cq. beperkt kosteneffectief)
- Gemeenschapshuizen / sociaal-maatschappelijk vastgoed: PV panelen, HR++ glas, LED verlichting, WTW units
- Panden, niet zijnde eigen huisvesting / sociaal-maatschappelijk: alleen wettelijke verplichtingen (o.a. isoleren van leidingen, maatregelen TVT < 5 jr, verplichting vwb energielabels)





# Voorlopige financiële vertaling scenario 2030

- Op basis van het scenario 2030 is voor de periode 2025-2030 € 4 mln. per jaar nodig aan financiële middelen
- Hiervan is € 1.4 mln. gedekt vanuit beleidsvelden, MJOP en subsidies
- Vooruitlopend is een eerstejaarsclaim van € 2.6 mln. ingediend voor 2025 via de programmabegroting
- Daadwerkelijke uitgaven per jaar zijn afhankelijk van aanbestedingen, afschrijving van investeringen (kapitaallasten) en beschikbaarheid materiaal en materieel



# Bijdrage vastgoed aan klimaatneutraliteit

- Besparing vanaf 2030 vanuit Vastgoed: +/- 5700 CO2 ton per jaar  
-> Reductie van circa 40% t.o.v. huidige CO2 voetafdruk
- Restant reductie moet voortkomen uit de andere organisatieonderdelen (o.a. Stadsbeheer en facilitair bedrijf)



# Is het dan zo simpel als de middelen er zijn?

- Er moet rekening gehouden worden met netcongestie
- Uitvoerbaarheid per pand kan afwijken (vb. monumenten)
- Leverbaarheid en beschikbaarheid van materiaal, materieel en personeel (marktwerking)
- Te maken met wijzigende en aangescherpte wet- en regelgeving



# Hoe nu verder?

- Naar college en raad in Q1 2025 met strategische nota Vastgoed
- Start uitvoeren maatregelen vanaf Q1 2025 (mits programmabegroting akkoord)
- Herijken van maatregelen en financiën vanaf 2028
- Informeren over voortgang middels warmte- en transitieprogramma terugkoppelingen
- Vanaf 2029/2030 5-jaarlijks naar college en raad met herijkte plannen







Bedankt voor  
uw aandacht

Zijn er nog vragen?