



# Verduurzaming van gemeentelijk vastgoed

## Gemeente Maastricht

Hedwig de Beer & Koen Hermkens

## 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 Klimaatackoord

- 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

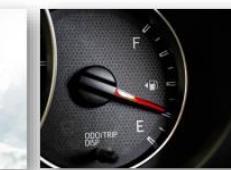


## CO2-voetafdruk i.r.t. vastgoed



Gasverbruik

Van panden



Fossiele brandstof

Van het wagenpark



Elektriciteitsverbruik

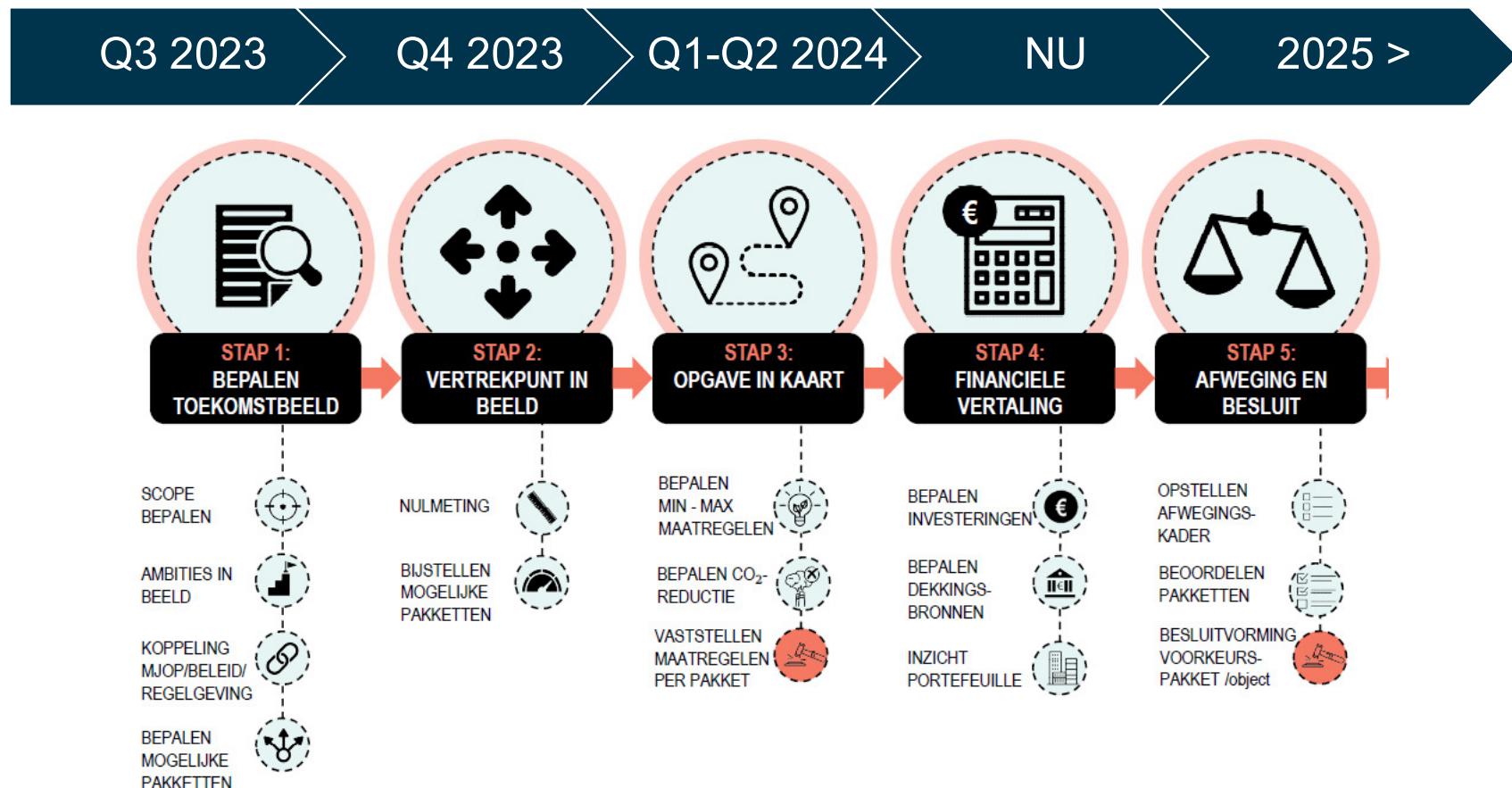
Van panden, elektrische leaseauto's en openbare verlichting



Zakelijke reizen

Kilometer declaraties van zakelijke reizen (met vliegtuig, OV, privé auto's, etc.)

# Proces voor vastgoed in beeld



# DASHBOARD



MAAK HIER DESGEWENST EEN SELECTIE BINNEN DE PORTEFEUILLE

## HUIDIG LABEL

-
A
A+
A++
A+++
B
C
D
E
F
G
Geen

TYPE VASTGOED

BOD - gemeentelijke huisvesting
BOD - kantoor - overige bedrijfsruimte
BOD - overige ruimte
BOD - SCM huisvesting
BOD - winkel
BOD - woning
OV - onderwijs
OV - Voorrecht onderwijs
PE - Planeelgebouw
Sport - gymzaal
Sport - kleedclubgebouw
Sport - sporthal
Sport - sportzaal
(leeg)

OPPERVLAKTE

1.0 m <sup>2</sup> tot 250 m <sup>2</sup>
2.250 m <sup>2</sup> tot 500 m <sup>2</sup>
3.500 m <sup>2</sup> tot 1000 m <sup>2</sup>
4.1000 m <sup>2</sup> tot 2000 m <sup>2</sup>
5.2000 m <sup>2</sup> tot 5000 m <sup>2</sup>
6.5000 m <sup>2</sup> tot 10000 m <sup>2</sup>
7. > 10000 m <sup>2</sup>

KERNPORTEFEUILLE

Ja
Nee
(leeg)

MONUMENT

Gem. monument - dominant
Gem. monument - kenmerkend
Pijlmonument
(leeg)

PORTEFEUILLE MANAGERS

Annettares Paulussen
Leon Fretts
Marjolein Gijsselaars
Michaella van der Velde
Rene van Kessel

VERVENS GEBOUWENLIJST

BRINK
PAGINA AFDRUKKEN
SELECTIES WISSEN
GEBOUWENLIJST OPSLAAN
ALLE OBJECTEN PAKKET: 5: maximal

## TOTAAL RESULTATEN STRATEGIEPAKKET

### INVESTERING

MEER-INVESTERING  
INVESTERING / M<sup>2</sup> GO

BEPARING  
PER M<sup>2</sup> GO

GEMODELEERDE TVT  
IN JAREN

CO2 REDUCTIE  
IN %

CO2 REDUCTIE  
IN KG

### TERUGVERDIENTDUIT

INVESTERING

MEER-INVESTERING  
INVESTERING / M<sup>2</sup> GO

BEPARING  
PER M<sup>2</sup> GO

GEMODELEERDE TVT  
IN JAREN

CO2 REDUCTIE  
IN %

CO2 REDUCTIE  
IN KG

## OPBOUW (DEEL)PORTEFEUILLE

## INVESTERING PER DUURZAAMHEIDSPAKKET

### DUURZAAMHEIDSPAKKET

### OPPERVLAKTE

AANTAL GEDOUDEN

MEER-INVESTERING

TVT

ID

ADRES

M-INV./M<sup>2</sup> GO

MEER-INV.

RED.

TVT

## KORTSTE TERUGVERDIENTDUIT

### ID

### ADRES

### M-INV./M<sup>2</sup> GO

### MEER-INV.

### RED.

### TVT

## HIGHSTE TOTALE INVESTERING

### ID

### ADRES

### MEER-INVESTERING

### TVT

## GEBOUWENLIJST

### ID

### OBJECT

### ADRES

### M<sup>2</sup> GO

### BOUVJAAR

### KERN- PORTEFEUILLE

### FUNCTIE

### KEUZE DUURZAAMHEIDSPAKKET

### BEREKEND HUIDIG LABEL NTA8800

### GERECHTE HUIDIG LABEL

### MEER-INVESTERING

### BESPARING/TVT

### M-INV./M<sup>2</sup> GO

### CO2 RED. (%)

### CO2 RED. / M-INV.

### VERVACHT EINDLABEL NTA 8800

Geen

A++

A+

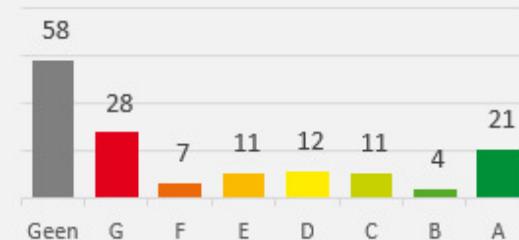
Geen

# DASHBOARD

## ENERGIELABELS

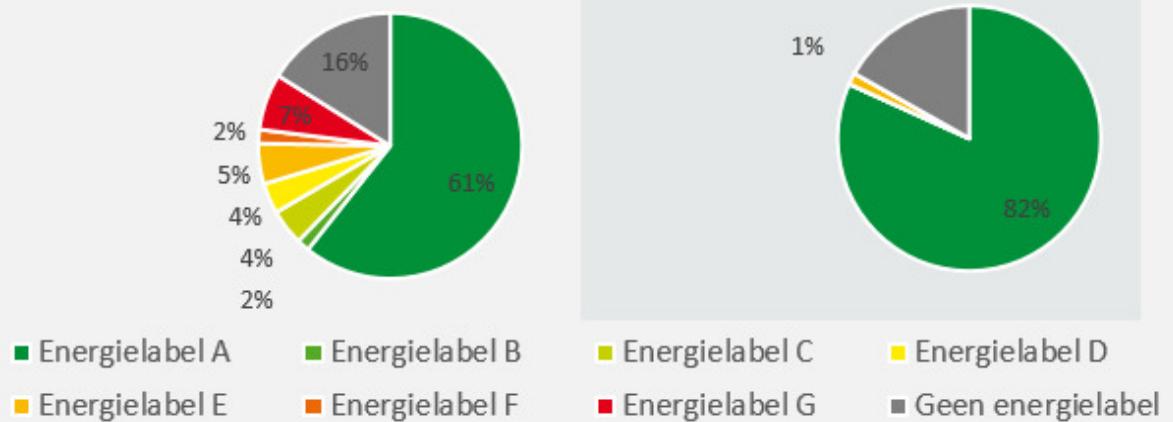
### HUIDIG

o.b.v. aantal objecten



### HUIDIG

o.b.v. m<sup>2</sup> GO



# DASHBOARD

## KORTSTE TERUGVERDIENTIJD

ID	ADRES	M-INV./m <sup>2</sup> 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

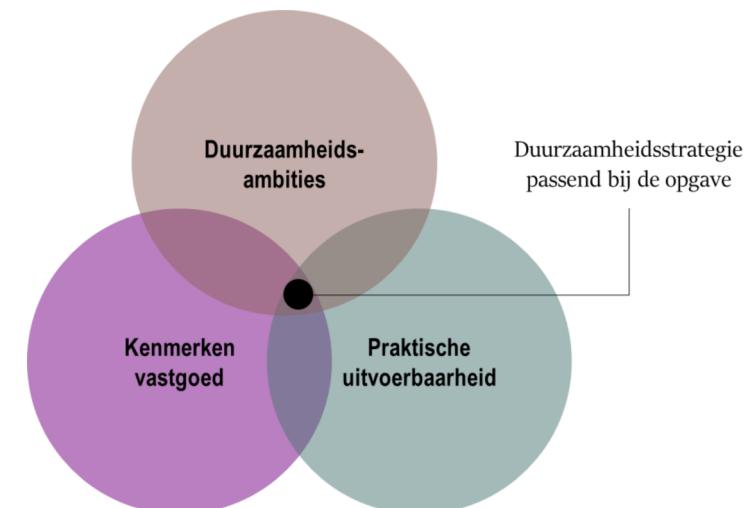
## HOOGSTE CO<sub>2</sub> REDUCTIE PER GEÏNVESTEERDE EURO

ID	ADRES	M-INV./m <sup>2</sup> 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



A graphic element on the left side of the slide features a white hand holding a large red ribbon. The ribbon is shaped like a star and has a white outline. The background behind this graphic is a dark blue.

Bedankt voor  
uw aandacht

Zijn er nog vragen?