

Routekaart Verduurzamen gemeentelijk vastgoed

Samenvatting

Er ligt een grote opgave om tot een duurzaam West Betuwe te komen. De vastgoedportefeuille is hier een belangrijk onderdeel van. Duurzaamheid valt voor de vastgoedportefeuille uiteen in thema's energie & warmte, circulariteit en klimaatadaptatie. Vooral op het gebied van energie & warmte worden de ambities en verplichtingen voor vastgoedeigenaren snel duidelijker.

Gemeenten hebben in VNG-verband afgesproken dat iedere gemeente een Routekaart Gemeentelijk Vastgoed maakt. Hierin staat hoe gemeenten de vastgoedportefeuille verduurzamen. De stip op de horizon ligt, conform wet- en regelgeving, op 2050: in 2050 is de gemeente West Betuwe energieneutraal, aardgasvrij, circulair en heeft een reductie van CO₂-uitstoot van 95% gerealiseerd ten opzichte van 1990. Om bovenstaande doelstelling uit te werken tot een concreet uitvoerbaar plan heeft de gemeente West Betuwe een routekaart opgesteld specifiek voor het verduurzamen van het gemeentelijke vastgoed. De routekaart hangt samen met het Integraal Accommodatieplan (IAP) en is een verdiepingsslag hierop.

Ten aanzien van de verduurzaming hanteert de gemeente West Betuwe vier hoofddoelstellingen voor het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed:

1. De gemeentelijke vastgoedportefeuille is in 2050 onder de streep energieneutraal: 95% CO₂ reductie t.o.v. 1990. In 2030 is dat 55%
2. De gemeentelijke vastgoedportefeuille is in 2050 aardgasvrij
3. Het aandeel herbruikbare materialen in nieuw- en verbouw is in 2030 op 50%. De gemeentelijke vastgoedportefeuille is in 2050 volledig circulair
4. De gemeentelijke vastgoedportefeuille is in 2050 water- & klimaat robuust

De concrete doelstellingen zijn grotendeels toegespitst op het thema energie, water & klimaatadaptatie en ruimtegebruik. De focus voor deze routekaart ligt dan ook op de energietransitie. Daarnaast is in het Integraal Accommodatieplan de nadruk gelegd op slim en doelmatig ruimtegebruik. Ook dit draagt concreet bij aan de verduurzaming.

Kijkend naar de samenstelling van de huidige vastgoedportefeuille, is geconstateerd:

- 20 objecten hebben een label A, waarvan 12 in eigendom van de gemeente. Deze objecten kunnen met minder ingrepen en kosten worden opgewaardeerd naar energieneutraal, of zelfs met de mogelijkheid om het gebouw in staat te laten stellen energie op te wekken.
- Er zijn 4 objecten in de vastgoedportefeuille met energielabels B en C, waarvan 2 in eigendom van de gemeente. Het verduurzamen van objecten met deze labels tot energieneutraal is veelal goed haalbaar.
- In totaal zijn er 10 objecten waarbij de energieprestatie slecht of zeer slecht is: labels D, E, F en G, waarvan 8 in eigendom van de gemeente.
- Een groot deel van de objecten heeft (nog) geen energielabel. Een deel van deze objecten wordt door de gemeente afgestoten of gerenoveerd, volgens de planning in het IAP.

Op basis van de huidige situatie en de toekomstige vraag heeft de gemeente haar strategie bepaald voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed. De strategie richt zich op een drietal pijlers:

1. Verduurzamen door vastgoedingrepen
2. Wijk- en gebiedsgericht verduurzamen;
3. Verduurzamen door gebruik en gedrag;

Bij verduurzamen door vastgoedingrepen variëren de ingrepen van vervangende nieuwbouw en investeringen in bestaande objecten tot het afstoten van vastgoed dat niet doelmatig kan worden ingezet of leeg staat. In de voorliggende Routekaart is bovenstaande strategie toegepast op haar eigen vastgoedportefeuille. Dit leidt onder andere tot de volgende initiatieven:

- Verduurzamen door hoogwaardige en duurzame nieuwbouw komt tot uiting in nieuwbouwproject IKC Geldermalsen, nieuwbouwproject IKC Beesd en nieuwbouwproject IKC Tricht.
- Verduurzaming door investeringen in bestaande objecten komt tot uiting in het opstellen van een EPA-U maatwerkadvis voor een elftal objecten (MFC's, dorpshuizen, gymzalen).
- Conform het IHP kijken naar de verduurzamingsmogelijkheden in het scholenbestand.
- Verduurzaming door renovatie speelt met name bij het vervangen van de centrale installaties of vervangen van de gevel, of bij een combinatie van verduurzamen en renovatie t.b.v. functionele aanpassingen. Per project wordt dit bekeken.

- De gemeente West Betuwe stoot de komende jaren objecten af die niet doelmatig gebruikt kunnen worden. Het gaat hier met name om objecten die bestempeld zijn als ontwikkelingsvastgoed en objecten die niet worden gebruikt door een doelgroep als vastgesteld in het IAP. Daarmee verlaagd de gemeente haar eigen CO2 footprint.

De verduurzamingsopgave is verder geconcretiseerd door het uitvoeren van maatwerkadviezen, aansluiting te zoeken op bestaande MJOPs en verduurzamingsplannen voor diverse objecten.

Bij het *wijk- en gebiedsgericht verduurzamen* sluit de gemeente aan bij regionale initiatieven zoals het, in gezamenlijk verband met zeven andere gemeenten, opstellen van een Regionale Energiestrategie. Daarnaast richt de gemeente zich op het opstellen van een klimaatadaptatiestrategie en het inzetten op een wijkgerichte aanpak.

De gemeente draagt ook actief bij aan regionale kennisplatformen, samenwerkingsverbanden en initiatieven:

- De gemeente West Betuwe is aangesloten bij het Gelders Energieakkoord (GEA). Samen met betrokken partijen geeft de gemeente invulling aan de verduurzamingsopgave en richt zij zich op kennisdeling en innovatie.
- De gemeente West Betuwe heeft stresstesten laten opstellen door Arcadis waarin blijkt welke uitdagingen er per kern zijn op het gebied van wateroverlast, hitte en/ of droogte. In haar maatregelenprogramma beschrijft de gemeente welke fysieke maatregelen genomen moeten worden in de buitenruimte, zoals het ontwikkelen van extra waterbergingscapaciteit of groenvoorziening.
- In haar Transitievisie Warmte gaat de gemeente West Betuwe op zoek naar het optimale pakket aan energiematregelen; een combinatie van vermindering van de warmtevraag, investeren in het netwerk om warmte in de objecten te brengen en gebruik maken van beschikbare warmtebronnen.

Ten aanzien van het *verduurzamen door gebruik en gedrag* richt de gemeente zich op het stimuleren van gedrag en gebruik van vastgoed. Een beter bewustzijn draagt bij aan duurzaam gebruik van vastgoed. De gemeente vervult een voorbeeldrol in de verduurzamingsopgave. Dat betekent dat zij zich niet alleen richt tot de eigen organisatie, maar ook invloed uitoefent op partners, maatschappelijke organisaties en burgers. Dit leidt onder andere tot de volgende initiatieven:

- De panden waar de gemeentelijke organisatie zelf gebruik van maakt, krijgen in de duurzaamheidsplannen hoge prioriteit en worden op korte termijn aangepakt.
- De gemeente stimuleert en faciliteert efficiënt gebruik van ruimte: verduurzamen door slim ruimtegebruik. Enerzijds door zelf te blijven inzetten op multifunctionele accommodaties door verbouwen of vervangende nieuwbouw. Anderzijds door scholen en beheerders aan te moedigen in slimme programmering en het tegengaan van leegstand door ruimte te bieden aan doelgroepen.
- De gemeente maakt haar inwoners en dus ook de gebruikers en huurders van de gemeentelijke accommodaties bewust van hun verbruiksgedrag door communicatie en educatie.

De gemeente West Betuwe heeft als ambitie om de gemeentelijke vastgoedportefeuille in 2050 volledig circulair te hebben, vanaf 2023 circulair aan te besteden en in 2030 50% herbruikbare materialen te gebruiken in nieuw- en verbouw. De gemeente heeft drie mogelijkheden om invloed uit te oefenen om haar circulaire ambities waar te maken:

1. Bij aanbestedingen en inkoop waar de gemeente zelf diensten of producten inkoopt. Vanaf 2023 worden alle aanbestedingen in de bouw circulair.
2. De gemeente heeft een klimaat neutrale bedrijfsvoering. Dit doet de gemeente bijvoorbeeld door bij projecten hergebruik van materialen en afvalreductie mee te nemen in de afweging.
3. De gemeente gaat een platform over circulariteit aanbieden om ondernemers op een laagdrempelige manier kennis te laten maken met de circulaire economie.

Voor het vastgoedbeleid gaat dit betekenen dat we bij aanbestedingen voor bouw- en onderhoudsprojecten eisen stellen aan bijvoorbeeld de mate van hergebruik, herbruikbaarheid en wijze van slopen.

Om te monitoren en controleren of de concrete projecten ook het gewenste effect hebben op het energieverbruik en CO2-uitstoot, wordt periodiek vastgesteld wat de resultaten zijn van afgeronde verduurzamingsprojecten. Deze monitoring zou minimaal elk jaar moeten plaatsvinden (ingaaand in 2023) en met in ieder geval een extra peilmoment in 2030. De CO2 prestatieladder is de hiervoor gekozen tool. Daarnaast voert de gemeente iedere zes jaar een stress test uit bij haar gemeentelijk vastgoed.

1. Inleiding

1.1 Stip op de horizon

Er ligt een grote opgave om tot een duurzaam West Betuwe te komen. De vastgoedportefeuille is hier een belangrijk onderdeel van. Duurzaamheid valt voor de vastgoedportefeuille uiteen in thema's energie & warmte, circulariteit en klimaatadaptatie. Vooral op het gebied van energie & warmte worden de ambities en verplichtingen voor vastgoedeigenaren snel duidelijker. Gemeenten hebben in VNG-

verband afgesproken dat iedere gemeente een Routekaart Gemeentelijk Vastgoed maakt. Hierin staat hoe gemeenten de vastgoedportefeuille verduurzamen. Binnen alle verplichtingen hebben gemeenten de beleidsvrijheid om sneller of langzamer te werken naar het landelijke einddoel van 2050.

De stip op de horizon ligt, conform wet- en regelgeving, op 2050: **in 2050 is de gemeente West Betuwe energieneutraal, aardgasvrij, circulair en heeft een reductie van CO2-uitstoot van 95% gerealiseerd ten opzichte van 1990.**

Om bovenstaande doelstelling uit te werken tot een concreet uitvoerbaar plan heeft de gemeente West Betuwe een routekaart opgesteld specifiek voor het verduurzamen van het gemeentelijke vastgoed. Gezien de huidige financiële positie van de gemeente en de benodigde middelen voor de verduurzaming is het evenwel de vraag of de ambitie daarmee realistisch is ¹.

1.2 Doel van de routekaart

Met deze routekaart beschrijft de gemeente West Betuwe hoe zij de voorliggende duurzaamheidsopgave realiseert binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Met een stappenplan en planning laten we zien hoe we van A naar B komen.

De toekomst is per definitie onzeker. De routekaart is geen blauwdruk. Het is een levend document en behoeft actualisatie op basis van nieuwe inzichten en ontwikkelingen.

De routekaart hangt samen met het Integraal Accommodatieplan (IAP) en is een verdiepingsslag hierop. In het opstellen van het IAP is sterk rekening gehouden met de verduurzamingsopgave voor de komende 30 jaar. Naast een brede ambitiesessie voor het IAP is er met een vertegenwoordiging van het team Duurzaamheid en Vastgoed & Grond een themasessie gehouden om de verduurzamingsstrategie van de gemeente West Betuwe verder handen en voeten te geven.

1.3 Participatie en samenwerken is het uitgangspunt

De gemeente neemt participatie en samenwerken als uitgangspunt om de verduurzaming van de gebouwde omgeving te laten slagen. Met participatie wil de gemeente bereiken dat informatie en kennis wordt gedeeld, er wordt uitgedaagd en de samenleving pilots kan uitvoeren.

1.4 Scope routekaart

- De Routekaart Duurzaamheid beschrijft de korte, middellange en lange termijn plannen van de gemeente West Betuwe voor het verduurzamen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille tot het jaar 2050.
- Duurzaamheid is een begrip dat integraal benaderd dient te worden. Deze routekaart, gericht op het gemeentelijk vastgoed, maakt daarom onderdeel uit van een samenhangend geheel en is geen losstaand programma. Zo heeft de routekaart een sterke relatie met het IAP, de Warmtevisie en de overkoepelende verduurzamingsstrategie.
- De routekaart beschrijft de impact van het verduurzamen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. De routekaart gaat uit van duurzaamheidsmaatregelen binnen de eigen vastgoedportefeuille. Het gaat hier om vastgoed in eigendom van de gemeente West Betuwe.
- Door de gemeente gehuurd vastgoed behoort niet tot de scope van verduurzaming. De routekaart biedt wel handelingsperspectief voor het verlengen of aangaan van nieuwe huurovereenkomsten.
- Tot de scope behoren zowel niet-monumentaal vastgoed als monumentaal vastgoed. Echter, de afweging tussen cultureel-historisch behoud en verduurzaming maakt dat monumentaal vastgoed vraagt om een afwijkende aanpak in vergelijking tot overige categorieën vastgoed. Het duurzaam behoud en beheer van het monument staat centraal. De maatregelen om de energieprestatie te verbeteren zijn vaak complex (zoals isoleren van een monumentale gevel) en moeten worden afgewogen met inachtneming van kosteneffectiviteit en monumentale waarde.

1.5 Realisatie routekaart

In het opstellen van het IAP is rekening gehouden met de verduurzamingsopgave voor de komende 30 jaar. Naast de brede sessies voor het IAP is intern input verzameld over de verduurzamingsstrategie en concrete programma's zoals de Warmtetransitievisie, Lokale Adaptatie Strategie (LAS), het traject richting een energieneutrale gemeentelijke organisatie en de meetmethode van de CO2 prestatieladder.

De verduurzamingsopgave leidt tot lagere (totale) gebruikerslasten bij de gebruiker. De gemeente gaat na in welke mate een deel van de lagere energielasten van de gebruiker (als gevolg van de verduurzamingsopgave) kan worden ingezet voor de bekostiging van de investering.

¹) Mogelijkheden tot het verkrijgen van subsidie worden nog nader onderzocht door Team Vastgoed en Grond

1.6 Leeswijzer

De visie en ambities van de gemeente West Betuwe staan centraal in deze opgave. Hoofdstuk 2 beschrijft de ambities van de gemeente West Betuwe en haar visie op het begrip duurzaamheid.

Hoofdstuk 3 zet de opgave in breder perspectief. Hoe kunnen we de opgave integraal benaderen?

Hoofdstuk 4 beschrijft de duurzaamheidsprestaties van de huidige vastgoedportefeuille.

Hoofdstuk 5 beschrijft de strategie van de gemeente om te komen tot een duurzame vastgoedportefeuille.

In hoofdstuk 6 wordt de strategie uitgewerkt naar een concreet stappenplan om van de huidige situatie naar de gewenste situatie te komen.

2. Ambities en doelstellingen

Centraal in de Routekaart Duurzaamheid staan de visie en ambities van de gemeente. Dit hoofdstuk beschrijft eerst de hoofddoelen van de gemeente voor het verduurzamen van haar vastgoed, waarna vervolgens is weergegeven hoe de gemeente inzet op het begrip duurzaamheid in een breder perspectief.

2.1 Hoofddoelstellingen voor het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed

"De gemeentelijke vastgoedportefeuille is in 2050 onder de streep energieneutraal: 95% CO2 reductie t.o.v. 1990. In 2030 is dat 55%."

In 2050 is de vastgoedportefeuille van de gemeente West Betuwe onder aan de streep energieneutraal. Dit betekent dat, berekend over het totaal van de portefeuille, er evenveel energie wordt opgewekt als verbruikt (gebouwgebonden en gebruikersgebonden energievraag). Ieder gemeentelijk gebouw is in 2050 energieneutraal. De doelstelling wordt binnen de gemeentelijke perceelgrenzen van het gebouw ingevuld. Mocht dit door wet- en regelgeving niet mogelijk zijn – zoals bij bijvoorbeeld monumenten – kan het energiegebruik binnen de gemeentegrenzen gecompenseerd worden. De totale uitstoot in CO2 is met 95% gereduceerd ten opzichte van 1990. De gemeente heeft in 2030 de CO2-uitstoot van haar vastgoedportefeuille met 55% gereduceerd. Hierbij volgt de gemeente West Betuwe de route van het Nationale Klimaatakkoord en het Klimaatakkoord van Parijs, maar ook van het Gelders Energieakkoord en haar eigen Coalitieakkoord.

"De gemeentelijke vastgoedportefeuille is in 2050 aardgasvrij."

In 2050 is de warmtetransitie voltooid. Er wordt niet meer verwarmd met aardgas. Dit is wettelijk beleid vanuit de overheid. Richting 2030 richt de gemeente zich voornamelijk op besparing van energie door isolatie van gebouwen.

"Het aandeel herbruikbare materialen in nieuw- en verbouw is in 2030 op 50%. De gemeentelijke vastgoedportefeuille is in 2050 volledig circulair."

De gemeentelijke gebouwen zijn in 2050 volledig circulair. Dit is wettelijk beleid vanuit de overheid. Circulair bestaat uit vier onderdelen: (1) voorkom uitval, (2) gebruik wat er al is, (3) remontabel en flexibel en (4) biobased. Als drie van deze vier onderdelen worden gerealiseerd, is een gebouw als circulair aan te merken.

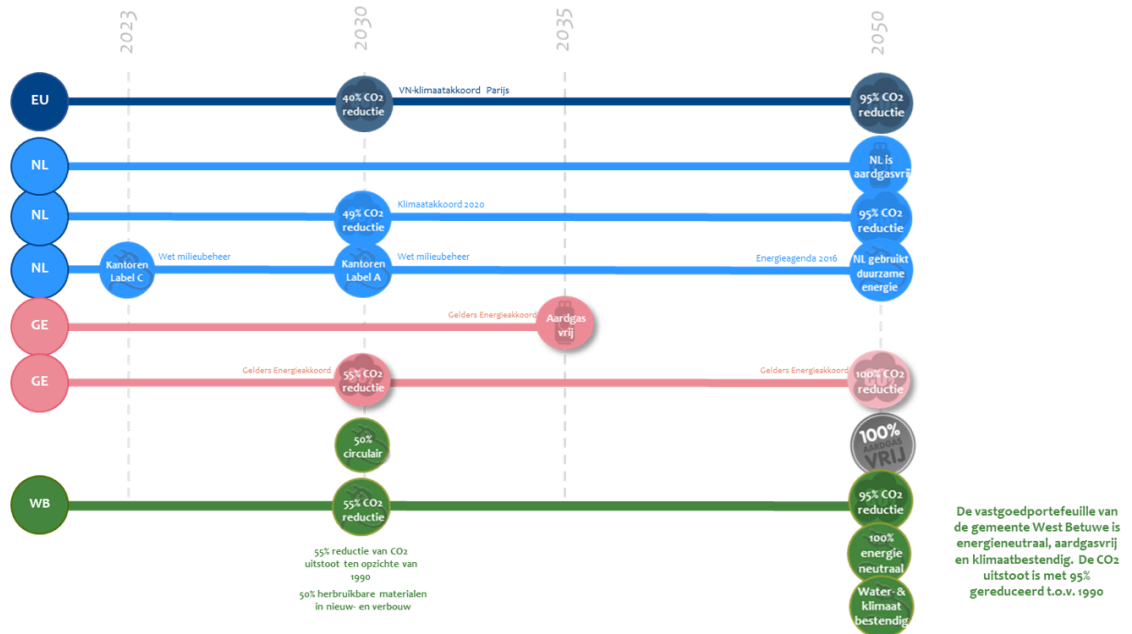
De gemeente maakt bij nieuw- en verbouw gebruik van herbruikbare materialen. Aanbestedingen in de bouw worden circulair ingericht en de gemeente koopt producten en diensten circulair in.

"De gemeentelijke vastgoedportefeuille is in 2050 water- & klimaatrobuust."

De gemeentelijke gebouwen zijn klimaatbestendig ingericht. Daarbij wordt rekening gehouden met hitte, droogte en wateroverlast. Vergroening van het gemeentelijk vastgoed draagt bij aan een water- en klimaatrobuuste vastgoedportefeuille. Hiervoor hanteren we de leidende principes en uitgangspunten van het Lokale Adaptie Strategie (LAS).

2.2 Koppeling gemeentelijke, regionale, nationale en internationale ambities

Onderstaand figuur laat zien hoe de gemeentelijke ambities zijn verbonden met landelijke en Europese wet- en regelgeving en doelstellingen voor duurzaamheid.



Figuur 1: Koppeling gemeentelijke, regionale, nationale en internationale ambities

2.3 Het kompas verduurzaming maatschappelijk vastgoed

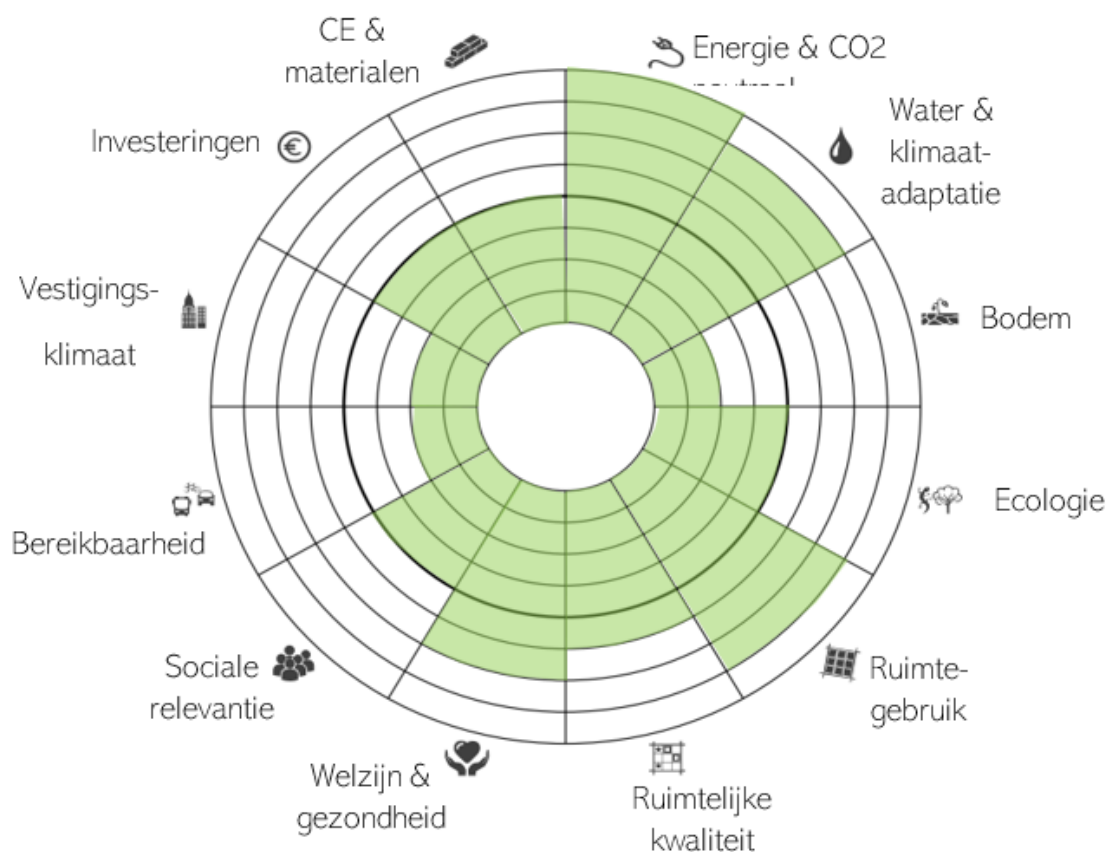
Het kompas 'Verduurzaming maatschappelijk vastgoed' is gebaseerd op de thema's van de Omgevingswijzer, welke weer zijn gebaseerd op het principe van Triple-P: People (welzijn), Planet (aarde), Profit (waarde).

In essentie gaat het bij Triple-P om duurzame ontwikkeling en het creëren van een plek waar:

- Het nu en straks prettig is te verblijven.
- Fysieke gebiedskwaliteiten toekomstbestendig met elkaar samenhangen.
- Investerings in vastgoed en openbare ruimte waarde kennen en waardevast zijn.

De concrete doelstellingen zijn grotendeels toegespitst op het thema energie, water & klimaatadaptatie en ruimtegebruik. De focus voor deze routekaart ligt dan ook op de energietransitie. Daarnaast is in het Integraal Accommodatieplan de nadruk gelegd op slim en doelmatig ruimtegebruik. Ook dit draagt concreet bij aan de verduurzaming. De bredere ambities en de integrale aanpak wordt in hoofdstuk 4 toegelicht.

Figuur 2 laat de thema's zien waar de gemeente haar nadruk op legt bij de verduurzamingslag.



Figuur 2: Kompas 'Verduurzaming maatschappelijk vastgoed'

3. Huidige duurzaamheidsprestaties

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige duurzaamheidsprestaties van de vastgoedportefeuille.

3.1 Samenstelling van de huidige portefeuille

De totale maatschappelijke vastgoedportefeuille bestaat uit 163 objecten. Daarvan heeft de gemeente West-Betuwe 104 objecten in eigendom (circa 60.000 m² BVO (bruto vloeroppervlak)). De gemeente deelt haar vastgoedportefeuille in een aantal beleidsvelden in. De tabel hieronder geeft inzicht in de omvang per beleidsveld in vierkante meter BVO. Sommige objecten zijn multifunctioneel waarbij verschillende gebouwdelen onder verschillende beleidsvelden vallen.

Beleidsveld	Ruimteaanbod (m ² BVO)
<i>Eigen huisvesting</i>	8.770
<i>Sport -en beweging</i>	3.890
<i>Cultuur en Welzijn</i>	16.460
<i>Begraven</i>	1.430
<i>Openbare orde en veiligheid</i>	1.260
<i>Ontwikkelingsvastgoed</i>	7.980
<i>Beeldbepalend vastgoed</i>	3.630

Tabel 1: Ruimteaanbod huidige portefeuille

3.2 Huidige energiestatus van de portefeuille

De volgende twee tabellen geven het aantal objecten en vierkante meters per energielabel weer. Daarbij moet de volgende kanttekening worden geplaatst:

- Een groot gedeelte van de labels is gedateerd.

- Enkele panden worden momenteel of binnenkort gerenoveerd en zullen daardoor een betere energieprestatie en -label krijgen.
- Van een groot deel van de objecten is geen energielabel bekend. Het gaat dan voornamelijk om monumentale gebouwen, baarhuisjes, opslagruimten en bergingen op begraafplaatsen.

Energielabel	A	B	C	D	E	F	G	n.v.t./?	Totaal
# objecten	12	1	1	3	1	1	3	82	104
m ² BVO	27.050	720	700	950	940	680	1.470	26.460	58.970

Tabel 2: Energielabels en vierkante meters van de objecten in eigendom

Energielabel	A	B	C	D	E	F	G	n.v.t./?	Totaal
# objecten	8	1	1	1	-	-	-	52	59
m ² BVO	17.700	560	290	110	-	-	-	36.450	55.110

Tabel 3: Energielabels en vierkante meters van de objecten niet in eigendom

20 objecten hebben een label A, waarvan 12 in eigendom van de gemeente. In totaal is dit circa 44.800 m² BVO, waarvan circa 27.000 m² BVO in eigendom van de gemeente. Deze objecten kunnen met minder ingrepen en kosten worden opgewaardeerd naar energieneutraal. Bovendien zijn deze objecten van zodanige bouwkundige kwaliteit dat er vaker mogelijkheid is om zelfs tot energieopwekkend gebouw op te waarderen.

Er zijn 4 objecten in de vastgoedportefeuille met energielabels B en C, waarvan 2 in eigendom van de gemeente. In totaal is dit circa 2.300 m², waarvan circa 1.400 m² BVO in eigendom. Het verduurzamen van objecten met deze labels tot energieneutraal is veelal goed haalbaar.

In totaal zijn er 10 objecten waarbij de energieprestatie slecht of zeer slecht is: labels D, E, F en G, waarvan 8 in eigendom van de gemeente. Dit betreft circa 4.500 m² BVO, waarvan circa 4.000 m² BVO in eigendom van de gemeente.

Een groot deel van de objecten heeft (nog) geen energielabel. Een deel van deze objecten wordt door de gemeente afgestoten of gerenoveerd, volgens de planning in het IAP.

3.3 Scope verduurzamen vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille van de gemeente is en blijft onderhevig aan veranderingen. We stoten af en bouwen nieuwe gebouwen. De scope voor verduurzamingsopgave van de objecten die in de portefeuille blijven, betreft 55 objecten en beslaat circa 57.500 m² BVO. Dit is het totaal aan m² BVO binnen de portefeuille exclusief de objecten met waarvan de plannen gericht zijn op afstoten, sloop en/of nieuwbouw en exclusief de categorieën 'historisch bezit', 'begraafplaats' en 'overig' (bijv. bijgebouwen, pompgebouwen, geluidscherm, opslag, etc.). Ook gehuurde ruimte is niet meegenomen.

Bij een onderverdeling van deze 55 objecten in wel/ geen eigendom van de gemeente gaat het om:

- 16 objecten in eigendom van de gemeente, met een totaal van circa 24.900 m² BVO.
- 39 objecten niet in eigendom van de gemeente, met een totaal van circa 32.700 m² BVO.

Zie tabel 4 en 5 als toelichting.

Energielabel	A	B	C	D	E	F	G	n.v.t./?	Totaal
# objecten	7	-	1	1	1	-	2	4	16
m ² BVO	14.550	-	700	380	940	-	1.030	7.260	24.860

Tabel 4: Energielabels en vierkante meters van de objecten in eigendom

Energielabel	A	B	C	D	E	F	G	n.v.t./?	Totaal
# objecten	5	1	1	1	-	-	-	31	39

m ² BVO	6.810	570	290	110	-	-	-	24.950	32.730
--------------------	-------	-----	-----	-----	---	---	---	--------	---------------

Tabel 5: Energielabels en vierkante meters van de objecten niet in eigendom

3.4 Lokale analyse: stress test

In opdracht van de gemeente zijn de stresstesten Hitte, Droogte en Wateroverlast opgesteld door Arcadis. Deze testen geven een eerste indruk van (toekomstige) dreigingen van wateroverlast, hitte, droogte en overstroming in gemeentelijke gebied.²

4. Strategie voor verduurzaming

Op basis van de huidige situatie en de toekomstige vraag heeft de gemeente haar strategie bepaald voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed. Dit hoofdstuk beschrijft stapsgewijs de strategie. De strategie richt zich op een drietal pijlers:

1. Verduurzamen door vastgoedingrepen;
2. Wijk- en gebiedsgericht verduurzamen;
3. Verduurzamen door gebruik en gedrag;

4.1 Verduurzamen door vastgoedingrepen

De eerste pijler in de strategie is het verduurzamen van vastgoed door middel van vastgoedingrepen. Deze ingrepen variëren van vervangende nieuwbouw en investeringen in bestaande objecten tot het afstoten van vastgoed dat niet doelmatig kan worden ingezet of leeg staat.

Verduurzaming door hoogwaardige en duurzame nieuwbouw

Nieuwbouw biedt op twee manieren mogelijkheden tot verduurzamen. Vervangende nieuwbouw biedt een oplossing om energetisch slecht presterende objecten te vervangen door energetisch efficiënte en waar mogelijk energieopwekkende gebouwen. Streven bij nieuwbouw is in ieder geval energieneutraal (ENG). Ook biedt vervangende nieuwbouw mogelijkheden voor efficiënter ruimtegebruik. Leegstand en inefficiënt ruimtegebruik binnen verschillende kleinere objecten lossen we op door deze objecten op termijn af te stoten en/of te slopen, en te vervangen door efficiënt en duurzaam ontworpen nieuwbouw.

Verduurzaming door investeringen in bestaande objecten

Voor de te behouden objecten kiezen we de juiste ingrepen om de kwaliteit en duurzaamheidsprestatie te verhogen. De energieprestatie, boekwaarde, groot onderhoudsmoment of gebiedsgerelateerde ontwikkelingen van elk object bepaalt de prioritering van de acties en ingrepen in de meerjarenplanning. De gemeente begint in 2022 met het uitvoeren EPA-U maatwerkadviezen voor verduurzaming. Hiermee wordt de energie prestatie van bestaande objecten en nieuwbouw inzichtelijk gemaakt, volgens de norm NTA 8800. Deze rapporten geven naast de huidige energieprestatie inzicht in de mogelijke verduurzamingsmaatregelen en welk effect deze hebben op de prestatie en de energierekening. Hierbij prioriteren we op:

1. Realiseren van quick wins

De gemeente begint met het uitvoeren van quick wins. Quick wins zijn investeringen die zich op korte termijn terugbetalen. De gemeente is verplicht om te investeren in maatregelen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder, conform het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor het toepassen van energiebesparende maatregelen volgt de gemeente de Erkende Maatregelenlijst energiebesparing (EML).

Deze ingrepen kunnen bekostigd worden uit het onderhoudsbudget voor het duurzaam meerjaren onderhoudsprogramma (DMJOP), omdat deze snel terug te verdienen zijn op de exploitatie. Denk aan ledverlichting, slimme isolatie, zonnepanelen of een warmtepomp.

2. Grote ingrepen op natuurlijke momenten

De gemeente stuurt zo veel als mogelijk op ingrepen en investeringen op natuurlijke (onderhouds-)momenten en zo veel mogelijk gecombineerd. Het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen valt waar mogelijk samen met geplande grote ingrepen zoals gebouwrenovatie of vervanging van installaties. De verduurzamingsmaatregelen vormen een additionele investering boven op de geraamde gelden uit het MJOP. De gemeente heeft hiervoor een compleet overzicht van de vastgoedportefeuille en de benodigde ontwikkelingen tot 10 jaar vooruit.

2) De analyses zijn te vinden via <https://stresstest-gemeente-west-betuwe-arcadis.hub.arcgis.com/>

Het implementeren van verduurzamingsmaatregelen bij een object dient integraal afgewogen te worden. Per object stelt de gemeente een businesscase op waarin de gemeente kosten en baten van de verduurzamingsmaatregelen afweegt, rekening houdend met de risico's.

3. Verduurzamen door renovatie

Naast de quick wins en de grote ingrepen op natuurlijke momenten worden diverse objecten op termijn ingrijpend gerenoveerd om de doelstellingen voor de energieprestatie te halen. Deze ingrepen plannen we op basis van afschrijving, groot onderhoudsmoment of koppeling aan een wijkgericht plan. Ook kan een functionele aanpassing een praktisch moment bieden voor verduurzaming.

Bij het opstellen van een renovatieplan zijn de nieuwste eisen en aanbevelingen ten aanzien van circulair bouwen en inkopen van toepassing.

Verduurzaming door afstoten

De gemeente zal vastgoedobjecten die niet doelmatig worden ingezet of leeg staan afstoten. Bijkomend effect hiervan is dat de gemeente de omvang van haar totaal aantal vierkante meters vastgoed verkleint. Dit leidt tot een reductie van energieverbruik (minder objecten, minder CO2 uitstoot) vanuit het perspectief van de gemeente.

Objecten die we afstoten door ze te verkopen en welke vervolgens door de nieuwe eigenaar niet worden verduurzaamd, hebben geen positief effect op de totale gemeentelijke energieprestatie en uitstoot. Per casus kijken we in welke mate de gemeente hierin wil/ kan sturen of juist de markt met initiatieven laat komen.

4.2 Wijk- en gebiedsgericht verduurzamen

Naast gebouwgebonden verduurzaming, zet de gemeente ook in op wijk- en gebiedsgerichte duurzaamheidsmaatregelen. De gemeente sluit aan bij regionale initiatieven.

Regionale initiatieven

De gemeente is volop bezig met de energietransitie. Samen met zeven andere gemeenten binnen de regio Rivierenland werkt de gemeente West Betuwe samen in een Regionale Energiestrategie (RES). Hierin staat hoe in de regio duurzame energie wordt opgewekt. In lokale, regionale en landelijke samenwerkingsverbanden wordt gewerkt aan 55% reductie van de CO2-uitstoot in 2030.

In de gemeente West Betuwe is afgesproken het Gelders Energie Akkoord (GEA) te volgen voor de CO2-uitstoot in 2030 om uiteindelijk de landelijke ambitie van Energieneutraal in 2050 te bereiken.

Lokale adaptatie strategie

Klimaatverandering en extremen in hitte, wateroverlast en droogte hebben effect op de fysieke leefomgeving en onze veiligheid. De gemeente West Betuwe ondervindt de consequenties van hitte, droogte en wateroverlast in de kernen en overstromingsrisico's vanuit de rivieren. De gemeente heeft daarom een lokale klimaatadaptatiestrategie opgezet die kaders en normen biedt om een klimaatbestendige leefomgeving te realiseren. Deze Lokale Adaptatie Strategie (LAS) geeft invulling aan een "klimaat- en waterrobuuste gemeente in 2050". Het is de lokale implementatie van het Nationale Deltaprogramma en de vastgestelde Regionale Adaptatie Strategie (RAS). Door het maken van slimme keuzes kunnen we profiteren van kansen die klimaatadaptatie biedt. Denk bijvoorbeeld aan vergroening en ruimte voor waterberging. De gemeente gebruikt natuurlijke momenten om klimaatbestendig te worden, zoals nieuwbouw, renovatie en vervanging.

Inzetten op wijkgerichte aanpak

De gemeente West Betuwe zet een wijkgerichte aanpak in om effectief en efficiënt te verduurzamen. Een wijkgerichte aanpak kan op verschillende manieren worden ingevuld. Door slim gebruik te maken van de energiebalans in een wijk kan fors worden bespaard, zowel op gebied van warmte als elektriciteit. Het plannen op en investeren in een wijkgerichte oplossing kan (des)investeringen op gebouwniveau voorkomen.

In 2050 is de gemeente West Betuwe van het aardgas af. Het traject daarnaar toe verloopt stapsgewijs. Richting 2030 richt de gemeente zich met name op besparing van energie door isolatie van objecten en het uitvoeren van pilots om te kijken of die pilots mogelijkheden bieden voor verdere verspreiding in de gemeente. In de Transitievisie Warmte zet de gemeente haar stapsgewijze en wijkgerichte aanpak richting aardgasvrije woonwijken uit. De wijkgerichte aanpak is een stappenplan om wijk voor wijk verwarmen door aardgas te vervangen door duurzame alternatieven.

4.3 Verduurzamen door gebruik en gedrag

De laatste pijler in de verduurzamingsstrategie richt zich op het stimuleren van gedrag en gebruik van vastgoed. Een beter bewustzijn draagt bij aan duurzaam gebruik van vastgoed. De gemeente vervult een voorbeeldrol in de verduurzamingsopgave. Dat betekent dat zij zich niet alleen richt tot de eigen organisatie, maar ook invloed uitoefent op partners, maatschappelijke organisaties en burgers.

Verduurzamen gemeentelijke organisatie

De gemeente vervult een voorbeeldrol als het gaat om verduurzamen. Om invulling te geven aan deze voorbeeldrol heeft de gemeente ambitieuze doelen gesteld. Als onderdeel start de gemeente met het verduurzamen van het vastgoed voor de eigen organisatie. Zowel het IAP als het opstellen van DMJOP met behulp van de EPA-U maatwerkadvisen geven op korte termijn prioriteit hieraan.

Verduurzamen door slim ruimtegebruik

De gemeente stimuleert multifunctioneel gebruik van ruimte. Slim en efficiënt gebruik van ruimte resulteert in minder meters met als eindresultaat minder verbruik van energie en materialen. Denk aan de realisatie en het gebruik van Multifunctionele Centra (MFC's), dorpshuizen en Integrale Kind Centra (IKC's). Maar ook op kleine schaal stimuleren van gedeeld gebruik van schoollokalen, sportvoorzieningen etc. draagt hier veel aan bij.

Creëren van bewustzijn en stimuleren van gedrag bij gebruikers

De gemeente zet zich in voor het creëren van bewustzijn en het gedrag van gebruikers. In de eigen organisatie maar ook bij partners, maatschappelijke organisaties en burgers. De gemeente ondersteunt en gebruikt hiervoor De Knop als centrum voor duurzaamheid. Hier kunnen inwoners en bedrijven terecht voor advies over duurzaam wonen en leven. Daarnaast zet de gemeente in op voorlichting over besparingsmaatregelen en subsidiemogelijkheden en het stimuleren van burgerinitiatieven.

4.4 Overige uitgangspunten voor verduurzaming

Aanvullend op de drie pijlers heeft de gemeente ook nog andere uitgangspunten voor verduurzaming geformuleerd:

- Duurzaamheidsingrepen dienen te allen tijde doelmatig en weloverwogen te zijn. Per object wegen we aan de hand van beleid en richtlijnen zorgvuldig de mate van ingrijpen en investeren af. Denk hierbij aan de verhouding van kosten en baten (financieel en maatschappelijk), de mogelijkheden tot aanpassing van (techniek en installaties) en ook aan functionele belemmering bij een ingreep (overlast bij de gebruiker):
- De kernportefeuille van de gemeente heeft voorrang voor verduurzaming ten opzichte van het overige gemeentelijk vastgoed. Er is sprake van een kernportefeuille wanneer we dit met voldoende zekerheid tot het jaar 2050 behouden. Hiervoor kijken we wel of het verduurzamen een meerwaarde oplevert voor afstoten, bijvoorbeeld door quick wins.
- Bij het opstellen van projectplannen eist de gemeente een onderbouwing hoe de investering in energieprestatie zich verhoudt tot circulair verantwoord bouwen en inkopen. Ook moet inzichtelijk worden gemaakt welke CO₂-uitstoot een bouwmethode met zich meebrengt.
- Waar mogelijk worden de nieuwste eisen en methodieken op gebied van circulariteit toegepast, met als tussendoelstelling om in 2030 het aandeel herbruikbare materialen in nieuwbouw- en verbouwprojecten minimaal op 50% te hebben.
- Een materialenpaspoort is onmisbaar bij het circulair bouwen, beheren en slopen van ons maatschappelijk vastgoed. Registratie in het Madaster platform helpt ons inzicht te krijgen in de (rest)waarde van een object. Hoewel het nog redelijk nieuwe materie is voor de meeste bouwende en installerende partijen, willen we voor elk nieuw te ontwikkelen pand of sloop van een pand een materialenpaspoort op laten stellen.
- Bij het bepalen van de gemeentelijke CO₂ voetafdruk wordt de CO₂-prestatieladder methodiek gehanteerd.
- Het vinden van een balans tussen het behoud van cultuurhistorische waarde en het verduurzamen van monumentaal vastgoed vereist maatwerk. De afweging hiertussen vereist mogelijk een afwijkende benadering ten opzichte van het overige vastgoed.

5. Aanpak: de routekaart

In het voorgaande hoofdstuk is de verduurzamingsstrategie beschreven op basis van een viertal pijlers. Dit hoofdstuk beschrijft per pijler hoe we daar invulling en uitvoering aan geven en wat het resultaat daarvan is.

5.1 Verduurzamen door vastgoedinterventies

Deze routekaart is direct verbonden met het IAP. Het IAP beschrijft het meerjarenplan voor aanpassingen en interventies binnen de vastgoedportefeuille. Deze paragraaf beschrijft het gedeelte van deze plannen op het gebied van duurzaamheid.

Verduurzamen door hoogwaardige en duurzame nieuwbouw

Het IAP beschrijft een aantal plannen voor nieuwbouwprojecten. De twee nieuwbouwprojecten op korte termijn bieden de kans om kleinere energetisch inefficiënte objecten te vervangen door energetische efficiënte nieuwbouw. De gemeente streeft naar duurzaam hoogwaardige nieuwbouw en gaat uit van een energie neutraal gebouw. Ook bieden deze projecten ruimte voor slimmer efficiënt ruimtegebruik. Het gaat om:

- Nieuwbouwproject IKC Geldermalsen: uitvoering van dit project biedt kansen voor realisatie van een energetisch duurzame nieuwbouw en efficiënter ruimtegebruik. Planning start project rond 2023.
- Nieuwbouwproject IKC Beesd: uitvoering van dit project biedt kansen voor realisatie van een energetisch duurzame nieuwbouw en efficiënter ruimtegebruik. Planning start project rond 2024.
- Nieuwbouwproject IKC Tricht: uitvoering van dit project biedt kansen voor realisatie van een energetisch duurzame nieuwbouw en efficiënter ruimtegebruik. Planning start project rond 2025.

Verduurzaming door investeringen in bestaande objecten

Voor de verduurzaming van bestaande objecten maakt de gemeente onderscheid in het realiseren van quick wins en het uitvoeren van grote interventies op natuurlijke momenten. In 2022 heeft de gemeente haar eigen gemeentehuis gerenoveerd en verduurzaamd. Voor 11 objecten uit de vastgoedportefeuille heeft de gemeente een EPA-U maatwerkadvies laten uitvoeren. Een EPA-U maatwerkadvies geeft een helder overzicht van de huidige energieprestaties van een gebouw, inzicht in bouwkundige en installatietechnische verbetermaatregelen, inzicht in kosten, baten en terugverdientijd, inzicht in de CO₂-reductie en een goede basis voor de Wet milieubeheer.

Het EPA-U maatwerkadvies is opgesteld voor de volgende objecten:

- Dorpshuizen in Est, Opijnen en Spijk.
- MFC De Pluk, Burcht van Haaften en 't Klokhuis
- Gymzalen Geldermalsen, Waardenburg, Herwijnen, Meteren en Vuren (de laatste drie zijn onderdeel van het dorpshuis)

Daarnaast kijkt de gemeente conform het IHP naar de verduurzamingsmogelijkheden in het scholenbestand. Hiervoor zoekt de gemeente samenwerking met de schoolbesturen en wordt onderzocht welke subsidiemogelijkheden aanwezig zijn.

Realiseren van quick wins

In 2022 is voor 11 objecten uit de gemeentelijke vastgoedportefeuille een EPA-U maatwerkadvies uitgevoerd met daarin de benodigde interventies om het object energieneutraal te krijgen. In dit advies komen onder andere de quick wins naar voren. De verwachting is dat deze interventies hun investering binnen vijf jaar uitbetaald doordat de energierekening verlaagt en het onderhoud goedkoper kan. Dit voeren we zo snel mogelijk uit om meteen rendement te behalen, mits dit geen overmatige verstoring van het primair proces in het object veroorzaakt.

Grote interventies op natuurlijke momenten

Quick wins zijn niet voldoende om de doelstellingen in 2050 te halen. Op basis van de EPA-U maatwerkadviezen, onderhoudsmomenten, afschrijvingstermijnen en functionele aanpassingen plannen we wanneer welke objecten onder handen worden genomen.

We geven hierbij voorrang aan 'big wins', interventies die veel rendement opleveren in objecten met een slechte energieprestatie. Uitkomsten uit de maatwerkadviezen vormen de basis voor de programmering.

Verduurzamen door renovatie

Afhankelijk van de kwaliteit van het object is een ingrijpende renovatie nodig voor verduurzaming en mogelijk dus ook tijdelijke huisvesting. Dit speelt met name bij het vervangen van de centrale installaties of vervangen van de gevel, of bij een combinatie van verduurzamen en renovatie t.b.v. functionele aanpassingen. Per project zal dit moeten worden bekeken.

In het DMJOP dat we opstellen voor het gemeentelijk vastgoed werken we ook toe naar de doelstellingen op gebied van circulair bouwen en onderhouden. Dit onderwerp vraagt nog om nadere uitwerking.

Conclusies uit de EPA-U maatwerkadviezen

Uit de maatwerkadviezen voor de 11 objecten kunnen enkele conclusies worden getrokken:

- De maatregelen zijn zodanig gekozen dat de objecten van het gas af zijn en energieneutraal (voor zover mogelijk).
- Een aantal panden zijn met de maatregelen nog niet energieneutraal. Het gaat hierbij om:
 - o Spijkse Kweldijk 53 te Spijk. Door de bijzondere geometrie van het object met hierdoor veel verliesoppervlak wordt het lastig om dit object energieneutraal te krijgen.
 - o Jeugdlaan 2 te Beesd. Object heeft veel verliesoppervlak en is hierdoor lastig energieneutraal te krijgen.
 - o Vredeplein 1 te Haaften. Het dak van de sporthal is verhuurd aan een derde partij die hierop zonnepanelen heeft geplaatst. De opbrengst van deze panelen komen niet ten gunste van het object en kunnen niet worden meegenomen in de berekening. Mèt de opbrengst van de panelen is het object wel energiepositief.
 - o Rijksstraatweg 64 te Geldermalsen. De gevel bij de bibliotheek is hoofdzakelijk uit glas opgetrokken. Glas isoleert slecht en heeft daarmee een negatieve invloed op het energielabel. Daarnaast is er onvoldoende dakoppervlak om het energiegebruik te compenseren.
- De panden die niet geïsoleerd zijn, worden volgens de huidige normen geïsoleerd.
- In een sporthal is het gebruikelijk om een circulatieleiding toe te passen voor het warme tapwater. Een circulatieleiding heeft wel warmteverlies en heeft daarmee een behoorlijke impact op het energieverbruik van een object. Daarom is voor een aantal objecten gekozen voor een elektrisch doorstroomtoestel. Voor deze keuze gelden een aantal aandachtspunten:
 - o Stroomverbruik per toestel is groot. Er zal onderzocht moeten worden of de aansluiting op het elektriciteitsnet voldoende capaciteit heeft.
 - o Het aantal doorstroomtoestellen is ingeschat, een installatiebedrijf zal hier advies over moeten geven.
 - o Let op legionella beheersing.
- Er is niet gekozen om de panden energie op te laten wekken (energiepositief). Voor een aantal panden is er nog plaats op het dak om extra zonnepanelen te plaatsen. Hiermee zou je de andere panden kunnen compenseren. Per adres zijn de volgende aantallen zonnepanelen nog extra te plaatsen:
 - o Achtersteweg 17A te Meteren: 76 zonnepanelen;
 - o Zandstraat 27A te Opijnen: 45 zonnepanelen;
 - o Leliestraat 2A te Geldermalsen: 45 zonnepanelen;
 - o Molenlaan 17 te Vuren: 76 zonnepanelen;
 - o De Koeldert 28 te Waardenburg: 20 zonnepanelen;
 - o Zworrelstraat 77 te Herwijnen: 30 zonnepanelen;

Door het uitvoeren van de maatwerkadviezen, zullen de energielabels van de betreffende objecten verbeteren. In tabel 6 zijn de verschuivingen weergegeven. De betreffende maatregelen en het moment dat deze kunnen plaatsvinden, zijn weergegeven in bijlage B.

		Van	Naar
Dorpshuis	Dorpstraat 12, Est	D	A++++
Dorpshuis	Spijkse Kweldijk 53, Spijk	A	A+++++
Dorpshuis/gymzaal	Zandstraat 27a, Opijnen	E	A+++++
Gymzaal	Leliestraat 2, Geldermalsen	G	A+++++
Gymzaal	Zworrelstraat 77, Herwijnen	A+	A+++++
Gymzaal	Achterweg 17a, Meteren	B	A+++
Dorpshuis/gymzaal	Molenlaan 17, Vuren	C	A+++++
Gymzaal	De Koeldert 28, Waardenburg	G	A+++++
MFC 't Klokhuis	Jeugdlaan 2a, Beesd	A+	A++++
MFC De Burcht	Vredeplein 1, Haaften	A++	A++++
MFC De Pluk	Rijksstraatweg 64, Geldermalsen	A+++	A++++

Tabel 6: Verschuivingen energielabels door uitvoeren maatwerkadviezen

Verduurzamen door afstoten

De gemeente West Betuwe stoot de komende jaren objecten af die niet doelmatig gebruikt kunnen worden. Het gaat hier met name om objecten die bestempeld zijn als ontwikkelingsvastgoed en objecten die niet worden gebruikt door een doelgroep als vastgesteld in het IAP.

5.2 Wijk- en gebiedsgericht verduurzamen

De gemeente kijkt niet alleen naar het gebouwniveau bij de duurzaamheidsopgave, maar draagt actief bij aan regionale kennisplatformen, samenwerkingsverbanden en initiatieven.

Regionale initiatieven

De gemeente West Betuwe is aangesloten bij het Gelders Energieakkoord (GEA). Samen met betrokken partijen geeft de gemeente invulling aan de verduurzamingsopgave en richt zij zich op kennisdeling en innovatie. Het GEA richt zich onder ander op het ontwikkelen van handreikingen, methodieken en adviezen die helpen in uitvoering en realisatie. Uit een onderzoek van OverMorgen³ blijkt dat de gemeente, wil zij haar doelstellingen behalen, voor een aantal uitdagingen staat:

- het tempo van isoleren is te laag;
- kleine en grote daken met zonnepanelen onvoldoende worden benut;
- het tempo van aardgasvrij maken van woningen is te laag;
- de ambities rondom grootschalige opwek met windturbines en zonnenvelden is te laag;
- er zijn nog geen ontwikkelingen rondom warmtenetten.

Lokale adaptatiestrategie

De gemeente West Betuwe heeft stresstesten laten opstellen door Arcadis waarin blijkt welke uitdagingen er per kern zijn op het gebied van wateroverlast, hitte en/ of droogte. In haar maatregelenprogramma⁴ beschrijft de gemeente welke fysieke maatregelen genomen moeten worden in de buitenruimte, zoals het ontwikkelen van extra waterbergingscapaciteit of groenvoorziening. Dit programma beschrijft zowel de fysieke maatregelen als de procesactiviteiten tot en met 2026. Binnen dit programma wordt aandacht besteed aan het opzetten van pilots gericht op het aanpakken van wateroverlast of vergroening van woningen.

Inzetten op wijkgerichte aanpak

In haar Transitievisie Warmte gaat de gemeente West Betuwe op zoek naar het optimale pakket aan energiemaatregelen; een combinatie van vermindering van de warmtevraag, investeren in het netwerk om warmte in de objecten te brengen en gebruik maken van beschikbare warmtebronnen. Minder energie gebruiken door te isoleren en door gedragsverandering zijn de eerste stappen richting het aardgasvrij maken.

De gemeente zet richting 2030 voornamelijk in op besparing van energie door isolatie van objecten en op gedragsverandering. Eveneens worden er pilotprojecten uitgevoerd. Momenteel zijn er twee pilotprojecten aangaande de warmtetransitie in Enspijk en Geldermalsen.

5.3 Verduurzamen door gebruik en gedrag

De gemeente vervult een voorbeeldrol in de verduurzamingsopgave. Communicatie richting partners en burgers over de rol en ambitie van de gemeente, maar ook over mogelijkheden om er zelf aan bij te dragen, is hierin van groot belang.

Verduurzamen gemeentelijke organisatie

De panden waar de gemeentelijke organisatie zelf gebruik van maakt, krijgen in de duurzaamheidsplannen hoge prioriteit en worden op korte termijn aangepakt. De gemeente is momenteel bezig met de renovatie van het gemeentehuis. De ambitie is een energieneutraal gasloos gebouw. De gemeente heeft dit project eveneens circulair aanbesteed. Na de renovatie worden de tijdelijke locaties waar de gemeente momenteel is gehuisvest, afgestoten.

Verduurzamen door slim ruimtegebruik

De gemeente stimuleert en faciliteert efficiënt gebruik van ruimte. Enerzijds door zelf te blijven inzetten op multifunctionele accommodaties door verbouwen of vervangende nieuwbouw. Anderzijds door scholen en beheerders aan te moedigen in slimme programmering en het tegengaan van leegstand door ruimte te bieden aan doelgroepen.

Dit speelt met name bij schoolgebouwen: veel scholen hebben in meer of mindere mate leegstand. Door goede afspraken te maken over het verhuren van de tijdelijk leegstaande lokalen, en het terug in eigendom nemen van gebouwdelen met structurele leegstand, kan ruimte geboden worden aan de doelgroepen zoals omschreven in het IAP.

Creëren van bewustzijn en stimuleren van gedrag bij gebruikers

3) Routekaart Energietransitie West Betuwe

4) Maatregelenprogramma Klimaatadaptatie 2022 - 2026

De gemeente maakt haar inwoners en dus ook de gebruikers en huurders van de gemeentelijke accommodaties bewust van hun verbruiksgedrag door communicatie en educatie. Denk aan aanmoedigen van afval scheiden, recyclen, spaarzaam omgaan met energie in de vorm van verwarming en elektriciteit, vaker de trap i.p.v. de lift.

Voor deze punten is het zeer belangrijk dat we op een inspirerende manier communiceren over de verduurzamingsuitdaging en met een juiste frequentie en boodschap. De vastgoedportefeuille van de gemeente is daarin slechts een klein deel. Door concrete resultaten te delen met haar inwoners en partners, kan de gemeente laten zien hoe de ambities worden verwezenlijkt. Dat gebeurt in ieder geval bij het energieneutraal hebben van de eigen organisatie, meer specifiek door te vermelden welke maatregelen op gebouwniveau zijn getroffen om dit waar te maken. Maar zeker zo belangrijk is het communiceren over de gezamenlijke aanpak met scholen en beheerders, en waarin de inwoners zelf kunnen bijdragen.

5.4 Duurzaamheid in breder perspectief

Het accommodatieplan focust op een doelmatige, duurzame en toekomstbestendige vastgoedportefeuille. Dat betekent leefbaar, met het juiste voorzieningenniveau en vastgoed uitdrukkelijk ingezet als middel om beleidsdoelstellingen op gebied van onderwijs, sport, welzijn, cultuur te bewerkstelligen. De nadruk in het Accommodatieplan 2022-2040 ligt op leefbare kernen en efficiënt, multifunctioneel ruimtegebruik, met een betaalbare en duurzame vastgoedportefeuille. Daarmee sturen we al in de breedte op het kompas op de volgende pagina.

Circulariteit

De gemeente West Betuwe heeft als ambitie om de gemeentelijke vastgoedportefeuille in 2050 volledig circulair te hebben, vanaf 2023 circulair aan te besteden en in 2030 50% herbruikbare materialen te gebruiken in nieuw- en verbouw.

De gemeente heeft drie mogelijkheden om invloed uit te oefenen om haar circulaire ambities waar te maken:

1. Bij aanbestedingen en inkoop waar de gemeente zelf diensten of producten inkoopt. Vanaf 2023 worden alle aanbestedingen in de bouw circulair. Het nieuwe gemeentehuis is hier een goed voorbeeld van.
2. De gemeente heeft een klimaatneutrale bedrijfsvoering. Dit doet de gemeente bijvoorbeeld door bij projecten hergebruik van materialen en afvalreductie mee te nemen in de afweging. Er wordt gestreefd naar:
 - a. Biobased inkopen, met producten die geheel of gedeeltelijk van hernieuwbare grondstoffen zijn gemaakt.
 - b. Circulair inkopen, om productie en (her)gebruik van producten en diensten te stimuleren.
3. De gemeente gaat een platform over circulariteit aanbieden om ondernemers op een laagdrempelige manier kennis te laten maken met de circulaire economie.

Voor het vastgoedbeleid gaat dit betekenen dat we bij aanbestedingen voor bouw- en onderhoudsprojecten eisen stellen aan bijvoorbeeld de mate van hergebruik, herbruikbaarheid en wijze van slopen.

De gemeente vraagt een materialenpaspoort aan voor ieder nieuw te ontwikkelen gebouw of te slopen gebouw.

Duurzaamheid bij huurders, schoolbesturen, beheerders en ontwikkelaars

In 2022 concretiseren we de verduurzamingsopgave verder door het uitvoeren van maatwerkadviezen, aansluiting te zoeken op bestaande MJOPs en verduurzamingsplannen voor diverse objecten. Dit is ook het moment om o.a. met schoolbesturen, beheerstichtingen van dorpshuizen en eventuele ontwikkelaars concrete afspraken te maken over planning, prioritering, kosten en baten, en vooral: hoe kunnen we slim samenwerken? Denk aan gezamenlijke inkoop, aan delen van ervaringen, en gewogen keuzes maken in de complexe vraagstukken rondom de verduurzamingsopgave. Gaan we wachten op een regionaal warmtenet of gaan we alvast aan de slag met een lokaal alternatief? Wat kunnen we van elkaar leren?

Ook met huurders gaat de gemeente het gesprek aan: welke initiatieven leven er vanuit deze groep? Hoe zien zij de verduurzamingsopgave van de gemeente? En meer concreet voor het vastgoed wat ze gebruiken: waar zien zij besparende maatregelen, hebben ze behoefte aan betere afspraken of kunnen ze op eigen initiatief het ruimtegebruik efficiënter insteken? Door inzicht te krijgen in elkaars motieven, baten en lasten, kunnen we toewerken naar een gezamenlijk plan op maat.

5.5 Monitoren van effecten

De voorgaande prognose van reductie in energievraag is theoretisch. Om te controleren of de concrete projecten ook het gewenste effect hebben op het energieverbruik en CO2-uitstoot, moet de huidige CO2-uitstoot bekend zijn en moet periodiek worden berekend wat de resultaten zijn van afgeronde verduurzamingsprojecten. Het is aan te raden om deze monitoring minimaal elk jaar te doen vanaf 2023 en met in ieder geval een extra peilmoment in 2030. De CO2 prestatieladder is de hiervoor gekozen tool.

Daarnaast voert de gemeente iedere zes jaar een stress test uit bij haar gemeentelijk vastgoed.

Vastgesteld tijdens de openbare vergadering van de gemeenteraad van West Betuwe van 29 november 2022.

De griffier,

De voorzitter,

Bijlage A: Duurzaamheid in breder perspectief

Onderstaand plaatje is het resultaat van een werksessie met collega's van de afdeling Duurzaamheid. Dit laat de ambities van de gemeente zien in breder perspectief.

