



**Plan van aanpak  
Verduurzamen gemeentelijk vastgoed**



## **Inhoudsopgave**

---

1.	Inleiding	3
2.	Doelstelling	3
3.	Scope	3
4.	Waarom gemeentelijk vastgoed verduurzamen?	3
5.	Maatregelen tot op heden	4
6.	Financiering	5
7.	Fasering	5

## 1. Inleiding

Duurzaamheid is een belangrijke gemeentelijke beleidsdoelstelling. Den Haag wil in 2040 een klimaat neutrale stad zijn: in 2020 moet de CO<sub>2</sub>-uitstoot met 30% zijn afgenomen, 20% meer duurzame energie worden gebruikt en 20% energiebesparing zijn bereikt. Onderdeel van de verbetering is het verduurzamen van vastgoed in de stad. In het coalitieakkoord 2014-2018 is dit als volgt verwoord: "Als gemeente geven we zelf het goede voorbeeld door onze eigen vastgoedportefeuille stap voor stap te verduurzamen. Voor het einde van het jaar presenteert het college daartoe een plan van aanpak ...". Dit plan van aanpak geeft inzicht in de stappen die er de komende periode gezet gaan worden om te komen tot een meer duurzame gemeentelijke vastgoedportefeuille.

## 2. Doelstelling

De gemeente heeft de ambitie om vóór 2020 voor het maatschappelijk vastgoed minimaal alle verduurzamingsmaatregelen uit te voeren welke een terugverdientijd van vijf jaar en korter hebben. Daarnaast zullen er maatregelen moeten worden getroffen die een langere terugverdientijd hebben om de gemeentelijke vastgoedportefeuille ook voor de toekomst efficiënt en effectief in te kunnen zetten. Immers, ook voor de (toekomstige) gebruiker(s) is de mate van duurzaamheid van het vastgoed van groot belang. Over de voortgang van de realisatie van deze doelstelling zal de CVDH jaarlijks in de Vastgoedmonitor rapporteren. Daarnaast wordt momenteel bekeken op welke wijze ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid in gemeentelijk vastgoed met de stad gecommuniceerd kunnen worden op bijvoorbeeld [www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl).

## 3. Scope

Dit project heeft betrekking op al het vastgoed in eigendom van de gemeente en in beheer bij de Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag (CVDH) dat niet door de gemeente zelf wordt gebruikt. Met het Concernbreed Energiebesparingsbeleid worden immers verduurzamingsplannen ontwikkeld voor het vastgoed welke in eigendom én gebruik van de gemeente Den Haag zijn. Het eigendom van schoolgebouwen is in de regel ondergebracht bij schoolbesturen. Dit vastgoed valt dan ook niet in de scope van dit plan van aanpak.

Daarnaast is uit de vastgoedanalyse gebleken dat in ieder geval 10% van de gemeentelijke vastgoedportefeuille niet meer benodigd is voor het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelstelling. Een groot deel van dit vastgoed zal naar verwachting worden verkocht of getransformeerd naar een andere functie. Daarnaast is een deel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille bestemd voor stedelijke ontwikkeling. Dit vastgoed - zowel verkoop als stedelijke ontwikkeling - valt in eerste instantie buiten de scope van dit plan van aanpak verduurzamen gemeentelijk vastgoed. Enerzijds omdat de levens- of exploitatieduur van het vastgoed te onzeker is, anderzijds omdat er in veel gevallen geen gebruiker is waarmee structurele afspraken gemaakt kunnen worden over het afdekken van (een deel van de) duurzaamheidsinvestering.

## 4. Waarom gemeentelijk vastgoed verduurzamen?

In de Nota Vastgoed 2013 is aangegeven dat: 'de CVDH voor het in eigendom zijnde vastgoed actief onderzoekt hoe aan duurzaamheid gevolg kan worden gegeven'. In de dagelijkse praktijk wordt waar mogelijk bij het uitvoeren van periodiek eigenaanderhoud reeds gekozen voor materialen en installaties die een positief effect hebben op het klimaat en het verbruik van gas, water en elektriciteit. Zodoende ontstaan kwalitatief betere gebouwen.

Voor de gemeente Den Haag is duurzaamheid al geruime tijd een wezenlijk aandachtspunt bij nieuw te realiseren gebouwen. Bij nieuwbouw gaat de aanpak verder dan alleen energiebesparing. Duurzaam bouwen is ook het gebruiken van duurzame materialen, een gezond binnenklimaat creëren en in voorkomende gevallen het duurzaam slopen (hergebruik van materialen). Bij bestaande bouw zijn de mogelijkheden tot verduurzamen beperkter dan bij nieuwbouw.

Desalniettemin valt in voorkomende gevallen hier ook de nodige winst te behalen op het gebied van energiebesparing. Als energiebesparende maatregelen meegenomen kunnen worden op natuurlijke momenten bij de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden conform het Meerjaren Onderhouds Plan (MOP), worden de kosten ten laste van de exploitatie van het gebouw gebracht. Verduurzamen van het gemeentelijke vastgoed zorgt voor:

- energiebesparing en CO2-reductie;
- het goede voorbeeld en, hieruit voortvloeiend, een inspiratie voor stad en omgeving;
- kwalitatief betere gebouwen (naast lagere energiekosten neemt ook het comfort toe door het verbeterde binnenklimaat).

## 5. Maatregelen tot op heden

De afgelopen periode zijn er al verschillende maatregelen genomen en projecten gestart om de doelstelling rondom het verduurzamen van het gemeentelijke vastgoed te ondersteunen. Onderstaand wordt een opsomming gegeven van de maatregelen welke tot op heden zijn genomen en de duurzaamheidsprojecten die zijn opgestart en/of gerealiseerd.

### *Energielabel*

Vanaf 1 juli 2014 bestaat de verplichting tot het hebben van een energielabel voor gebouwen vanaf 500 m<sup>2</sup> met een publiekstoegankelijke functie. Per 1 juli 2015 geldt de verplichting ook voor gebouwen met een publiekstoegankelijke functie die groter zijn dan 250 m<sup>2</sup>. Een uitzondering op deze verplichting is onder meer gemaakt voor beschermde monumenten. Het energielabel moet op een voor het publiek zichtbare plek worden opgehangen en geeft de mate van energiezuinigheid (oftewel het aantal gigajoule dat nodig is per m<sup>2</sup> voor verwarming, warm tapwater en verlichting) van een gebouw aan. Het label geeft een indicatie van de energiebesparingsmogelijkheden voor het gemeentelijk vastgoed en zal meewegen in de prioritering van de aanpak. Alleen gecertificeerde energie-adviseurs mogen een energielabel afgeven. De labelinventarisatie is gaande voor de publiekstoegankelijke gebouwen groter dan 500 m<sup>2</sup> in de cultuur- en welzijnssector. Voor de sportgebouwen (sporthallen en zwembaden) en voor de gebouwen voor huisvesting van de ambtelijke organisatie ("strategische kernvoorraad") zijn de energielabels reeds beschikbaar. In overleg met de gebruikers/huurders zullen de labels op een zichtbare locatie worden aangebracht.

### *Duurzaam meerjaren onderhoudsplan (MOP)*

Een energiebesparende maatregel is kosteneffectief wanneer die een redelijke verhouding heeft in de mate van doelbereik tot de mate van de investering. Dit is het best geborgd wanneer het treffen van energiebesparingsmaatregelen zoveel mogelijk geschiedt op de natuurlijke momenten van renovatie, vervanging en onderhoud. De afweging tot verbetering van de energieprestatie van een object vindt in dit geval plaats in het kader van het uitvoeren van het MOP. Bij de uitvoering van groot onderhoud wordt dan ook actief onderzocht in hoeverre er positieve effecten behaald kunnen worden op het gebied van duurzaamheid en worden deze maatregelen in het werk meegenomen (bijvoorbeeld het aanbrengen van dakisolatie als de dakbedekking moet worden vervangen).

### *Actuele duurzaamheidsprojecten*

In de afgelopen jaren is en wordt veel geïnvesteerd in duurzaamheid van zowel de strategische kernvoorraad (door het IDC) als de gemeentelijke zwembaden en sporthallen (door OCW in samenwerking met de CVDH). Daarnaast faciliteert de gemeente ook waar mogelijk het plaatsen van bijvoorbeeld zonnepanelen of het realiseren van 'groene daken'.

Onderstaand een aantal recente ontwikkelingen ten aanzien van verduurzaming:

1. groen dak en voorbereiding zonnepanelen ten behoeve van gebruiker of postcoderoos dak WFCC;
2. opnemen van duurzame en energiebesparende alternatieven elementen ten opzichte van standaardelementen in Meerjaren Onderhouds Programma (MOP) (bijvoorbeeld vervanging van stookinstallatie zwembad/sporthal Houtzagerij en luchtbehandelingsinstallatie zwembad/sporthal Overbosch);
3. inventarisatie haalbaarheidsonderzoek Arcadis naar zonnepanelen op daken van bij CVDH in eigendom zijnde objecten;
4. PV zonnepanelen op CabFab;
5. voorgenomen plaatsing van PV zonnepanelen op sporthal Gaslaan en het Kyocera Stadion;
6. duurzaam dak Haeghe Groep;
7. verduurzaming stadhuis en stadskantoren;
8. verduurzamingsmaatregelen nieuwbouw Sportcampus;
9. oplevering duurzaam zwembad Het Hofbad;
10. duurzaam aanlichten bijzondere gebouwen.



### **Concernbreed Energiebesparings Beleid (CEB)**

Naar aanleiding van de door de gemeenteraad aangenomen motie is het CEB ontwikkeld. Onderdeel hiervan is dat de daarvoor in aanmerking komende diensten verduurzamingsplannen met als doel besparingen teweeg te brengen voor die activiteiten waarvoor de gemeente de energienota betaalt. Dit geldt voor de openbare verlichting maar ook voor gemeentelijk vastgoed dat in eigendom én in gebruik is van de gemeente en waarvan de gemeente als gebruiker de energienota ontvangt. Het initiatief en de verantwoordelijkheid ligt bij de van een gebouw gebruikmakende (exploiterende) dienst, de CVDH is betrokken bij het opstellen van de verduurzamingsplannen. Immers, als de te nemen maatregelen bouwkundige- en gebouw gebonden installatietechnische ingrepen betreffen, kan er op objectniveau maatadvies nodig zijn of kan een deel van de investeringen alleen met medewerking van en in samenwerking met de CVDH (als eigenaar) worden gerealiseerd.

### **Schoolgebouwen**

Schoolgebouwen voor het primair en voortgezet onderwijs zijn op grond van de onderwijswetgeving in de regel juridisch eigendom van de schoolbesturen. Daarvoor is het normbedrag per m<sup>2</sup> voor nieuwbouw in de Verordening Onderwijs Huisvesting 2015 verhoogd t.o.v. 2014, om de kwaliteit van de gebouwen - onder meer aangaande duurzaamheid, energiezuinigheid en binnenklimaat - te verbeteren. Aangezien deze gebouwen geen juridisch eigendom van de gemeente zijn, valt dit vastgoed echter niet in de scope van dit plan van aanpak. Wel heeft de dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn/afdeling onderwijshuisvesting sinds 2013 een coördinator duurzaamheid voor onderwijsgebouwen aangesteld. De reden hiervoor is dat vanuit het scholenveld en burgers initiatieven en vragen kwamen over duurzaamheid en schoolgebouwen. Voor burgers die zonnepanelen op schooldaken willen plaatsen is, op basis van het voorbeeld van de Caballerofabriek, een conceptakte en stappenplan geschreven. Ook is onderzocht hoe duurzaam op dit moment gebouwd en gerenoveerd wordt door schoolbesturen. De resultaten van deze schouw zijn aanleiding om met het onderwijsveld in gesprek te gaan over de mogelijkheden en de belemmeringen in dit dossier. Hierbij wordt nauw samengewerkt met het bedrijfsleven. Zo worden momenteel door de gemeente samen met private partijen de mogelijkheden voor het verduurzamen van één schoolgebouw onderzocht en wordt begeleiding geboden in de implementatie van het daaruit voortkomend advies. Naast het verduurzamen van dit schoolgebouw, is het de bedoeling om de aldus opgedane ervaringen aan te wenden voor de overige schoolgebouwen.

De CVDH en de coördinator duurzaamheid onderwijsgebouwen zullen nauw samenwerken en kennis en ervaring uitwisselen.

## **6. Financiering**

Binnen de voor elk pand opgestelde MOP is rekening gehouden met het investeren in duurzame maatregelen op het moment dat onderhoud uitgevoerd moet worden. Dat betekent dat het vastgoedbezit geleidelijk wordt verduurzaamd.

Lastiger wordt het om grootschalige, innovatieve en daardoor veelal duurdere oplossingen toe te passen. De gebouwexploitatie voorziet niet in deze meerkosten. Daarbij komen de financiële voordelen van duurzaamheidsmaatregelen ten gunste van de huurder, die immers namelijk de nutsvoorzieningen betaalt waarin energiebesparing tot uiting komt (de zogenoemde 'split incentive'). Landelijk zijn er verschillende voorbeelden waarbij het is gelukt om de investeringen voor het verduurzamen van een pand in een verhoging van de huurprijs te verdisconteren en daarmee de investering af te dekken. Bij de uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen in gemeentelijk vastgoed zal worden bekeken of de investeringen (deels) kunnen worden gefinancierd door bijvoorbeeld het verhogen van de huurprijs voor maximaal het evenredige deel aan verminderde energielasten, zonder dat de gemeentelijke subsidie voor het afdekken van de huur wordt verhoogd. Daarnaast is het financieel vaak lastig te verantwoorden om een installatie of gebouwonderdeel te vervangen dat economisch niet is afgeschreven. Naast de investeringskosten moet dan ook de resterende boekwaarde in een keer worden afgeschreven, hetgeen betekent dat er extra kosten worden gemaakt vanwege de vervroegde afschrijving. Het uitwerken van de financieringsmogelijkheden voor het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed is een onderdeel van de uitwerking van dit plan van aanpak.

## **7. Fasering**

Verduurzaming van vastgoed is maatwerk. Terugverdientijden zijn niet standaard en verschillen per gebouw en maatregel. De terugverdientijd voor verduurzamingsmaatregelen van bestaand vastgoed is veelal langer dan vijf jaar. Omdat de totale gemeentelijke vastgoedportefeuille (circa 1130 panden) te omvangrijk is om binnen

afzienbare tijd een maatwerkadvies op te stellen, zal er in eerste instantie worden gestart aan het vastgoed met een maatschappelijk karakter. Dit vastgoed draagt naar verwachting structureel bij aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Hieronder valt het vastgoed met een maatschappelijke - of culturele invulling. Om tot een totaalplan te komen voor verduurzaming van de maatschappelijke vastgoedportefeuille (portefeuille met een voorziene exploitatietermijn van vijf jaar en langer) is inzicht nodig in aard en omvang van de te nemen maatregelen en financiële gevolgen. Hiertoe zijn zeven objecten geselecteerd die een doorsnede vormen van de bij de CVDH in beheer zijnde vastgoed.

Met behulp van een energieprestatie maatwerkadvies zal een demarcatie worden aangebracht welke verduurzamingsmaatregelen voor verantwoordelijkheid en rekening van de CVDH als eigenaar zijn en welke maatregelen de huurder/gebruiker zelf kan treffen. Voor deze maatregelen wordt de op de onderhoudsplanning aanvullende investeringskosten geraamd en wordt een schatting gemaakt van de energie- en/of kostenbesparing. Zodoende kunnen de maatregelen op hun terugverdientijd worden beoordeeld. Het uitgangspunt is dat per saldo de kosten voor de huurder niet hoger zullen worden.

Van de totale huurderslasten (huur en nutsvoorzieningen) zullen, indien de huur stijgt als gevolg van de investering in duurzaamheidsmaatregelen, de kosten voor de nutsvoorzieningen minimaal evenredig moeten dalen.

Vanzelfsprekend zullen de huurders en gebruikers van het betreffende vastgoed in een vroeg stadium worden betrokken bij het opstellen van het maatwerkadvies en bij de eventuele uitvoering van de maatregelen. In veel gevallen zal een gezamenlijk plan van eigenaar en huurdersmaatregelen en/of een gedragsverandering van de huurder pas leiden tot het gewenste resultaat. Daarnaast zal bekeken moeten worden of een deel van de investering moet worden afgedekt door de verhoging van de huurprijs. In dat geval is de uitvoering van de duurzaamheidsmaatregel afhankelijk van de instemming van de huurder(s).

#### ***Fase 1: pilotproject (gereed februari 2015)***

De zeven geselecteerde objecten zijn verschillend van aard, grootte, invulling en ouderdom en hebben daardoor waarschijnlijk andere mogelijkheden en gevolgen voor maatregelen op het gebied van verduurzaming. De geselecteerde objecten zijn:

- Escampaan 57 - Zwembad Escamphof
- Badhuisstraat 177 - welzijnsgebouw Het Kalhuis
- Lange Voorhout 74 - Escher Museum
- Anemoonstraat 25 - wijkcentrum
- Genemuidenstraat 208-210 - bedrijfsverzamelgebouw Keu's Genoeg
- Constant Rebecqueplein 20 - atelierverzamelgebouw, theater en expositieruimte (DCR)
- Westeinde 425 - wijkgebouw De Kronkel

Voor ieder van deze objecten wordt door een extern adviesbureau een inventarisatie gemaakt van duurzaamheidsmaatregelen door middel van een EPA-U (energie prestatie advies voor de utiliteitsbouw). In de EPA-U komen o.a. de volgende zaken aan de orde:

- ✓ verduurzamingsmaatregelen;
- ✓ op de onderhoudsplanning aanvullende kosten van de maatregel;
- ✓ raming wat de maatregel kan besparen op energie en/of exploitatielasten;
- ✓ terugverdientermijn.

Per object wordt aangegeven welke maatregelen niet of niet geheel ten laste van de onderhoudsvoorziening kan worden gebracht. Per object wordt ook aangegeven welke mogelijkheden er zijn om de financiële gevolgen van een duurzaamheidsinvestering te dekken, zoals door huurverhoging, subsidies van derden of een onrendabele investering door de gemeente.

#### ***Fase 2: faseringsplan (gereed medio 2015)***

De uitkomsten van het pilotproject worden geëvalueerd op toepasbaarheid voor de aanpak van de volledige maatschappelijke vastgoedportefeuille. Dit zal resulteren in een voorstel uitvoeringsplan waarbij clustering, prioritering, kostenraming en betrokkenheid huurders/gebruikers aan de orde zullen komen.



Clustering kan op diverse manieren, bijvoorbeeld gebouwen die qua omvang en bouwjaar vergelijkbaar zijn of clustering op basis van type gebruiker c.q. functie bijvoorbeeld ateliers). Prioritering komt voort uit de analyse, hieruit moet duidelijk worden met welke panden een snel en effectief resultaat kan worden behaald door uitsluitend het, al dan niet vervroegd, uitvoeren van eigenaarsonderhoud. Denk aan objecten waar door dakisolatie een aanzienlijke energiebesparing gerealiseerd kan worden. Eveneens zal in kaart worden gebracht waar een combinatie van eigenaars- en huurdersmaatregelen benodigd zijn om resultaten te boeken, of een aanzienlijke, niet in de MOP voorziene, investering nodig is om tot een verbetering te komen.

Per gebouw zullen de huurders/gebruikers benaderd worden om actief mee te denken en te werken aan het uitvoering geven van de te treffen duurzaamheidsmaatregelen. Onderdeel hiervan is de cofinanciering (huurverhoging of investeringsbijdrage) door de huurder.

### ***Fase 3: uitvoeringsprogramma op pandniveau***

Na vaststelling van het faseringsplan zal per pand een uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat de voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen en een financieringsplan bevat.

Een planning voor fase 3 is nu nog niet aan te geven. Gelet op de omvang van de maatschappelijke vastgoedportefeuille zal er een meerjaren uitvoeringsprogramma duurzaamheid moeten worden opgesteld op basis van de beschikbare financiële middelen.

