

Gemeenteraad van Hengelo
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed	3699251		12 maart 2024

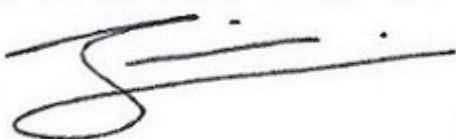
Geachte leden van de gemeenteraad,

De gemeente Hengelo heeft stevige duurzaamheidsambities. Voor de gehele gemeente is de doelstelling gezet op 60% CO₂-reductie in 2030 en klimaat- en energieneutraal in 2050. Dit is hoger dan de nationale afspraak, waarin Nederland heeft afgesproken in 2030 49% minder CO₂ uit te stoten ten opzichte van 1990.

Om deze doelstelling te halen heeft de projectgroep Verduurzamen Maatschappelijk Vastgoed afgelopen periode gewerkt aan het opstellen van een routekaart voor het verduurzamen van het vastgoed dat in eigendom is van de gemeente Hengelo. Hiermee is gevolg gegeven aan punt 24-NB-9.1 van de zomernota 2023-2027. Met de routekaart maken we inzichtelijk in welke volgorde het gemeentelijk vastgoed verduurzaamd kan worden. In 2024 beginnen we met de verduurzaming van het Twentebad. Hiermee behalen we de grootste CO₂-reductie.

Met deze informatiebrief stellen we u op de hoogte van de uitkomsten van de routekaart. De bijgevoegde samenvatting bevat de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek. In 2024 doen we u als gemeenteraad een verzoek voor een politieke markt op locatie.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

Bijlagen: 1

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074



Gemeente
Hengelo

Routekaart Verduurzamen Maatschappelijk Vastgoed

Een onderzoek naar de verduurzamingsmogelijkheden voor het maatschappelijk vastgoed dat in eigendom is van Gemeente Hengelo

Versie: december 2023
Opgesteld door: Areaal Advies B.V.



Samenvatting

De gemeente Hengelo heeft stevige duurzaamheidsambities. Voor de gehele gemeente is de doelstelling gezet op 60% CO₂-reductie in 2030 en klimaat- en energieneutraal in 2050. Dit is hoger dan de nationale afspraak, waarin Nederland heeft afgesproken in 2030 49% minder CO₂ uit te stoten ten opzichte van 1990. Om deze doelstelling concreet te maken heeft de gemeente Hengelo zes duurzaamheidsthema's geformuleerd: 1) Energieneutraal, 2) Circulair, 3) Klimaatbesteding, biodivers en groen, 4) Leefomgeving: gezond, inclusief en leefbaar, 5) Schone mobiliteit en 6) Duurzame economie.

Om als gemeente een significante bijdrage te leveren door middel van het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed moeten echter nog veel stappen worden genomen. De verduurzamingsopgave die er ligt voor het maatschappelijk vastgoed is namelijk ook een uitdaging voor verschillende afdelingen binnen gemeente Hengelo zoals Vastgoed, Sport en Sociaal. Samenwerking en afstemming om gezamenlijke doelen te bepalen is essentieel voor het succes van de realisatie van de opgave. Mede daarom is in dit project Verduurzamen Maatschappelijk Vastgoed een projectgroep opgestart bestaande uit collega's van meerdere afdelingen.

De verduurzamingsopgave voor vastgoed

De focus van dit project ligt op de fysieke maatregelen die genomen moeten worden om het maatschappelijk vastgoed te verduurzamen en hiermee CO₂-uitstoot te reduceren. Van de in totaal **95 adressen** zijn er van **57 adressen** gegevens geanalyseerd. Door bij deze adressen fysieke verduurzamingsmaatregelen uit te voeren die zowel energie besparen als energie opwekken, kan een CO₂-reductie worden gerealiseerd van ca. **3.100 ton CO₂**. De investering die hiervoor nodig is bedraagt ca. **€17,3 miljoen**. Van de overige 38 adressen is, bij gebrek aan data, nog geen analyse gemaakt.

Er zijn drie risico's die de realisatie van de CO₂-reductie negatief kunnen beïnvloeden:

- De praktische uitvoering (capaciteit van projectleiders, vertraging in besluitvorming en afhankelijkheid van de markt)
- Een gebrek aan afdeling overstijgende samenwerkingen en doelen (organisatie van een gezamenlijke aanpak)
- Hoger uitvallende werkelijke kosten dan geschat op basis van maatwerkadviezen

Voor het uitvoeren van de maatregelen is in de periode 2024-2027 vanuit de Zomernota €10 miljoen beschikbaar om verduurzamingsmaatregelen uit te voeren. De kosten om de geselecteerde adressen in deze periode te verduurzamen worden geschat op ca €9,4 miljoen. Dit betekent dat de kosten voor deze periode gedekt zijn in de Zomernota. Voor de onderzochte vastgoedportefeuille zijn de verduurzamingskosten geschat op ca €17,3 miljoen. Deze kosten zullen hoger uitvallen zodra voor de overige adressen ook zijn onderzocht. Op basis van kengetallen is de schatting dat de totale vastgoedportefeuille voor ca. €30 miljoen verduurzaamd kan worden.

Periode 2024-2027

Vanaf 2024 wordt begonnen met het uitvoeren van de verduurzaming volgens de routekaart (zie hoofdstuk 3). Om dit te kunnen bekostigen is in de Zomernota 2023-2027 totaal €10 miljoen beschikbaar gesteld. In 2024 zal het Twentebad (Lage Weide 3-5) verduurzaamd worden. Op dit moment is het Twentebad verantwoordelijk voor ca 34% van de totale CO₂-uitstoot van de vastgoedportefeuille. Door in 2024 te starten met de verduurzaming van het Twentebad zal dus een grote CO₂-reductie van de vastgoedportefeuille worden gerealiseerd.

Vervolgens zal in 2025 worden gestart met de gymzaal aan de Merelweg, Kulturhus Hasselo, MFA 't Berflo en wijkcentrum Slangenbeek. Deze gebouwen zijn in het kader van een lerende aanpak geselecteerd. Voor deze panden zijn daarom al pandspecifieke plannen van aanpak gemaakt waarin een analyse staat van de uit te voeren duurzaamheidsmaatregelen en de hierbij horende geschatte kosten. Deze plannen van aanpak zullen de basis vormen voor de uitvraag naar de marktpartij(en) die de verduurzamingsmaatregelen zullen uitvoeren. De (voorbereiding van) uitvraag kan in 2024 al worden gedaan. Zo kan er geleerd worden van de marktpartijen en in 2025 op een effectieve manier tot realisatie worden overgegaan.

In totaal zal er over de periode 2024-2027 een CO₂-besparing kunnen worden gerealiseerd van **ca. 65%** ten opzichte van de uitstoot van de totale onderzochte vastgoedportefeuille.

Kosten inclusief 25% opslag		CO ₂ -besparing (Kg)		%
€ 2.609.375	in 2024	1.063.000	in 2024	34%
€ 2.277.654	in 2025	390.130	in 2025	12%
€ 2.128.495	in 2026	340.782	in 2026	11%
€ 2.412.950	in 2027	264.082	in 2027	8%
€ 9.428.474	Totaal 2024-2027	2.057.994	Periode 2024-2027	65%

Inhoudsopgave

1. De opgave in beeld	5
Wet en regelgeving	5
Duurzaamheidsvisie Gemeente Hengelo	6
2. Projectafbakening	7
Integrale aanpak	7
De onderzochte vastgoedportefeuille	8
3. De routekaart	9
Uitgangspunten	9
CO ₂ -besparingen	10
De routekaart	11
4. Vervolgstappen	13
Praktische uitvoering	13
Financiële borging & MJOP	14
Gebruikerswensen	14

1. De opgave in beeld

Wet en regelgeving

In 2016 is het VN-Klimaatakkoord van Parijs ondertekend door de 28 lidstaten van de Europese Unie. Het akkoord ging per 2020 in. Om dit doel te halen hebben EU-lidstaten met elkaar afgesproken dat de EU in 2030 minimaal 40% minder CO₂ moet uitstoten. Nederland werkt nu nationaal aan 49% minder uitstoot. Nederland wil, als andere landen meedoen, de Europese doelstelling verhogen. Niet 40% minder uitstoot van broeikasgassen in 2030, maar 55%.

De Nederlandse klimaatdoelen zijn vastgesteld in de nationale Klimaatwet. Om de klimaatdoelen van het VN-Klimaatakkoord van Parijs te halen wordt de wetgeving voor de energiestaat van gebouwen steeds meer aangescherpt. Ook maatschappelijke organisaties moeten hun gebouwen verduurzamen om aan deze opgave bij te dragen. Nieuwbouw moet vrijwel energieneutraal en aardgasvrij worden opgeleverd en bij verkoop, verhuur of oplevering van utiliteitsgebouwen is een energielabel verplicht. De verwachting is dat de wetgeving op het gebied van duurzaamheid de komende jaren alleen nog maar strenger gaat worden. In tabel 1 is een overzicht te vinden van de huidige wet en regelgeving op het gebied van duurzaam maatschappelijk vastgoed.

Wettelijke verplichtingen

Het maatschappelijk vastgoed in Nederland is verplicht om in 2030 en 2050 respectievelijk 55% en 95% CO₂-uitstoot te verminderen.

Voor de bouw van nieuwe overheidsgebouwen moet worden voldaan aan de BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) eisen.

Bedrijven en instellingen die per jaar vanaf 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas(equivalent) gebruiken zijn verplicht om alle energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder uit te voeren. Deze maatregelen zijn door de overheid weergegeven in de Erkende Maatregelen Lijst (EML).

Elk kantoor groter dan 100m² moet vanaf 2023 energielabel C hebben.

Tabel 1. Overzicht wet- en regelgeving

Duurzaamheidsvisie Gemeente Hengelo

De gemeente Hengelo heeft haar duurzaamheidsvisie verwerkt in het document: *Duurzaam Hengelo. Koers richting 2050*. In dat document staat beschreven welke duurzaamheidsdoelstellingen de gemeente heeft maar ook op welke manier deze doelstellingen bereikt kunnen worden. De koers van de gemeentelijke organisatie is gericht op 60% CO₂ vermindering in 2030 (hoger dan de landelijke koers) en op een klimaat- en energieneutraal Hengelo in 2050.

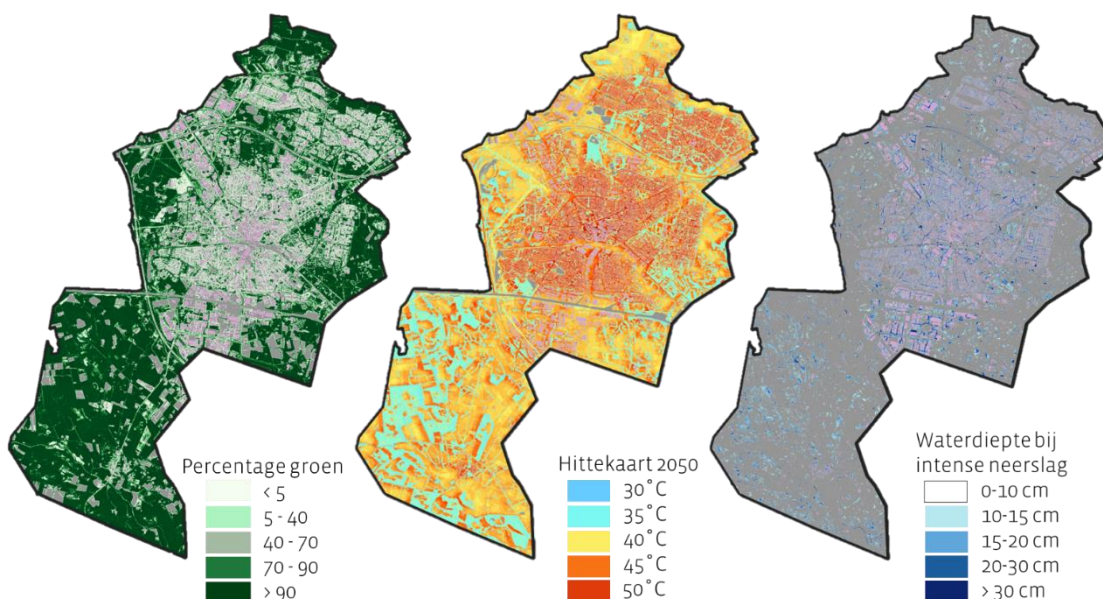
Om deze doelstelling concreet te kunnen maken heeft de gemeente Hengelo 'Het Hengelose Achtje' uitgewerkt. Hierin staan zes duurzaamheidsthema's uitgewerkt, namelijk:

1. Energieneutraal
2. Circulair
3. Klimaatbestendig, biodivers en groen
4. Leefomgeving: gezond, inclusief en leefbaar
5. Schone mobiliteit
6. Duurzame economie



Alhoewel vastgoed geen apart thema is binnen de duurzaamheidskoers van de gemeente Hengelo, zijn bovengenoemde thema's onlosmakelijk verbonden met de gebouwde omgeving. Zo kan de verduurzaming van een gebouw bijdragen aan zowel de doelstelling energieneutraal, circulair, klimaatbestendig en leefomgeving. De onderstaande kaarten laten dan ook zien dat juist in de gebouwde omgeving de klimaateffecten het grootst zijn.

Uit een intern onderzoek naar de CO₂-uitstoot van het vastgoed waarvoor de gemeente de energierekening betaald blijkt dat er in 2022 **3.168 ton CO₂** is uitgestoten. Het is dus van belang om het gemeentelijk vastgoed te verduurzamen en daarbij koppelkansen te benutten op het gebied van circulariteit, klimaat en leefomgeving.



2. Projectafbakening

De doelstelling van de gemeente Hengelo is om het maatschappelijk vastgoed in de gemeente te verduurzamen en zo te bouwen aan een CO₂-neutraal Hengelo. Echter, is niet al het maatschappelijk vastgoed in de gemeente ook in eigendom. Op basis van de eigendomssituatie zijn er drie soorten maatschappelijk vastgoed te onderscheiden:

- Maatschappelijk vastgoed in eigendom
- Maatschappelijk vastgoed niet in eigendom
- Onderwijshuisvesting

Het college heeft de volgende kaders voor het project Verduurzamen Maatschappelijk Vastgoed uitgesproken:

- Om te kunnen voldoen aan de eigen duurzaamheidsambities en de wettelijke verplichtingen zal er worden ingezet op het energieneutraal maken van het maatschappelijk vastgoed dat in eigendom van Gemeente Hengelo is.
- De verduurzaming van schoolgebouwen is in het Integraal huisvestingsplan Onderwijs (IHP) opgenomen en wordt daarin uitgewerkt.
- Voor maatschappelijk vastgoed dat niet in eigendom is van de gemeente zullen geen (directe) duurzaamheidsinvesteringen worden gedaan.

Integrale aanpak

De afdeling vastgoed is verantwoordelijk voor het maatschappelijk vastgoed dat in bezit is van de gemeente. De manier waarop deze panden worden gebruikt hangt echter ook samen met de beleidskeuzes die door andere afdelingen worden gemaakt. Zo wordt er vanuit Onderwijs een integraal huisvestingsplan opgesteld waaruit zal blijken welke toekomstplannen er voor de verschillende onderwijslocaties zijn. Ook zijn er vanuit Sport intenties om een routekaart op basis van toekomstplannen op te stellen voor de sporthallen en gymlokalen. De volgorde van de routekaart die in dit document staat is gemaakt op basis van duurzaamheidskeuzes. Beleidskeuzes vanuit zowel Vastgoed als andere afdelingen zullen invloed hebben op de routekaart waardoor dit kan worden gezien als een dynamische routekaart. Het is dan ook belangrijk om deze routekaart te blijven afstemmen met de routekaart/IHP van Sport en Onderwijs.

Integraal Huisvestingsplan (IHP) en Routekaart Sport

In het geval van onderwijshuisvesting heeft de gemeente niet het volledige eigendom maar is er sprake van een 'economisch claimrecht'. Dit betekent dat zodra een schoolbestuur een onderwijslocatie niet meer nodig heeft deze weer in volledig eigendom van de gemeente komt. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting (nieuwbouw en uitbreiding) en krijgen voor de financiering hiervan elk jaar een bijdrage uit het Gemeentefonds. Schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van het schoolgebouw.

Gemeenten en schoolbesturen zijn dus samen verantwoordelijk voor een goede onderwijshuisvesting. Beide hebben elk hun eigen rollen en verantwoordelijkheden hierin. De

rollen en verantwoordelijkheden worden beschreven in het integraal huisvestingsplan (IHP). Het IHP is een langetermijnvisie dat een leidraad biedt voor investeringen in de huisvesting van het onderwijs en wordt gezamenlijk door schoolbesturen en de gemeente opgesteld.

Op dit moment is de gemeente Hengelo samen met de schoolbesturen bezig met het opstellen van een IHP. Het thema verduurzamen zal onderdeel vormen van dit IHP en dit is de reden dat onderwijshuisvesting geen onderdeel uitmaakt van deze routekaart voor het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed. Uitzonderingen hierop zijn gebouwen die wel volledig in eigendom zijn van de gemeente en waarin onderwijshuisvesting zit zoals een MFA.

Vanuit Sport wordt in 2024 begonnen met een routekaart voor de gymlokalen, sporthallen en overige sportaccommodaties. Dit betekent dat er voor deze vastgoedobject een duidelijk toekomstbeeld komt. Het is belangrijk dat de routekaart verduurzamen die in dit document staat hiermee wordt vergeleken en waar nodig wordt aangepast.

De onderzochte vastgoedportefeuille

Op basis van de eerdergenoemde kaders is er een afbakening gemaakt in de vastgoedobjecten die zijn meegenomen in dit onderzoek. Van het totale maatschappelijke vastgoed in eigendom zijn er 95 adressen die vallen onder de afbakening van dit onderzoek. Een deel van de adressen die niet zijn meegenomen vallen onder het IHP en een ander deel bestaat uit objecten zoals woningen of gronden.

Van de 95 meegenomen objecten zijn er 28 nog afhankelijk van beleidskeuzes bij Sociaal of Onderwijs. Dit betekent dat voor deze objecten nog niet duidelijk is of ze in de toekomst nog ingezet zullen worden voor het ondersteunen van het gemeentelijke beleid. Hier zal meer duidelijkheid in komen zodra het IHP afgerond is. In totaal zijn er 57 maatwerkadviezen geanalyseerd.

Nog afstemmen		Aantal maatwerkadviezen		
Afstemmen	28	13	Wel	57
Al meenemen	67	44	Niet	38
Totaal	95	57	Totaal	95

3. De routekaart

Voor het komen tot een routekaart voor het verduurzamen van de eerdergenoemde vastgoedportefeuille is gebruik gemaakt van de maatwerkadviezen die in 2018 en 2019 zijn opgesteld. Daarnaast is het MJOP van elk gebouw onderzocht en bepaald welk jaar een natuurlijk moment is voor het uitvoeren van de duurzaamheidsmaatregelen.

Uitgangspunten

Bij het opstellen van de routekaart en het berekenen van de besparingen is gebruik gemaakt van de maatwerkadviezen. Deze maatwerkadviezen maken gebruik van kengetallen om zowel een inschatting te kunnen maken van het energieverbruik als de CO₂-besparing. De getoonde CO₂-besparingen komen daarom niet altijd overeen met de praktijk. Er is gekozen om de kengetallen te hanteren om een zo zuiver mogelijke vergelijking te maken. Zo zijn er wel werkelijke verbruikscijfers beschikbaar maar niet voor elk adres op de lijst. Omdat het voor het opstellen van een routekaart essentieel is dat er een vergelijking kan worden gemaakt is dus gekozen voor het gebruik van kengetallen.

De gemeente Hengelo maakt gebruik van energiecontracten op basis van 'groene' stroom. Dit betekent dat de ingekochte elektriciteit in theorie CO₂-neutraal is. Voor het berekenen van de CO₂-uitstoot van de vastgoedportefeuille in dit project is het elektriciteitsverbruik (en dus ook de mogelijke besparingen) meegenomen als 'grijze' stroom en dus als bijdrager aan de CO₂-uitstoot. Hier is voor gekozen omdat de maatwerkadviezen hier ook van uit gaan en alleen op deze manier een goede vergelijking mogelijk is.

Een voorbeeld van waar het elektriciteitsverbruik wel is meegenomen als groene stroom is de CO₂-prestatieladder waarin de CO₂-footprint van de gemeentelijke organisatie is berekend. Op basis van enkel het gasverbruik is berekend dat de CO₂-footprint van het gemeentelijk vastgoed ca **1.700 ton CO₂** is. Indien de CO₂-uitstoot afkomstig van het elektriciteitsverbruik ook wordt meegerekend dan is de totale CO₂-footprint van de eigen vastgoedportefeuille ca **3.168 ton CO₂**. Deze laatste wordt in dit document gehanteerd om vergelijking mogelijk te maken. Deze berekening is gebaseerd op de adressen waarvan de werkelijke verbruiken bekend zijn en is een schatting.

Voor het berekenen van de besparingen is groene stroom in de maatwerkadviezen wél meegenomen als bijdrager aan de CO₂-uitstoot. De getoonde besparingen zijn dus ook besparingen afkomstig uit een lager elektriciteitsverbruik. Om de volgorde van de Routekaart te bepalen is gebruik gemaakt van twee criteria:

- 1) De geschatte absolute CO₂-besparing in Kg
- 2) Het natuurlijke moment van investeren op basis van het MJOP.

CO₂-besparingen

Op basis van de 57 onderzochte maatwerkadviezen staan in de onderstaande tabel de adressen weergegeven op volgorde van geschatte realiseerbare CO₂-besparing. Gekeken naar de totale onderzochte vastgoedportefeuille is er een besparing mogelijk van ca. 3.100 ton CO₂. De geschatte kosten om dit te kunnen realiseren zijn ca. €17,3 miljoen. Vergeleken met de geschatte huidige CO₂-uitstoot (3.168 ton CO₂) betekent de verduurzaming van de onderzochte portefeuille een CO₂-besparing van ca. 97%. In onderstaande tabel zijn ook de natuurlijke momenten op basis van het MJOP weergegeven.

Start 2024	Natuurlijk moment		CO ₂ -besparing		Geschatte kosten		Verder onderzoek nodig	
	CO ₂ -besparing (kg)	Geschatte kosten	CO ₂ -besparing	Geschatte kosten				
1 Lage Weide 3-5	1.063.000	€ 2.087.500	30 Mozartlaan 161	21.308 € 91.202	58 Asveldweg 14 (03)	87 Vijverlaan 63 - 65		
2 Industrieplein 10	248.232	€ 1.412.804	31 Breemarsweg 481A	20.495 € 140.140	59 Asveldweg 14 (04)	88 Vijverlaan 63 (02)		
3 Kuipersdijk 46	162.677	€ 792.360	32 Merelweg 21	18.709 € 142.001	60 B.P. Hofstedestraat 41	89 Vijverlaan 63 (03)		
4 Apolloplein 1	130.871	€ 390.632	33 Mussenstraat 34	17.901 € 166.900	61 Bataafse Kamp 4	90 Wegtersweg 9 (02)		
5 Uitslagsweg 102	112.775	€ 493.666	34 Havezatenlaan 18	17.376 € 140.951	62 Beursstraat 44	91 Wegtersweg 9 (03)		
6 Henry Woodstraat 60	91.352	€ 408.865	35 Brinkstraat 9	16.914 € 68.212	63 Booggang 2	92 Wegtersweg 9A (02)		
7 Kuipersdijk 40 (01)	85.913	€ 357.066	36 Asveldweg 14 (01)	16.721 € 208.402	64 Brinkstraat 9 (02)	93 Weustinkstraat 23		
8 Uitslagsweg 47	70.260	€ 478.447	37 Jan Prinsstraat 1	15.688 € 123.170	65 Burgemeester Jansenplein 1	94 Wezelstraat 71		
9 Beckumerkerkweg 27	68.147	€ 360.183	38 Deurningerstraat 64	15.080 € 134.858	66 Burgemeester van der Dussenplein 1	95 Zwavertsweg nabij 108		
10 Gerststraat 2 (01)	66.828	€ 573.977	39 Anton Brucknerstraat 85	13.645 € 269.417	67 Burgemeester van der Dussenplein 3			
11 St. Janstraat 5	58.119	€ 265.509	40 Pruisische Veldweg 77	13.549 € 103.392	68 Deurningerstraat 250 (01)			
12 Pruisische Veldweg 81	55.435	€ 310.624	41 Cruys Voorberghstraat 105	13.505 € 211.007	69 Deurningerstraat 250 (02)			
13 Straatsburg 3	54.879	€ 257.284	42 Vijverlaan 63 (01)	13.479 € 81.105	70 Deurningerstraat 250 (03)			
14 Henry Woodstraat 62	48.797	€ 274.026	43 Havenkade 52	11.254 € 53.189	71 Deurningerstraat 262 (nabij)			
15 Straatsburg 5	40.491	€ 301.345	44 Curaçaostraat 10	10.837 € 83.363	72 Houtmaatweg 9			
16 Neptunusstraat 51	38.984	€ 214.088	45 van Alphenstraat 25 (01)	9.219 € 111.260	73 Kanaaldijk 12			
17 Jan van der Heydenstraat 22	35.669	€ 169.918	46 Oldenzaalsestraat 347 (01)	8.864 € 161.004	74 Koekoekweg 18 t/m 20			
18 Vöckersweg 24	32.307	€ 193.467	47 Asveldweg 14 (02)	7.603 € 53.355	75 Kuipersdijk 46 (04)			
19 Twijnstraat 8	31.446	€ 197.113	48 Langstraat 35	6.217 € 34.248	76 Kuipersdijk 46 (05)			
20 Woolderesweg 126	30.658	€ 193.781	49 van Alphenstraat 27 (01)	5.912 € 45.703	77 Kuipersdijk 46 (08)			
21 Achterhoekse Molenweg 271 3	29.522	€ 139.689	50 Oldenzaalsestraat 345	5.649 € 162.989	78 Oldenzaalsestraat 349 (01)			
22 Schumannstraat 30	29.396	€ 182.248	51 Kuipersdijk 46 (06)	5.614 € 30.673	79 Oldenzaalsestraat nabij 518			
23 Wegtersweg 9 (01)	27.436	€ 90.018	52 Straatsburg 1	5.030 € 47.970	80 Onze Lieve Vrouwestraat 10			
24 Klaas de Rookstraat 61	25.385	€ 195.564	53 César Franckstraat 36A	4.420 € 32.550	81 Onze Lieve Vrouwestraat 10 t/m 20			
25 Wolter Ten Catestraat 54A	25.174	€ 242.092	54 Bartelinkslaantje 21	4.303 € 23.167	82 Onze Lieve Vrouwestraat 20			
26 Jacques Perkstraat 13	24.474	€ 131.803	55 Wegtersweg 9A (01)	3.405 € 21.035	83 Oude Bornseweg 101			
27 César Franckstraat 36C + D	23.960	€ 150.949	56 Theresiastraat 61	3.052 € 20.899	84 Twijnstraat 6			
28 Leeuwerikstraat 36	23.462	€ 107.253	57 Vijverlaan 65	654 € 23.493	85 van Alphenstraat 25 (02)			
29 Deldenerstraat 25	22.814	€ 126.226			86 van Alphenstraat 27 (02)			
			Totaal:	3.064.868 € 17.355.190 *				

*inclusief 25% opslag

De routekaart

De uiteindelijke routekaart kijkt wat betreft de volgorde af van de eerder getoonde tabel met CO₂-besparingen. Dit komt doordat, naast de totale CO₂-besparing per adres, ook is gekeken naar het MJOP en voor welke gebouwen de komende 5 jaar een grote investering op de planning staat voor het onderhoud. De periode 5 jaar is gekozen om dat daar op dit moment voor wordt gespaard. Hiermee zijn de natuurlijke momenten in kaart gebracht en in de eerder getoonde tabel met CO₂-besparingen geel gemarkeerd.

Ook is er met een projectteam, bestaande uit collega's met verschillende expertises, gewerkt aan een pandspecifieke plan van aanpak voor vier adressen. Hierin staan verdiepende analyses van het maatwerkadvies met daarin de uit te voeren duurzaamheids-maatregelen en de hierbij horende geschatte kosten. De vier gekozen adressen zijn de gymzaal aan de Merelweg, Kulturhus Hasselo, MFA 't Berflo en wijkcentrum Slangenbeek. Deze panden zijn bedoeld als pilot, waarin een lerende aanpak wordt gehanteerd voor de rest van de portefeuille. In de onderstaande routekaart zijn 53 adressen te zien in plaats van 57 omdat enkele adressen gezamenlijk worden verduurzaamd en dus als één project worden beschouwd.

Jaar	Routekaart	
2024	1 Lage Weide 3-5	31 Breemarsweg 481A
	2 Apolloplein 1	32 Mussenstraat 34
2025	3 Henry Woodstraat 60 & 62	33 Havezatenlaan 18
	4 Straatsburg 1, 3 & 5	34 Brinkstraat 9
	5 Merelweg 21	35 Asveldweg 14 (01)
2026	6 Jacques Perkstraat 13	36 Jan Prinsstraat 1
	7 Woolderesweg 126	37 Deurningerstraat 64
	8 Kuipersdijk 40 & 46	38 Pruisische Veldweg 77
	9 Twijnstraat 8	39 Cruys Voorberghstraat 105
2027	10 Neptunusstraat 51	40 Vijverlaan 63 (01)
	11 Anton Brucknerstraat 85	41 Havenkade 52
	12 Langestraat 35	Vanaf 2028 42 Curaçaostraat 10
	13 Uitslagsweg 47	43 van Alphenstraat 25 (01)
	14 Beckumerkerkweg 27	44 Oldenzaalsestraat 347 (01)
	15 Gerststraat 2 (01)	45 Asveldweg 14 (02)
Vanaf 2028	16 Industrieplein 10	46 van Alphenstraat 27 (01)
	17 Uitslagsweg 102	47 Oldenzaalsestraat 345
	18 St. Janstraat 5	48 Kuipersdijk 46 (06)
	19 Pruisische Veldweg 81	49 César Franckstraat 36A
	20 Jan van der Heydenstraat 22	50 Bartelinkslaantje 21
	21 Vöckersweg 24	51 Wegtersweg 9A (01)
	22 Achterhoekse Molenweg 271 3	52 Theresiastraat 61
	23 Schumannstraat 30	53 Vijverlaan 65
	24 Wegtersweg 9 (01)	
	25 Klaas de Rookstraat 61	
	26 Wolter Ten Catestraat 54A	
	27 César Franckstraat 36C + D	
	28 Leeuwerikstraat 36	
29 Deldenerstraat 25		
30 Mozartlaan 161		

Periode 2024 - 2027

In 2024 zal het Twentebad (Lage Weide 3-5) worden verduurzaamd waarmee een besparing van ca 34% van de totale CO₂-uitstoot van de onderzochte vastgoedportefeuille wordt gerealiseerd. Vervolgens wordt in datzelfde jaar begonnen met de voorbereiding van de verduurzaming van de vier adressen die onder de lerende aanpak vallen. In 2025 zal worden gestart met de realisatie van de verduurzamingsmaatregelen waarmee wordt afgeweken van de volgorde op basis van hoogste CO₂-besparing. De opgedane kennis in deze periode zal worden meegenomen bij het verduurzamingsproces van de overige adressen.

In 2026 en 2027 zullen de op basis van de natuurlijke momenten zeven adressen worden verduurzaamd en daarnaast nog drie adressen op basis van te behalen CO₂-besparing. Uitzondering hierop is het industrieplein 10 (Metropool). Deze scoort hoog op basis van mogelijke CO₂-besparing maar hier zijn recent verdiepende onderzoeken naar gedaan. Hieruit blijkt dat het op dit moment technisch uitdagend is om de verduurzamingsmaatregelen door te voeren. Het advies is dan ook om in 2028 te beginnen met het industrieplein 10.

Op basis van de beschreven volgorde is het mogelijk om in de periode t/m 2027 al een CO₂-besparing te realiseren van ca. 65% ten opzichte van de uitstoot van de totale onderzochte portefeuille. De geschatte kosten (inclusief 25% opslag) bedragen ca €9,4 miljoen.

	Geschatte kosten	Gebouw	Kosten	Co2 besparing (kg)
2024	€ 2.087.500	Lage Weide 3-5	€ 2.087.500	1.063.000
2025	€ 1.822.123	Apolloplein 1	€ 390.632	130.871
		Henry Woodstraat 60 & 62	€ 682.891	140.149
		Straatsburg 1,3 & 5	€ 606.599	100.400
		Merelweg 21	€ 142.001	18.709
2026	€ 1.702.796	Jacques Perkstraat 13	€ 131.803	24.474
		Woolderesweg 126	€ 193.781	30.658
		Kuipersdijk 40 & 46	€ 1.180.099	254.204
		Twijnstraat 8	€ 197.113	31.446
2027	€ 1.930.360	Neptunusstraat 51	€ 214.088	38.984
		Anton Brucknerstraat 85	€ 269.417	13.645
		Langestraat 35	€ 34.248	6.217
		Uitslagsweg 47	€ 478.447	70.260
		Beckumerkerkweg 27	€ 360.183	68.147
		Gerststraat 2 (01)	€ 573.977	66.828

Kosten inclusief 25% opslag	
€ 2.609.375	in 2024
€ 2.277.654	in 2025
€ 2.128.495	in 2026
€ 2.412.950	in 2027
€ 9.428.474	Totaal 2024-2027

CO ₂ -besparing (Kg)		%
1.063.000	in 2024	34%
390.130	in 2025	12%
340.782	in 2026	11%
264.082	in 2027	8%
2.057.994	Periode 2024-2027	65%

4. Vervolgstappen

Op hoofdlijnen is nu de prioritering bepaald bij het verduurzamen van de vastgoedportefeuille. Vanaf 2024 zal worden begonnen met de voorbereiding en uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen voor het Twentebad. In deze paragraaf wordt beschreven op welke manier de routekaart in de praktijk kan worden toegepast.

Praktische uitvoering

De grootste voorwaarde voor het realiseren van de duurzaamheidsmaatregelen is dat er genoeg capaciteit is om de verschillende projecten te coördineren. De opgave die er ligt is geen geringe opgave en zal, naast het reguliere werk dat de collega's uitvoeren, een flinke hoeveelheid tijd en werk extra vragen. Afstemming met toekomstplannen vanuit andere afdeling is essentieel voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed. De investeringen in verduurzamingsmaatregelen zijn namelijk voor de lange termijn. Een voorwaarde voor deze investeringen is dus dat er zekerheid is over de toekomst van het vastgoedobject. In het vervolgtraject (periode 2024-2027) zullen de volgende werkzaamheden moeten worden opgepakt:

- Het voorbereiden en uitvoeren van de aanbesteding(en) van werken (bouwkundig en installatietechnisch).
- Contact onderhouden en begeleiden van de adviseurs van aanbesteding tot oplevering.
- Budgetbewaking en rapporteren over de voortgang van de projecten aan de opdrachtgever en eventueel college/raad.
- De afstemming van de werkzaamheden met eventuele huurders/gebruikers (in samenwerking met de assetmanager).
- Het opstellen van een gebruikersplan na oplevering van het verduurzaamde gebouw.

Binnen de gemeente is, verspreid over verschillende afdelingen, veel kennis aanwezig van de gebouwen en de (on)mogelijkheden als het gaat om de verduurzaming ervan. De huidige projectgroep zal in een andere vorm door kunnen gaan en bestaan uit collega's van de afdelingen Sociaal, Onderwijs en Vastgoed. Om te zorgen dat de afstemming tussen deze afdelingen goed verloopt en dat de bovengenoemde werkzaamheden worden opgepakt kan een projectleider worden aangesteld. De projectleider zal op reguliere basis moeten schakelen met collega's over de projecten. Hierbij kunnen de portefeuillemanager vastgoed en de coördinator vastgoed als vast aanspreekpunt dienen.

Om te kunnen bepalen of de verduurzamingsaanpak de gewenste resultaten op levert zal er een periodiek evaluatiemoment worden gehouden. Hierbij zullen de uitgevoerde werkzaamheden worden geëvalueerd, de vervolgstappen in beeld gebracht en opnieuw een kostenanalyse worden gemaakt op basis van de opgedane kennis. Het voorstel is om dit voorstelmoment minimaal elke 2 jaar te houden.

Financiële borging & MJOP

Voor het uitvoeren van de maatregelen is in de periode 2024-2027 vanuit de Zomernota €10 miljoen beschikbaar om verduurzamingsmaatregelen uit te voeren. De kosten om de geselecteerde adressen in deze periode te verduurzamen worden geschat op ca €9,4 miljoen. Dit betekent dat de kosten voor deze periode gedekt zijn in de Zomernota. Voor de onderzochte vastgoedportefeuille zijn de verduurzamingskosten geschat op ca €17,3 miljoen. Deze kosten zullen hoger uitvallen zodra de overige adressen ook zijn onderzocht. Op basis van kengetallen is de schatting dat de totale vastgoedportefeuille voor ca €30 miljoen verduurzaamd kan worden. Op de eerder beschreven evaluatiemomenten worden

Daarnaast is het mogelijk om kansen uit het MJOP te benutten door geplande werkzaamheden te combineren met verduurzamingsmaatregelen. De hoogte van dit budget en het jaar van uitvoering is per gebouw verschillend en is verder uitgewerkt in het pandspecifieke plan van aanpak. Het uitgangspunt is dat er tot 5 jaar vooruit wordt gespaard voor het MJOP. De kosten voor de duurzaamheidsmaatregelen moeten altijd worden gezien als investeringen en kunnen daarom niet 1 op 1 vanuit het MJOP worden gefinancierd, welke is bedoeld voor vervanging.

Gebruikerswensen

Vanuit duurzaamheidsoverwegingen moet ook gekeken worden naar de eventuele 'extra' wensen die vanuit de huurder/gebruiker worden aangegeven ten opzichte van het pand. Zo kan het zijn dat de huurder/gebruiker vraagt om fysieke aanpassingen die niet onder de duurzaamheidsmaatregelen vallen. Aangezien er toch werkzaamheden gaan plaatsvinden in het pand is het duurzaam om ook meteen te kijken of er kan worden voldaan aan de wensen van de huurder/gebruiker. Dit valt onder meerwerk en de projectleider moet per project onderzoeken of en vanuit welk budget dit kan worden gerealiseerd. De €10 miljoen uit de zomernota is beschikbaar voor duurzaamheidsmaatregelen en in de basis niet voor andere doeleinden. Eventuele slimme combinaties met wensen van gebruikers moeten worden onderzocht maar het staat niet vast dat deze allemaal uit het beschikbare budget kunnen worden gefinancierd.