

# INZICHT KRIJGEN, PRIORITEREN EN PLANNEN VERDUURZAMEN ONTMOETINGSPLEKKEN



# Inhoudsopgave: Inzicht krijgen, prioriteren en plannen

	Inleiding	2
	Rol en hulp gemeente bij verduurzaming	3
	Inzicht in maximale besparing	4
	Eigendom- of huursituatie en levensduur	6
	Vooruitkijken met behulp van routekaart	8



# Inleiding

Als het goed is heb je het werkboek 'Breng het gebouw in kaart!' doorgenomen en de samenvattende bladzijdes ingevuld met de verduurzamingsstappen per hoofdstuk (thema). Je hebt nu een duidelijk beeld van welke verduurzamingsmaatregelen passend zijn voor jullie ontmoetingsplek. Het doel van dit werkboek is inzicht te krijgen in de investering en besparing van deze verduurzamingsmaatregelen. Vervolgens onderzoek je de financiële mogelijkheden van de verduurzaming en ga je maatregelen prioriteren en plannen.

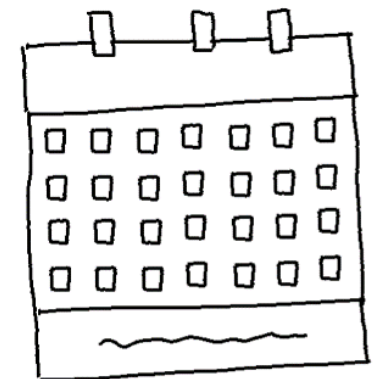
## Volgorde van de verduurzamingsmaatregelen

Bij het inplannen van de verduurzamingsmaatregelen is de **volgorde van belang** voor de mate van energiebesparing. Omdat het niet altijd mogelijk is de verduurzaming in één keer uit te voeren, kan het zijn dat de verduurzaming in een aantal stappen moet worden uitgevoerd. Maar wat is dan de **juiste volgorde** van de verduurzamingsmaatregelen en hoe voorkom je dat je de verkeerde maatregelen neemt? In de regel hebben onderstaande stappen de voorkeur, ook wel de **Trias Energetica** genoemd:

- 1. Reduceren energievraag:** Begin met maatregelen die de energievraag reduceren. Dit levert direct een CO<sub>2</sub> besparing op. Bijvoorbeeld vervangen van Led verlichting (relatief betaalbaar) of door het isoleren van gevels, daken en/of vloeren. Het reduceren van de energievraag is vooral belangrijk bij de overstap naar een (hybride) warmtepomp.
- 2. Duurzame energiebronnen:** Bij de tweede stap probeer je maximaal gebruik te maken van energie uit duurzame bronnen (hernieuwbare energie) zoals wind-, water-, en zonne-energie: bijvoorbeeld door installatie van zonnepanelen.
- 3. Efficiënt gebruik (fossiele) energiebronnen:** Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van (fossiele) energiebronnen om in de resterende energiebehoefte te voorzien; ledverlichting, daglichtregelingen, isoleren van leidingen of de overstap naar een warmtepomp.



[Trias Energetica](#)







# Rol en hulp gemeente bij verduurzaming

In dit hoofdstuk lees je wat de rol is van de gemeente op het gebied van het verduurzamen van hun maatschappelijk vastgoed. De meeste ontmoetingsplekken zijn maatschappelijk vastgoed. Een aantal is in eigendom van bijvoorbeeld een vereniging of stichting.

Om je ontmoetingsplek toekomstbestendig te maken is het belangrijk om aan te sluiten op de **verduurzamings- en klimaatdoelen 2050** (CO<sub>2</sub> neutraal) die voor Nederland zijn opgesteld. Als gebruiker of eigenaar van de ontmoetingsplek sta je hier natuurlijk niet alleen in. Vroeg of laat heb je hulp nodig van jouw gemeente om deze ambitie te halen. Daarom is het goed te weten wat je kan verwachten van jullie gemeente op het gebied van het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed.

Gemeenten zijn volgens het ontwerp Klimaatakkoord **de regisseurs** van de **warmtetransitie** voor de gebouwde omgeving. Om een goede invulling te geven aan de verduurzaming van Nederland wordt van **alle gemeentes** de twee **onderstaande plannen verwacht**.



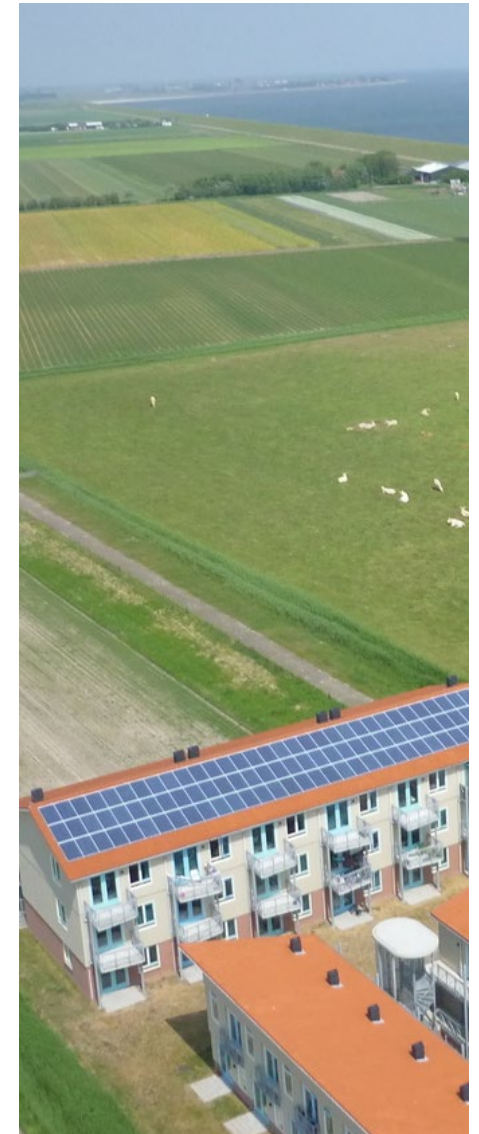
[TVW & WUP](#)



[Aardgasvrij](#)

1. **Transitievisie Warmte (TVW):** In de Transitievisie Warmte geven gemeentes aan wat de alternatieven voor aardgas zijn in hun gemeente. Daarnaast moet worden aangegeven welke wijken **aardgasvrij** gemaakt gaan worden en op welke manier.
2. **Wijkuitvoeringsplan (WUP):** Geeft aan hoe een gemeente van plan is haar wijken aardgasvrij te maken door over te stappen naar duurzame manieren van verwarmen en koken. Wijkuitvoeringsplannen worden opgesteld als opvolging op de Transitievisie Warmte.

**Controleer** dus wat de **plannen** zijn voor **jouw wijk**. Wordt er bijvoorbeeld een warmtenet aangelegd? Dan is overstappen op een warmtepomp mogelijk niet nodig. Benader je gemeente over de plannen en onderzoek of je gezamenlijk kan optrekken in het verduurzamen van je ontmoetingsplek.





# Eigendom- of huursituatie en levensduur

**Voordat je bepaalt welke verduurzamingsmaatregelen je definitief wilt gaan laten uitvoeren is het van belang de eigendom- of huursituatie te weten. Daarnaast is het ook van belang om de te verwachte levensduur van het gebouw te weten. Als de levensduur van een gebouw korter is dan 5 jaar of langer dan 20 jaar kan dit invloed hebben op de noodzaak voor verduurzaming.**

Grofweg zijn er twee situaties mogelijk. Of je huurt (langdurig) de ontmoetingsplek van de gemeente of een andere (vastgoed)eigenaar, of het gebouw is in eigendom van bijvoorbeeld een vereniging of stichting.

**Huursituatie:** Indien je een (langdurig) huurcontract hebt met de gemeente of een andere (vastgoed)eigenaar kan je als huurder verschillende afspraken hebben over de verantwoordelijkheid voor het (groot en klein) **beheer en onderhoud** van het gebouw. Dit is vastgelegd in jouw **huurcontract**. Het is van belang dat je weet als huurder wat jouw verantwoordelijkheden zijn en wat die van de eigenaar van het gebouw!

Ongeacht wie verantwoordelijk is, als huurder heb je direct baat bij een comfortabele ontmoetingsplek met een lage energierekening, want die moet je namelijk wel betalen elke maand. Het is dus verstandig (als huurder) de maatregelen voor onderhoud of vervanging inzichtelijk te hebben voor de komende jaren. Dan kan voldoende budget worden gereserveerd en tijdig actie worden ondernomen om het gebouw te onderhouden. Bij voorkeur is dit vastgelegd in een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP). Een MJOP is een rapport waarin staat wanneer welke onderhoud plaats moet vinden en wat de kosten hiervan zullen zijn.

De gemeente of (vastgoed)eigenaar van het gebouw is verantwoordelijk voor het voldoen aan wet- en regelgeving en aansluiting op de **verduurzamings- en klimaatdoelen 2050** (CO<sub>2</sub> neutraal) van Nederland (zie hoofdstuk 'Rol en hulp gemeente bij verduurzaming'). Het **verduurzamen** van je ontmoetingsplek is dus altijd een **samenwerking** tussen **huurder** en **eigenaar**!

**In praktijk** hangt het beheer en onderhoud van het gebouw nauw samen met de verduurzaming en probeer je deze waar mogelijk ook te combineren. Moet de cv-ketel vervangen worden, dan kan deze mogelijk vervangen worden door een warmtepomp. Al je op tijd weet dat de cv-ketel verouderd is kan je dit vast onderzoeken. Als de cv-ketel opeens kapot is dan wordt deze vaak één op één vervangen en is dit een gemiste kans om budget voor verduurzaming en onderhoud te combineren.





# Eigendom- of huursituatie en levensduur

Om je **verduurzaming financieel haalbaar** te maken is het dus altijd van belang om je verduurzamingsplan (werkboek 'Breng het gebouw in kaart!') te bespreken met je gemeente of (vastgoed)eigenaar. Ga met elkaar in gesprek en onderzoek wat de **mogelijkheden** zijn in de **financiering** van de **verduurzamingsmaatregelen**. Een verlaging van de energierekening is in jouw voordeel maar vaak heeft de gemeente of (vastgoed)eigenaar ook voordeel bij het verduurzamen van jouw ontmoetingsplek. Indien je een MJOP hebt kan het ook de moeite waard zijn hier een Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP) van te (laten) maken. Een DMJOP is een MJOP getoetst aan duurzame alternatieven.

**Eigendom situatie:** Indien je eigenaar bent van de ontmoetingsplek in de vorm van een vereniging of stichting ben je verantwoordelijk voor zowel het beheer en onderhoud als voor het voldoen aan wet- en regelgeving en de **verduurzamings- en klimaatdoelen 2050** van Nederland. Echter zijn de lagere maandelijkse (energie) kosten ten gevolge van de verduurzaming ook ten gunste van jou als eigenaar. Daarnaast verbeter je de kwaliteit van het gebouw waar je direct van profiteert. Het gebouw krijgt bijvoorbeeld een nieuwe uitstraling of het binnen comfort wordt verbeterd. Ook stijgt de waarde van het gebouw, wat in het geval van verkoop een meerwaarde geeft.

Om je verduurzaming financieel haalbaar te maken wordt een DMJOP aangeraden. Daarnaast is het verstandig alle vormen van **subsidies en regelingen** (gemeente-provincie-rijk of commercieel) te raadplegen voor aanvullend budget voor de verduurzaming.



**Levensduur en terugverdientijd:** Voor de verduurzaming is het ook goed om te weten wat de levensduur van het gebouw is. Gaat je gebouw nog meer dan 10-15 jaar mee? Kijk dan naar verduurzamingsmaatregelen die een grote impact hebben op het verlagen van de energierekening. Daarmee kan je de verduurzaming namelijk over de jaren terugverdienen. Door naar deze terugverdientijd te kijken kun je uitrekenen of het de moeite waard is of niet.



[subsidies en regelingen](#)





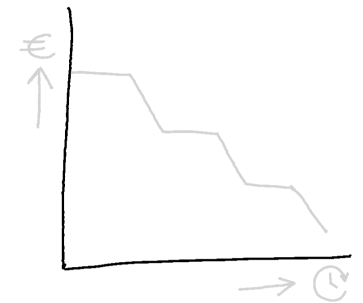
# Inzicht in investering en (maximale) besparing

In de vorige hoofdstukken heb je inzicht gekregen in de financiële mogelijkheden en haalbaarheid en nu ken je de gewenste volgorde van de verduurzamingsmaatregelen. Nu moet je gaan bepalen in welk jaar je deze het beste kan gaan uitvoeren.

In dat geval heb je alle 'ingrediënten' om de definitieve verduurzamingsmaatregelen te plannen binnen nu en 2030 of zelfs 2040. Deze maatregelen kan je invullen in een eenvoudige tool, de [Routekaart I Warmteboost](#)

Door de **Routekaart** in te vullen krijg je **inzicht** in de **investering** per verduurzamingsmaatregel, de daarbij behorende **energiebesparing in euro's**, de **procentuele besparing** op het verbruik van **aardgas en elektra** en de daarbij horende **CO<sub>2</sub> besparing**. Met als doel zo snel mogelijk een maximale besparing op de energie- en gasrekening.

Daarnaast worden de investering per jaar en de cumulatieve investering per jaar uitgezet in de tijd tussen 2023 en 2040. Op basis van voorgaande gegevens en dit overzicht kan je de prioritering en/of planning aanpassen of juist definitief maken.



## Gegevens van jullie ontmoetingsplek erbij halen!



Om de investering en besparing uit te rekenen via de Routekaart hebben we eerst wat gegevens van je ontmoetingsplek nodig. Pak de energierekening erbij en gebruik de volgende pagina om de deze gegevens bij elkaar te zetten: verbruik energie, verbruik aardgas, opwekking zonnepanelen, gasprijs, energieprijs, totaal verbruik, oppervlakte gebouw en aantal bouwlagen. Je kan dit doen aan de hand van een eenvoudig in te vullen tool, de Routekaart. Pak de Routekaart erbij en kijk deze rustig door. Eventueel met hulp van een coach.



[Routekaart I  
Warmteboost](#)







# Inzicht in investering en (maximale) besparing

Deze pagina kan je gebruiken om de benodigde gegevens van je ontmoetingsplek in te vullen. Deze heb je straks nodig als je doorgaat met hoofdstuk 'Vooruitkijken met behulp van routekaart'

## WARMTEBOOST

### INZICHT IN HET ENERGIEVERBRUIK

#### Hoeveel energie verbruikt uw buurthuis?

#### Invullen!

Verbruik energie in kWh per jaar

KWH

Verbruik aardgas in m<sup>3</sup> per jaar

M<sup>3</sup>

Gasprijs in euro/m<sup>3</sup>

Energieprijs in euro/kWh

Oppervlakte gebouw (in m<sup>2</sup>)

Totaal aantal radiatoren in gebouw

Totaal aantal bouwlagen



#### Tips voor invullen Routekaart!

- Vergeet niet de overheidsheffingen en vaste kosten mee te rekenen bij het bruto verbruik van energie en aardgas;
- De investerings- en besparingsbedragen zijn inclusief BTW;
- Radiatoren alleen tellen als dit een maatregel is;
- Bij het aantal bouwlagen opletten! Als meer dan 75% uit 1 bouwlaag bestaat, dan 1 bouwlaag invullen;
- Vul je daadwerkelijke historisch bruto verbruik per jaar in en niet je geschatte toekomstig bruto verbruik.







# Vooruitkijken met behulp van routekaart

In dit hoofdstuk gaan we de **Routekaart** invullen om inzicht te krijgen in het energieverbruik van je ontmoetingsplek en de investering en besparing van de definitieve verduurzamingsmaatregelen.

Vul als **eerste stap** de vragen in bij de tabel 'Hoeveel verbruikt jullie buurthuis'. Hiervoor heb je de gas- en energierekening nodig van de ontmoetingsplek en de vierkante meters van het gebouw. Nu is het moment om in kaart te brengen wat de investering is van de gekozen duurzaamheidsmaatregel(en) en wanneer je deze wilt gaan plannen tussen nu en 2030 en misschien wel 2040. Dit doe je in de **tweede stap** door het jaartal van uitvoering te kiezen in kolom D bij de juiste **verduurzamingsmaatregel**. Wanneer je het jaartal hebt ingevuld volgt de informatie in de naast gelegen kolommen en grafieken over de investering, besparing per jaar in euro's en de procentuele besparing op aardgas, energie en CO<sub>2</sub>.

Je hebt nu een overzicht van de totaal investering van alle maatregelen, wanneer je deze wilt uitvoeren en de (theoretische) besparing per maatregel. Afhankelijk van de financiële ruimte (budget, subsidies, hulp van gemeentes, vrijwilligers etc.) en praktische haalbaarheid kunnen de verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd worden. Je kan deze routekaart ook gebruiken om het gesprek met de gemeente of gebouw eigenaar aan te gaan over de financiering van de maatregelen.



**Werkboeken I**  
**Warmteboost**

De volgende stap in het proces neemt je mee in hoe je een goede opdracht kunt geven aan aannemers en experts. Hoe je dit stap voor stap kan aanpakken lees je in het laatste werkboek: **Aan de slag!** (zie ook **Werkboeken I**

## Routekaart



**Werkboek 4: Aan de slag!**



**Investering is grove inschatting op basis van kostenkengetallen!** Goed om te weten is dat de Routekaart werkt met een grove inschatting op basis van kostenkengetallen. Deze hebben als doel een keuze te maken in welke maatregelen je gaat toepassen, hoeveel maatregelen je gaat toepassen en wanneer. Als de keuze gemaakt is, is de volgende stap de verduurzamingsmaatregelen te laten afprijzen in de vorm van een offerte.

