

## Case Haarlemmermeer

### Inhoudsopgave

Gemeente Haarlemmermeer  
verduurzaamt effectief en efficiënt:

# Een organisch proces van proberen, leren en bijsturen

Gemeente Haarlemmermeer richt zich actief op verduurzaming, in de breedst mogelijke zin. Met oog op haar eigen voorbeeldrol, besteedt zij in de collegeperiode 2015-2018 via het Programma Duurzaam onder andere aandacht aan verduurzaming van het maatschappelijke vastgoed. De gemeente zet in op tastbare resultaten en laat zich hierin ondersteunen door Strukton Worksphere.

Inmiddels is een uitvoeringsgereed verduurzamingspakket ontstaan. Enkele deelprojecten werden reeds opgeleverd.



Clever technology for modern life

[struktonworksphere.nl](http://struktonworksphere.nl)

# Case Haarlemmermeer

## Inhoudsopgave



Strukton Worksphere | Case Haarlemmermeer

Haarlemmermeer zette de verduurzaming van het maatschappelijke vastgoed in gang onder leiding van gemeentelijk projectmanager Martine Enthoven. Enthoven pakte dit hands-on aan, nadrukkelijk gericht op output. “Als gemeentelijke organisatie hadden we kunnen kiezen om allereerst de gehele vastgoedportefeuille door te lichten en in kaart te brengen”, zeg ze, “maar om op die manier tot een aanbestedingsdocument te komen, heb je al snel meerdere jaren nodig. Daarom besloten we om direct aan de slag te gaan met een beperkt aantal panden, te kijken waar we tegenaan zouden lopen en hoe we die ervaringen daarna zouden kunnen opschalen naar de rest van de portefeuille.”

### Shortlist bepalen

Dit klinkt als een lastige opgave, want waar begin je, als je een grote vastgoedportefeuille hebt, met dorpshuizen, scholen en jongerencentra verspreid over 27 kernen? Enthoven ging hier echter praktisch mee om. Samen met de beleidsafdeling Vastgoed van de gemeente en exploitant Maatvast zette ze de selectie in gang. “Randvoorwaarden waren dat de objecten eigendom van de gemeente zijn, een brede publieksfunctie hebben en een energieverbruik kennen dat op besparingskansen wijst”, vertelt de projectmanager. “Zo kwamen we al snel uit bij drie van onze dorpshuizen. Later kwamen hier een sporthal en een zwembad bij, vooral vanwege de hoge energierekeningen en de kansen op verduurzaming op die locaties.”

### Integrale insteek

Deze eerste set van vijf locaties werd door adviesorganisatie Fit Our Future gescand op verduurzamingsmogelijkheden. Dit gebeurde in relatie tot onder meer energielabels en energieverbruik. De rapporten hiervan vormden de basis van een aanbesteding, waaruit Strukton Worksphere naar voren kwam als de samenwerkingspartner voor installatietechnische en eventuele bouwkundige ingrepen.

Projectleider Mark Welle hierover: “Met een weging van 60 procent voor prijs en 40 procent voor procesbegeleiding en plan van aanpak, konden wij in deze aanbesteding veel van onze expertise kwijt. De opdracht had een integrale insteek en was relatief vrij invulbaar. Dit gaf onze energieconsultants alle gelegenheid om een optimale afstemming te creëren van budgetten, uitvoering en output.”

### Werken in bouwteamverband

De samenwerking werd ingezet in bouwteamverband, met de beleidsafdeling Vastgoed, exploitant Maatvast en Strukton Worksphere.

Projectmanager Enthoven: “De inschrijving van Strukton Worksphere was richtinggevend, maar duidelijk was ook dat we niet zonder meer alles wilden uitvoeren dat Worksphere voorstelde. De aanvang hebben wij nadrukkelijk samen gemaakt. Als gemeente wilden wij uiteraard zoveel mogelijk verduurzaming realiseren, maar het moest zowel betaalbaar als haalbaar zijn. Ieder voorstel bekeken

# Case Haarlemmermeer

## Inhoudsopgave



Strukton Worksphere | Case Haarlemmermeer

wij in het bouwteam daarom gezamenlijk en vanuit alle disciplines.” Om een voorbeeld te geven, zegt ze: “Een gebouwbeheersysteem biedt uitkomst als je wilt bezuinigen op energieverbruik, maar de geselecteerde objecten hebben nog niet eens een slimme meter. Sturen op energieverbruik kan hier dus alleen aan de hand van jaarafrekeningen.”

### Ervaring gebruikers weegt mee

Ook de ervaring van locatiebeheerders en gebruikers werd nadrukkelijk meegenomen in het wegen van de voorgestelde verduurzamingsvoorstellen. Projectleider Welle: “In een van de gebouwen was sprake van tochtklachten. In aanvulling op de eerdere scans keken we daarom ook goed naar de schil. In het bouwteam is besloten deze te vervangen. En in het zwembad wilden we het grote bad ’s avonds afdekken voor temperatuurbehoud van het water. Het voorstel om dit met de hand te doen, werd door de beheerder afgewezen op grond van uitvoerbaarheid. Het alternatief was een elektrische installatie. Duurder uiteraard, maar we wisten door die feedback wel dat we iets zouden installeren dat daadwerkelijk gebruikt gaat worden en dat dus bijdraagt aan de besparingsdoelen.”

### Harde eis: terugverdientijd

Hoewel energiebesparing, een verlaging van de CO<sub>2</sub>-uitstoot en verlaging van de exploitatiekosten leidend zijn voor de maatregelen die uiteindelijk worden uitgevoerd, was de enige werkelijke eis aan het verduurzamingsprogramma een terugverdientijd van maximaal vijftien jaar. Dit leverde soms onverwachte conclusies op.



Enthoven: “Enkel glas vervangen door dubbel glas bleek door bijkomende bouwkundige maatregelen een terugverdientijd van maar liefst tachtig jaar te hebben. Als bouwteam vonden we het een ongemakkelijke gedachte om vastgoed na een verduurzamingsslag achter te laten met enkel glas, maar de rekensom sprak voor zichzelf.” Ze vervolgt: “Zo zorgde de aanpak in bouwteamverband in meer gevallen voor bruikbare inzichten, steeds gerelateerd aan enerzijds het programmavoorstel van Strukton Worksphere en anderzijds de meerjarenplanning voor beheer en onderhoud van de bewuste objecten. Dit maakt dat we op ieder moment aan betrokkenen kunnen uitleggen waarom zaken wel of niet zijn uitgevoerd onder de noemer van Programma Duurzaam.”

# Case Haarlemmermeer

## Inhoudsopgave



Strukton Worksphere | Case Haarlemmermeer

## Voorbereid op update MJOB

Welle: “Overigens hebben we de opties die binnen het beschikbare budget niet uitvoerbaar bleken, niet voor niets verkend. Als de meerjarenplanningen voor beheer en onderhoud worden geüpdatet, kunnen maatregelen wellicht alsnog worden ingepast en worden uitgevoerd vanuit de MJOB-reserve.” Een voorbeeld is het zwembad, waar een significante energiebesparing kan worden gerealiseerd als op termijn de gasgestookte verwarmingsketels worden vervangen door een warmtepomp. Dit heeft in het Programma Duurzaam geen plek gekregen, onder andere op grond van de terugverdientijd, maar kan wellicht wel worden ingepast in het MJOB.”

## Klaar voor uitvoering

Als gevolg van de aanpak en route die Enthoven met het bouwteam in gang zette, was er binnen een jaar een uitvoeringsgereed ontwerp met verduurzamingsmaatregelen voor de drie dorpshuizen, de sporthal en het zwembad. Minder complexe werkzaamheden, zoals het installeren van ledverlichting en het aanbrengen van isolatie, zijn op diverse plekken al in gang gezet. Complexere deelprojecten, zoals de vervanging van de gevel van de sporthal, komen verderop in dit jaar aan bod. Eind 2018, als de collegeperiode op zijn eind loopt, heeft Strukton Worksphere naar verwachting driekwart van de duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd. Het beoogde resultaat in termen van energiebesparing en vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, wordt in opvolgende jaren gemonitord.



## Kennis en ervaring inbedden

Daar houdt het echter niet op. Enthoven: “Het werk dat wij vanuit het Programma Duurzaamheid hebben gedaan, had welbewust een beperkt tijdpad. Maar de leerlessen die wij als bouwteam hebben opgedaan, werken we de komende jaren verder uit. Wij hebben gedurende dit programma heel veel kennis opgedaan die van toepassing is bij toekomstige vastgoedvraagstukken. Waar we eerst voor de troepen uitliepen, is nu de uitdaging om alle kennis en ervaring die wij hebben opgedaan over te dragen aan de voltallige gemeentelijke vastgoedorganisatie. Het stelt ons in staat verder te professionaliseren en verduurzaming goed te verankeren in het langjarig beheer en onderhoud van onze vastgoedportefeuille.”

# Case Haarlemmermeer

## Inhoudsopgave



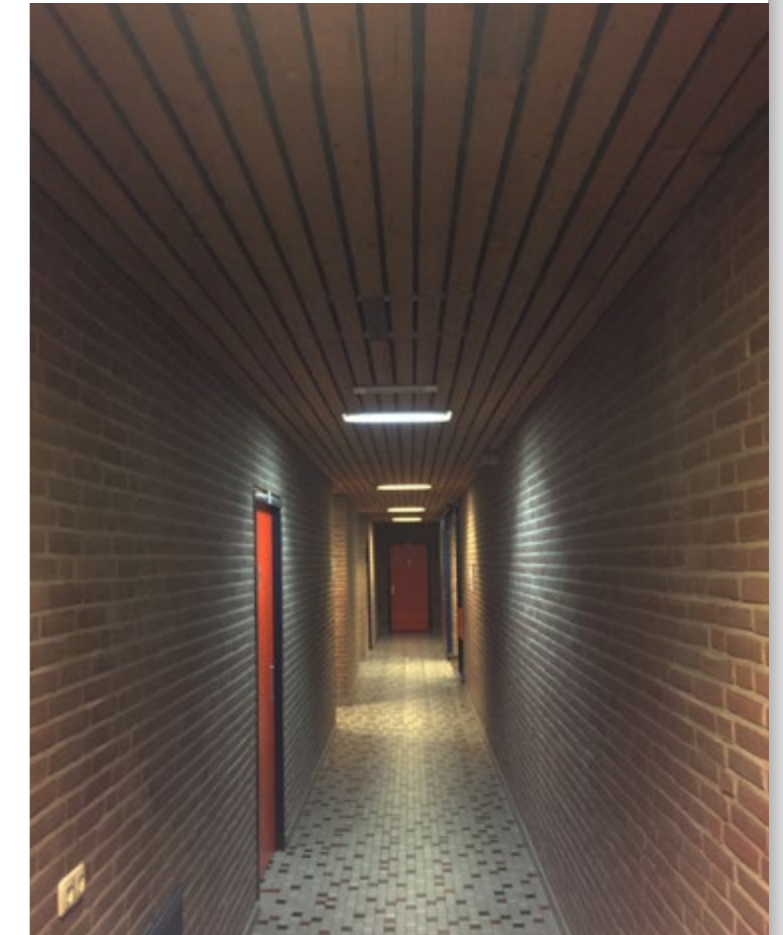
Strukton Worksphere | Case Haarlemmermeer

Meerwaarde voor toekomstig vastgoedbeleid  
Gevraagd naar de belangrijkste uitkomsten van het verduurzamingsprogramma, noemt Enthoven als eerste bewustwording. “We kijken nu anders naar gebouwen en de wijze waarop je ze kunt verduurzamen. We hebben ook ingezien dat een andere aanpak dan de gebruikelijke tot inspirerende en effectieve resultaten kan leiden. Deze omgekeerde manier van werken, waarbij de professionalisering niet werd afgewacht, maar we er juist een voorschot op namen, was ontzettend inspirerend. Voor het bouwteam, maar ook voor de afdeling die er hierna mee verder gaat.” Ze vervolgt: “Verduurzaming is door dit traject geïntegreerd geraakt in onze gemeentelijke vastgoedorganisatie. Fit Our Future is op dit moment dan ook de volgende objecten aan het scannen. De regie over de verduurzaming hiervan, kan straks rechtstreeks door de afdeling Vastgoed worden opgepakt.”

### Samenwerken in alle openheid

Als belangrijkste les noemt Enthoven het belang van samenwerken. “Doe het samen en wees daarin open”, vat ze samen. “Door gezamenlijk door te pakken hadden we relatief snel een uitvoeringsgereed maatregelenprogramma, dat gedeeltelijk al in gang is gezet. Anders hadden we wellicht blijven praten over mogelijke scenario's, zonder tot resultaten te komen. Bovendien heeft de gezamenlijke expertise van het bouwteam geleid tot een programma van goed onderbouwde en gedragen maatregelen.” Ze heeft ook ingezien dat schaalbaarheid een groot project behapbaar maakt. “Je kunt ernaar streven één maatregelenprogramma uit te werken voor al het vastgoed, maar je komt er dan al snel achter dat één

pakket niet over verschillende panden is uit te rollen. Technisch is het altijd lastiger inpasbaar dan het op papier lijkt, waardoor er veel bijgestuurd moet worden. Door als bouwteam met een kleine selectie te beginnen en de leerlessen daarvan door te trekken naar de rest van de portefeuille, werken wij zowel effectief als efficiënt.”



# Case Haarlemmermeer

## Inhoudsopgave



### Download whitepaper

Renovatie of nieuwbouw? Verduurzamen of afstoten?  
Upgraden of vervangen? Het energietransitiemodel van  
Strukton Worksphere helpt u. Download de whitepaper en  
ontdek de kansen die de energietransitie u biedt.

### Download de whitepaper

Strukton Worksphere | Case Haarlemmermeer

## Outside the box

Tot slot benoemt Enthoven: durf outside the box te denken. “We hadden de breed gedragen wens om het maatschappelijk vastgoed te verduurzamen. Zelf dacht ik dat je met oude panden heel veel kunt doen. Maar als je maatregelen gaat afzetten tegen hun terugverdienperiode, kom je er heel gericht achter dat wat je van plan was heel anders kan uitpakken, zowel in positieve als in negatieve zin.” Ze concludeert: “Timmer verduurzamingsoperaties dus niet van te voren dicht. Grote kans dat je dan interessante alternatieven mist, of juist focust op oplossingen die niet optimaal rendabel zijn. Gaandeweg zijn wij er bijvoorbeeld achter gekomen dat een A-label voor sommige objecten gewoonweg niet haalbaar is. Dat is interessante informatie voor ons vastgoedbeleid. Het maakt dat wij budgetten in de toekomst des te effectiever kunnen besteden en in het kader van verduurzamen was het ons vooral dáár om te doen.”

## Contact

Tegen de vastgoedmanagers van Nederland willen wij zeggen: kom in beweging en zorg dat u weet wat er moet gebeuren. Wees bewust van nut en noodzaak van energiebesparende maatregelen. Onze integrale oriëntatie op het gehele proces, maakt dat wij gezamenlijk een sluitend verduurzamingsplan kunnen ontwikkelen, waarbij wij u ondersteunen in elke fase van het project, desgewenst tot en met de exploitatieperiode en mét een prestatiegarantie.

Neem contact op met onze energieconsultants via [verduurzamen.ws@strukton.com](mailto:verduurzamen.ws@strukton.com)

