Afwegingskader duurzaam vastgoed

GEMEENTE ASSEN

- Versie 01-04-2022 -

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
1. Inleiding 3
Context 3
Systeemdenken 5
Vier principes voor duurzaamheid 6
2. Processtappen 7
A: Wat is het hogere doel, de 'bedoeling? 7
B: Wat is het probleem? 9
C: Wat zijn mogelijke oplossingen (maatregelen)? 10
D: Hoe kiezen we het (meest) juiste om te doen? 10
Afwegen ten opzichte van wat? 11
3. D: de afweging 13
Vraag 1: is het een stap in de goede richting? 13
Stap 2: is het een flexibele stap? 14
Stap 3: is het een goede investering? 15
Eindoordeel- is het een duurzame stap? 16
4. Afsluiting 17

Bijlage 1: Overzicht beschikbare informatiebronnen 18

1. Inleiding

Dit document beschrijft een proces om te komen tot de optimale mix aan maatregelen om het vastgoed van de gemeente Assen klimaatneutraal te maken op een integraal duurzame manier. Het is een kwalitatief afwegingskader. Elk gebouw is anders, er is geen *one size fits all*. Dit proces bestaat uit een combinatie van een aantal stappen, elk bestaand uit een set aan vragen, die het mogelijk maakt om een gemotiveerde, eenduidige, transparante en vooral integrale afweging van maatregelen te maken.

Er is weliswaar geen eenduidig antwoord mogelijk, maar er zijn wel eenduidige vragen die met de aanwezige vakkennis binnen de afdeling/team Vastgoed en met de juiste feitelijke informatie steeds tot de best mogelijke antwoorden leiden.

Voorwaarden voor succes

Dit afwegingskader is de basis voor een goede besluitvorming voor duurzaam vastgoed. Maar uiteindelijk heeft het alleen waarde wanneer mensen:

- Weten dat het bestaat.
- Zich deze manier van (integraal) denken eigen maken.
- Weten hoe ze het proces kunnen toepassen.
- Waar ze terecht kunnen voor procesbegeleiding.

Ook is het van belang om de benodigde informatie goed te organiseren (welke informatie heb ik nodig en waar vind ik die?) en te kunnen valideren (hoe weet ik in welke mate het heeft gewerkt?)

Een volgende stap is daarom om met informatiemanagement en communicatie uit te werken hoe het afwegingsproces tot leven kan worden gebracht en wat er voor nodig is om te zorgen dat een projectteam er zelfstandig (zonder externe begeleiding) mee kan werken.

Context

Er zijn twee nota's belangrijk om rekening mee te houden bij de ontwikkeling van een strategisch afwegingskader voor duurzaamheidsmaatregelen, nl. de Vastgoednota en het Masterplan klimaatneutraal gemeentelijk vastgoed.

De Vastgoednota is een dynamisch document dat alles rondom vastgoedbeleid samenbrengt. In deze nota wordt de huidige situatie toegelicht: welke gebouwen zijn eigendom van de gemeente Assen? En wat is kenmerkend voor de vastgoedportefeuille? Daarnaast bevat de nota een bundeling van elementen die van belang zijn voor het managen van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Het Masterplan klimaatneutraal gemeentelijk vastgoed omschrijft de visie en strategie voor de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en beschrijft de route om te komen tot een klimaatneutrale vastgoedportefeuille.

Deze twee nota's geven richting aan hoe om te gaan met het gemeentelijk vastgoed in het algemeen (Vastgoednota) en duurzaamheid in het bijzonder (Masterplan klimaatneutraal gemeentelijk vastgoed). Aan de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed zit een investeringsprogramma vast (ordegrootte +/- 80 miljoen voor de komende 20 jaar) dat vooral praktische maatregelen betreft.

Het Masterplan en het onderliggende sturingsinstrument zijn volledig gericht op de energetische opgave van de gemeentelijke gebouwen. Kijkend naar andere duurzaamheidsthema's zoals circulariteit en biodiversiteit, ontstond de behoefte - of eigenlijk noodzaak- om de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed breder in te steken, vanuit een integrale benadering van duurzaamheid.
Door bij de energetische verduurzaming zo goed mogelijk andere duurzaamheidsaspecten én onderhoudsopgaves meteen mee te nemen, spelen we alvast in op aankomende eisen met betrekking tot bijvoorbeeld circulariteit (zie kader)* en verkleinen we het risico op desinvesteringen.
Het afwegingkader is daarmee een verdieping op het Masterplan en het sturingsinstrument. Hiermee wordt het mogelijk om de optimale mix aan maatregelen te kiezen om het vastgoed van de gemeente Assen klimaatneutraal te maken op een integraal duurzame manier, die past bij de 'bedoeling' van het gebouw, zoals vastgelegd in de Vastgoednota.
Zo zorgen we voor maximaal duurzaam rendement voor elke euro investering, op een manier die we eenduidig en transparant kunnen verantwoorden aan het college, de gemeenteraad en de samenleving.

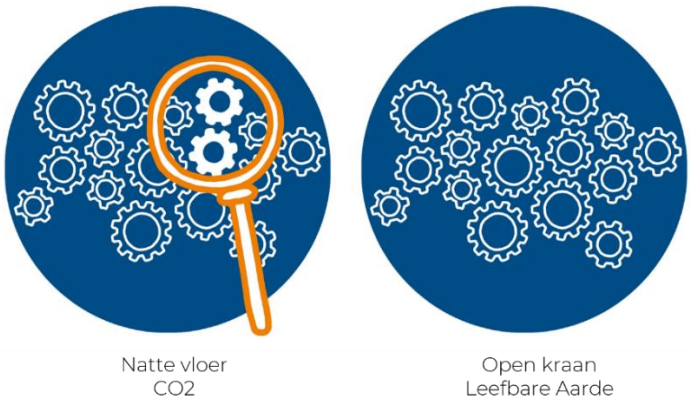
*** Rijksdoelstellingen?**
In het Rijksbrede programma Nederland Circulair in 2050 zijn de volgende doelstellingen benoemd:

2030 - 50% minder gebruik van primaire grondstoffen (mineralen, metalen en fossiel).
2050 - 100% circulaire economie, zonder afval, waarbij alles draait op herbruikbare grondstoffen

Daarnaast heeft het kabinet de ambitie om samen met alle overheden 1 megaton CO_2 te besparen door circulair inkopen.

Systeemdenken

Voor integrale duurzaamheid is systeemdenken belangrijk. Het is nodig om 'het grote plaatje' te kunnen zien: hoe alle onderdelen van het systeem met elkaar samenhangen en hoe alle dingen die we doen dat systeem beïnvloeden.
Het is een bril waardoor je naar de wereld kijkt die helpt om overzicht van het geheel te behouden (holistisch), in plaats van alleen te kijken naar afzonderlijke onderdelen (reductionistisch). Systeemdenken is belangrijk om te kunnen begrijpen wat de kernoorzaken zijn van een probleem, en van daaruit op zoek te gaan naar oplossingen. Systeemdenken doe je door van perspectief te wisselen: inzoomen op een probleem en bij de bedachte oplossingen ook weer uitzoomen naar de effecten van die oplossingen op het hele systeem is.



Figuur 1: Systeemdenken

Systemen bestaan op verschillende niveaus: Een gebouw is een systeem, maar de gehele vastgoedportefeuille van de gemeente ook.
De Vastgoednota en het Masterplan klimaatneutraal gemeentelijk vastgoed beschrijven het vastgoedareaal dat de gemeente Assen wil behouden en duurzaam wil maken. Tussen deze ca. 110 gebouwen bestaat ook samenhang: samen vervullen zij functies in de stad om in de verschillende behoeftes van de inwoners te voorzien.

Uiteindelijk draait duurzaamheid om het systeem Aarde. Om veilig te kunnen voortbestaan op deze planeet, is het van belang om goed te begrijpen hoe de aarde werkt en om die werking niet te ondermijnen. Duurzaamheid is geen doel op zich, maar een middel om het hogere doel te bereiken, namelijk dat we een leefbare Aarde houden.

Vier principes voor duurzaamheid

Uitgangspunt voor het ontwikkelen van dit proces is om tot de juiste set maatregelen te kunnen komen op basis van een integrale blik op duurzaamheid, vanuit systeemdenken. Hiervoor zijn de vier duurzaamheidsprincipes van het Raamwerk voor Strategische Duurzame Ontwikkeling (RSDO) gebruikt, nl:


Breek de natuur niet sneller af dan de tijd die nodig is om te herstellen;


Breng niet meer en sneller stoffen uit de aarde in het milieu dan de natuur kan verwerken


Breng niet meer en sneller natuurvreemde stoffen in het milieu dan de natuur kan verwerken


Doe geen dingen waardoor mensen beperkt worden bij het kunnen vervullen van hun basisbehoeften.

Hieronder is het afwegingsproces stap voor stap beschreven. Naarmate de gebruikers ervan zich het kader meer eigen maken, is deze uitgebreide beschrijving steeds minder nodig. Daarom is ook een verkorte versie gemaakt als Quick Reference Card.

2. Processtappen

Voordat je beste maatregelen kunt afwegen, is het van belang om enkele ‘bovenliggende’ vragen te beantwoorden. Doorloop daarvoor het ABCD- proces. De stappen A, B en C vormen de context om de juiste afweging te kunnen maken. Bij stap D vindt de daadwerkelijke afweging op maatregelenniveau plaats.

A: Wat is het hogere doel, de ‘bedoeling?
B: Wat is het probleem?
C: Wat zijn mogelijke oplossingen?
D: Hoe kiezen we het (meest) juiste om te doen?



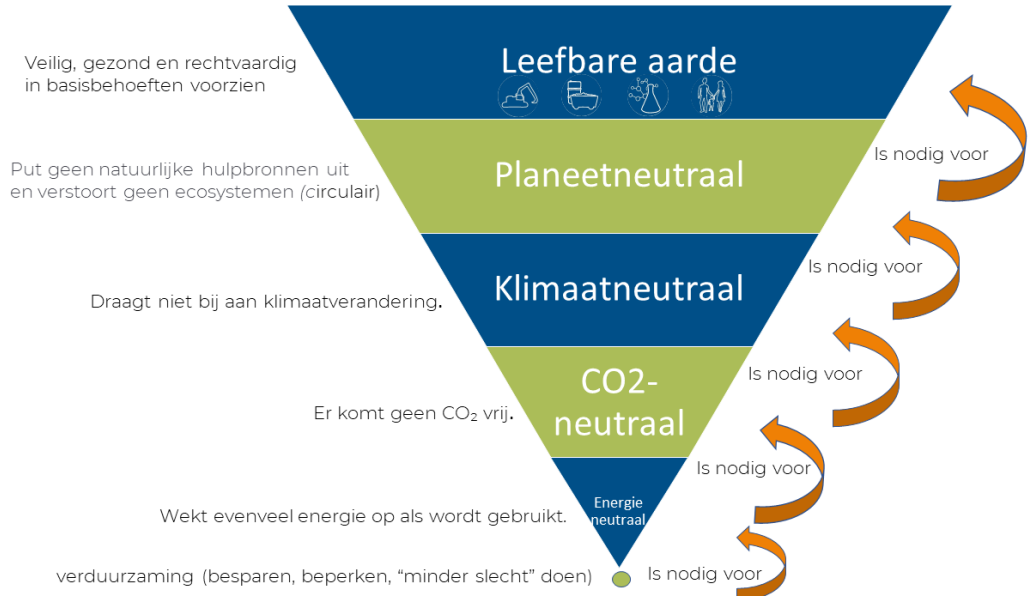
Figuur 2: ABCD-proces

A: Wat is het hogere doel, de ‘bedoeling?

Deze vraag valt op drie niveaus te beantwoorden.

1. Het hoogste, uiteindelijke doel, nl. bijdragen aan een leefbare Aarde (zie doelenpiramide, figuur 3.)
2. Het onderliggende doel, de ambitie van de gemeente Assen, nl. klimaatneutraal gemeentelijk vastgoed in 2040 voor zowel de prestaties van het gebouw als het gebruik.
3. De ‘bedoeling’ van het gebouw zelf, nl.
   - gewenste levensduur
   - huidige en toekomstige functie

Dit is vastgelegd in de Vastgoednota, maar kan wijzigen door voortschrijdend inzicht. Daarom is het nodig om iedere keer bewust te benoemen wat de bedoeling is van het gebouw.



Figuur 3: Doelenpiramide

Toelichting doelenpiramide

Er is vaak begripsverwarring tussen met name de termen energie-, CO_2- en klimaatneutraal en verduurzamen. Daarbij worden ook doel en middel door elkaar gehaald. De doelenpiramide maakt duidelijk wat het onderscheid is tussen de begrippen en tussen doelen en middelen.

De piramide illustreert een gelaagdheid in doelen: het hoogste doel is een leefbare Aarde. Alle onderliggende doelen zijn eigenlijk middelen om dat te bereiken.

Dat kleine stipje onderaan staat voor verduurzamen. Met elk stapje dat je "minder slecht" doet, ben je aan het verduurzamen. Dat alleen is te beperkt en daarmee worden doelen niet -of maar langzaam- gehaald.

Energieneutraal worden is geen doel op zich, maar een middel om CO_2-neutraal te worden, wat weer nodig is om klimaatneutraal te worden. Het verschil tussen de twee is dat bij CO_2-neutraal gekeken wordt naar de uitstoot door (het gebruik van) het gebouw, en voor klimaatneutraal moet je ook rekening houden met de CO_2-uitstoot in de keten, bijvoorbeeld van de materialen.

Planeetneutraal wil zeggen dat er geen negatieve impact is op het systeem Aarde. Dit komt overeen met de gedachte achter de circulaire economie, waarin materialen steeds opnieuw gebruikt kunnen worden, zodat er niet steeds nieuwe materialen onttrokken hoeven te worden. Dit alles leidt naar het hoogste doel, namelijk een leefbare Aarde waar wij mensen met zoveel mogelijk andere soorten veilig, gezond en rechtvaardig kunnen blijven leven en in ons aller basisbehoeften kunnen voorzien. Kortom: Hoe hoger in de piramide, hoe integraler de aanpak. En als je de goede dingen doet voor dat hoogste doel, is het automatisch ook goed voor de onderliggende doelen. Andersom is dat beslist niet het geval; het is heel goed mogelijk om energieneutraal te worden op manieren die het hoogste doel, een leefbare Aarde, juist ondermijnen.

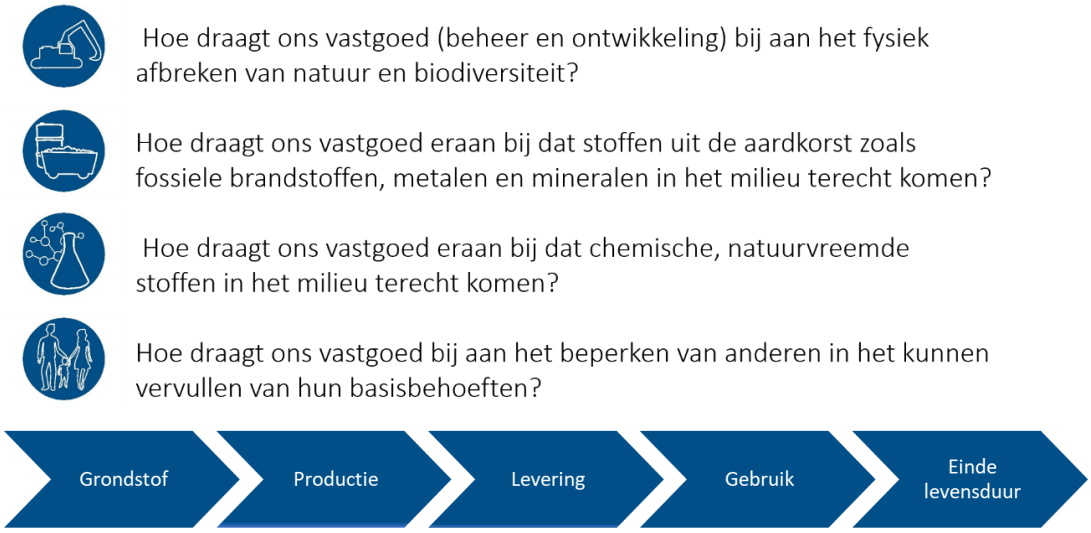
B: Wat is het probleem?

De volledige vraag luidt eigenlijk; “Wat zijn nu, in de huidige realiteit, de belemmeringen om het gebouw …

…goed te laten functioneren
…gedurende de gewenste levensduur
…voor huidig en toekomstig gebruik
…op een manier die bijdraagt aan klimaatneutraal gemeentelijk vastgoed
…voor een leefbare Aarde?”

Een deel van het probleem zit in de hogere bedoelingen van het gebouw:

- waar heeft het gebouw een negatieve impact op een leefbare Aarde (het hoogste doel) en waardoor functioneert het gebouw niet klimaatneutraal (het onderliggende doel)? Kijk hiervoor naar duurzaamheidsimpacts in de hele keten. Zet bijvoorbeeld de impactanalyse in als tool om hier inzicht in te krijgen.



Figuur 4: Hoofdvragen impactanalyse

Een ander deel van het antwoord op de vraag “Wat is het probleem?” ligt op het gebied van assetmanagement (strategisch beheer en onderhoud):

- Hoe lang moet het gebouw nog meegaan, voor welke huidige en toekomstige functie moet het (kunnen) dienen, en op welke punten voldoet het gebouw daar nu niet aan? En dus, waar zijn toch al maatregelen nodig voor beheer/onderhoud/reparatie/renovatie? Bijv. klimaatbeheersing, verlichting, schilderwerk, dakbedekking, plattegrond, energievraag, reparaties, inclusie, comfort, akoestiek etc.
- Wat zijn (technisch) beperkende omstandigheden waar rekening mee gehouden moet worden (zoals bijvoorbeeld de aanwezigheid van asbest)?.
- Zijn er nog vragen waar we antwoord op nodig hebben voordat we oplossingen en maatregelen (C-stap) gaan bedenken?

C: Wat zijn mogelijke oplossingen (maatregelen)?

De centrale vraag is hier: Hoe kunnen we het probleem (B) om te functioneren volgens de bedoeling (A) oplossen?

- Wat zijn beschikbare duurzame manieren? Volgens welke informatiebronnen?
- Wat is de voorkeursmanier voor aardgasvrij worden vanuit de WarmteTransitieVisie voor de wijk waarin het gebouw staat?

Daarnaast is dit het moment om het perspectief te verbreden van gebouwniveau naar de rest van de vastgoedportefeuille:

- Kunnen we werk met werk maken?
- Kunnen we maatregelen/werkzaamheden/ oplossingen combineren? (raadpleeg de Vastgoednota (voor toekomstig gebruik) en onderhoudsplan)
- Kunnen wij met ons vastgoed bijdragen aan doelen van andere beleidsopgaven?
- Kunnen we anders financieren?
- Zijn er mogelijke samenwerkingspartners met wie we meer bereiken?
- Wat doen we met vrijkomend afval?
- Is dit de goede timing?*
- Zijn er maatregelen afhankelijk van elkaar en kunnen we die in samenhang oppakken?
- Bij welke andere gebouwen speelt hetzelfde en kunnen we dus opschalen? (zie sturingsinstrument)
- Wat zijn ervaringen (klachten) van gebruikers die we meteen kunnen meenemen in de oplossing?

* Bijvoorbeeld: Wat als een dak in aanmerking komt voor zonnepanelen maar over een jaar of twee gerenoveerd moet worden? Ga je dan de dakrenovatie vervroegen? Of ga je het plaatsen van de zonnepanelen uitstellen?

D: Hoe kiezen we het (meest) juiste om te doen?

Stap C kan vele en uiteenlopende mogelijke oplossingen en maatregelen opleveren. In stap D is het zaak om de juiste afweging te maken tussen al die mogelijkheden. Hoe kiezen we het (meest) juiste om te doen? Om die vraag voor elk gebouw opnieuw eenduidig en onderbouwd te beantwoorden, dient het afwegingskader dat in het volgende hoofdstuk is beschreven.

Eén spelregel vooraf

Het afwegen van integraal duurzame oplossingen en maatregelen binnen vastgoedbeheer is een complex proces. Dit heeft te maken met de complexiteit van duurzaamheid en de complexiteit van vastgoedbeheer in een politiek

gestuurde organisatie in een continue veranderende samenleving/omgeving. Omgaan met die complexiteit kan door systeemdenken (inzoomen-uitzoomen) toe te passen.

Om een goede afweging te kunnen maken is kennis, informatie en data nodig als basis om de vragen te beantwoorden. Deze kennis, informatie en data is niet altijd direct beschikbaar. Gelukkig kan het zich wel ontwikkelen en hoe vaker je het afwegingsproces toepast, hoe meer kennis je opdoet en weet welke informatie en data belangrijk zijn in het proces.

Complexiteit wordt vaak als moeilijk ervaren, zeker in combinatie met te weinig of juist te veel informatie. Dat kan verlammend werken en kan het moeilijk maken om keuzes te durven maken. Daarom is er vooraf één spelregel om dit afwegingsproces soepel te kunnen doorlopen met de betrokkenen:

We doen het met wat we (kunnen komen te) weten.

Met andere woorden: doe het met de (vak)kennis, ervaring en informatie die er is in het team, eventueel aangevuld met kennis en informatie van partners, markt of andere beschikbare bronnen. En met dit afwegingskader natuurlijk! Wat je niet hebt, niet weet of niet kunt vinden, kun je niet meenemen in de afweging.
Dat klinkt eenvoudig, maar het luistert nauw. Enerzijds is het de bedoeling om niet te moeilijk te doen en eindeloos naar informatie te blijven zoeken en daardoor alsmaar niet in actie te komen. Maar anderzijds is het ook niet de bedoeling om dan maar de gemakkelijkste weg te kiezen. De kunst is dus om de optimale verhouding te vinden tussen te veel en te weinig informatie, te lang of te kort tijd nemen voor een afgewogen beslissingen.

Binnen de gemeente zijn veel informatiebronnen beschikbaar als basis om het afwegingskader te doorlopen. Mogelijke informatiebronnen staan vermeld in bijlage 1.

Afwegen ten opzichte van wat?

Alles is relatief. Daarom is het belangrijk om te beseffen ten opzichte van wat de afweging plaatsvindt. Daarbij zijn verschillende opties:

1. Afweging ten opzichte van de huidige situatie – bijvoorbeeld energie van kolencentrale ten opzichte van energie van zonneweide. De oplossing of maatregel moet een goede duurzame stap zijn ten opzichte van niets doen of hetzelfde blijven doen.

2. Oplossingen die vergelijkbaar zijn – bijvoorbeeld energie van zonneweide ten opzichte van energie van zonnepanelen op dak. Je hebt twee of meerdere vergelijkbare oplossingen of maatregelen en gaat kiezen welke de beste is voor jouw situatie en de beste duurzame stap is.
3. Oplossingen die niet vergelijkbaar zijn maar wel hetzelfde doel dienen – bijvoorbeeld energie van zonnepanelen ten opzichte van energie van windmolens. Je hebt twee of meerdere oplossingen die verschillend zijn maar wel hetzelfde doel dienen. Het is vergelijken tussen appels en peren en je gaat kiezen welke de beste is voor jouw situatie en de beste duurzame stap is.

3. D: de afweging

Het afwegingskader bestaat uit drie hoofdvragen, elk bestaand uit een set aan subvragen, die helpen om af te wegen of iets een duurzame stap is of niet.



Figuur 5: Hoofdvragen afwegingskader

Vraag 1: is het een stap in de goede richting?

Een maatregel is een stap in de goede richting als die bijdraagt aan het bereiken van de doelen uit stap A.

Beantwoord de volgende vragen.

1a. Draagt het bij aan onderstaande doelen?

- Een leefbare Aarde
  (vaststaand doel, vanuit integrale benadering van duurzaamheid binnen het kader van de vier duurzaamheidsprincipes)
- Klimaatneutraal vastgoed in 2040
  (vaststaand doel, vanuit Masterplan klimaatneutraal gemeentelijk vastgoed)
- De bedoeling van het gebouw, kijkend naar de gewenste levensduur en de huidige en toekomstige functie?
  (situationeel doel, vastgesteld bij stap A o.b.v. Vastgoednota en nieuwste inzichten).

1b. Wat is de duurzaamheidswinst en zijn er ook negatieve bijeffecten?

- Wat is de duurzaamheidswinst ten aanzien van ten minste een van de vier duurzaamheidsprincipes?
- Welke negatieve duurzaamheidsimpacts brengt deze maatregel met zich mee ten aanzien van ten minste een van de vier duurzaamheidsprincipes?
- Hoe kan ik de oplossing/maatregel nog aanpassen zodat we meer positieve impact maken en/of de negatieve impact nog verder verminderen?

Beslismoment
Beoordeel de uitkomsten en beslis of de oplossing of maatregel voldoende duurzaam is om door te gaan met vraag 2 van het afwegingskader. Is het een NO-GO? Ga dan terug naar de bedachte oplossingsrichtingen in stap C en kies een andere of nieuwe maatregel.

Stap 2: is het een flexibele stap?

Innovaties, nieuwe inzichten, technieken, veranderende wensen en samenleving maken het nodig om flexibel te kunnen acteren bij de verduurzaming van vastgoed. Ook is flexibiliteit nodig omdat vaak de duurzame einddoelen niet met één stap gehaald worden en vervolgstappen voor duurzaam vastgoed nodig zijn. Flexibiliteit in oplossingen en maatregelen is ten slotte ook een manier om met risico's om te gaan en om ruimte te maken voor experimenten en innoveren.

Beantwoord de volgende vragen.

2. Is het een flexibele stap?

- Hoe is deze maatregel ook een goede keuze met het oog op toekomstig gebruik?
- Hoe is een volgende stap mogelijk als met deze stap de einddoelen nog niet gehaald zijn?
- Wat is het risico op desinvestering als we ook volgende stappen gaan zetten?
- Wat is het risico op een lock-in-effect (zie kader)?
- Hoe kan ik de maatregel/oplossing nog aanpassen zodat het wel een flexibele stap is?

Lock-in-effect
Het lock-in-effect ontstaat wanneer je helemaal afhankelijk wordt van een bepaalde technologie. Dit is een valkuil omdat het niet flexibel is. Bedrijven die hun geld verdienen met technologische diensten proberen het lock-in-effect te bereiken bij hun doelgroep, omdat ze de klanten dan stevig in hun greep krijgen.
Het lock-in-effect zorgt ook voor een rem op innovaties. Want ook al komt er een beter alternatief op de markt, dan zal men er nog niet snel voor kiezen om over te stappen omdat men gevangen zit in het eerder gekozen systeem. De klant is volledig afhankelijk van de leverancier, omdat hij niet zonder substantiële kosten of ongemak kan omschakelen.

(Uit: "Duurzaam zijn moet je durven" - Hilda Feenstra)

Beslismoment
Beoordeel de uitkomsten en beslis of de oplossing of maatregel voldoende duurzaam is om door te gaan met vraag 3 van het afwegingskader. Is het een NO-GO? Ga dan terug naar de bedachte oplossingsrichtingen in stap C en kies een andere of nieuwe maatregelen.

Stap 3: is het een goede investering?

Deze vraag gaat niet alleen over het financiële perspectief van *return-on-investment* maar over het in beeld brengen van de totale waarde die de maatregel/oplossing oplevert voor de gemeente Assen. Het gaat om een brede kosten-baten afweging waarbij er ruimte is voor maatschappelijke en ecologische waarden, andere verdienmodellen (bijvoorbeeld Products as a Service, PAAS), andere manieren om met kosten om te gaan (bijvoorbeeld Total Costs of Ownership, TCO). Ga na in welke mate onderstaande vragen op deze oplossing/maatregel van toepassing zijn.

3. Is het een goede investering ten aanzien van een aantal van onderstaande waarden?

- Welke besparing realiseert het in tijd, materiaal, financiële en/of andere middelen?
- Welke risico's verminder/vermijd je door deze stap te zetten? (ecologisch, sociaal en/of economisch)?
- Hoe past de (verwachte)levensduur van het gebouw ook bij de benodigde investering?
- Hoe verlengt het de levensduur van het vastgoed?
- Hoe beïnvloedt het de restwaarde van het gebouw?
- Hoe maakt het innovatie mogelijk op technisch, sociaal, procesmatig en/of financieel vlak?
- Hoe helpt het om de juiste (samenwerkings-)partners aan te trekken?
- Hoe verbetert het de relatie met onze gebruikers?
- Hoe draagt het bij aan andere opgaves of beleidsdoelen van de gemeente?
- Hoe verbetert het onze voorbeeldfunctie en/of onze reputatie?
- Is het schaalbaar naar andere gemeentelijke gebouwen?

Beslismoment
Beoordeel de uitkomsten en beslis of de oplossing of maatregel voldoende relevante waarde oplevert voor de gemeente Assen. Is het een NO-GO? Ga dan terug naar de bedachte oplossingsrichtingen in stap C en kies een andere of nieuwe maatregelen.

Bedenk ook welke van de bovenstaande vormen van waarde doorslaggevend zijn in de afweging als het (maatschappelijk, financieel en/of politiek) spannend wordt.

Eindoordeel- is het een duurzame stap?

De drie afwegingsvragen hierboven hebben overeenkomsten met de driehoek prestaties-risico's-kosten die veel gebruikt wordt bij het kiezen van maatregelen binnen assetmanagement (figuur 6).
Als de afwegingsvragen een *GO* opleveren, dan betekent dit dat het een goede stap is in de richting van het realiseren van duurzaam vastgoed binnen de opgave van beheer en onderhoud. Deze stap kan met een gerust hart uitgevoerd worden, eventuele risico's zijn in beeld gebracht en zo ook de waarden die het oplevert.



Figuur 6: Driehoek prestaties-risico's-Kosten uit assetmanagement

4. Afsluiting

Met bovenstaand proces is vanuit integrale duurzaamheid en systeemdenken (inzoomen-uitzoomen) een herhaalbare en schaalbare aanvliegroute beschikbaar om te borgen dat er goed gemotiveerd en eenduidig keuzes gemaakt kunnen worden.
Het afwegingsproces is toepasbaar op verschillende niveaus: de hele vastgoedportefeuille, een gebouw of maatregelen per gebouw. De afweging langs drie hoofdcriteria levert een beeld op hoe de maatregel een goede stap is ten aanzien van:

- de doelen die de gemeente zich heeft gesteld voor duurzaam vastgoed en vastgoedbeheer (assetmanagement) en de duurzaamheidswinst die het oplevert.
- de flexibiliteit en daarmee het omgaan met risico's.
- de waarde die de maatregel/oplossing oplevert vanuit een breed perspectief.

Dit is de basis voor een goede besluitvorming voor integraal duurzaam vastgoed, omdat hiermee het besluit gebaseerd is op een eenduidig, transparant en *fact-based* proces om kosteneffectief de goede dingen te doen voor duurzaamheid én vastgoedbeheer.

Bijlage 1: Overzicht beschikbare informatiebronnen

Binnen de gemeente zijn veel informatiebronnen beschikbaar als basis om het afwegingskader te doorlopen. Deze lijst is regelmatig aan verandering onderhevig en daarom is het van belang m zorgvuldig aan versiebeheer te doen. De opsomming hieronder is versie 1.1. van 8 december 2021, met de volgende informatiebronnen:

- WarmteTransitieVisie gemeente Assen.
- (Bouwkundige) tekeningen, plattegronden en doorsnedes;
- MJOP, Planon;
- Inspectierapporten;
- Energielabels;
- Energieverbruik
- Sturingsinstrument bij het Masterplan klimaatneutraal vastgoed;
- Meldingen van gebruikers;
- Projectleiders met gedegen kennis van het gebouw, het huidige gebruik en de gebruikers.
- Inventarisatie van andere gemeentelijke beleidsopgaven.

In de toekomst komen er mogelijk nog bronnen bij zoals gebouwen- of materialenpaspoorten.

Het is aan te raden om bij het doorlopen van het afwegingskader met de projectgroep het gebouw te bezoeken en gezamenlijk het beeld van het gebouw en de problemen aan te scherpen.