

Duurzaam Vastgoed

Wesley Frese (Specialist Duurzaamheid & Innovatie), Leger des Heils

EVZ CO2-routekaart Roadshow - deelsessie

3 november 2026

Een decentrale organisatie met een grote portefeuille

~400

locaties, ongeveer 600 panden in de portefeuille (van hotel tot rijtjeshuis)

7

regio's, elk met eigen directie en eigen mandaat

~1/3

van de panden in eigendom

~8.000

medewerkers en ruim 14.000 vrijwilligers







2018 Start programma Duurzaamheid

2019 Ondertekening Green Deal

2021 CO_2-routekaarten ingevuld

2023 Start Duurzaam Vastgoed

2026 Doorzetting Duurzaam Vastgoed

2021: routekaarten in de la

1 Eén Excel, honderden panden

Met zoveel panden moest de Excel worden opgesplitst in meerdere bestanden. Dat was niet beheersbaar.

2 Data lag in de regio's

VIF was nog klein en het centraliseren was nog niet op gang. Data ophalen kostte enorm veel tijd.

3 Geen borging in het MJOP

De maatregelen kwamen niet in de onderhoudsplanning terecht, dus de uitvoering bleef achter.

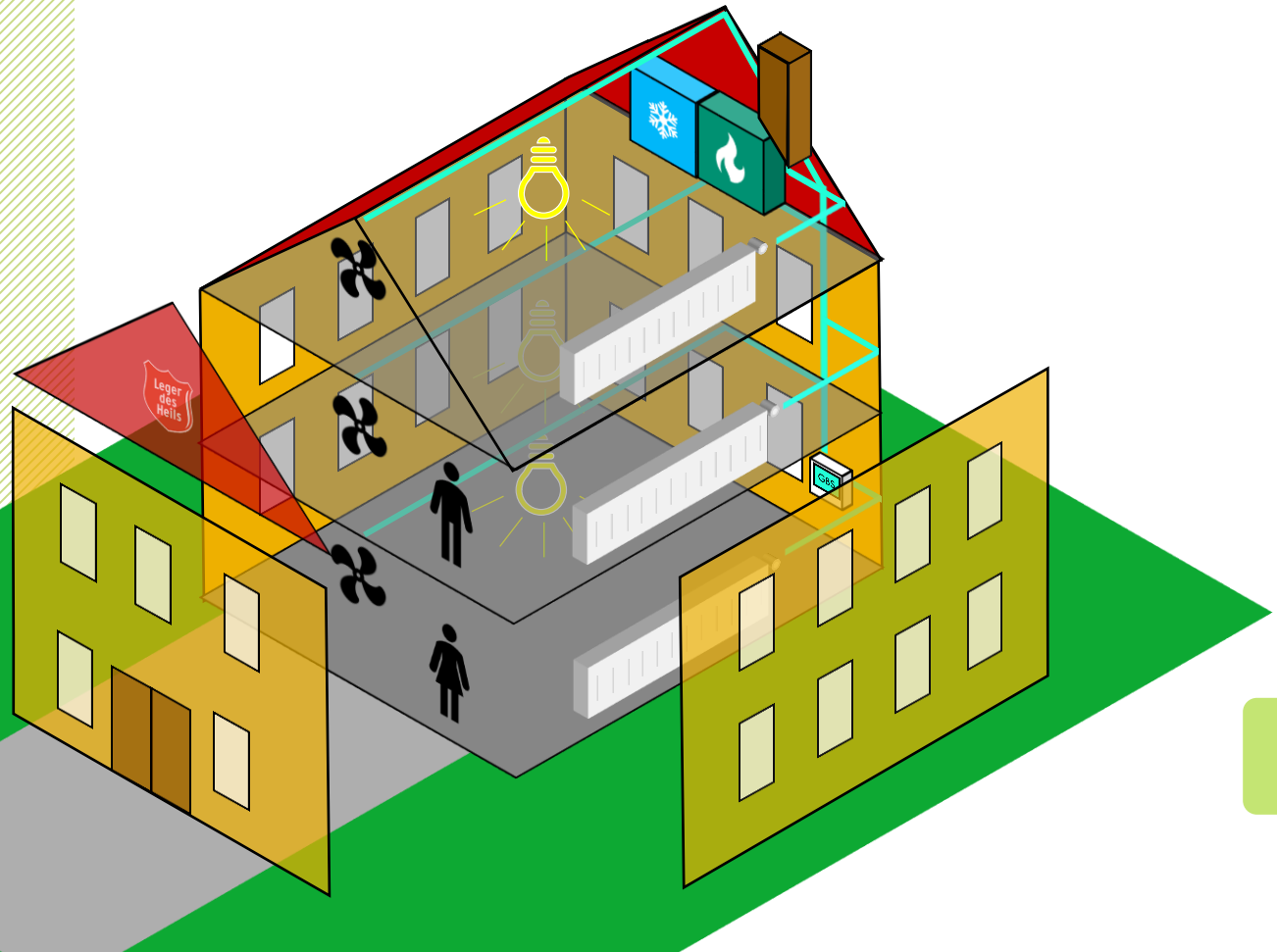
4 Daarna: alles op projectbasis

Wel projecten zoals LED en het isoleren van appendages, maar los van elkaar en zonder lange lijn.

Laaghangend fruit

2022–2026: veel gedaan, maar op projectbasis

VEM: snel resultaat boeken



22 panden in eigendom, 3 miljoen euro, volgens de Trias Energetica:

1. Energieverbruik minimaliseren: vloer, dak, spouw en glas isoleren
2. Duurzame energie: bewust buiten scope
3. Efficiënt gebruik: slim GBS en water- en luchtzijdig inregelen

Les: snel resultaat, maar pand voor pand en zonder lange lijn

Portefeuilleaanpak

Onze invulling van de informatieplicht

Eén aanspreekpunt

In plaats van losse trajecten en losse contacten per pand en per regio. Dat geeft ook eenduidigheid.

Landelijke aanpak

De portefeuille als geheel, in plaats van pand voor pand naar compliance kijken.

Dialoog i.p.v. alleen toetsing

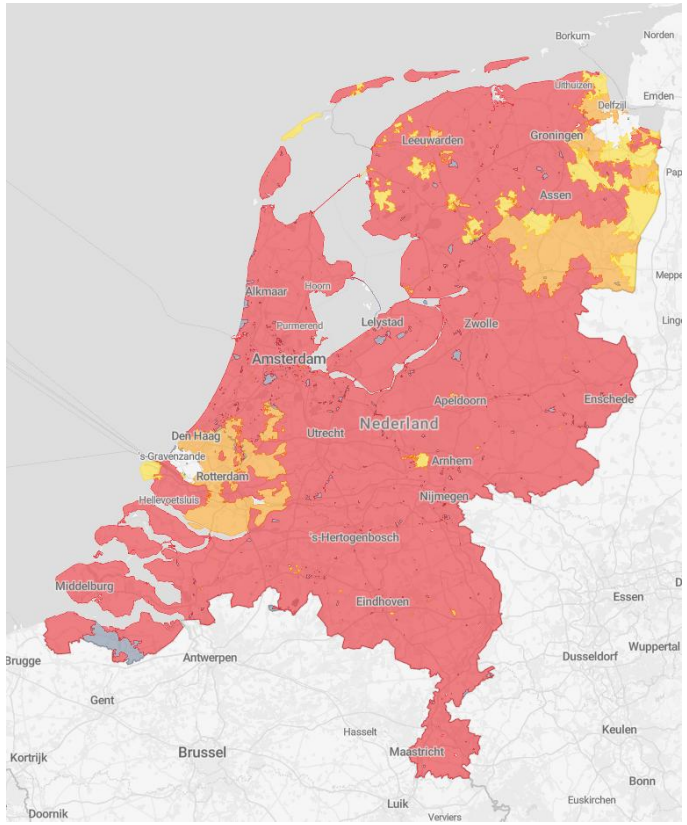
Structureel contact met RVO, de coördinerende omgevingsdienst en andere deelnemers. Zo leer je van elkaar.

Kantelpunt

Toen de standaardmaatregelen vastliepen, bleven de KPI's staan







Niet enkel EML meer… maar:

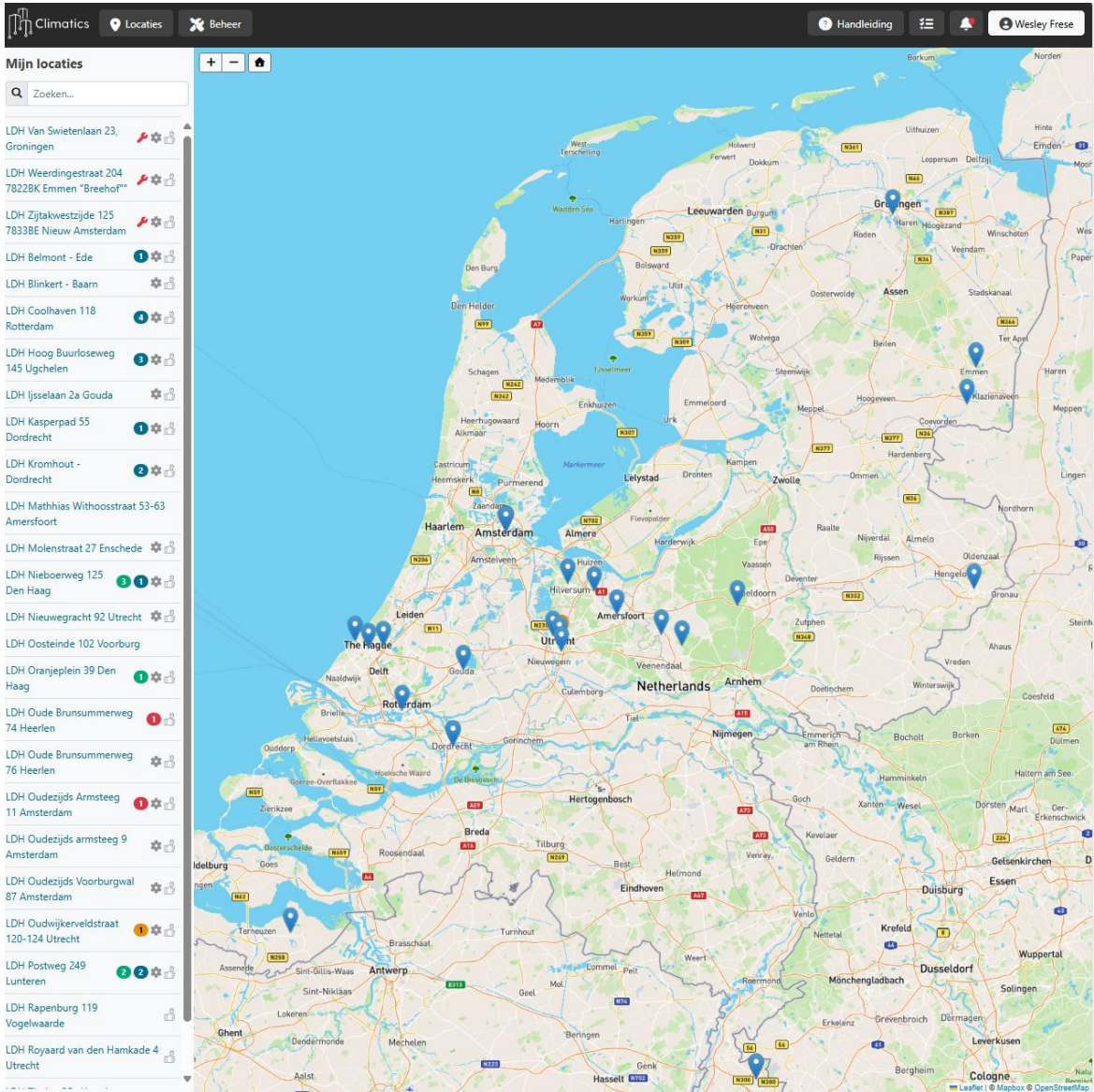
22% reductie fossiele energieverbruik

14% reductie finaal energieverbruik

Les: de KPI's dwongen ons om naar impact te kijken

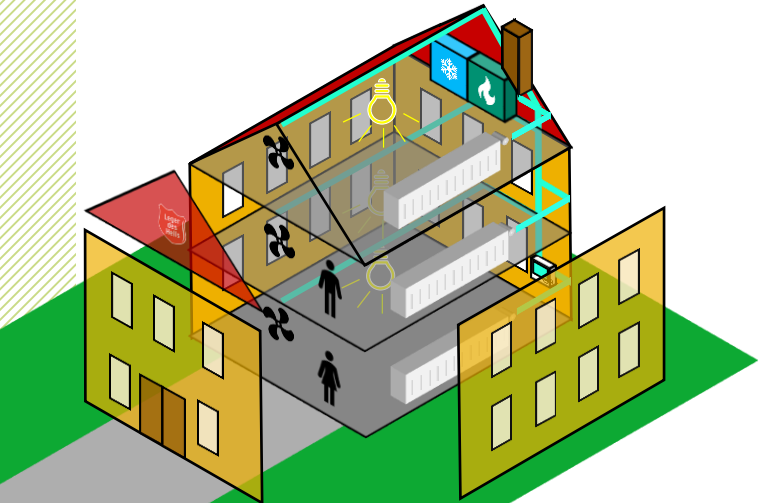
GACS met ACS

- 20 locaties met ACS
  en nog eens 20 in aantocht
- (Wettelijk verplicht)
  boven 290 kW nu al, boven 70 kW vanaf 2030
- Oplossing bij netcongestie
  een slimmere installatie en meer inzicht, ook waar een warmtepomp nog niet kan



Wat GACS ons liet zien

- Een **installateur** is goed in **installeren** maar niet altijd in **inregelen**
  - Warmtepomp die pas aangaat na de gasketels
  - Installaties die al 6 jaar niet onderhouden zijn
  - Ruimtevoeler die het al jaren niet doet maar de installateur bleef komen
  - 24/7 stooklijnen (“om klachten te verminderen”)
  - Vloerverwarming en airco’s die tegelijk aanstaan
  - Grote hoeveelheid sensoren en kleppen die defect waren maar niemand weet van had



16%

minder aardgas op locaties met ACS (2025 t.o.v. 2022)

+1%

méér aardgas op eigen panden zonder maatregel

Wat de projecten in de organisatie veranderden

01 Van 50+ naar 4 installateurs

02 Van project naar programma

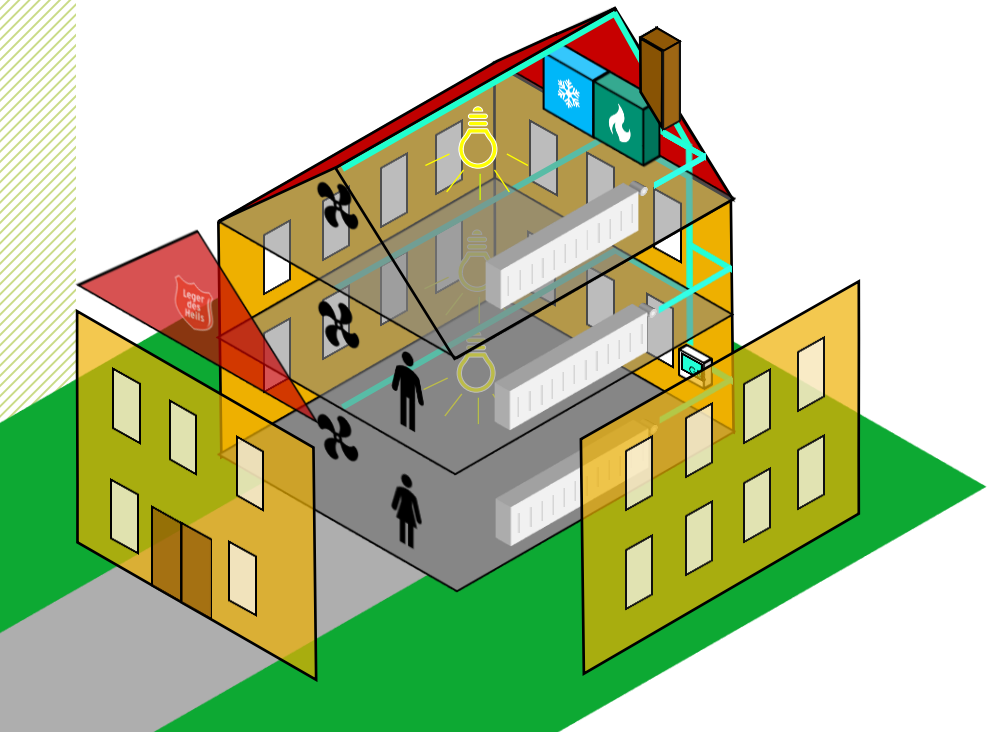
03 Data & Reports-team binnen VIF

04 Onderzoek naar decentrale organisatie

05 Strategische vastgoedsturing binnen VIF



Het laaghangend fruit is geplukt



100%

EML geborgd in het MJOP

- 1.299 van 1.483 uitgevoerd, eind 2026 vrijwel alles

16%

minder warmteverbruik binnen Duurzaam Vastgoed

- 16 locaties met vloerisolatie (~4 voetbalvelden)
- 20 locaties met slim GBS (20 in aantocht)
- 17 panden met spouwmuurisolatie (18 in aantocht)
- 3 warmtepompen geplaatst
- Zonnepanelen: ongeveer de helft gerealiseerd

1e

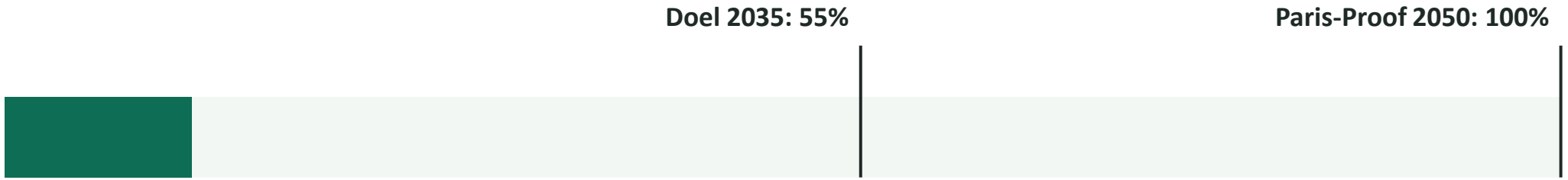
pand op renovatiestandaard

- 2 locaties in aantocht
- Beoogde ambitie voor elke renovatie

...maar we zijn er nog lang niet

~12%

minder CO_2-uitstoot op 54 vergelijkbare locaties, 2022–2025



Gerealiseerd met projecten

Wat nog komt, is moeilijker:

De bouwkundige schil
Spouw, glas en dak, vaak met flora- en faunaonderzoek

Elektrificatie
Warmtepompen, terwijl netcongestie de groei remt

Huurpanden
Twee derde van de panden, afhankelijk van de verhuurder

Indicatief: gemeten ten opzichte van 2022; de doelen gelden ten opzichte van 2018.

Duurzaam Vastgoed

Een strategische lijn richting 2050

Doelstellingen

Twee pijlers op een fundament van strategisch vastgoedbeheer

CO2-Reductie

- CO2-routekaarten
- Circulariteit & Modulair Bouwen
- Energie-efficiëntie
- Monitoring, data & digitalisering
- Duurzame energieopwekking & energiedeling
- Gebruikersparticipatie & gedragsverandering
- Wet- en Regelgeving & MTZ

Toekomstbestendig Vastgoed

- Klimaatadaptatie & Risico's
- Gezond en zorgbestendig binnenklimaat

Strategisch vastgoedbeheer

Sturen op vier thema's, geborgd in het PVE

Geen losse projecten achteraf meer. De thema’s staan in het programma van eisen en gaan vanaf het begin mee in elke renovatie, nieuwbouw en herbestemming.

Groen

Gebouwd met oog voor de natuur: nestkasten, gevelgroen, sedumdaken, inheemse beplanting en zichtlijnen op groen.

Energie

Minimaal verbruik als uitgangspunt: goede schil, passief waar het kan, duurzame opwekking en slim regelen.

Gezond, sociaal & veilig

Healing environment: rust, daglicht, akoestiek, frisse lucht, prikkelarme ruimtes en contact met de omgeving.

Circulair

Materiaalpaspoort, losmaakbaar en modulair bouwen, hergebruik van eigen materiaal en WLC-GWP-berekening.

Zo voldoen we aantoonbaar aan wet- en regelgeving, MTZ en de Green Deal, en bieden onze gebouwen een gezonde, zorggeschikte omgeving.

De thema's in de praktijk



2026: de routekaart uit de la

1 Nieuwe tooling

Move2zero via INNAX, gekoppeld aan onze verbruiksdata, plus een eigen CO_2-monitor voor de gebruikers.

2 Informatieplichtig eerst

We kijken welke panden 2050 wel en niet halen met de technieken van nu.

3 Borgen in het MJOP

Wat nodig is, komt in het MJOP. Zo loopt de uitvoering mee met het reguliere onderhoud. Geen wildgroei aan projecten meer.

4 Daarna de rest van de portefeuille

Vervolgens de overige panden, waarbij we kleinere panden waarschijnlijk bundelen.

Fasering

Fase 1
2026-2027

Inventarisatie & analyse

- CO2- en Paris-Proof routekaarten
- Energielabels en WEii per pand in het energiekompas
- Klimaatrisico en netcongestie in beeld
- Monitoringstool vullen
- Portefeuille-analyse, MJOP en budgetten
- Update PVE’s naar ambitieniveau
- Aansluiten GDDZ 27-30

Fase 2
2027-2029

Pilots & standaardisatie

- Pilots op verschillende typen locaties
- Slecht presterende panden (t.o.v. label) aanpakken
- Routekaarten en EML uitvoeren vanuit MJOP
- Richting bepalen: renoveren, herontwikkelen of afstoten
- **Ontwikkeling eerste ZEB-gebouw (eindnorm 2050)**

Fase 3
2029-2030

Uitrol portefeuille

- Sturen op KPI's, MJOP is leidend
- Opschalen van bewezen technieken
- Sturing vanuit de monitoringstool
- Jaarlijkse rapportage aan de stuurgroep

Fase 4
2030 -

Borging & continuïteit

- Inhaalslag afgerond of geborgd in reguliere processen
- KPI's verankerd in vastgoedbeleid en in de regio's
- Nieuw ijkpunt duurzame standaard
- Nieuw beleid Duurzaam Vastgoed 2035-2040

Projectbasis brengt je maar zo ver

Wat we leerden	Wat we nu anders doen
Een routekaart zonder borging belandt in de la	**Routekaarten geborgd in het MJOP en het PVE**
Projecten pand voor pand geven geen lange lijn	**Doelstellingen en thema's voor de hele portefeuille**
We kenden onze eigen gebouwen niet	**Data, monitoring en GACS als fundament**
De KPI's van buitenaf dwongen ons naar impact te kijken	**Eigen KPI's per doelstelling, richting 2050**
Decentraal beheer geeft weinig grip	**Strategische vastgoedsturing, centrale data en vier installateurs**

Als we in 2021 opnieuw mochten beginnen

- Eerst de data centraal en op orde, pas daarna de routekaart
- De routekaart vanaf dag één koppelen aan het MJOP
- De ambitie vastleggen in het PVE voordat we gaan bouwen, in plaats van achteraf met projecten

Projectbasis brengt je maar zo ver. Maak van duurzaam vastgoed een strategische lijn: werk aan doelstellingen en thema's, en borg ze in je PVE en je routekaarten.





Wesley Frese – wesley.frese@legerdesheils.nl

Alle presentaties worden gepubliceerd op de EVZ website.
Je ontvangt een mail met een link zodra ze er staan.

EVZ CO2-routekaart Roadshow - deelsessie

3 november 2026