

Raadsvoorstel

Onderwerp

Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

21 december 2021

Portefeuillehouder

A.L. Wisseborn

Organisatie onderdeel

Ontwikkeling Leefomgeving en Economie

E-mail opsteller

Pauline.van.norden@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

06 52 62 09 13

Registratie nummer

Z/21/247443-VB/21/97737

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. De kaderstellende nota Verduurzaming gemeentelijk vastgoed vast te stellen.
2. Een investering voor de duurzaamheidsmaatregelen gemeentelijk vastgoed 2022-2024 van € 2.390.497,00 beschikbaar stellen.
3. De middelen voor het flexibele budget (€ 100.000) en de basismaatregelen van (€ 65.000) beschikbaar te stellen.

Samenvatting

Om klimaatverandering tegen te gaan en aan de afspraken van Parijs te voldoen heeft de Nederlandse overheid de Klimaatwet aangenomen. Daarin staat de landelijke doelstelling van 49% CO2 reductie in 2030 en 95% in 2050.

De gemeente Stichtse Vecht heeft in Addendum op het Collegewerkprogramma, met als titel "Realistisch, concreet en duurzaam", haar duurzame ambities opgenomen. Een van de ambities is om in 2030 te komen tot een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie. Eén van de onderdelen om deze doelstelling te behalen is het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed. Dit ligt ook in lijn met de Klimaatwet.

Uit inventarisatie van alle gemeentelijke gebouwen blijkt dat het zowel op logistiek als financieel gebied niet realistisch is om alle gebouwen uit de kernvoorraad binnen 10 jaar klimaatneutraal te krijgen. Daarom is er gewerkt aan een haalbare aanpak, een aanpak die stapsgewijs toewerkt naar een klimaatneutrale vastgoedportefeuille. Met als eerste mijlpaal 49% CO2 reductie in 2030.

In de kaderstellende nota is een aanpak voor de aankomende drie jaar geformuleerd. Aan de hand van een drietal ambitieniveaus en een viertal strategieën. De raad wordt gevraagd de nota Verduurzaming gemeentelijk vastgoed vast te stellen en het gevraagde budget beschikbaar te stellen.

Bijlagen

1. Kaderstellende nota 'Verduurzaming gemeentelijk vastgoed'
2. Uitvoeringsplan verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Doel en beoogd maatschappelijk effect

De doelstelling van gemeente Stichtse Vecht is om volgens de landelijke duurzaamheidsafspraken uit het Klimaatakkoord stapsgewijs toe te werken naar een klimaatneutrale vastgoedportefeuille. Daarbij wordt gekeken naar het gemiddelde van de kernvoorraad zoals beschreven in de vastgoednota. Er wordt gestreefd naar een gemiddelde CO₂-reductie voor alle gebouwen uit de kernvoorraad van 49% in 2030 en vervolgens 95% in 2050.

Om de doelstelling tot 2030 te behalen is er werk aan de winkel, tegelijkertijd moeten we realistisch, stapsgewijs en kosten efficiënt te werk gaan. We zorgen voor een optimaal maatregelenpakket per gebouw, hierbij gaan we uit dat we zoveel mogelijk CO₂-reductie willen realiseren per geïnvesteerde euro.

Aanpak

De in 2020 vastgestelde vastgoednota en Beheersplan van Gemeente Stichtse Vecht vormen de basis van het uitvoeringsplan verduurzaming gemeentelijke gebouwen. We streven naar een compacte en strategisch waardevolle vastgoedportefeuille die bijdraagt aan onze maatschappelijke beleidsdoelstellingen.

Het voorliggende uitvoeringsplan geeft exact weer welke gebouwen we de komende drie jaar gaan verduurzamen en de daarbij behorende kosten en (energie) opbrengsten. Ook geeft dit plan een doorkijk hoe we onze doelstelling in 2030 kunnen gaan halen. De periode tot aan 2030 verdelen we in drie blokken van drie jaar. In ieder blok van drie jaar worden alle stappen gemonitord en geëvalueerd. Deze ervaringen en de toekomstige technische mogelijkheden nemen we mee in de concrete plannen van de volgende drie jaar. Deze plannen worden wederom voorgelegd aan de raad. Deze stap herhalen we nogmaals richting 2030.

De voorbereiding en het bepalen van de aanpak bestaat uit de volgende vier stappen:

1. Ambitie + afwegingskader: In de eerste stap is de ambitie bepaald en een afwegingskader opgesteld. Hiermee is voor alle 37 gebouwen uit de kernvoorraad de meest geschikte duurzaamheidsstrategie en ambitieniveau met bijbehorende maatregelenpakketten bepaald.
2. Uitwerking scenario's: Vervolgens is in de tweede stap voor een selectie van 21 gebouwen uit de kernvoorraad een verdiepend onderzoek uitgevoerd en een verduurzamingsvoorstel gemaakt.
3. Aanpak komende drie jaar: We kiezen per gebouw voor de maatregelen die realistisch en kostenefficiënt zijn, dit noemen we het optimale scenario. Met deze aanpak kunnen we op korte termijn al grote verduurzamingsstappen zetten. 100% klimaatneutraal is in de meeste gebouwen niet realistisch. Uit de uitkomsten en analyse van de onderzoeken van stap 2 is er een aanpak voor de komende drie jaar geformuleerd. In de kaderstellende nota verduurzaming gebouwen staat een toelichting op de gebouwen die de komende drie jaar worden verduurzaamd.
4. Evaluatie en monitoring: Het verduurzamen van de gemeentelijke gebouwen is een lerend project, dat telkens in een beleidscyclus van drie jaar wordt herijkt en opnieuw wordt voorgelegd aan de raad, inclusief financiële doorrekening. In 2024 zal er eerste een evaluatie van de driejarige aanpak en de behaalde resultaten plaatsvinden en een voorstel gemaakt voor de daaropvolgende drie jaar. Dit plan wordt wederom voorgelegd aan de raad. Deze stap herhalen we nogmaals richting 2030. In de laatste stap richting 2030 wordt ook gekeken of het doel van 49% CO₂-reductie is gehaald. Indien deze eerste mijlpaal niet wordt gehaald. Dan wordt het verschil duurzaam gecompenseerd.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

1. Vastgoednota en Beheersplan 2020, gemeente Stichtse Vecht
2. Stichtse Vecht op weg naar nieuwe Energie, vastgesteld door uw raad op 15 december 2020

Argumenten

- In het addendum op het collegewerkprogramma 2018-2022 staat als ambitie om te komen tot een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie. Het verduurzamen van de gemeentelijke gebouwen maakt hier een belangrijk onderdeel van uit.
- Het vastgoed van gemeenten valt onder de doelen uit het Klimaatakkoord voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving.
- Met het volgen van de landelijke norm uit het klimaatakkoord van 49% klimaatneutraal in 2030 en 95% in 2050 voldoen we aan de wettelijke kaders en kan stapsgewijs toegewerkt worden naar een toekomstbestendige vastgoedportefeuille.
- Het doel is om op een efficiënte en effectieve wijze de gemeentelijke onroerend goed portefeuille te transformeren tot een kwalitatief hoogwaardige, duurzame portefeuille.
- Deze verduurzamingsopgave past bij de voorbeeldrol van de Gemeente Stichtse Vecht voor inwoners die ook te maken krijgen met de energietransitie.
- De huidige forse stijging van de energieprijzen zorgt voor een positief effect op de businesscase voor het nemen van duurzaamheidsmaatregelen.

Kanttekeningen

1. *De voorgestelde aanpak is geen maximaal scenario.*

In de aanpak is rekening gehouden met een drietal ambities: basis (wettelijk minimum), maximaal (maximaal haalbare) en optimaal (mix tussen basis en maximaal). De verwachting is dat met het maximale scenario een gemiddeld gebouw 75 tot 100% klimaatneutraal gemaakt kan worden. Niet voor ieder gebouw is dit scenario rendabel, met andere woorden: het kost meer geld dan dat het aan CO₂-reductie oplevert. In de aanpak is per gebouw gekeken welke ambitie haalbaar en wenselijk is.

2. *Tot aan 2030 halen we naar verwachting een CO₂-reductie van 36%*

Met de huidige techniek en mogelijkheden bereiken we na uitvoering van de maatregelen tot aan 2030 naar verwachting een CO₂-reductie van 36%. De doelstelling is echter 49% CO₂ reductie in 2030. Op dit moment lijkt het er dus op dat de overige 13% in 2030 duurzaam gecompenseerd zal moeten gaan worden. Doordat de technologische ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid snel gaan geeft ons het vertrouwen dat we de lange termijn doelstelling in de achterliggende jaren wel zullen bereiken.

Communicatie

Bij de communicatie ingezet op bewustwording van de gebruikers van de gebouwen. Dit kan door te laten zien waar zij hun gedrag kunnen verbeteren (bijvoorbeeld zet de verwarming niet te hoog, douche niet te lang na het sporten) of laten zien wat de gemeente heeft gedaan (bijvoorbeeld hoeveel energie wekken de zonnepanelen op). Bewustwording is een proces van lange adem en moeilijk meetbaar. Door een eenduidig beeld te kiezen en deze consistent toe te passen in de gemeentelijke gebouwen, creëer je een eenheid in het verhaal.

Financiën, risico's en indicatoren

De inventarisatie van onze vastgoedportefeuille is werk in uitvoering. Op dit moment hebben we 21 van de 37 gebouwen grondig geïnventariseerd. Zoals gezegd kiezen we voor verduurzaming op basis van de optimale aanpak. Om te bepalen welke energieconcept voor welk gebouw optimaal is kijken we zowel naar de benodigde investeringskosten, de verandering in exploitatiekosten als de levensduurkosten.

Het duurzaamheidsvoorstel voor de komende drie jaar (2022 - 2024) ziet er als volgt uit:

Voorstel duurzaamheidsaanpak 2022 - 2024	Investeringskosten	Bijdrage uit MJOP	Kapitaallasten	Exploitatievoordeel	CO2 reductie [ton/jaar]	Aanpak	Jaartal uitvoering	Restant levensduur pand (per 31-12-2021)
Zwembad Kikkerfort	€ 610.844	€ 30.000	€ 35.038	€ 21.500	140	in één keer	2022	38
Boom en Bosch	€ 260.000	€ -	€ 12.472	€ 8.530	24	in één keer	2023	9*
Sporthall en bibliotheek Kockengen	€ 919.530	€ 70.292	€ 61.630	€ 9.200	51	in één keer	2024	24
Werkplaats Kansis	€ -	€ -	€ -	€ 15.200	122	Koppelkansen	2022	48
Cultureel centrum 't Web	€ 120.900	€ 34.904	€ 7.323	€ -	28	Koppelkansen	2022	25
Gemeentekantoor Maarssen	€ 166.400	€ 2.050	€ 8.227	€ 11.700	32	Stapsgewijs	2022	38
4-in-1 gebouw Breukelen	€ 239.724	€ 58.488	€ 20.000	€ 6.630	37	Stapsgewijs	2024	30
Klaroen gymzaal en kinderopvang	€ 25.168	€ 9.708	€ 994	€ 383	1	Stapsgewijs	2022	29
Vechstreekmuseum	€ 19.084	€ -	€ 1.368	€ 928	15	Stapsgewijs	2022	20
Ponthuisje	€ 3.835	€ 2.467	€ -	€ 265	1	Kleine objecten	2022	
Dorpshuis en Gymzaal Ons Genoegen	€ 11.752	€ -	€ -	€ -	7	Kleine objecten	2023	
Jeugdhonk Breukelen	€ 13.260	€ -	€ -	€ 500	1	Kleine objecten	2022	
Brugwachtersverblijf	€ -	€ -	€ -	€ 130	1	Kleine objecten	2021	
	€ 2.390.497	€ 207.909	€ 147.052	€ 74.966	460			
Flexibel budget	€ 100.000							
Basismaatregelen	€ 65.000							

*Het gaat hierbij over het restant financiële levensduur van het pand. In de MJOP's wordt het onderhoud zo uitgevoerd dat het pand in de huidige staat kan blijven bestaan.

De in bovenstaande tabel genoemde kapitaallasten kunnen worden gedekt uit de in de Programmabegroting 2022 - 2025 geraamde kapitaallasten voor de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed en de genoemde exploitatievoordelen. De MJOP-bijdragen maken onderdeel uit van de vastgestelde meerjarenonderhoudsplannen van de gemeentelijke accommodaties. Indien voor bovenstaande investeringen (SDE++ en ISDE) subsidies worden verkregen dan zullen wij deze inzetten om hiermee onze lasten te verlagen.

Toelichting tabel

- **Investeringskosten:** totale investeringskosten om de energieconcepten te realiseren.
- **Bijdrage MJOP:** het onderhoudsbudget dat wordt ingezet bij de vervanging van elementen.
Kapitaallasten: afschrijvingskosten en rentelasten na oplevering.
- **Exploitatievoordeel:** bespaarde energiekosten, vastrechtkosten en de onderhoudskosten.
- **CO₂-reductie:** doorrekening van de verwachte CO₂-reductie van de duurzaamheidsmaatregel.
- **Aanpak:** wijze van uitvoering (in één keer, stapsgewijs, koppelkansen kleine objecten/projecten).
- **Jaartal uitvoering:** jaartal waarin de verduurzaming gepland staat.
- **Restant levensduur pand:** afschrijving is afhankelijk van de levensduur van het pand waar de maatregel wordt toepast.
- **Basismaatregelen:** met het budget van €65.000 kunnen direct basismaatregelen (quickwins) uitgevoerd worden bij gebouwen die (voorlopig) nog niet aan de beurt zijn voor het nemen van duurzaamheidsmaatregelen.
- **Flexibel budget:** er wordt een flexibel budget van €100.000 aangehouden om kansrijke aanvullende maatregelen mee te kunnen nemen tijdens de uitvoering.

Na evaluatie in 2023 wordt er een voorstel met aanpak voor de daaropvolgende drie jaar (2025 - 2027) aan de raad voorgelegd. Hiervoor wordt in de kadernota van 2023 de volgende tranche van drie jaar aangevraagd. In de kadernota van 2026 zal de laatste tranche (2028 - 2030) worden aangevraagd.

Risico's

- Voor het bepalen van de investeringskosten maken we gebruik van kostenkengetallen, deze kunnen in de uitvoering nog onderhevig zijn aan aanbestedings voor- of nadelen. De markt is overspannen, waardoor de investeringsbedragen hoger kunnen uitvallen dan vooraf gecalculeerd. Naarmate het jaar waarvoor is begroot verder in de toekomst ligt, wordt dit risico groter. Daarom hebben we gekozen voor een specifieke aanpak van drie jaar.
- Duurzaamheidsmaatregelen zijn nog volop in ontwikkeling. We hebben onze berekeningen gemaakt op basis van de huidige technische mogelijkheden. Tijdens de uitvoering kijken we continu naar de meest actuele mogelijkheden. Dit kan tot hogere investeringskosten leiden, maar kan ook voordeliger uitpakken (als een bepaald product uitontwikkeld is en de prijzen dalen).
- Hoewel we uitgaan van een gemiddeld klimaatjaar (strengere en milde winters worden 'uitgemiddeld') kan het gebeuren dat we besparingen niet volledig realiseren. Bijvoorbeeld door een lager rendement van de maatregelen dan vooraf berekend.
- Op kleinverbruikersaansluitingen is het op dit moment mogelijk om te salderen. Dit betekent dat bij terug levering van elektriciteit aan het net deze hoeveelheid wordt verrekend met de nog benodigde elektriciteit van het net. Dit gaat tegen hetzelfde tarief, zo wordt er geen energiebelasting betaald over dit gedeelte. Op het moment dat deze regeling na 2023 wordt afgebouwd heeft dit een negatief effect op de gecalculeerde inkomsten.

Opvangen risico's

- De SDE++ subsidie voor zonnepanelen is niet ingerekend in het verduurzamingsvoorstel, omdat op het moment van het berekenen van het verduurzamingsvoorstel nog niet bekend was of deze zou worden benut. Daarnaast zal er gebruik gemaakt worden van landelijke subsidieregeling Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE). Deze subsidie, een bijdrage per opgewekt kilowattuur, geeft ruimte om eventuele risico's op te vangen of om extra te verduurzamen.
- Een financieel tekort in het ene pand kan worden opgelost door een financiële meevaller in een ander gebouw. Vandaar ook het belang van egaliseren van tijdens de uitvoeringsperiode van drie jaar.
- Het verhogen van het energiebewustzijn is een hulpmiddel voor het behalen van besparing. Door het aanstellen van een energiemanager kan actief het energieverloop worden gevolgd en bij gestuurd waar nodig. Daarnaast kunnen, door aanvullende gedrags- en gebruikersmaatregelen te nemen, de duurzaamheidsmaatregelen optimaal renderen en zelfs tot extra besparing leiden.
- Er wordt uitgegaan van een bijdrage van de huurder uit de energiebesparing, deze afspraken zijn echter nog niet geconcretiseerd. Daarnaast is de energiebesparing gebaseerd op maatregelen in het gebouw; deze staan los van het gebruik van het gebouw. Dat laatste hebben we als eigenaar niet in de hand.

16 november 2021

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. F.J. Halsema

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders