Gemeente Amstelveen

Signed By: Poppens, T.
28/10/2025 18:16:25 CET
ID: 0b471ae1-8004-429f-af14-be6c4fcb626c
Auth: Scribble

Signed By: Winthorst, H.H.
28/10/2025 16:58:00 CET
ID: 0b471ae1-8004-429f-af14-be6c4fcb626c
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z25-124479

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
Maaike Janknegt
06 11 75 47 74
m.t.janknegt@amstelveen.nl
Projecten & Advies, team Vastgoed

Datum: 28 oktober 2025

Portefeuillehouder: wethouder Berkhout

Onderwerp
Uitvoeringskrediet verduurzaming raadhuis.

Raadsbesluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:
1. Het uitvoeringskrediet van €5.150.000 (conform Perspectiefnota 2026), voor verduurzaming van het raadhuis beschikbaar te stellen (verdeeld over 2026 en 2027).
2. Een deel van de voorziening onderhoud gebouwen (€315.000) in 2026 vrij te laten vallen voor het raadhuis ten gunste van de algemene reserve.
3. De financiële gevolgen te verwerken bij de Perspectiefnota 2027.

Samenvatting
Het college stelt voor om een uitvoeringskrediet van €5.150.000 beschikbaar te stellen voor de verduurzaming van het raadhuis, verdeeld over 2026 en 2027. De investeringen omvatten het installeren van warmtepompen, verwijderen van de gasgestookte stoomvormer en het vervangen van ventilatie-installaties. Dit leidt tot een verwachte CO_2-reductie van circa 75%.

Doel
De verduurzaming van het raadhuis dient de volgende doelen:
1. vermindering CO_2-uitstoot van de gemeente;
2. vermindering van afhankelijkheid van fossiele brandstoffen van de gemeente.

Prestatie
De verduurzaming van het raadhuis betreft de volgende prestaties:
1. aanbrengen van warmtepompen;
2. het verwijderen van de gasgestookte stoomvormer;
3. het vervangen en verduurzamen van de ventilatie-installatie.

De CO_2-uitstoot van het raadhuis is circa 301 ton per jaar. De prognose is dat de CO_2-uitstoot vermindert met circa 226 ton per jaar na uitvoering van de verduurzaming van het raadhuis. Dit betreft een reductie van 75%.

Voorgeschiedenis en context
Op basis van Europese en landelijke kaders heeft Amstelveen doelstellingen voor Verduurzaming geformuleerd. Eén van de doelstellingen is dat Amstelveen in 2040 95% minder CO_2 uitstoot ten opzichte van 1990. Om dit te bereiken heeft de gemeente zichzelf een aantal doelen gesteld. De ambities en resultaten hiervoor zijn vastgelegd in de Klimaatroutekaart Amstelveen

welke is opgenomen in het Plan voor Energietransitie, Circulaire economie en Klimaatadaptatie, ofwel PLECK.

In dit plan worden ook doelen gesteld die verband houden met het gemeentelijke gebouwenbestand, te weten:
• 2035: Maatschappelijk vastgoed aardgasvrij voor zover technisch en financieel haalbaar;
• 2040: De bebouwde omgeving is onafhankelijk van fossiele brandstoffen.

Daarnaast bestaan er de volgende wettelijke verplichtingen:
• 2027: Alle nieuwe gemeentelijke gebouwen emissievrij;
• 2030: Alle nieuwbouw volgens Zero Emission Building (ZEB) standaard;
• 2050: Volledige gebouwenvoorraad Nederland emissievrij.

Voor de uitvoering van de maatregelen die nodig zijn om de gestelde doelen te bereiken is het totale project voor de verduurzaming van de gemeentelijke gebouwen verdeeld in twee fasen.
In de 1e fase worden voornamelijk de gemeentelijke panden met de grootste CO2-uitstoot onderzocht. Het resultaat van het onderzoek van de 1e fase heeft geresulteerd in een voorlopige doorrekening van vier panden, te weten: het raadhuis (Laan Nieuwer-Amstel 1), de werf aan de Escapade (Escapade 2), de werf aan de Amsterdamseweg (Amsterdamseweg 271) en de sporthal Nieuwe Bankras (Pandora 3). De totale investering over de jaren 2025 t/m 2029 is begroot op €8,65 miljoen en verwerkt in de perspectiefnota 2026.
Aangezien het raadhuis (behoudens zwembad de Meerkamp) de grootste CO_2 uitstoot heeft is ervoor gekozen deze verduurzaming als eerste uit te voeren.

De 2de fase is de uitvoering van alle overige panden in de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. Om de beoogde doelstellingen voor de verduurzaming van de gemeentelijke gebouwen te kunnen bereiken is het nodig om investeringen te plegen. Deze investeringen vragen om een uitvoeringskrediet van €5.150.000.
2. De bestaande koelmachine is technisch afgeschreven (met veel storingen tot gevolg) en dient te worden vervangen maar het geniet de voorkeur om voor een duurzame warmtepomp te kiezen. De vervangingsinvestering van 315.000 voor de koelmachine staat reeds gereserveerd in het Meerjaren Onderhoudsplan. Indien de koelmachine niet wordt vervangen, valt de reservering hiervoor vrij.
3. De huurverhoging, de vrijval van de voorziening en de aanpassing van de kapitaallasten naar aanleiding van de DUMAVA-subsidie, zijn nog niet in de begroting opgenomen. Voorgesteld wordt om deze te betrekken bij de actualisatie van het Investeringsplan Maatschappelijk Vastgoed via de Perspectiefnota 2027.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

1. *Niet investeren in de voorgestelde verduurzaming:*
   Indien de voorgestelde investering niet wordt uitgevoerd, kan niet worden voldaan aan ambitie zoals wordt verwoord PLECK en zal de doelstelling die de gemeente heeft om in 2040 95% minder CO_2 uit te stoten ten opzichte van 1990 niet worden gehaald.
2. *Installaties vervangen door vergelijkbare gasgestookte installaties:*
   De huidige installatie is onderhevig aan veel storingen en is derhalve aan vervanging toe. Het vervangen van de installatie door een duurzame installatie, zoals benoemd in dit concept raadsvoorstel, kost €5.150.000 (minus subsidie: per saldo €4.567.000). De kosten voor het vervangen van de installatie door een gasgestookte installatie van vergelijkbaar niveau bedragen €2.600.000 (geen subsidie van toepassing). Het verschil (tussen duurzame en

gasgestookte installatie) in investering bedraagt daarmee €2.000.000. De kapitaallasten voor dit bedrag zijn circa € 150.000 per jaar. De besparing op de energiekosten van de volledig duurzame installatie bedraagt ten minste €30.000 per jaar (minst gunstige scenario). De facto bedragen de hogere kosten van de verduurzaamde installatie daarmee €120.000 per jaar ten opzichte van een gasgestookte installatie.

Participatie

De investeringen hebben geen directe gevolgen of effecten voor inwoners, ondernemers of andere belanghebbende in de omgeving van het raadhuis, derhalve is geen participatie traject opgestart of uitgevoerd.

Kanttekeningen en risico's

1. Er moet rekening worden gehouden met de beperkingen van het elektriciteitsnet (vanwege de netcongestie) en de wenselijkheid tot redundantie (dubbele uitvoering) in energievoorziening. Mede om deze reden blijft de warmteopwekking hybride door de bestaande c.v.-ketels, welke technisch financieel nog niet zijn afgeschreven, als back-up te behouden. Indien de beperkingen van de netcongestie aanwezig blijven zal warmtopwekking voor een groter gedeelte d.m.v. fossiele opwekking blijven plaatsvinden.
2. De uitkomst van de aanbesteding kan afwijken van het uitvoeringskrediet. Door stijgende personeels- en materiaalkosten blijven de bouwkosten onzeker. Mocht de aanbesteding hoger uitvallen dan begroot, dan wordt eerst gekeken naar mogelijke bezuinigingen binnen project.

Financiën

1. Het uitvoeringskrediet is berekend op basis van de uitvoering van de beoogde aanpassingen aan het gebouw. Het benodigde budget bedraagt € 5.150.000 inclusief kostenverhogende BTW, en zal worden verdeeld over 2026 (€3.150.000) en 2027 (€2.000.000).
2. Voor deze investering is een DuMaVa subsidie toegekend van eenmalig circa €583.000. Deze zal in mindering worden gebracht op de investering wat resulteert in een investeringssaldo van €4.567.000.
3. In de perspectiefnota 2026 is rekening gehouden met een totale onrendabele investering van € 5.150.000 voor de verduurzaming van het raadhuis. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten zijn reeds geraamd in de meerjarenbegroting.
4. Het investeringsbedrag is inclusief vernieuwing van bestaande installaties. Hierdoor kan incidenteel in 2026 €315.000 vrijvallen uit de voorziening onderhoud gebouwen ten gunste van de algemene reserve
5. Als gevolg van deze verduurzamingsinvestering neemt de interne kostprijs dekkende huur voor het raadhuis toe met circa €227.500 per jaar (vanaf 2028). De huidige huur bedraagt circa €1.293.000 per jaar en zal na verduurzaming circa €1.600.000 per jaar bedragen. Hier is bij het opstellen van de meerjarenbegroting reeds rekening mee gehouden. De jaarlijkse onderhoudskosten voor het raadhuis blijven ongeveer gelijk.
6. De beoogde reductie van 75% in CO_2-uitstoot wordt voornamelijk gerealiseerd door een verwachte vermindering van het gasverbruik met 60%. Dit percentage is gebaseerd op het minst gunstige scenario; in een positiever scenario kan de reductie oplopen tot 90%. De afname van het gasverbruik met 60% resulteert in een jaarlijkse besparing van circa €80.000 op gaskosten (prijspeil 2024). Tegelijkertijd leidt de elektrificatie van de klimaatinstallatie tot een toename van het elektriciteitsverbruik met ongeveer 15%, wat neerkomt op extra kosten van circa €60.000 per jaar (prijspeil 2024). Per saldo wordt er naar verwachting jaarlijks circa €30.000 bespaard op de totale energiekosten.
7. De financiële gevolgen zullen worden meegenomen bij de Perspectiefnota 2027.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

2025:	voorbereiding
2e kwartaal 2026:	vervangen koelmachine
2e helft 2026:	vervangen regeltechniek en start vervangen lucht behandel kasten
3e kwartaal 2027:	werk gereed

Evaluatie

De afdeling P&A Vastgoed zal de resultaten (CO_2-uitstoot) van de verduurzaming blijven monitoren.

Duurzaamheidsaspecten

De prognose is dat de CO_2-uitstoot voor het raadhuis met 226 ton per jaar vermindert.

Bijlagen

Niet van toepassing.

De secretaris,	De voorzitter,
Bert Winthorst	Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.