

Onderwerp

Benodigd budget voor uitvoering verduurzamingsplan/ CO₂-routekaart voor bestaand gemeentelijk vastgoed

Beslispunten

1. In te stemmen met de totale investeringsomvang van € 2.168.447 voor de uitvoering van het Verduurzamingsplan en de CO₂-routekaart voor de periode van 2026-2029.
2. In te stemmen met het extra gevraagde investeringskrediet 2026 op te nemen in de 1^e tussentijdse rapportage 2026

Inleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo werkt planmatig aan de verduurzaming van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Deze inzet volgt uit landelijke en gemeentelijke klimaatkaders en is noodzakelijk om het vastgoed toekomstbestendig, betaalbaar en functioneel te houden. Conform het Klimaatakkoord wordt toegewerkt naar een CO₂-reductie van minimaal 55 procent in 2030, als tussenstap richting de doelstellingen voor 2040 en 2050.

Het Verduurzamingsplan en de bijbehorende CO₂-routekaart vormen het inhoudelijke kader voor deze opgave. In deze documenten is per object inzichtelijk gemaakt welke maatregelen nodig zijn en op welk moment deze doelmatig kunnen worden uitgevoerd. De routekaart is opgebouwd op basis van natuurlijke vervangingsmomenten binnen de duurzame meerjarenonderhoudsverwachting (DMJOV) en beschikbare uitvoeringscapaciteit. Hierdoor kunnen maatregelen logisch worden ingepast in het reguliere beheer en onderhoud en blijft de uitvoering praktisch uitvoerbaar.

De concrete doelstellingen zijn:

- Uiterlijk in 2030 beschikken alle gemeentelijke kantoorgebouwen over minimaal energielabel C terwijl andere gemeentelijke maatschappelijk vastgoedobjecten voldoen aan het labelniveau dat geldt binnen de wet en regelgeving
- De CO₂-uitstoot wordt stapsgewijs gereduceerd: minimaal 55 procent in 2030, 75 procent in 2040 en 95 procent in 2050 ten opzichte van het referentiejaar, in lijn met de landelijke en gemeentelijke klimaatdoelstellingen.
- Met deze aanpak geeft de gemeente concreet invulling aan haar duurzaamheidsambities en haar voorbeeldfunctie zoals benoemd in de Duurzaamheidsnota.

Het behalen van 55 procent CO₂-reductie in 2030 vormt de eerste mijlpaal. Deze doelstelling sluit aan op de natuurlijke vervangingsmomenten binnen het DMJOV en op de beschikbare



capaciteit binnen taakveld Vastgoedbeheer. Daarmee vormt de uitvoering van dit programma een stevige en noodzakelijke tussenstap richting de hogere ambities voor 2040 en 2050.

Voor de uitvoering van het Verduurzamingsplan is het noodzakelijk om de financiële randvoorwaarden expliciet per begrotingsjaar vast te stellen. Het bestaande krediet binnen het taakveld Vastgoedbeheer loopt af in 2026 en biedt onvoldoende ruimte om de maatregelen uit de routekaart planmatig en in samenhang uit te voeren. Daarom wordt voorgesteld om voor de periode 2026–2030 per begrotingsjaar investeringskredieten beschikbaar te stellen, overeenkomstig de vastgestelde financiële fasering van het programma.

Wat willen we bereiken

Met uitvoering van het Verduurzamingsplan en de CO₂-routekaart wil de gemeente Geldrop-Mierlo haar maatschappelijk vastgoed tijdig verduurzamen en laten aansluiten op de landelijke klimaatdoelen. De aanpak richt zich op het realiseren van de volgende concrete resultaten:

- In 2030 beschikken alle gemeentelijke kantoorgebouwen over minimaal energielabel C en voldoen overige maatschappelijk vastgoedobjecten aan het voor hen geldende labelniveau
- De CO₂-uitstoot van het maatschappelijk vastgoed wordt stapsgewijs verminderd: minimaal 55 procent reductie in 2030, gevolgd door 75 procent in 2040 en 95 procent in 2050

Deze eerste stap van 55 procent CO₂-reductie sluit aan op natuurlijke vervangingsmomenten binnen het DMJOV en op de beschikbare capaciteit. De gekozen maatregelenpakketten zorgen ervoor dat deze mijlpaal haalbaar is en vormen een effectieve opmaat naar de hogere reductiedoelen voor 2040 en 2050.



Argumenten

1.1 De aanvullende investering is noodzakelijk om de gestelde duurzaamheidsdoelen en wettelijke verplichtingen te behalen.

Het Klimaatakkoord vereist dat gemeenten uiterlijk in 2030 minimaal 55 procent CO₂-reductie realiseren. Uit de CO₂-routekaart blijkt dat deze doelstelling haalbaar is maar alleen wanneer aanvullende middelen beschikbaar worden gesteld. Het huidige krediet van 150.000 euro per jaar is onvoldoende om de noodzakelijke maatregelen uit te voeren. Zonder extra investeringen ontstaat vertraging waardoor wettelijke verplichtingen en klimaatdoelen niet haalbaar zijn. De aanvullende middelen vormen daarmee een randvoorwaarde om de vastgestelde route naar 2040 en 2050 te kunnen blijven volgen.

1.2 De routekaart biedt een uitvoerbare en doelmatige aanpak die aansluit op natuurlijke vervangingsmomenten binnen het DMJOV (duurzaam meerjarenonderhoudsverwachting).

Het Verduurzamingsplan is opgebouwd op basis van de technische onderhoudsstaat, energetische prestaties en geplande vervangingsmomenten van 28 maatschappelijk vastgoedobjecten. Door verduurzamingsmaatregelen te koppelen aan natuurlijke vervangingsmomenten worden desinvesteringen voorkomen en kan de gemeente doelmatig investeren. Deze aanpak sluit aan bij de beschikbare capaciteit en zorgt ervoor dat de uitvoering in de praktijk haalbaar en financieel onderbouwd is.

1.3 De voorgestelde maatregelen verlagen structureel het energiegebruik en de exploitatielasten van gemeentelijke gebouwen.

Door verbetering van isolatie, installaties en duurzame opwek wordt het energiegebruik van de gebouwen aanzienlijk verminderd. Dit leidt tot lagere energielasten, minder blootstelling aan prijsschommelingen en een stabielere exploitatie. Daarnaast neemt de toekomstwaarde van de vastgoedportefeuille toe omdat gebouwen voldoen aan actuele energie- en labelvereisten en voorbereid zijn op toekomstige normeringen.

1.4 De aanpak versterkt de voorbeeldfunctie van de gemeente en sluit aan op landelijke en lokale beleidsdoelen.

De gemeente heeft binnen haar duurzaamheidsbeleid en in lijn met landelijke regelgeving een duidelijke verantwoordelijkheid om het eigen vastgoed te verduurzamen. De uitvoering van het Verduurzamingsplan draagt bij aan een geloofwaardige voorbeeldfunctie richting inwoners, verenigingen en maatschappelijke partners. Door tijdig te investeren in energiebesparing en duurzame opwek laat de gemeente zien dat zij zelf doet wat zij van anderen verwacht en draagt zij aantoonbaar bij aan de brede energietransitie.

Kantttekeningen



1.1 Marktentwikkelingen kunnen leiden tot hogere kosten dan geraamd.

De investeringsramingen in het Verduurzamingsplan zijn gebaseerd op prijspeil 2025. Fluctuaties in materiaalkosten, arbeidstarieven en beschikbaarheid van leveranciers kunnen leiden tot hogere werkelijke kosten. Dit vraagt om actieve monitoring tijdens de uitvoering.

1.2 De uitvoering vraagt blijvend om voldoende capaciteit en specialistische kennis.

Hoewel het Verduurzamingsplan is opgebouwd op basis van realistische planning en beschikbare capaciteit kan de uitvoering leiden tot piekbelasting. Dit geldt vooral voor projectvoorbereiding, aanbestedingen en technische begeleiding. Tijdige inzet van interne capaciteit of gerichte externe ondersteuning is noodzakelijk om vertraging in de uitvoering te voorkomen.

1.3 Niet alle verduurzamingsmaatregelen zijn volledig te koppelen aan natuurlijke vervangingsmomenten.

Hoewel veel maatregelen aansluiten op de DMJOV-cyclus, zijn sommige werkzaamheden aanvullend op regulier onderhoud. Deze maatregelen vragen extra voorbereiding en financiële inzet. Dit kan ertoe leiden dat bepaalde werkzaamheden buiten het reguliere onderhoudsritme vallen wat aandacht vraagt voor planning, afstemming en tijdelijke verstoring van gebruik.

1.4 Beschikbaarheid van gekwalificeerde marktpartijen kan invloed hebben op het tempo van uitvoering.

De verduurzamingsopgave wordt uitgevoerd in een markt met grote vraag naar installateurs, bouwkundigen en energieadviseurs. Beperkte beschikbaarheid van gespecialiseerde partijen kan het uitvoeren van maatregelen vertragen of leiden tot hogere offertes. Dit vraagt om tijdige aanbesteding en strategische marktbenadering.

Wat gaan we daarvoor doen

De uitvoering van het Verduurzamingsplan en de CO₂-routekaart gebeurt programmatisch en wordt gekoppeld aan de onderhoudsplanning van het maatschappelijk vastgoed. Maatregelen worden zoveel mogelijk uitgevoerd op natuurlijke vervangingsmomenten binnen het DMJOV, zodat werkzaamheden efficiënt kunnen worden gecombineerd, budget doelmatig wordt ingezet en desinvesteringen worden voorkomen. Daarbij wordt gestart met gebouwen en maatregelen die de grootste CO₂-reductie opleveren en waarvoor uitvoering technisch en organisatorisch haalbaar is.

Projecten worden waar mogelijk gecombineerd zodat werkzaamheden efficiënt kunnen worden georganiseerd en de uitvoeringscapaciteit optimaal kan worden benut. Door actief



gebruik te maken van beschikbare subsidieregelingen wordt de netto-investering voor de gemeente verlaagd. Tijdens de uitvoering vindt afstemming plaats met de gebruikers van de gebouwen zodat werkzaamheden zorgvuldig kunnen worden gepland en verstoring van activiteiten tot een minimum wordt beperkt.

Wat mag het kosten

Voor de uitvoering van het Verduurzamingsplan is het noodzakelijk om per begrotingsjaar investeringskredieten beschikbaar te stellen. Deze investeringskredieten vormen de financiële vertaling van de vastgestelde CO₂ routekaart en maken het mogelijk om de uitvoering gefaseerd, beheersbaar en planmatig te laten plaatsvinden.

Bij het bepalen van de benodigde investeringskredieten is gekeken naar drie samenhangende aspecten:

- De fasering van de directe verduurzamingsmaatregelen zoals opgenomen in de routekaart;
- De vaste kosten die noodzakelijk zijn voor voorbereiding, aansturing en beheersing van het programma;
- Het btw-effect dat ontstaat doordat bij het merendeel van de objecten de BTW niet verhaalbaar is.

Verduurzaming van gemeentelijke panden leidt tot een structurele verlaging van energielasten en daarmee tot lagere exploitatielasten. Huisvestingssubsidies wordt mede bedoeld om accommodaties met relatief hoge exploitatielasten te compenseren. Naarmate panden worden verduurzaamd en deze lasten afnemen, kan in vervolgtrajecten beleidsmatig worden gezien of en in welke mate herijking van huisvestingssubsidies aan de orde is. Deze afweging valt buiten de scope van dit besluit en wordt betrokken bij toekomstige beleids- en begrotingsafwegingen.

Het doel van dit voorstel is het borgen van uitvoering en wettelijke naleving, niet het creëren van incidentele financiële ruimte. Eventuele meevallers zijn daarmee geen doel op zich maar het resultaat van realistisch ramen en zorgvuldig uitvoeren.



Jaar	Investerings in dat jaar	Totale jaarlijkse lasten
2026	€ 272.815	€ 0
2027	€ 461.997	€ 21.189
2028	€ 469.833	€ 56.870
2029	€ 477.825	€ 92.821
2030	€ 485.978	€ 129.049
2031	€ 0	€ 165.560

Onderdeel	Bedrag
Totale investering verduurzamingsplan (2026–2030)	€ 2.168.447
Jaarlijkse lasten bij volledige realisatie	€ 165.560

De jaarlijkse afschrijving is berekend door de totale investering van € 2.168.447. Deze investeringen worden geactiveerd en lineair afgeschreven over een periode van 15 jaar conform het geldende financieel beleid. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten nemen stapsgewijs toe naarmate de maatregelen per jaar worden uitgevoerd en worden verwerkt binnen een sluitende meerjarenbegroting.

Het extra gevraagde krediet (€ 272.815) voor 2026 zal worden opgenomen in de 1^e tussentijdse rapportage 2026. De kapitaallasten voor dit extra krediet komen vanaf 2027 in de exploitatiebegroting. De exploitatielasten vanaf 2027 worden verwerkt in de meerjarenprogrammabegroting 2027-2030.

Eventuele positieve financiële afwijkingen worden verwerkt binnen de reguliere begrotings- en jaarrekeningcyclus en maken onderdeel uit van het totale begrotingsresultaat waarover de raad integraal besluit bij de vaststelling van de begroting en jaarrekening.

Duurzaamheid

Bij de uitvoering van de maatregelen uit het Verduurzamingsplan en de CO₂-routekaart worden de aanbestedingsregels en het MVOI-inkoopbeleid van de gemeente Geldrop-Mierlo toegepast. MVOI staat voor maatschappelijk verantwoord opdrachtgeven en inkopen en houdt in dat bij de selectie en uitvoering van projecten expliciet aandacht wordt besteed aan duurzaamheid, circulariteit, sociale waarden en het beperken van milieueffecten. Dit is van belang omdat de verduurzamingsopgave niet alleen gericht is op energiebesparing maar ook op verantwoord inkopen en het stimuleren van duurzame marktpartijen.

De toepassing van deze uitgangspunten zorgt ervoor dat projecten op een transparante en toekomstgerichte manier worden uitgevoerd en dat het verduurzamingsprogramma bijdraagt aan bredere maatschappelijke doelen. Tegelijkertijd levert de uitvoering van de maatregelen



een belangrijke bijdrage aan het realiseren van minimaal 55 procent CO₂-reductie in 2030 binnen het maatschappelijk vastgoed. Deze mijlpaal vormt een essentiële tussenstap op weg naar 75 procent reductie in 2040 en het einddoel van 95 procent reductie in 2050.

Burgerparticipatie

Burgerparticipatie is voor dit voorstel niet van toepassing omdat het gaat om interne maatregelen aan gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Waar de uitvoering invloed heeft op het gebruik van gebouwen worden betrokken gebruikers zoals verenigingen, scholen en maatschappelijke organisaties tijdig geïnformeerd en meegenomen in de planning. Hiermee wordt geborgd dat werkzaamheden zorgvuldig worden afgestemd en de continuïteit van activiteiten zo goed mogelijk wordt gewaarborgd.

Evaluatie

Het taakveld Vastgoedbeheer monitort jaarlijks de voortgang van de uitvoering van het Verduurzamingsplan en de CO₂-routekaart. Dit betreft zowel de voortgang van de uitgevoerde maatregelen als de besteding van het beschikbare budget. Vastgoedbeheer ziet erop toe dat de maatregelen conform planning worden gerealiseerd, dat de benodigde investeringen binnen de kaders blijven en dat de beoogde CO₂-reductie wordt bereikt.

Bijlagen:

- PvA verduurzaming gemeente GM-Def
- Routekaart 28 objecten -Geldrop-Mierlo

Geldrop, 20 januari 2026

Valid Signed door N. Scheltens
op 26-01-2026

N.J.H. Scheltens
secretaris

Valid Signed door J.C.J. van Bree
op 26-01-2026

J.C.J. van Bree
burgemeester