

Onderwerp

Routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed gemeente Oss.

Datum	3 juni 2025	Naam en telefoon	C. van Keulen
Afdeling	VB-VM	Portefeuillehouder	F. den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. De Routekaart Verduurzaming maatschappelijk vastgoed vast te stellen.
2. In te stemmen met het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed conform de planning en binnen het huidige beschikbare budget behorend bij dit besluit.
3. De raad over dit besluit te informeren.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De overheid vraagt elke vier jaar om een plan voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed. Daarom hebben we de Routekaart Verduurzaming gemaakt (Bijlage 1). Deze routekaart geeft richting aan het verduurzamen van ons maatschappelijk vastgoed. De focus ligt daarbij op de kernportefeuille van strategische panden die we de hele afschrijvingstermijn blijven gebruiken. We verduurzamen op natuurlijke momenten van onderhoud en (ver)nieuwbouw. Maatschappelijk vastgoed zijn gebouwen die we gebruiken voor bijvoorbeeld scholen, sport en cultuur. Het verduurzamen van deze gebouwen is belangrijk voor een beter milieu. Ook besparen we hiermee op de energiekosten. De routekaart helpt ons om de juiste stappen te zetten. We hebben hierbij gekeken naar wat haalbaar en betaalbaar is. Met voorstel dragen we bij aan een duurzame toekomst in Oss.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Dit advies draagt bij aan de opdracht om ons maatschappelijk vastgoed te verduurzamen zodat we de klimaatproblematiek concreet aanpakken en de opwarming van de aarde tegengaan.

Welk resultaat willen we bereiken?

In 2030 verlaagt de gemeente Oss de CO₂-uitstoot van ons maatschappelijk vastgoed met 55% ten opzichte van 1990. In 2050 bereiken we een CO₂-neutrale footprint. Dit zorgt voor duurzamere gebouwen met meer comfort en welzijn voor de gebruikers.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Met vaststelling van de Routekaart voldoen we aan de verplichting om inzicht te geven aan de uitwerking van de verduurzamingsopgaven van de gemeente Oss.

De overheid vraagt elke vier jaar om inzicht in onze verduurzamingsplannen. Met de vaststelling van de Routekaart geven we helderheid over onze aanpak. Dit zorgt ervoor dat we voldoen aan de gestelde eisen en transparantie bieden aan de gemeenschap. In de Routekaart leggen we het strategisch kader vast voor de verdere verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed. De afgelopen jaren hebben we hierin de eerste stappen gezet door concrete verduurzamingsplannen

voor gebouwen te maken en het energieverbruik van onze gebouwen te monitoren. Hiermee hebben we ons energieverbruik naar schatting met 21% verminderd ten opzichte van 1990, meer inzicht gekregen in de energieprestaties van onze gebouwen en ervaring opgedaan in het toepassen van energiebesparende maatregelen. Dit helpt ons bij het sturen op onze aanpak. De Routekaart beschrijft de strategische planning om in 2030 een energievermindering van 55% te bereiken. Ook geeft het een doorkijk naar een energie-neutrale vastgoedportefeuille in 2050.

1.2 De Routekaart maakt de verduurzamingsaanpak concreet.

De Routekaart biedt een duidelijk stappenplan voor verduurzaming. Het beschrijft welke acties we ondernemen voor onze gebouwen, de daaraan verbonden investeringskosten en binnen welke tijdslijnen. Hiermee maken we duidelijk welke gebouwen we de komende jaren vanuit nieuwbouw (of grootschalige renovatie) verduurzamen en welke gebouwen we eerder dan volgens de afschrijvingstermijn verduurzamen (Bijlage 2). Zo kunnen we gericht werken aan onze doelen. Dit geeft duidelijkheid aan zowel de gemeente als de inwoners. De gebouwen in de routekaart zijn dynamische overzichten waarvan de status en benaming kan veranderen.

2.1 Voor de verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed vragen we per accommodatie een investeringskrediet aan.

Na vaststelling van de Routekaart zetten we de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Oss projectgewijs voort. Bij de prioritering/volgorde van projecten is grotendeels rekening gehouden met groot verbruikers. Voor elke accommodatie die we verduurzamen, vragen we een apart krediet aan via de Programmabegroting. Aan de hand van praktijkervaringen en actuele subsidiemogelijkheden krijgen we een reëel financieel beeld. We houden daarbij rekening met het geplande onderhoud en eventuele andere aanpassingen van gebouwen (zoals waterbesparing, toegankelijkheid, luchtkwaliteit, akoestiek en veiligheid), zodat we werk met werk maken. Dit zorgt ervoor dat we de kosten goed kunnen beheersen en we verantwoord investeren in duurzaamheid.

Voor de verduurzaming is momenteel nog een reserve “Verduurzaming gemeentelijk vastgoed” beschikbaar van € 2.116.765. Bijlage 3 geeft het overzicht van de projecten die we uit de reserve betalen en voor welke aanvullend krediet nodig is.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1. De vaststelling van de Routekaart is een 1e stap

Het vaststellen van de Routekaart betekent niet dat alles meteen geregeld is. Het is de start van een lang proces. We moeten daarna nog veel beslissingen nemen over specifieke maatregelen en investeringen. Dit vraagt om voortdurende aandacht en samenwerking met verschillende partners. Ook moeten we flexibel blijven voor nieuwe ontwikkelingen en technologieën. Verduurzaming van gebouwen is dermate ingrijpend dat dit niet zonder hinder voor de huidige gebruikers kan plaatsvinden. Daarnaast moeten we verduurzamingsplannen op elkaar afstemmen zodat er voldoende accommodaties beschikbaar blijven. Dit vraagstuk speelt met name bij de binnensportaccommodaties.

2. *De in de Routekaart opgenomen investeringsbedragen zijn berekend aan de hand van kostenkengetallen.*

We hanteren kostenkengetallen van de VNG. Dit zijn gemiddelde waarden die kunnen variëren. In de praktijk kunnen de werkelijke kosten hoger of lager uitvallen. Het is belangrijk om hier rekening mee te houden bij de planning en uitvoering. We moeten de budgetten regelmatig herzien en aanpassen als dat nodig is.

3. *Verduurzaamde gebouwen zijn duurder in onderhoud*

Bij het verduurzamen komen er meer technische installaties in een gebouw zoals een warmtepomp, en pv-panelen. Het toepassen van complexe(re) en duurdere installaties betekent extra kosten voor vervanging en onderhoud. De gevolgen voor het onderhoudsbudget brengen we in beeld bij de eerstvolgende Programmabegroting.

4. *Na verduurzaming moeten we de resultaten blijven monitoren.*

Verduurzaming stopt niet na het uitvoeren van de maatregelen. We moeten de resultaten goed in de gaten houden. Dit helpt ons om te zien of we de doelen halen. Ook kunnen we dan snel bijsturen als dat nodig is. Regelmatige controle zorgt ervoor dat we de duurzaamheid op lange termijn waarborgen.

5. *Naast verduurzaming zijn er meer eisen voor gebouwen.*

Duurzaamheid is niet de enige eis voor onze gebouwen. Ze moeten ook voldoen aan voorwaarden voor bijvoorbeeld veiligheid, toegankelijkheid, luchtkwaliteit en akoestiek. Dit betekent dat we bij elke verduurzamingsstap naar het totaalplaatje moeten kijken. Het is belangrijk om een goede balans te vinden tussen al deze eisen. Zo zorgen we voor gebouwen die nu en in de toekomst goed functioneren.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Het verduurzamen van de in de scope van de Routekaart opgenomen gebouwen is op basis van kengetallen berekend op een investering groot € 14.300.000 excl. BTW.

- Een deel van de investeringskosten kan gedekt worden uit de beoogde besparing van de energiekosten (15% - € 2.150.000).
- Verder kan een deel van de investeringskosten (15% - € 2.150.000), conform het principe “werk met werk maken” verrekend worden met investeringen die zijn voorzien in het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) dat is opgemaakt per object. Aanvullend dient gerekend te worden op budget voor o.a. monitoring van de energiebesparingsmaatregelen en het periodiek inregelen van installaties. Deze kosten worden geraamd op € 300.000

De totale investering sluit derhalve op **€ 10.300.000 excl. BTW** zie in dat kader ook het onderstaand investeringsoverzicht.

Investerings tot 2030	Bedrag
Investering verduurzaming (bruto)	€ 14.300.000
Terugverdienen op energierekening (-15%)	- € 2.150.000
Reeds onderdeel van MJOP (-15%)	- € 2.150.000
Monitoring, energie coaching en projectleiding	€ 240.000
Inregelen installaties	€ 60.000
Totaal (netto, exclusief btw)	€ 10.300.000

Om de verduurzaming van een gedeelte van de gemeentelijke gebouwen uit de scope van de Routekaart te betalen is momenteel nog een reserve "Verduurzaming gemeentelijk vastgoed" beschikbaar. Dit budget komt voort uit een eerder besluit met betrekking tot de afroeping/herschikking van onderhoudsvoorzieningen. Deze reserve bedroeg aanvankelijk **€ 3.829.440**.

Vanuit de reserve zijn voor een totaalbedrag groot € 1.712.675 aan werkzaamheden bekostigd (2023 en 2024). Rest nog € 2.116.765. Met dit budget verduurzamen we de volgende objecten:

- Volksuniversiteit Oss;
- Oude Klooster Geffen;
- Berchplaets Berghem;
- Triton gebouw Oss.

Overall wordt voor de insteek gekozen om na vaststelling van de Routekaart de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Oss projectgewijs voort te zetten en hiervoor per deelproject een budgetaanvraag in te dienen. Zo kan ook aan de hand van ervaringen, maar ook subsidiemogelijkheden een reëel financieel beeld worden afgegeven.

Rekening houdend met bovengenoemde reserve van € 3.829.440 is voor alle aan te passen gebouwen een aanvullend budget van € 6.470.560 excl. BTW (**€ 7.829.378 incl. BTW**) benodigd.

Er zal maximaal worden ingezet op het verkrijgen van subsidie voor de investeringen. Door het verkrijgen van subsidie kan de investering voor de gemeente lager uitvallen.

b. Communicatie

We informeren de betrokken partijen over de verduurzamingsplannen. Dit doen we via (nieuws)brieven, bijeenkomsten en onze website. In de nieuwsbrieven delen we updates over de voortgang en belangrijke mijlpalen. Tijdens bijeenkomsten bespreken we de plannen en beantwoorden we vragen. Op de website plaatsen we regelmatig nieuws en achtergrondinformatie. Zo houden we iedereen goed op de hoogte van de ontwikkelingen.

c. Uitvoering

Na goedkeuring van dit voorstel starten we met de planning voor de uitvoering. We maken voor elk project een apart projectplan. Dit helpt ons om de verduurzaming goed te organiseren. We evalueren elk afgerond project en houden de resultaten bij. Zo leren we wat goed werkt en passen we dat toe in toekomstige projecten. We gebruiken waar mogelijk technieken die zich al bewezen hebben. Dit zorgt voor betrouwbaarheid en minder kans op extra kosten.

d. Overlegd met

- M. van Erp (GF&C).
- S. Hofman en M. Willems (VB)
- Wethouder F. den Brok

Bijlagen

1. Routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed gemeente Oss
2. Planning verduurzaming routekaart
3. Overzicht reserve verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Samenvatting

De gemeente moet haar gebouwen verduurzamen. In de Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed maakt de gemeente duidelijk wat ze wil bereiken, hoe zij het gaat doen en wat het kost. De hele verduurzamingsopgave kost in totaal ca. € 14 miljoen. Om een start te maken heeft de gemeente hiervoor eerder ruim € 3,8 miljoen gereserveerd. Met dit budget gaan we aan de slag om de eerste stappen te zetten in de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed van gemeente Oss. Aanvullende investeringen worden per project in de Programmabegroting afgewogen.