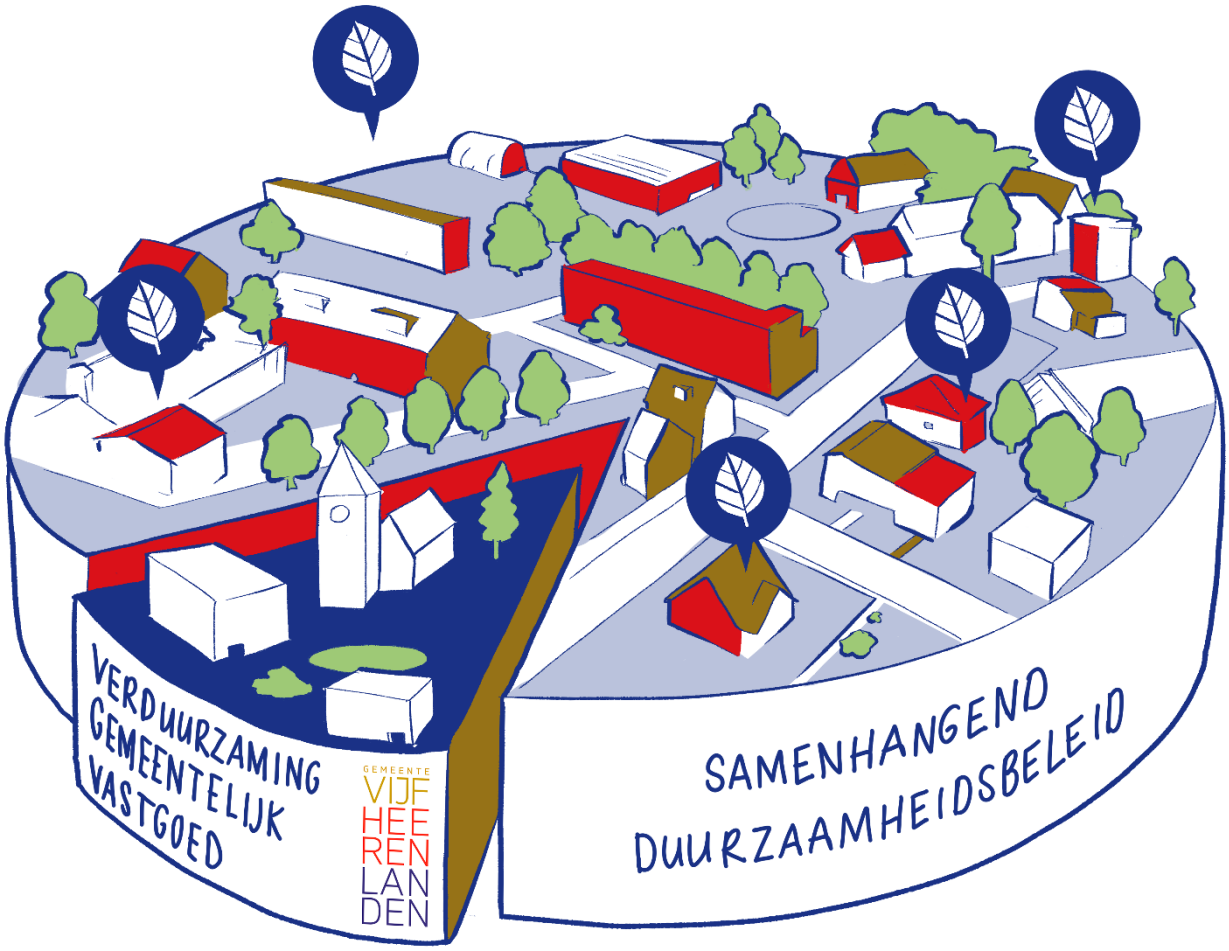




CONCEPT ROUTEKAART GEMEENTELIJK VASTGOED 2024-2050

Gemeente Vijfheerenlanden

Voorwoord

Het onderwerp gemeentelijk vastgoed staat momenteel sterk in de schijnwerpers, zowel op landelijk niveau als binnen onze gemeente Vijfheerenlanden. Als lokale overheid hebben wij de verantwoordelijkheid om een voortrekkersrol te vervullen op het gebied van Energie Transitie, Circulariteit, Klimaatrobuustheid en Biodiversiteit, zoals vastgelegd in ons samenhangende duurzaamheidsbeleid.

De gemeenteraad heeft dan ook expliciet opdracht gegeven aan het college om een routekaart voor verduurzaming gemeentelijk vastgoed op te stellen. Dit inzicht is niet alleen wenselijk maar ook noodzakelijk om de gestelde doelen te behalen en de benodigde middelen daarvoor beschikbaar te stellen.

Wij kijken ernaar uit deze belangrijke doelstellingen te realiseren en zo een duurzame toekomst voor onze gemeente te waarborgen.

GEMEENTE VIJFHEERENLANDEN

Samenvatting

In een tijdperk waar duurzaamheid een centrale rol speelt in de maatschappelijke dialoog, staat gemeentelijk vastgoed in Vijfheerenlanden op de vooravond van verandering. De Routekaart gemeentelijk vastgoed is een strategisch instrument dat is ontwikkeld om als kompas te dienen bij het realiseren van de ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen voor het gemeentelijk vastgoed.

Het Rijk stelt als uitgangspunt dat de CO_2-uitstoot van gemeentelijk vastgoed in 2050 met 95% moet zijn gereduceerd, waarbij alle gebouwen aardgasvrij dienen te zijn. In 2030 streven wij als gemeente naar een CO_2-reductie van 70%. Deze doelen vinden hun oorsprong in de ondertekening van het Verdrag van Parijs en zijn verder uitgewerkt in het Klimaatakkoord en de Klimaatwet. Het behalen van deze doelstellingen vereist een doelgerichte aanpak via diverse programma's.

Belangrijke indicatoren

- *Tijd:* De routekaart, loopt van 2024 tot 2050, blijft flexibel en past zich aan bij technologische en duurzaamheidsnormenontwikkelingen.
- *Opgave*: De gemeentelijke vastgoedportefeuille bestaat uit 120 panden en objecten waarvan er 45 verduurzaamd kunnen worden.

  Daarnaast zijn er 35 panden en/of objecten via regulier onderhoud verduurzaamd worden. Hierbij gaat het om minimale maatregelen. Vijf panden en/of objecten zullen worden afgestoten.

  De overige 35 panden zullen op een later moment, wanneer het middellange termijn beleid bepaald is, worden toegevoegd aan de groep te verduurzamen panden, te behouden panden of af te stoten panden. De beslissing zal per pand genomen worden.
- *Start van de Uitvoering*: Vanaf 2025 worden jaarlijks panden geselecteerd op basis van criteria, rekening houdend met verduurzamingsomvang en gelijktijdig groot onderhoud.

Duidelijke kaders en selectiecriteria zijn cruciaal. Flexibiliteit en toekomstbestendigheid zijn leidend. Criteria voor volgorde van verduurzamen omvatten energieverbruik, beleid, leeftijd en maatschappelijk belang.

Vanuit de bovenstaande criteria komen de volgende mogelijkheden: Verduurzamen, Behouden, Later te bepalen of Afstoten. Prioritering op basis van criteria resulteert in een planning voor de verduurzaming van 45 panden.

Het document vindt zijn basis in het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Vijfheerenlanden, de afdeling duurzaamheid is betrokken geweest vanaf het eerste moment. Voor de beleidsafweging zijn relevante beleidsmedewerkers en andere stakeholders geconsulteerd vanuit o.a. het sociale domein, cultuur en sport en het fysieke domein. Overige informatie voor de analyse komt voort uit data van energiemaatschappijen, gebruikers en interne databases.

Jaarlijks worden financiële middelen toegewezen. Begroting, terugverdientijd, huurinkomsten, en besluitvorming spelen een rol.

Evaluatie en herijking vindt jaarlijks plaats via de begroting en jaarrekening. Flexibiliteit om te anticiperen op veranderingen is essentieel om efficiënt met de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed om te gaan.

De routekaart voor de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed loopt parallel aan het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP). Dit waarborgt een gerichte aanpak voor duurzaamheidsdoelen en biedt de nodige flexibiliteit om in te spelen op de snel veranderende ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming.

Op dit moment ontbreken nog de uitkomsten van de maatwerk adviesrapporten van Enerdeco. De financiële effecten van het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed zijn eind maart 2024 inzichtelijk en worden verwerkt in deze routekaart, voorafgaand aan het raadsbesluit.

Het resultaat van de routekaart wordt compact weergegeven in bijlage 3: een overzicht met de volgorde van verduurzaming. Aan de hand van de uitkomsten van Enerdeco wordt dit overzicht

aangevuld met: de investering per pand en wat de kapitaallast wordt voor een totaal integraal beeld op de portefeuille.

Inhoud

Voorwoord 1
Samenvatting 2
Inleiding 4
1. Van onderzoek tot actie 6
Onderzoek 6
Beoogd effect 6
Nulmeting voor duurzaamheid 6
Duurzaamheidmaatregelen en ambitieniveau 6
Onderzoek platte daken voor zonnepanelen 6
Wel of niet aardgas loos 7
Dynamische Routekaart: Flexibel en Realistisch 7
Subsidies 7
Kaders en selectie 8
De selectietrechter 8
Selectiecriteria 9
Resultaat selectietrechter 10
2. Van actie tot 2050 11
Start van de uitvoering 12
Parallel aan het MJOP 12
Financiën 13
Begroting 14
Terugverdientijd 14
Huurinkomsten en exploitatie 14
Besluitvorming 14
Kosten 14
Risico's 14
Netcongestie 15
Prijsstijgingen 15
Financiële kaders 15
Technische ontwikkelingen 15
Areaaluitbreiding 15
Evaluatie en herijking 16
3. Verduurzaming op landelijk niveau 17
Bijlage 1. Lijst met panden 18
Behouden en volgorde van verduurzamen 18
Vastgoed (verduurzaming die niet door team vastgoed gerealiseerd wordt) 19
Behouden 20
Later te bepalen 21
Afstoten 22

Het Rijk heeft als uitgangspunt dat de CO_2-uitstoot van maatschappelijk vastgoed in 2050 met 95% moet zijn gereduceerd, waarbij alle gebouwen aardgasvrij dienen te zijn. In 2030 streven wij als gemeente naar een CO_2-reductie van 70%. Deze doelen vinden hun oorsprong in de ondertekening van het Verdrag van Parijs en zijn verder uitgewerkt in het Klimaatakkoord en de Klimaatwet. Het behalen van deze doelstellingen vereist een doelgerichte aanpak via diverse programma's.

De gemeente Vijfheerenlanden is actief betrokken bij de Regionale Energiestrategie (RES) binnen de U16. De vastgestelde doelstellingen in de RES en ons Samenhangend Duurzaamheidsbeleid vormen een uitdagende opgave die ook impact heeft op ons gemeentelijk vastgoed. Dit document vindt zijn basis in het duurzaamheidsbeleid.

Inleiding

Bij onze inspanningen om duurzaamheid te omarmen is de afgelopen periode actief gekeken naar het gemeentelijk vastgoed. Er is een zorgvuldige selectie gemaakt binnen de vastgoedportefeuille om te bepalen welke gebouwen er worden verduurzaamd, welke er behouden blijven en welke mogelijk overwogen worden om af te stoten.

De routekaart die hier gepresenteerd wordt is geen vaststaand plan. Het is eerder een dynamisch document en leidraad voor de duurzaamheidsinspanningen voor gemeentelijk vastgoed. We benadrukken dat deze routekaart is geschreven voor gemeentelijk vastgoed en niet voor "maatschappelijk vastgoed". Een overkoepelende term die vaak gebruikt wordt. De gemeente moet 100% eigenaar zijn van het pand en grond. Gebouwen in eigendom van stichtingen of rechtspersonen horen niet bij het gemeentelijk vastgoed. Uitzonderingen binnen het gemeentelijk vastgoed vanwege andere duurzaamheidsprogramma's zijn: schoolgebouwen, rioolgebouwen en het stadhuis van Leerdam. Schoolgebouwen worden apart behandeld via het Duurzaam Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2020-2024 (DIHPO). Rioolgebouwen worden verduurzaamd via het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Het stadhuis in Leerdam is uitgesloten vanwege renovatie.

De wereld van duurzame technologie gaat snel vooruit. Hoewel onze huidige kennis de basis vormt voor deze routekaart, erkennen we dat duurzame technologie zich voortdurend ontwikkelt. Wat vandaag als de meest efficiënte oplossing wordt beschouwd, kan binnen een jaar alweer zijn ingehaald door nieuwe ontwikkelingen. We streven naar continue verbetering en zullen onze plannen aanpassen aan de hand van de meest recente en effectieve duurzame oplossingen die beschikbaar zijn. Daarom blijven we flexibel en passen we onze aanpak aan naarmate de omstandigheden evolueren.

Niet elk gebouw in onze gemeentelijke vastgoedportefeuille ondergaat dezelfde behandeling. Sommige panden kunnen worden afgestoten, anderen behouden we in hun huidige staat, terwijl weer anderen in aanmerking komen voor verduurzaming. Gebouwen zonder elektrische- en verwarmingsinstallaties, zoals kerktorens, muren, en uurwerken, worden via regulier onderhoud verduurzaamd. Momenteel bestaat onze gemeentelijke vastgoedportefeuille uit 120 gebouwen en objecten, waarvan er 45 zijn geselecteerd voor verduurzaming.

1. Van onderzoek tot actie

Onderzoek

In 2023 heeft de gemeente Vijfheerenlanden 8 panden geselecteerd als pilotprojecten voor het onderzoek naar de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed. Deze selectie was gebaseerd op zowel het energieverbruik als de representativiteit van de panden binnen de gehele vastgoedportefeuille van de gemeente.

De onderzoeksresultaten hebben als basis:

- de doelstellingen van het samenhangende duurzaamheidsbeleid van de gemeente,
- de verplichtingen binnen de wet energiebesparingsplicht inzichtelijk maken,
- CO_2-reductie,
- en de transitie naar een aardgas loze portefeuille.

Op basis van de onderzoeksresultaten heeft Enerdeco opdracht gekregen om voor de rest van de gemeentelijke panden het verduurzamingsonderzoek uit te voeren. De resultaten van het onderzoek ontvangen we eind maart 2024.

Beoogd effect

De doelstelling van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed is een CO_2-reductie van 70% van de panden in 2030. De basis daarvoor is Samenhangende duurzaamheidbeleid (vastgesteld door de raad op 29 mei 2021). De CO_2 uitstoot verminderen wij op basis van het landelijke klimaatbeleid in 2050 met 95 %. In 2050 moet het gemeentelijk vastgoed ook aardgas loos zijn.

Bewustwording van het belang van de vermindering van het energieverbruik onder de gebruikers en huurders van gemeentelijk vastgoed is belangrijk. Verduurzaming begint immers bij menselijk gedrag.

Nulmeting voor duurzaamheid

Om de verduurzaming gestructureerd aan te pakken, wordt er eerst een nulmeting uitgevoerd. Hierbij wordt de huidige situatie in kaart gebracht, wat resulteert in een Energie prestatie advies utiliteit (EPA-U) maatwerkadvies en een energielabel van de huidige situatie. Het maatwerkadvies geeft een beeld van de acties die uitgevoerd moeten worden om de doelstellingen te behalen. De onderzoeken zijn in 2023 uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek ontvangen we eind maart 2024 van Enerdeco.

Duurzaamheidmaatregelen en ambitieniveau

De inventarisatie van duurzaamheidmaatregelen per pand en/of object wordt zorgvuldig uitgevoerd. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar energiezuinigheid maar ook naar andere duurzaamheidsaspecten zoals binnenmilieu, watergebruik, materiaalgebruik, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde, exploitatie en risico's zoals asbest.

Onderzoek platte daken voor zonnepanelen

Er is onderzocht wat de mogelijkheden zijn om op daken van gemeentelijk vastgoed meer zonnepanelen te plaatsen. Hiervoor is van belang dat de staat en isolatiewaarde van de daken bekend is. Een vervolg hierop is het onderzoek doen naar de draagcapaciteit van gebouwen om zonnepanelen daadwerkelijk te kunnen plaatsen. De hoeveelheid en de capaciteitsberekening hangt af van de uitkomsten in het maatwerkadvies van Enerdeco.

Wel of niet aardgas loos

In de gemeente Vijfheerenlanden wordt de discussie rond aardgasvrije gebouwen steeds relevanter, gezien de doelstellingen van het Klimaatakkoord. Lokale omstandigheden en haalbaarheid spelen een rol bij de keuze om wel of niet van aardgas af te stappen. De maatwerkadviezen van Enerdeco zullen verschillende scenario's omvatten, waarbij kosten, technische ontwikkelingen en haalbaarheid worden afgewogen om zo de keuze te bepalen om wel of niet direct aardgas loos te gaan verduurzamen.

Dynamische Routekaart: Flexibel en Realistisch

De looptijd van deze routekaart is van 2024 tot en met 2050. Externe factoren zoals technologische ontwikkelingen en veranderende duurzaamheidsnormen kunnen deze plannen beïnvloeden. Daarom moet de volgorde van de te verduurzamen portefeuille op jaarlijkse basis geactualiseerd worden. Het is een dynamisch document waarbij de uitgangspunten nu bepaald worden maar wellicht door nieuwe inzichten en ontwikkelingen aangepast moeten worden. Daarom blijft de routekaart flexibel en past zich aan naarmate de omstandigheden evolueren.

Subsidies

Vanuit het Rijk worden verschillende subsidies beschikbaar gesteld om verduurzamingsmaatregelen te ondersteunen. Echter, omdat het resultaat van subsidieaanvragen vooraf niet altijd duidelijk is, moeten de benodigde investeringen voor verduurzaming volledig als investeringskrediet door de gemeenteraad worden vrijgemaakt. De gemeente vraagt subsidies aan op basis van de gestelde opgave.

Kaders en selectie

In het proces van het opstellen van de routekaart voor de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed zijn duidelijke kaders en selectiecriteria van essentieel belang. Deze vormen de ruggengraat van het besluitvormingsproces en bieden richtlijnen voor de prioritering en uitvoering van verduurzamingsmaatregelen. Hieronder worden de belangrijkste kaders en selectiecriteria uiteengezet.

De selectietrechter



Selectiecriteria

Kenmerken waarop naar de uitkomst van de routekaart wordt gekeken zijn: flexibiliteit en toekomstbestendigheid. Selectiecriteria moeten flexibel zijn om veranderingen in technologie, beleid en maatschappelijke behoeften op te vangen. Toekomstbestendigheid is essentieel om ervoor te zorgen dat de geselecteerde verduurzamingsmaatregelen relevant blijven op lange termijn.

Het definiëren van deze kaders en selectiecriteria biedt de noodzakelijke structuur voor een doelgerichte en effectieve routekaart voor de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed. Door een gebalanceerde afweging van technische, financiële en maatschappelijke factoren wordt een duurzaam en haalbaar verduurzamingsbeleid gegarandeerd.

Voor de keuze voor de verduurzaming in tijd van het gemeentelijk vastgoed hanteren wij de volgende criteria: energieverbruik, beleid, leeftijd pand en maatschappelijk belang.

Energieverbruik en milieudoelstellingen

Bij de selectie van gemeentelijk vastgoed is het energieverbruik per vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO) een cruciaal criterium. Het bruto vloeroppervlak (BVO) van een gebouw is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenmuren. Panden met een hoog energieverbruik per vierkante meter bruto vloeroppervlak krijgen een hogere prioriteit vanwege hun impact op duurzaamheidsdoelstellingen, zoals het verminderen van de CO2-uitstoot en het bevorderen van energie-efficiëntie. Daarnaast moeten milieudoelstellingen op zowel lokaal als nationaal niveau, zoals het behalen van een bepaald percentage hernieuwbare energie, het verminderen van afvalproductie en het beschermen van biodiversiteit, worden geïntegreerd in de criteria.

Beleid

De routekaart voor verduurzaming moet stevig verankerd zijn in de verschillende beleidskaders van de gemeente. Dit omvat niet alleen duurzaamheidsbeleid maar ook bredere strategische plannen en visies die de koers van de gemeente bepalen. Er is een interne uitvraag gedaan om het toekomstig beleid per object vast te stellen. Voor de beleidsafweging zijn relevante beleidsmedewerkers van o.a. van het sociale domein, cultuur en sport, en andere stakeholders geconsulteerd.

Hierbij is gekeken naar het beleidsdoel, het aantal jaren dat dit beleid nog gevoerd wordt en externe factoren die van toepassing kunnen zijn. Door deze criteria toe te passen is er vastgesteld of het pand behouden of afgestoten moet worden.

Schoolgebouwen zijn niet meegenomen in deze criteria. Deze volgen een separaat traject via onderwijshuisvesting op basis van de planning van het Duurzaam Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2020-2024 (DIHPO). Het DIHPO is vastgesteld door de raad op 16 juli 2020. Rioolgebouwen worden verduurzaamd via het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Het stadhuis in Leerdam is uitgesloten vanwege renovatie.

Leeftijd

De technische leeftijd van gemeentelijke panden zijn doorslaggevende factoren. Oudere gebouwen met verouderde installaties bieden vaak de grootste potentie voor energiebesparing en dienen daarom prioriteit te krijgen. De leeftijd van alle panden is bekend, we hebben ze onderverdeeld in periodes. Panden in een oudere categorie krijgen de hoogste score. De reden daarvoor is dat daar de grootste energiewinst te behalen valt.

Maatschappelijk belang

Het maatschappelijk belang van gemeentelijk vastgoed is een criterium dat rekening houdt met de functie van panden binnen de gemeenschap. Objecten die cruciaal zijn voor veiligheid, openbare diensten of sociale activiteiten verdienen speciale aandacht. Dit criterium verzekert dat de verduurzaming niet alleen ecologisch verantwoord is, maar ook bijdraagt aan het welzijn van de gemeenschap.

Voor veiligheid (politie, brandweer en ambulance) krijgen panden een hogere prioriteit. Op het tweede niveau staan panden met een publieke functie (gemeentehuizen, dorpshuizen, verenigingsgebouwen). Op het derde niveau staan panden die gebruikt worden voor sport en cultuur.

Resultaat selectietrechter

De selectietrechter, gebaseerd op de principes van flexibiliteit en toekomstbestendigheid, heeft geleid tot keuzes in de volgorde van verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed (Bijlage 1). Door een afweging van energieverbruik, leeftijd, beleid en maatschappelijk belang te hanteren, hebben we een route ontwikkeld die duurzaamheid integreert in onze vastgoedactiviteiten. Met oog voor gemeentelijke en landelijke milieudoelstellingen draagt deze routekaart bij aan het verwezenlijken van CO_2-reductiedoelen.

Verduurzamen

De prioritering voor verduurzaming is gebaseerd op de eerder genoemde criteria. De panden zijn ingedeeld op basis van hun score en de omvang van de verduurzamingsopgave. Deze indeling resulteert in een overzichtelijke planning, waarbij rekening wordt gehouden met de grootte van de opgave. De uitvoering van het groot onderhoud wordt uitgevoerd volgens het meerjaren onderhoudsplan en loopt parallel aan op de volgorde van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. De te verduurzamen portefeuille bestaat momenteel uit 45 panden.

Te Behouden

De categorie te behouden panden omvat panden die niet of nauwelijks verduurzaamd worden, zoals kerktorens, stadsmuren, en bergingen. Deze panden maken hoofdzakelijk gebruik van elektriciteit voor verlichting en/of klokken, waarbij vervanging door duurzame alternatieven wordt meegenomen tijdens periodiek onderhoud.

Afstoten

Deze categorie omvat panden die niet langer een beleidsdoel dienen.

Later te bepalen

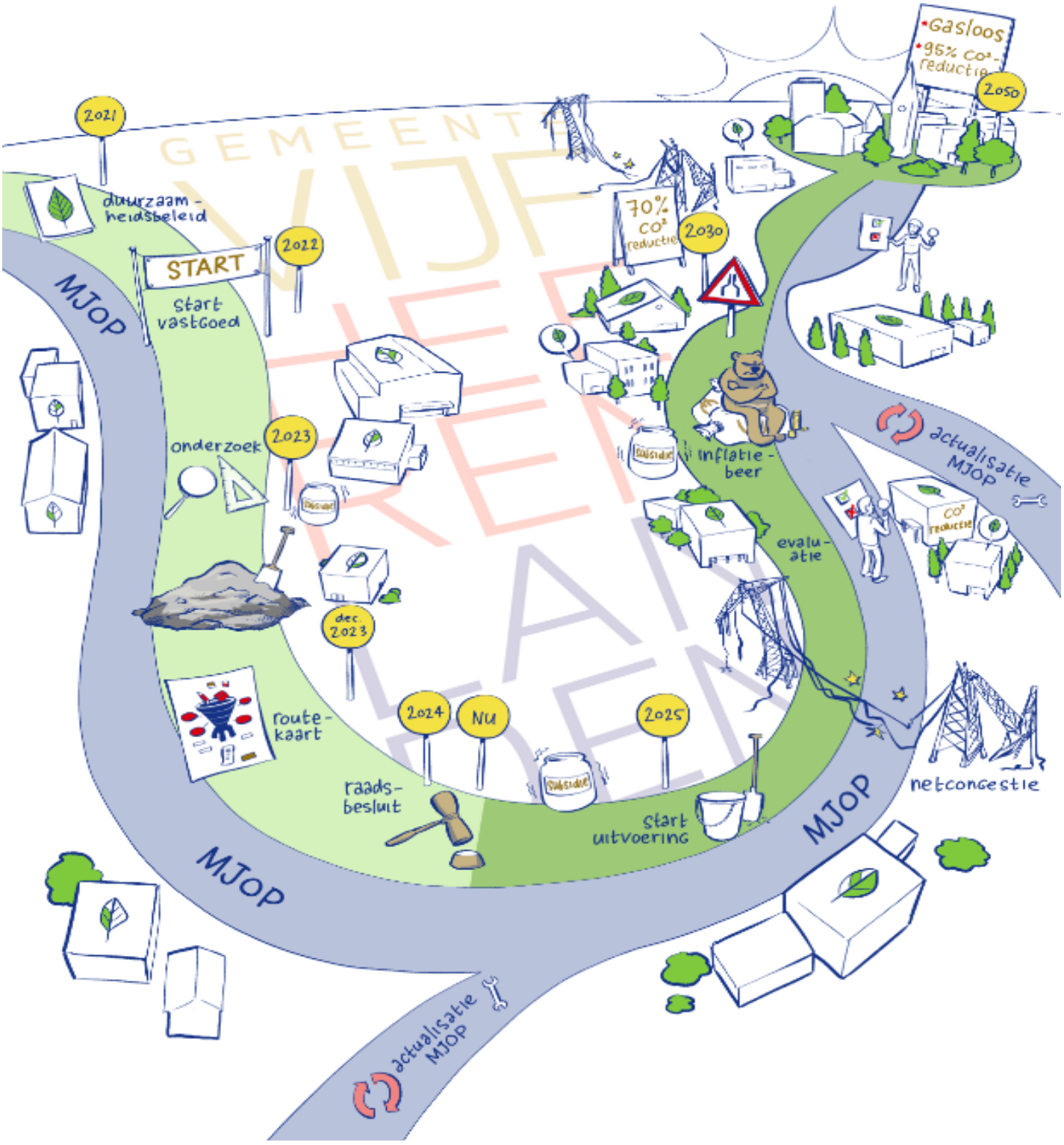
Een extra categorie bestaat uit panden waarvoor het beleid nog niet definitief is vastgelegd. De oorzaak hiervan kan te maken hebben met diverse uiteenlopende factoren. Deze onzekerheid rechtvaardigt een aparte classificatie, waarbij deze panden op een later moment kunnen worden toegevoegd aan de groep verduurzamen, behouden of afstoten.

Basis voor implementatie

Bovenstaande resultaten vormen een solide basis voor de verdere implementatie van de routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed. De flexibiliteit ervan stelt ons in staat om adaptief te reageren op veranderende omstandigheden in technologie, beleid en maatschappelijke behoeften.

2. Van actie tot 2050

De routekaart voor de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed markeert niet alleen een strategische koers voor de komende jaren voor het vastgoed, maar fungeert ook als het startpunt van een weg naar een duurzaam 2050. Een dynamische weg met uitdagingen waarop we evalueren en aanpassen, gestuurd worden door nieuwe inzichten en technologische ontwikkelingen. Terwijl we panden verduurzamen, behouden en afstoten, met het uiteindelijke doel: een duurzame gemeente in 2050.



Start van de uitvoering

Met ingang van 2025 worden er ieder jaar panden verduurzaamd op grond van de criteria zoals die in deze routekaart zijn beschreven. De volgorde is bepaald op basis van hun score en de omvang van de verduurzamingsopgave. Deze indeling resulteert in een overzichtelijke planning, waarbij rekening wordt gehouden met de grootte van de opgave en de mogelijkheid om gelijktijdig groot onderhoud uit te voeren volgens het meerjarig onderhoudsplan.

Parallel aan het MJOP

De routekaart voor de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed wordt parallel gelopen naast het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) om specifieke redenen:

- *Focus op Duurzaamheid*
  De routekaart richt zich primair op het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed. Het is een strategisch beleidsinstrument dat de focus legt op het verminderen van de ecologische impact en het voldoen aan duurzaamheidsdoelstellingen. Een integratie met het MJOP, dat zich richt op regulier onderhoud, kan de focus op duurzaamheid verminderen. Om deze reden is ervoor gekozen om het MJOP en het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed parallel te laten lopen.

- *Flexibiliteit en Adaptiviteit*
  Duurzaamheidstechnologieën en -eisen evolueren snel. De routekaart blijft flexibel om in te spelen op veranderingen in technologie, wetgeving en maatschappelijke behoeften. Integratie met het MJOP, dat meer stabiel van aard is, kan deze adaptiviteit belemmeren.

- *Specifieke Duurzaamheidsdoelen*
  De routekaart stelt specifieke duurzaamheidsdoelen en -prioriteiten vast. Deze kunnen verschillen van de reguliere onderhoudsbehoeften die in het MJOP worden behandeld. Het handhaven van een afzonderlijke routekaart biedt duidelijkheid en gerichtheid op duurzaamheidsaspecten.

- *Aanvullende Financiële Planning*
  De financiering voor verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed kan apart worden beheerd, met specifieke investeringskredieten. Deze routekaart maakt een duidelijke financiële planning mogelijk, los van het MJOP, waardoor betere controle en monitoring van duurzaamheidsinvesteringen mogelijk is.

Kortom, de bewuste scheiding van de routekaart van het MJOP waarborgt een gerichte aanpak voor duurzaamheidsdoelen en biedt de nodige flexibiliteit om in te spelen op de snel veranderende duurzaamheidslandschappen. Er blijven elementen duurzaam vervangen worden binnen het MJOP, die vallen binnen het regulier onderhoud.

Financiën

Met ingang van 2024 zijn investeringskredieten voor de verduurzaming van een specifiek aantal geselecteerde panden benodigd. Hiervoor wordt de aankomende kadernota gebruikt en de bijbehorende financiële gevolgen daarvan worden jaarlijks in de begroting opgenomen.
De kostenramingen zijn gebaseerd op de maatwerkadvies rapporten van Enerdeco en de ervaringsgegevens, waardoor gestreefd wordt naar een maximale kostenzekerheid. Deze jaarlijkse

opname in de begroting stelt ons in staat om voortdurend rekening te houden met de beschikbaarheid van financiële middelen.

Begroting

Door jaarlijks de financiële lasten op te nemen in de begroting biedt het niet alleen duidelijkheid over de financiering van verduurzamingsprojecten, maar stelt ons ook in staat om flexibel in te spelen op veranderende omstandigheden en prioriteiten. Het opnemen van specifieke bedragen in de begroting voor verduurzaming is een proactieve stap om duurzaamheidsdoelstellingen systematisch te integreren in het gemeentelijk vastgoedbeheer. Door het jaarlijks te doen kunnen we rekening houden met capaciteit, geld en mogelijkheid in het kader van realistisch begroten.

Terugverdientijd

Een belangrijk aspect is de gemiddelde terugverdientijd van verduurzamingsinvesteringen. Elke investering heeft zijn eigen terugverdientijd die is berekend in het maatwerkadvies en varieert tussen 2 en 15 jaar. Door deze factor te evalueren, kunnen we niet alleen de financiële levensvatbaarheid van projecten beoordelen, maar ook anticiperen op lange termijn besparingen en duurzaamheidsvoordelen.

Huurinkomsten en exploitatie

Het is relevant op te merken dat, naast de reguliere financiering, de hogere huurinkomsten van gemeentelijk vastgoed als gevolg van verduurzaming kunnen bijdragen aan het dekken van de extra kosten. Door dit te doen ontstaat er kostprijs dekkende huur. Het doel hiervan is dat er transparantie en inzicht ontstaat over wat de exploitatie van het pand nu daadwerkelijk kost. Het lijkt wellicht “een broekzak – vestzak effect”, maar juist deze werkwijze sluit aan bij de Wet Markt en Overheid die ervan uitgaat dat alle integrale kosten worden doorgerekend. Tegenover de hogere huur staan lagere kosten voor energie bij gelijkblijvende omstandigheden. Het is niet aan te geven of die lagere energiekosten in alle gevallen de hogere huur compenseren.

Daarnaast zijn er panden waarbij de gehele exploitatie, inclusief gas, water en elektriciteit, wordt betaald. In deze gevallen zijn de investeringen in verduurzaming direct zichtbaar in de exploitatiekosten. Dit strategische gebruik van huurinkomsten en directe integratie van verduurzamingskosten in de exploitatie biedt een extra financieringsbron.

Besluitvorming

De besluitvorming over de jaarlijkse investeringen voor verduurzaming vindt plaats via de kadernota en begroting 2025 en verder. Deze documenten vormen de bestuurlijke kaders waarbinnen de financiële middelen worden toegewezen en de prioriteiten voor het komende jaar worden vastgesteld. Door deze besluitvormingsprocessen te integreren, waarborgen we een transparante en gestructureerde aanpak voor de financiering van onze verduurzamingsinitiatieven.

Kosten

Op dit moment zijn de uitkomsten van de maatwerk adviesrapporten van Enerdeco nog niet bekend. De financiële effecten voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed zijn eind maart 2024 inzichtelijk en worden verwerkt in deze routekaart voorafgaand aan het raadsbesluit op 5 juni 2024.

Risico’s

De wereld is aan verandering onderhevig. We zien om ons heen dat “kleine” gebeurtenissen zeer grote gevolgen kunnen hebben. Dat zaken waar we eerder geen weet van hadden nu bepalend zijn in

prijsstijgingen of beperkingen. Dit maakt dat we flexibel en adaptief moeten blijven omgaan met de routekaart gemeentelijk vastgoed. Deze risico's blijven nu eenmaal onderdeel van deze routekaart.

Netcongestie

Stedin, de netbeheerder, heeft aangegeven beperkte capaciteit te hebben voor nieuwe aansluitingen tot 2031, met name voor elektriciteitsverbruik van meer dan 3 x 80 ampère. De stop op nieuwe aansluitingen kan een uitdaging vormen voor gemeentelijk vastgoed, waarbij de verschuiving van gas naar elektriciteit de vraag naar elektriciteit aanzienlijk kan verhogen. De gemeenteraad is eerder geïnformeerd over netcongestie via een Raadsinformatiebrief (1017886).

Prijsstijgingen

De overspannen bouwsector en de onstabiele wereldeconomie maakt het moeilijk om de prijsontwikkeling in te schatten. Dat vormt een risico voor de financiële haalbaarheid van de verduurzamingsmaatregelen. Onzekerheid over prijsstijgingen kan de planning en uitvoering van projecten beïnvloeden.

Financiële kaders

De beschikbare financiële middelen en budgetten spelen een cruciale rol in het selectieproces. Een zorgvuldige afweging van de financiële haalbaarheid van verduurzamingsmaatregelen, in lijn met de financiële planning van de gemeente, is van vitaal belang om een duurzaam en uitvoerbaar verduurzamingsplan te waarborgen.

Technische ontwikkelingen

Snelle technologische veranderingen, zoals op het gebied van waterstof, zonnepanelen, aardwarmte of atoomenergie, vormen een voortdurende kansen. Door jaarlijks realistische kostenramingen op te nemen in onze planning, kunnen we flexibel inspelen op nieuwe ontwikkelingen en onze strategieën aanpassen aan opkomende technologieën.

Areaaluitbreiding

Met regelmatige uitbreidingen van gemeentelijk vastgoed is het beheren en onderhouden van dit groeiende vastgoedareaal een aandachtspunt. Het vereist een proactieve benadering om de duurzaamheidsinspanningen naadloos op nieuwe toevoegingen aan te laten sluiten. En benadrukt de noodzaak om regelmatig de beleidsdoelen van de diverse panden te evalueren.

Evaluatie en herijking

Om de effectiviteit van onze verduurzamingsinspanningen te waarborgen, implementeren we een gestructureerd herijkings- en evaluatieproces voor het gemeentelijk vastgoed. Jaarlijks rapporteren we via de begroting en jaarrekening over de voortgang van onze uitvoering. Dit gebeurt via de resultaatmonitor. Dit biedt niet alleen transparantie aan belanghebbenden, maar stelt ons ook in staat om tijdig bij te sturen en te reageren op veranderende omstandigheden.

Cruciale elementen in dit proces zijn de regelmatige waardering van de routekaart. Deze jaarlijkse herijking stelt ons in staat om het beleid af te stemmen op nieuwe ontwikkelingen, technologieën en beleidskaders. Het zorgt ervoor dat onze verduurzamingsstrategie flexibel blijft en optimaal kan profiteren van de meest recente inzichten en mogelijkheden.

Door deze cyclische benadering van herijking en evaluatie waarborgen we niet alleen een actuele en relevante aanpak voor de verduurzaming van ons gemeentelijk vastgoed, maar bieden we ook de nodige flexibiliteit om snel te anticiperen.

3. Verduurzaming op landelijk niveau

"Bekijk de verduurzaming van vastgoed niet uitsluitend vanuit de financiële businesscase. Door te verduurzamen wordt er ook geïnvesteerd in leefbaarheid, verbinding en gezondheid. Deze aspecten zijn niet altijd vooraf in geld uit te drukken, maar dragen sterk bij aan overige ambities van de gemeente. Hiermee wordt meer gekeken naar de maatschappelijke businesscase."

\- Rapport VNG-nulmeting-verduurzaming maatschappelijk vastgoed

In het rapport 'VNG-nulmeting-verduurzaming maatschappelijk vastgoed' is door de onderzoeker een specifieke aanbeveling gedaan aan de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Rijk. Deze aanbeveling benadrukt de noodzaak voor aanvullende financiële ondersteuning en strategieën om duurzaamheidsambities te realiseren. Het erkennen van deze uitdagingen en het actief zoeken naar oplossingen is van vitaal belang voor het succes van onze duurzaamheidsinspanningen.

De ambities die voortkomen uit het Klimaatakkoord vragen om een intensivering van onze duurzaamheidsaanpak. Dit brengt investeringen met zich mee, waardoor de financiële uitdagingen verder toenemen.

Bijlage 1. Lijst met panden

Behouden en volgorde van verduurzamen

Glasblazerij Leerdam	Behouden & verduurzamen
Brandweer Hagestein	Behouden & verduurzamen
Buurtwinkel Everdingen	Behouden & verduurzamen
Brandweer Vianen	Behouden & verduurzamen
Dorpshuis "'t Spant" *	Behouden & verduurzamen
Dorpshuis/Multifunctioneel centrum "De Linde"	Behouden & verduurzamen
Zwembad Het Spetterbad Leerbroek	Behouden & verduurzamen
Begraafplaats Leerdam Columbarium	Behouden & verduurzamen
Brandweer Schoonrewoerd	Behouden & verduurzamen
Brandweer Lexmond	Behouden & verduurzamen
Dorpshuis "Het Bosch" *	Behouden & verduurzamen
Begraafplaats Vianen Berging Monumentale berging	Behouden & verduurzamen
Sporthal "Het Bosch" *	Behouden & verduurzamen
Sportcentrum Helsdingen	Behouden & verduurzamen
Dorpshuis "Het Knooppunt"	Behouden & verduurzamen
Brandweer Meerkerk	Behouden & verduurzamen
Gymzaal Blommendaal Meerkerk	Behouden & verduurzamen
Verenigingsgebouw Stadpodium GO	Behouden & verduurzamen
Gymzaal Zijderveld	Behouden & verduurzamen
Brandweer Ameide	Behouden & verduurzamen
Begraafplaats Meerkerk Aula	Behouden & verduurzamen
Brandweer Leerdam	Behouden & verduurzamen
Verenigingsgebouw, Moluks ontmoetingscentrum	Behouden & verduurzamen
Gymzaal Everdingen	Behouden & verduurzamen
Gymzaal Noord Leerdam	Behouden & verduurzamen
Gymzaal Zwanengat Vianen	Behouden & verduurzamen
Begraafplaats Vianen Stilteruimte	Behouden & verduurzamen
Begraafplaats Leerdam Stilteruimte	Behouden & verduurzamen
Gymzaal / Sportzaal De Copper	Behouden & verduurzamen
Begraafplaats (Historium)	Behouden & verduurzamen
Verenigingsruimte Ammo Noodlokalen Vianen	Behouden & verduurzamen
Begraafplaats Schoonrewoerd Overheicoop Berging	Behouden & verduurzamen
Begraafplaats Leerbroek Aula	Behouden & verduurzamen
Woning Monnikendreef 4	Behouden & verduurzamen
Verenigingsgebouw "De Pukkel"	Behouden & verduurzamen

* Deze panden vallen niet onder gemeentelijk eigendom maar er is wel een onderhoudsverplichting tot 2049 van toepassing.

Vastgoed (verduurzaming die niet door team vastgoed gerealiseerd wordt)

KC Hoef en Haag, obs Het avontuur, Dichtbij KDV, BSO	Verduurzamen via onderwijs
KC Broekgraaf	Verduurzamen via onderwijs
Kinderdagverblijf Maatgraaf 4 Hagestein (zie ook brede school KIJK)	Verduurzamen via onderwijs
Brede school "De Bijenkorf"	Verduurzamen via onderwijs
Brede school "Het Liesveld" inclusief een bibliotheek	Verduurzamen via onderwijs
Brede school Kijk (mr de Vos school)	Verduurzamen via onderwijs
Kindcentrum Het Kristal, De Krullevaar	Verduurzamen via onderwijs
Rioolgemaal Lingedijk Kedichem	Verduurzamen via GRP
Rioolgemaal De Meent Leerdam	Verduurzamen via GRP
Gemeentehuis Leerdam	Verduurzamen bij renovatie

Behouden

Kerktoren Ameide	Behouden
Begraafplaats Tienhoven a/d Lek Berging	Behouden
Kerktoren Nieuwland	Behouden
Kerktoren Hei- en Boeicop	Behouden
Kerktoren Lexmond	Behouden
Kerktoren Hagestein	Behouden
Begraafplaats Ameide Onderkomen/berging	Behouden
Kerktoren Vianen	Behouden
Kerktoren Leerbroek	Behouden
Glaspark	Behouden
Begraafplaats Leerdam Berging Tiendweg	Behouden
Begraafplaats Leerdam Joodse begraafplaats berging	Behouden
Begraafplaats Schoonrewoerd Dorpsstraat Berging	Behouden
Begraafplaats Hei- en Boeicop Aula	Behouden
Milieustraat met wachthuisje Vianen	Behouden
Stadsmuur zuidzijde Vianen	Behouden
Hofplein Vianen + poorten	Behouden
Kerktoren Everdingen slag- en uurwerkinstallatie	Behouden
Kerktoren Zijderveld slag- en uurwerkinstallatie	Behouden
Kerktoren Schoonrewoerd	Behouden
Muziektent Leerdam	Behouden
Kerktoren Leerdam	Behouden
Kerktoren Tienhoven aan de Lek	Behouden
Put de Middelwaard	Behouden
Begraafplaats Ameide Oude knekelhuisje	Behouden
Kerktoren Kedichem	Behouden
Kerktoren Oosterwijk	Behouden
Milieustraat met wachthuisje Leerdam	Behouden
Stadsmuur en bastion Leerdam	Behouden
Stadsmuur fragment Hofplein Vianen	Behouden
Stadsmuur Noordzijde Vianen	behouden
Pomp Hofplein Vianen	Behouden
Pomp Leerdam	Behouden
Pomp Schoonrewoerd	Behouden
Pomp Voorstraat Vianen	Behouden

Later te bepalen

Berging Leerdam buurtvereniging Wieltje	Later te bepalen
t Zijtje, zwembad kleedruimten	Later te bepalen
Schuur/loods, Gaasperwaard, (Bosgoed) Vianen	Later te bepalen
Sporthal Sportcentrum Berenschot Leerdam	Later te bepalen
Zwembad Berenschot	Later te bepalen
Cultureel centrum het Dak Leerdam	Later te bepalen
Restaurant Berenschot Leerdam	Later te bepalen
"De Wilgenhoek" voormalige school Parallelweg 24	Later te bepalen
Onderwijsgebouw Noorderwoerd Schoonrewoerd (Klimaap en Noschachool)	Later te bepalen
Bibliotheek Vianen	Later te bepalen
Hertenkamp Vianen	Later te bepalen
Kantoor ABN AMRO gebouw	Later te bepalen
Ambulancepost	Later te bepalen
Gemeentehuis Meerkerk	Later te bepalen
Gemeentewerf Lexmond	Later te bepalen
Meerkerk Keuken vluchtelingen opvang	Later te bepalen
OBS de Wilgenhoek Jenaplan	Later te bepalen
Begraafplaats Hagestein Aula	Later te bepalen
Gymzaal West	Later te bepalen
Woning Helsdingse Achterweg 9 Vianen	Later te bepalen
Woning Langeweg 6 Vianen	Later te bepalen
Woning Zederikstraat 7 Vianen	Later te bepalen
Verenigingsruimte Loods Vianen	Later te bepalen
Stadhuis Vianen (oude & nieuwe deel)*	Later te bepalen
Stadsmuur Rondeel Vianen*	Later te bepalen
Lekpoort Vianen*	Later te bepalen
Stadhuis Ameide*	Later te bepalen
Theekoepel Vianen*	Later te bepalen
Woning Zuidwal 1 Leerdam*	Later te bepalen
Woning Zuidwal 3 Leerdam*	Later te bepalen
Woning Zuidwal 5 Leerdam*	Later te bepalen
Gemeentewerf Leerdam **	Later te bepalen
Gemeentewerf Vianen **	Later te bepalen
Gemeentewerf Meerkerk **	Later te bepalen

* Beeldbepalend erfgoed

** Op de middellange termijn wordt de toekomstvisie bepaald hierdoor kan een mogelijke verschuiving ontstaan

Afstoten

Begraafplaats Kedichem Berging	Afstoten
Peuterspeelzaal Pinkeltje Nieuwland	Afstoten
Stadswaag Kerkstraat 2 Vianen	Afstoten
Woning Dorpstraat 26 Schoonrewoerd	Afstoten
Garagebox Nes 21	Afstoten

GEMEENTE
VIJF
HEE
REN
LAN
DEN