

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed
Registratienummer:	1328679
Op voorstel B&W d.d.:	23 mei 2023
Datum vergadering:	4 juli 2023
Portefeuillehouder:	Tom Oomen
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

1. De 'Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2023-2026' als visie op de wijze waarop de gemeente Deurne invulling wil geven aan de doelen uit het landelijke Klimaatakkoord voor het gemeentelijk vastgoed, vast te stellen.
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van bruto investeringskrediet van € 3.961.000,-
3. De jaarlijkse kapitaalslasten te dekken uit de exploitatie.

Samenvatting

Met vaststelling van de Routekaart wordt richting gegeven aan het langetermijnperspectief voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed zodat voldaan kan worden aan de klimaatdoelen richting 2030 en 2050. Omdat doelen niet behaald kunnen worden met alleen vervangende nieuwbouw op termijn, zijn verduurzamingsmaatregelen nodig in het bestaande vastgoed. Met dit voorstel worden middelen gevraagd om deze slag te maken.

Bijlagen

1. Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed
2. Overzicht investeringsramingen per gebouw
3. Commissieadvies

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

De gemeente Deurne heeft zich gecommitteerd aan de doelen van het Klimaatakkoord en de RES. Het Klimaatakkoord stelt dat het gemeentelijk vastgoed CO₂-arm moet zijn in 2050. Voor 2030 wordt 49% CO₂-reductie als doel gesteld. Dit is een opgave van formaat.

Om deze opgave te realiseren is landelijk afgesproken dat elke gemeente een eigen Routekaart opstelt om te bepalen hoe zij dit deze doelen wil gaan halen met haar eigen vastgoed. Met bijgaande Routekaart wordt invulling gegeven aan de wijze waarop Deurne deze doelen wil gaan halen.

2. Voorstel

1. De 'Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2023-2026' als visie op de wijze waarop de gemeente Deurne invulling wil geven aan de doelen uit het landelijke Klimaatakkoord voor het gemeentelijk vastgoed, vast te stellen.
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van bruto investeringskrediet van € 3.961.000,-
3. De jaarlijkse kapitaalslasten te dekken uit de exploitatie.

3. Argumenten

3.1 De gemeente geeft het goede voorbeeld

In de Transitievisie Warmte heeft de gemeente haar eigen doelen gesteld als het gaat om het gasloos maken van de totale gebouwde omgeving op Deurnes grondgebied. Het doel is dat de totale gemeente Deurne uiterlijk in 2050 aardgasvrij is. Om dit doel te behalen zet de gemeente in op meerdere sporen. Een van deze genoemde sporen is het goede voorbeeld geven door onder andere haar eigen vastgoed te verduurzamen. Met voorliggende Routekaart wordt daarmee invulling aan gegeven.

3.2 Met alleen vervangende nieuwbouw worden doelen niet gehaald

Voor alle nieuwbouw geldt tegenwoordig dat vergunningaanvragen moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Met het wachten op natuurlijke vervangingsmomenten worden klimaatdoelen echter niet gehaald. Ook voor gebouwen die nog niet aan vervanging toe zijn, zijn daarom aanvullende maatregelen nodig.

Voor de uitvoering van deze maatregelen worden slimme momenten gezocht, bijvoorbeeld isoleren van daken op momenten dat het dak aan groot onderhoud toe is en vervangen van installaties op het einde van de technische levensduur.

3.3 Met voorgesteld investeringsplan wordt gestreefd het klimaatdoel richting 2030 te behalen

De afgelopen jaren zijn al diverse maatregelen genomen die bijdragen aan een verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Het betreft hier met name gebouwen die de gemeente in eigen beheer heeft, waaronder het Huis Voor de Samenleving. Afgelopen jaar is voor de gehele vastgoedportefeuille bekeken wat kansrijke

verduurzamingsmaatregelen zijn. Hieronder wordt ook verstaan het op slimme momenten gasloos maken van de gebouwen. In bijgaand investeringsoverzicht is dit inzichtelijk gemaakt.

Gestreefd wordt om met deze investeringen het klimaatdoel richting 2030 te behalen.

Voor een aantal gebouwen zijn voorsnog geen investeringen opgenomen, met name omdat hierbij nog een afweging nodig in het kader van Maatschappelijk Voorzieningen in de Buurt door bijvoorbeeld een slimme combinatie te bezien.

3.4 Huurders betalen mee aan investering

De gemeente doet als eigenaar van haar vastgoed de investering in de verduurzaming. Het energievoordeel hiervan gaat echter volledig naar de huurder. Het is dan ook redelijk een vergoeding te vragen aan de huurder. Hierbij wordt uitgegaan van een win-win situatie door een vergoeding te vragen van 50% van het te verwachten energievoordeel. De uitwerking hiervan verschilt per gebouw en is bijvoorbeeld ook afhankelijk van actuele energieprijzen. Dit vraagt dus om maatwerk per gebouw.

4. Kanttekeningen

4.1 Diverse uitdagingen zijn te verwachten bij de uitvoering

Lange levertijden op materialen, tekorten aan personeel bij (installatie)bedrijven, maar vooral het probleem van netcongestie hebben mogelijk gevolgen voor de planning van de uitvoering. Daar waar mogelijk zijn gebouwen al aangemeld op een eventuele wachtlijst bij de netbeheerder.

5. Financiën

Totale investering ex BTW	€ 2.938.400
15% onvoorzien	€ 440.760
Totaal incl. onvoorzien	€ 3.379.160
Niet verrekenbare BTW	€ 581.781
Bruto investering incl. BTW	€ 3.960.941
-/- toegekende subsidie en bijdragen derden	€ 358.000
Netto te activeren	€ 3.602.941

We schrijven lineair af over 20 jaar tegen 2% rente. In de financiële begrotingswijziging is de fasering van de werkzaamheden over de jaren meegenomen bij de berekening van de kapitaallasten per jaar. De kapitaallasten in 2024 bedragen € 51.915. Ze vertonen tot 2027 een stijgende lijn, waarna de lasten per jaar gaan dalen.

Kapitaallasten	Afschrijving	Rente (2%)	Totaal
2024	€ 37.082	€ 14.833	€ 51.915
2025	€ 65.639	€ 25.514	€ 91.153
2026	€ 83.786	€ 31.460	€ 115.246
2027	€ 180.147	€ 68.329	€ 248.246
t/m 2046	etc.	etc.	etc.

Geadviseerd wordt om voor de investering een krediet ter beschikking te stellen en de kapitaalslasten jaarlijks vanuit de exploitatie te dekken.

Aanvullende noot: Het dekken van de kapitaalslasten vanuit een in te stellen bestemmingsreserve is onderzocht en is ook mogelijk, maar dat verdient niet de voorkeur. De vervanging na de afschrijvingsperiode is bij die keuze niet ingeregeld. Vanuit financieel oogpunt wordt dit daarom niet geadviseerd.

Onderhouds- en vervangingskosten stijgen

Door de duurzaamheidsinvesteringen in gebouwen stijgen op termijn de onderhouds- en vervangingskosten. De gevolgen hiervan worden in beeld gebracht via actualisaties van de Meerjarenonderhoudsplannen op basis van de uitgangspunten van het overkoepelend onderhoudsbeheersplan voor gemeentelijk vastgoed. Dit gebeurt jaarlijks bij de jaarrekening waarbij het verloop van de onderhoudskosten en de bijbehorende voorziening gemonitord wordt over een periode van 10 jaren. Indien en zodra de voorziening negatief loopt, kan tijdig worden bijgesteld.

6. Relatie Ontwikkelagenda

Een energieneutraal Deurne in 2050.

7. Vervolg en evaluatie

De investeringen volgend uit de Routekaart worden gefaseerd opgepakt in de periode 2023-2026. Na deze periode volgt een evaluatie en eventuele bijstelling van de Routekaart.

De effecten van de investeringen wordt continu gemonitord om te bezien in hoeverre Deurne op schema ligt met de CO2- reductie richting 2030 en 2050.

Burgemeester en wethouders van Deurne,
De secretaris, De burgemeester,

R.R.M. Halfman

G.T. Buter

DE RAAD VAN DE GEMEENTE DEURNE

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2023, nr. 50.;

gehoord het advies van de commissie Omgeving, d.d. 20 juni 2023;

BESLUIT

1. De 'Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2023-2026' als visie op de wijze waarop de gemeente Deurne invulling wil geven aan de doelen uit het landelijke Klimaatakkoord voor het gemeentelijk vastgoed, vast te stellen.
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van bruto investeringskrediet van € 3.961.000,-
3. De jaarlijkse kapitaalslasten te dekken uit de exploitatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 juli 2023.

De griffier,

De voorzitter,

(R.J.C.M. Rutten)

(G.T. Buter)