

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1709072
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Ali Poslu
telefoonnummer 035 629 2665

onderwerp: Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Voorstel

1. Het verduurzamingsplan gemeentelijk vastgoed (bijlage 1) vast te stellen en daarmee aan te nemen als leidraad voor het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed voor het behalen van verduurzamingsdoelen tot 2050;
2. In te stemmen met de voorgestelde verduurzamingsscenario's (scenario 2 en deels 3) voor de komende eerste fase (2025-2030), die zijn opgesteld;
3. De benodigde investering (€ 5.544.000), de herbestemming van de vermelde kredieten (totaal € 2.630.000), de daaruit voortvloeiende kapitaallasten (per saldo € 318.000 nadelig) en andere gevolgen in de programmabegroting (per saldo € 307.000 voordelig) aan te melden bij de voorjaarsnota 2025.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Verduurzamingsplan gemeentelijk vastgoed.	Vaststellen van het verduurzamingsplan gemeentelijk vastgoed en de kredietaanvraag voor het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed 2025 – 2030.	Commissie duurzaamheid en bereikbaarheid 7 mei 2025	Commissie duurzaamheid en bereikbaarheid 7 mei 2025	Raadsbehandeling 14 mei 2025

Samenvatting

Het verduurzamingsplan voor gemeentelijk vastgoed in Hilversum is opgesteld om de gemeentelijke vastgoedportefeuille te verduurzamen in lijn met de gemeentelijke en nationale klimaatdoelen. Het plan heeft als doel een CO₂-reductie van 55% in 2030, volledig aardgasvrij in 2040 en CO₂ neutraal in 2050.

De verduurzaming zal gefaseerd worden uitgevoerd. Het plan bevat drie verduurzamingsscenario's voor de verschillende panden, waarbij een combinatie van scenario 2 (isoleren, aanpassing installaties en energieopwekking) en scenario 3 (gasloos) als basis wordt genomen.

Voor de uitvoering van de maatregelen is goedkeuring van het investeringskrediet noodzakelijk, omdat de benodigde middelen niet zijn opgenomen in de begroting. Subsidies worden aangevraagd om 40% van de kosten te dekken. Het plan biedt inzicht in de financiële gevolgen, besparingen op energiekosten en de CO₂-reductie per pand. De goedkeuring van het plan en investeringskrediet wordt gevraagd om de verduurzaming tijdig en effectief uit te voeren.

Inleiding

Naar aanleiding van het coalitieakkoord Hilversum 2022-2026 heeft de gemeenteraad in juni 2023 de motie 'M23-88 - Geef een goed en duurzaam voorbeeld' aangenomen. In deze motie wordt het college gevraagd om scenario's voor te leggen waarin wordt aangegeven met welk tempo het gemeentelijke vastgoed verduurzaamd kan worden, en wat de financiële gevolgen zijn van de verschillende verduurzamingsscenario's. Om invulling te geven aan de motie 'M23-88 - Geef een goed en duurzaam voorbeeld' is er een verduurzamingsplan opgesteld (bijlage 1), waarin deze vraag is uitgewerkt. Bovendien zal dit plan dienen als leidraad voor het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed tot 2050.

De verschillende scenario's per pand, die zijn onderzocht zijn:

- 1) Scenario 1: bouwkundig isoleren van het gebouw
- 2) Scenario 2: isoleren, aanpassing installaties en energieopwekking
- 3) Scenario 3: Scenario 1 + Scenario 2 + gasloos

De toelichting van de drie scenario's en de uitwerking (financieel als CO₂-reductie) per pand en voorziening zijn terug te vinden in het verduurzamingsplan gemeentelijk vastgoed (bijlage 1).

Het minst ambitieuze scenario richt zich op het behalen van de doelen voor 2030 tegen lagere kosten. Dit kan echter betekenen dat voor het bereiken van de doelen in 2040 en 2050 aanvullende verduurzamingsmaatregelen nodig zijn voor de panden die in dit rapport zijn geselecteerd, wat op lange termijn extra kosten met zich mee kan brengen. Daarnaast is te concluderen, dat scenario 2 en 3 resulteert in de meest gunstige verhouding tussen financiële kosten, opbrengsten en CO₂-reductie.

Op basis van vooraf vastgestelde selectiecriteria (zie bijlage 1) is er een keuze gemaakt van panden, onze kernportefeuille, die de komende vijf jaar, tot en met 2030, verduurzaamd zullen worden. De selectie is onder andere gemaakt op basis van type vastgoed. Met deze eerste stap willen wij als gemeente bijdragen aan de ambitie om minimaal 55% CO₂ te reduceren. Dit is het doel dat nationaal is vastgesteld in het klimaatakkoord. Er zijn vier panden buiten beschouwing gelaten, die op termijn mogelijk zullen worden herbestemd. Dit zijn de panden Jan van der Heijdenstraat (Lieberg), De Meent 6 (Sporthal), De Meent 4A (Jongerencentrum) en De Meent 4B/5 (De Kruisdam). Binnen het verduurzamingsplan is het Raadhuis (Dudokpark 1) meegenomen, die is gekoppeld aan het raadsvoorstel 'Aanpak constructieve vloeren Raadhuis'. Dit is een integraal plan, waarin het verduurzamen (inclusief arbo-eisen met betrekking tot ventilatie), aanpak van de constructievloeren en integrale huisvestingsvisie worden meegenomen. Daarnaast zal na de goedkeuring van de raadsvoorstellen worden gekeken naar wat de mogelijkheden zijn en wat voor financiële consequenties hiervan zijn.

Het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed is een belangrijk onderdeel van onze strategie om energiebesparing te realiseren en CO₂-uitstoot te verminderen. Naast het behalen van de gemeentelijke en landelijke doelen, willen we, zoals vermeld in de motie, het goede voorbeeld geven door ons eigen gemeentelijk maatschappelijk vastgoed op een kosteneffectieve manier te verduurzamen. Verder in het rapport zal de aanpak worden toegelicht voor het realiseren van deze doelen.

Probleemstelling/doel

De gemeente Hilversum streeft naar een rendabele verduurzamingsaanpak van haar vastgoed, zoals vastgelegd in het Coalitieakkoord 2022-2026. Conform de Omgevingsvisie en in lijn met nationale en internationale klimaatdoelen, zet de gemeente in op een CO₂-reductie van 55% in 2030, volledige aardgasvrijheid in 2040 en CO₂-neutraliteit in 2050. Dit beleid richt zich op energie-efficiëntie, het verminderen van fossiele brandstoffen en het compenseren van resterende emissies, waarmee Hilversum een voortrekkersrol vervult in de energietransitie. Met dit voorstel wordt de motie 'M23-88 - Geef een goed en duurzaam voorbeeld' afgedaan.

Argumenten

1.1 Het verduurzamingsplan voor gemeentelijk vastgoed biedt een lange termijnvisie voor de planning, financiering en resultaten van verduurzamingsmaatregelen.

Het plan bepaalt de volgorde waarin panden worden verduurzaamd en de aanpak om inzicht te krijgen welke financiële middelen hiervoor nodig zijn. Op basis van een zorgvuldige selectie binnen de vastgoedportefeuille is vastgesteld welke gebouwen worden verduurzaamd, behouden of mogelijk afgestoten. Dit geeft inzicht in de haalbare maatregelen, de verwachte CO₂-reductie en de terugverdientijd.

1.2 Dit verduurzamingsplan vormt de basis voor de gefaseerde realisatie van de vastgestelde verduurzamingsdoelen.

Uitgangspunt is een CO₂-reductie van minimaal 55% in 2030, conform de ambitie van de gemeenteraad. Deze doelstelling geldt voor de gehele vastgoedportefeuille en niet per individueel object.

1.3 Dit plan vormt de basis voor de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed en hanteert een dynamische werkwijze.

Met een looptijd tot 2050 is flexibiliteit essentieel om in te spelen op beleidswijzigingen en ontwikkelingen binnen en buiten de gemeente. De voortgang wordt gemonitord binnen bestaande rapportages, waarbij de verduurzamingsopgave indien nodig wordt bijgesteld.

2.1 De voorgestelde verduurzamingsscenario's zijn in lijn met de bredere beleidsdoelen van de gemeente.

Deze omvatten de CO₂-reductie van 55% in 2030 en de ambitie om het gemeentelijke vastgoed te verduurzamen volgens het Coalitieakkoord en de Omgevingsvisie. Door deze scenario's goed te keuren, draagt de gemeente bij aan haar klimaatdoelen en laat zij zien dat zij haar verantwoordelijkheid neemt in de energietransitie.

2.2 De keuze voor een gefaseerde aanpak, met de eerste fase tussen 2025-2030, zorgt voor een gestructureerde aanpak om de CO₂-reductie van 55% in 2030 te realiseren.

Dit maakt het mogelijk om prioriteiten te stellen op basis van urgentie, kosten en impact, terwijl er ruimte blijft voor flexibiliteit en bijsturing op basis van nieuwe inzichten of veranderende omstandigheden.

3.1 Door het beschikbaar stellen van de benodigde financiële middelen kunnen de voorbereidingswerkzaamheden tijdig worden opgestart.

In de voorbereiding zullen subsidies worden aangevraagd, wat een deel van de kosten aanzienlijk zal dekken, namelijk 40%. Daarnaast zal de verduurzaming leiden tot lagere energiekosten, waarmee de kapitaallasten van de investering deels worden gedekt door middel van een split-incentive van 50% op de energiebesparing. In het verduurzamingsplan (bijlage 1) wordt getoond hoe de verduurzamingsscenario's financieel per pand uitpakken.

Kanttekeningen

1.1 Het verduurzamingsplan voor gemeentelijk vastgoed vormt de basis voor de uitvoering van de benodigde verduurzamingsmaatregelen.

Aangezien het plan een dynamisch document is, dient het waar nodig te worden aangepast aan veranderende wettelijke verplichtingen, gemeentelijke strategieën, ambities en doelstellingen. Het is belangrijk om dit aspect mee te nemen in de planning en uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen.

1.2 Veranderingen in wet- en regelgeving, zoals nieuwe milieu- en bouwvoorschriften, kunnen leiden tot extra kosten en noodzakelijke aanpassingen in de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed.

Hierdoor wordt het moeilijk om binnen de oorspronkelijke begroting te blijven. Daarnaast kunnen economische schommelingen en prijsfluctuaties van bouwmaterialen de kosten van verduurzamingsmaatregelen beïnvloeden, wat kan leiden tot overschrijdingen van het budget.

3.1 Voor de uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen dient het benodigde investeringskrediet door de gemeenteraad te worden goedgekeurd.

Bijlage 1 "verduurzamen gemeentelijk vastgoed" geeft inzicht in de kosten per object. Met dit voorstel wordt de totale investering en gevolgen voor de begroting in kaart gebracht, zodat inzicht wordt gegeven hoe de verduurzaming van de panden volgens de geplande maatregelen kan worden uitgevoerd. Bij de behandeling van de voorjaarsnota 2025 wordt de Raad gevraagd om het krediet beschikbaar te stellen en de begroting aan te passen.

3.2 Het benodigde krediet kan variëren afhankelijk van verschillende factoren.

Als de DUMAVA-subsidie niet worden toegekend, kan dit leiden tot een hogere financieringsbehoefte. De subsidie wordt alleen toegekend aan maatregelen die voldoen aan de voorwaarden van de RVO, zoals aantoonbare energiebesparing en naleving van technische eisen. Daarnaast is de toekenning afhankelijk van de beschikbare subsidiebudget en de volgorde van aanvragen. Indien het subsidieplafond is bereikt, worden latere aanvragen niet in behandeling genomen. Daarnaast is er een risico, waarbij de op dit moment geldende subsidiepercentage (40%) kan worden verlaagd.

Daarnaast kunnen afwijkingen ontstaan als er geen overeenstemming wordt bereikt met de huurder of als de verwachte energieopbrengst niet overeenkomt met de daadwerkelijke besparing. Dit kan resulteren in een herziening van het kredietbedrag. Naast deze financiële aandachtspunten zijn er ook meerdere aandachtspunten, die zijn omschreven in het verduurzamingsplan, welke kunnen leiden tot een wijziging van de verduurzamingsscenario's. Indien er aanzienlijk afwijkingen ontstaan, zal de Raad hier tijdig over worden geïnformeerd.

Financiën, middelen & capaciteit

Mutaties investeringsprogramma

Benodigde investering en subsidies

De totale kosten die nodig is voor de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed in de eerste fase (2025-2030) wordt geraamd op € 9.240.000. We verwachten over de verduurzamingsmaatregelen € 3.696.000 subsidie te kunnen ontvangen, waardoor een netto-investering van € 5.544.000 nodig is om de verduurzaming uit te voeren. Deze investering is verdeeld over de verschillende panden en verduurzamingsmaatregelen.

De subsidies, zoals van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), helpen om de uiteindelijke investering te verlagen. Het genomen uitgangspunt is dat er 40% DUMAVA subsidie zal worden ontvangen over de totale bouwkosten per pand. De aanvraag voor deze subsidie zal ruim van te voren worden gedaan. De toekenning is afhankelijk van de beschikbare subsidiebudget en de volgorde van aanvragen. Indien het budgetplafond is bereikt, worden latere aanvragen niet in behandeling genomen. Daarnaast is er een risico, waarbij de op dit moment geldende subsidiepercentage (40%) kan worden verlaagd.

Afschrijvingstermijnen

Er zijn afschrijvingstermijnen vastgesteld voor het bepalen van de kapitaalslasten. Dit zijn voor bouwkundige maatregelen een afschrijvingstermijn van 30 jaar, warmtepompen 10 jaar en overige installaties 20 jaar.

Herbestemmen bestaande verduurzamingskredieten

Met het jaarverslag 2019 is een herbestemmingsvoorstel vrijgegeven ten behoeve van het krediet duurzaamheidsmaatregelen gemeentelijke panden voor € 640.000. Dit krediet is niet besteed in afwachting van het opstellen van een routekaart voor verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. De panden die met dit krediet zouden worden verduurzaamd zijn in het nu voorliggende voorstel opgenomen. Dit krediet kan daarmee worden herbestemd en ingezet als dekking voor deze investering.

In het investeringsprogramma van de begroting 2023 zijn twee investeringen opgenomen als sterretjespost als aanvulling op eerdere verleende kredieten voor de verduurzaming van de het raadhuis en stadskantoor. Door problemen met de vloeren in het raadhuis en het opstellen van de routekaart voor de verduurzaming resteert op deze investeringen resp. € 1.420.000 en € 570.000. Met collegebrief “Stand van zaken vloeren raadhuis i.r.t. verduurzaming” van 22 mei 2023 bent u hierover geïnformeerd. De destijds beoogde verduurzamingsmaatregelen voor het raadhuis en stadskantoor zijn onderdeel van het nu voorliggende voorstel. Deze kredieten willen we daarom herbestemmen en inbrengen als dekking voor dit voorstel.

Mutaties programmabegroting

Stelposten

Met het beschikbaar stellen van het hiervoor genoemde krediet voor de verduurzaming van de panden in 2019 is tevens een stelpost in de begroting opgenomen van € 70.000 voor de te realiseren besparingen op energie. Met het herbestemmen van dit krediet zal de invulling van deze stelpost niet worden gerealiseerd. Met het vervallen van het krediet wordt de Raad gevraagd om ook deze stelpost uit de begroting te laten vervallen.

In het coalitieakkoord Hilversum 2022-2026 heeft de gemeenteraad in juni 2023 een stelpost in de begroting laten opnemen van € 50.000 voor de rendabele verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Met dit raadsvoorstel wordt daar invulling aan gegeven. We zetten de stelpost in als dekking voor de kapitaallasten die uit dit voorstel voortkomen.

Energiebesparing

Door de investering in verduurzaming van gemeentelijke panden zal een aanzienlijke besparing op de energiekosten worden behaald. De energiebesparing dekt grotendeels de kosten van de investering. De besparingen worden gerealiseerd nadat de duurzaamheidsmaatregelen zijn uitgevoerd, en worden daarom stapsgewijs, na voltooiing van een maatregel, in de begroting verwerkt. In het verduurzamingsplan wordt per pand aangegeven welke besparingen worden behaald met de verduurzamingsmaatregelen.

Samenvatting financiële mutaties

De financiële punten die hierboven zijn toegelicht, zijn samengevat in de onderstaande tabel, waarin de begrotingswijziging is weergegeven. Hierbij wordt opgemerkt dat het de maximale kapitaallasten betreft, na afronding van het krediet. In de jaren erna zullen de kapitaallasten afnemen door afschrijving. Voor de opbrengst aan energiebesparingen geldt eveneens dat dit het beeld is na afronding van de voorgenomen investeringen in de duurzaamheidsmaatregelen. In de praktijk zullen we hier in 5 jaar naar toe groeien, naar gelang de vorderingen in de uitvoering van de maatregelen. Onder het kopje investeringen zijn de mutaties op het investeringsprogramma weergegeven. Onder het kopje Exploitatie zijn de mutaties op de programmabegroting opgenomen.

	Investerings	Exploitatie
Investering verduurzaming 2025	9.240.000	
Te ontvangen subsidie	-3.696.000	
Investering verduurzaming 2025 (netto na subsidie) / kapitaallasten	5.544.000	416.000
Herbestemming Investering duurzaamheid 2019 / kapitaallasten	-640.000	-24.000
Herbestemming Duurzaamheidsmaatregelen Raadhuis 2023 / kapitaallasten	-1.420.000	-53.000
Herbestemming Duurzaamheidsmaatregelen Stads Kantoor 2023 / kapitaallasten	-570.000	-21.000
Saldo herbestemming / vrijval kapitaallasten	-2.630.000	-98.000
Saldo mutatie kapitaallasten		318.000
Inzet stelpost rendabele verduurzaming coalitieakkoord		-50.000
Aframen stelpost krediet verduurzamen uit 2019		70.000
Opbrengst energiebesparing		-327.000
Saldo stelposten en energiebesparing		-307.000
Saldo investering en begrotingswijziging	2.914.000	11.000

Tijdelijke huisvesting

Tijdens de uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen zullen de meeste panden in gebruik blijven, waardoor er geen aparte stelpost voor verstoring van de bedrijfsvoering of het gebruik van het pand is opgenomen. Er is echter wel een post voor onvoorziene kosten gereserveerd, mocht blijken dat een of meerdere panden tijdelijk niet gebruikt kunnen worden, zal dit post deels hiervoor kunnen worden gebruikt. Eventuele huurdering, die hieruit kan voortvloeien zal in de reguliere financiële rapportages worden verwerkt.

Voor het Raadhuis geldt een andere situatie, aangezien de werkzaamheden, in combinatie met de aanpak van de vloeren, onvermijdelijk gevolgen zullen hebben voor zowel de bedrijfsvoering als de beschikbaarheid van het pand. De verwachting is dat de tijdelijke huisvestingskosten substantieel zullen zijn. Pas bij verdere uitwerking van het tijdelijk huisvesten kunnen hiervoor de kosten worden begroot. Deze zijn afhankelijk van wat nodig is en wat op dat moment beschikbaar is.

Samenhang MOP

Op 11 december 2024 heeft de Raad het Meerjarig onderhoudsplan 2024 (MOP) vastgesteld. In het MOP wordt het onderhoud van het vastgoed geïnventariseerd en begroot voor de komende jaren. De in dit raadvorstel opgenomen verduurzamingsmaatregelen zijn buiten het MOP gehouden waardoor de jaarlijkse dotatie aan de voorziening is gereduceerd. De verduurzamingsmaatregelen worden nu conform de Financiële verordening en regelgeving van het BBV opgenomen als investering.

Uitvoering

Er is een vijfjarenplanning opgesteld, waarin de verduurzamingsvolgorde van de panden in wordt aangegeven. Deze volgorde is bepaald op basis van natuurlijke onderhoudsmomenten volgens de meerjaren onderhoudsplanung, uitvoeringscapaciteit en de inzet van subsidies. Om de vijfjarenplanning succesvol te realiseren en uit te voeren, is een voorbereidings- en uitvoeringsplanung opgesteld in het verduurzamingsplan (zie bijlage 1).

Bijlage(n)

1. Verduurzamingsplan gemeentelijk vastgoed d.d. 08-05-2025