RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s)	:	D.J. Brummans
Datum commissiebehandeling	:	17 februari 2022
Datum raadsbehandeling	:	10 maart 2022
Agendering en agendanummer	:	08031c
Fase raadsbehandeling	:	Meningvormend
Zaaknummer	:	351366

Bijlagen:
- 'Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed'.

Gevraagd raadsbesluit
1. In te stemmen met de 'Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed' waarmee het generiek duurzaamheidsbeleid voor het gemeentelijk vastgoed wordt vastgesteld;
2. De jaarlijkse dotatie aan de voorziening onderhoud gebouwen hiervoor vanaf 2022 op te hogen met € 340.000;
3. Deze lasten te dekken middels jaarlijkse subsidie baten van € 78.000 en de gereserveerde bedragen uit de stelpost nieuw beleid specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen. Het resterende tekort voor 2022 van € 162.000 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2022 en het tekort voor 2023 van € 62.000 te verwerken in een sluitende meerjarenbegroting. Het resterende bedrag in de stelpost nieuw beleid van € 38.000 in 2024 en € 138.000 in 2025 kan vrijvallen ten gunste van het begrotingsresultaat in deze jaren.

(Publieks)Samenvatting
In Nederland moet de CO^2-uitstoot in 2050 met 95% verminderd zijn ten opzichte van 1990. Dit is opgenomen in het Klimaatakkoord. De gemeente wil het goede voorbeeld geven door haar eigen kernportefeuille te verduurzamen en hiermee invulling te geven aan de geformuleerde duurzaamheidsdoelstellingen.

Om de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen op een juiste manier te vertalen is de 'Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed' ontwikkeld. De Routekaart schetst welke route de gemeente bewandelt om te komen tot 95% CO^2-reductie in 2050. De verduurzamingsmaatregelen worden zoveel mogelijk in combinatie met het geplande gebouwonderhoud uitgevoerd. De gemeenteraad wordt geadviseerd te besluiten om in te stemmen met dit generiek duurzaamheidsbeleid en de voorgestelde verhoging van de onderhoudsvoorziening gebouwen.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding
In het Klimaatakkoord staat dat de Nederlandse CO^2-uitstoot in 2050 met 95% verminderd moet zijn ten opzichte van 1990.
De gemeente Moerdijk heeft duurzaamheidsambities. Deze zijn op hoofdlijnen vastgelegd in ondergenoemde gemeentelijke beleidskaders. Voor haar eigen kernportefeuille heeft de gemeente nog geen generiek duurzaamheidsbeleid. In december 2019 is door de gemeenteraad het voorstel aangenomen om een projectleider in te huren die de verduurzamingsopgave van het gemeentelijk vastgoed in kaart brengt.
Dit jaar is een projectplan opgesteld waarin het proces om te komen tot een generiek duurzaamheidsbeleid is beschreven. Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst op 3 juni 2021 zijn de hoofdlijnen van het projectplan aan de gemeenteraad gepresenteerd. Het projectplan is vervolgens in de collegevergadering van 15 juni 2021 aangenomen door het college. Aan de hand van het projectplan is de Routekaart tot stand gekomen.

Belang
Het verminderen van de CO^2-uitstoot zodat opwarming van de aarde teruggedrongen wordt.

Centrale vraag
Wil de gemeenteraad instemmen met de 'Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed' en hiervoor de benodigde middelen beschikbaar stellen?

Beoogd maatschappelijk resultaat
De uitvoering van de maatregelen zoals voorgesteld in de Routekaart moeten uiteindelijk leiden tot 95% reductie van CO^2-uitstoot in 2050 ten opzichte van 1990. Hiermee wordt opwarming van de aarde teruggedrongen.

Kaders
Wettelijke kaders:
- Klimaatwet
- Klimaatakkoord
- Wet Milieubeheer (Activiteitenbesluit)
- Energielabel A-verplichting in 2030 (ontwerp)

Gemeentelijke beleidskaders:
- Coalitieakkoord 2018-2022
- Kadernota 2022-2025
- Energieprogramma
- Zonnepanelenbeleid
- Accommodatiebeleid
- Onderhoudsbeleid gemeentelijk vastgoed

Argumenten

Pro
- Een verduurzaamd gebouw is goed voor het milieu door het gebruik van milieuvriendelijke producten aan de binnen- en buitenzijde (bijvoorbeeld betere isolatie, zonnepanelen). Bij duurzame producten wordt er beter gelet op het grondstof- en energiegebruik.
- Een verduurzaamd gebouw zorgt voor meer gebruikscomfort en een gezonder binnenklimaat.
- Door daadwerkelijk een start te maken met het verduurzamen van haar eigen kernportefeuille geeft de gemeente het goede voorbeeld aan inwoners en bedrijven. Goed voorbeeld doet volgen. Dit draagt bij aan een duurzaam imago.

- De waarde van een gebouw stijgt naar mate het duurzamer wordt en ligt dus beter op de markt.
- Door het tempo van de landelijke opgave aan te houden kan de verduurzaming van de complete kernportefeuille op verantwoorde wijze over een langere tijd uitgesmeerd worden. Er kan meer op innovatie worden ingezet.

Contra
- De energiebesparing kan in voorkomende gevallen tegenvallen ten opzichte van de vooraf gemaakte inschattingen waardoor het financiële rendement lager is.
- Er moeten eerst kosten gemaakt worden. De terugverdientijd varieert – afhankelijk van de gekozen vorm en mate van de verduurzamingsmaatregelen – van 7 tot 17 jaar.

Alternatieven
De gemeente dient er een bepaalde kernportefeuille op na te houden om de gemeentelijke beleidsdoelen te kunnen dienen. Daarnaast bestaat de wettelijke taak om bestaand vastgoed te verduurzamen. De vraag is niet óf de gemeente Moerdijk gaat verduurzamen maar hoe en in welk tempo. Hierbij sluiten we aan bij het overkoepelende Energieprogramma Moerdijk dat de landelijke opgave als uitgangspunt hanteert: 95% CO^2-neutraal in 2050. Wij beschouwen het versneld verduurzamen van de kernportefeuille als alternatief. Ook het uitbreiden of inkrimpen van de *slimme gebouwenselectie* uit de Routekaart is een alternatief. Dit heeft de volgende voor- en nadelen:
- Pro: De gemeente voldoet eerder aan de (landelijke) doelstellingen.
- Contra: Het is minder kosteneffectief om versneld te verduurzamen. Hoe sneller je verduurzaamt hoe hoger de afschrijving, rentelasten en kapitaalslasten.
- Contra: Het versneld verduurzamen vraagt meer personeelsinzet en dus hogere (onderzoeks)kosten omdat er meer gebouwen in een korte tijd op detailniveau onderzocht en aangepakt moeten worden. Door het tempo van de landelijke opgave aan te houden kan de uitvoering met de huidige capaciteit gerealiseerd worden.
- Contra: De stand der techniek haalt ons snel in. Het versneld verduurzamen kan ervoor zorgen dat er zgn. *regret* maatregelen worden genomen en kapitaalsvernietiging op de loer ligt.

Maatschappelijk draagvlak
Het thema 'Duurzaamheid' stond centraal in het Inwonerspanel in Q3 2019. Het thema had toen betrekking op woningen en niet op maatschappelijk vastgoed. Wij kunnen ons voorstellen dat de huurders/gebruikers van maatschappelijk vastgoed dezelfde aspecten als woningeneigenaren belangrijk vinden, namelijk kosten van verduurzamingsmaatregelen en de gevolgen hiervan voor de maandelijkse energiekosten, en de effecten voor het binnenklimaat van het gehuurde.

Financiële consequenties

Kosten
Tot 2050 kost de verduurzamingsopgave van de kernportefeuille ons 12,7 miljoen euro. In onderstaand overzicht zijn de geschatte kosten per gebouw van de verduurzamingsopgave voor de komende 10 jaren opgenomen.

	Gebouw	*Kosten excl. btw*
2022 - 2025	Milieustraat en Gemeentewerf Klundert	€ 262.000
	Brandweerkazerne Fijnaart	€ 193.000
	Brandweerkazerne Moerdijk-Haven	€ 486.000
	Havenkantoor Ponton Jachthaven Willemstad	€ 3.000
	Sportzaal Bloemendaal Zevenbergschen-Hoek	€ 314.000
2026 - 2029	Brandweerkazerne Standdaarbuiten	€ 121.000
	Kinderboerderij De Dierenploeg Zevenbergen	€ 54.000
	Gymzaal Klundert	€ 300.000
	Gymzaal De Waai Langeweg	€ 181.000
	MFC De Parel Fijnaart	€ 1.120.000
	Gemeenschapshuis Pestalozzihuis Heijningen	€ 174.000
2030 - 2031	Sanitair Ponton Jachthaven Willemstad	€ 26.000
	Scouting Den Biggelaar Zevenbergen	€ 100.000
	Waterscouting Matthijs Heldt Groep Zevenbergen	€ 66.000
	Totaal	**€ 3.400.000**
	10-jaars gemiddelde	**€ 340.000**

De totale kosten de komende 10 jaar bedragen € 3.400.000. De dotatie aan de voorziening onderhoud gebouwen moet hierdoor jaarlijks met een bedrag van € 340.000 worden opgehoogd om voldoende middelen in de voorziening te hebben voor de uitvoering van de verduurzaming van de kernportefeuille.

Dekking

De jaarlijks hogere dotatie aan de voorziening van € 340.000 kan deels gedekt worden uit jaarlijkse subsidiebaten. Tevens zijn er voor dit onderwerp middelen gereserveerd in de stelpost nieuw beleid. In onderstaande tabel staat voor de komende 4 jaar weergegeven hoe de dekking plaats vindt en wat het gevolg is voor het begrotingsresultaat in de betreffende jaren.

		2022	**2023**	**2024**	**2025**
Hogere jaarlijkse dotatie voorziening groot onderhoud		340.000	340.000	340.000	340.000
Geschatte jaarlijkse subsidiebaten		78.000	78.000	78.000	78.000
Beschikbaar in de stelpost nieuw beleid		100.000	200.000	300.000	400.000
Gevolg voor het Begrotingsresultaat		-/- 162.000	-/- 62.000	38.000	138.000

De hogere lasten in 2022 en 2023 kunnen niet volledig gedekt worden uit de subsidiebaten en de stelpost nieuw beleid specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen. Het tekort van € 162.000 in 2022 komt ten laste van het begrotingsresultaat 2022. Het tekort van € 62.000 in 2023 dient verwerkt te worden in een sluitende meerjarenbegroting 2023 en verder. Het restant wat nog in de stelpost nieuw beleid zit van € 38.000 in 2024 en € 138.000 in 2025 kan vrijvallen ten gunste van het begrotingsresultaat in de betreffende jaren.

Subsidieverwerving

Tegenover de bovengenoemde kosten worden inkomsten gegenereerd uit subsidies voor bepaalde categorieën gebouwen. Er zijn diverse subsidievormen mogelijk. In onderstaand overzicht zijn deze samengevat.

Titel	*Volledige omschrijving*
SDE(+)(+)	Stimulering duurzame energieproductie en klimaattransitie
ISDE	Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing

Afhankelijk van de vorm en mate van de verduurzamingsmaatregelen kan een of meerdere subsidies worden aangevraagd. Door de extern specialist is de hoogte van de mogelijke subsidies voor de komende coalitieperiode conservatief ingeschat op € 312.750. Dit is gemiddeld € 78.000 per jaar. Het is niet in te schatten wat de hoogte van de mogelijke subsidies zal zijn in de periode na 2025. Enerzijds omdat we nog niet beschikken over maatwerk duurzaamheidsadviezen voor die periode. De mogelijke verduurzamingsmaatregelen van de gebouwen die in de periode 2026-2029 en daarna aan bod komen zijn nog niet bekend. Anderzijds is niet in te schatten hoe de energieprijzen zich te komende jaren ontwikkelen.

Vermeden CO^2-emissie en energievoordeel
Door de komende coalitieperiode bovengenoemde gebouwen te verduurzamen vermijden we CO^2-emissie en verlagen we de energielasten. Een overzicht van de te verwachten CO^2-besparing en het energievoordeel is terug te vinden in de Routekaart.

Communicatie
De huurders/gebruikers van de gebouwen die de gemeente de komende jaren gaat verduurzamen zijn reeds schriftelijk geïnformeerd over de beoogde aanpak van de verduurzaming. Dit communicatiemoment vond plaats na de raadsinformatiebijeenkomst op 3 juni 2021. De komende periode gaan wij met de huurders/gebruikers van de gebouwen persoonlijke gesprekken aan om de verduurzamingsmogelijkheden te bespreken. Zo komen we samen tot een breed gedragen besluit.

Realisatie: gefaseerde aanpak, risico's, planning, evaluatie en inkoop,

Gefaseerde aanpak
De gemeente gaat niet alle gebouwen gelijktijdig verduurzamen, maar kiest voor een gefaseerde aanpak van de kernportefeuille. In de praktijk betekent dit dat de gemeente jaarlijks enkele gebouwen verduurzaamd aan de hand van de *slimme gebouwenselectie* uit de Routekaart.

Het advies is de komende 4 jaren de volgende gebouwen aan te pakken:
- Milieustraat Klundert
- Gemeentewerf Klundert
- Brandweerkazerne Fijnaart
- Brandweerkazerne Moerdijk-Haven
- Havenkantoor Ponton Jachthaven
- Sportzaal Bloemendaal Zevenbergschen Hoek

Deze accommodaties zijn geselecteerd omdat deze pas ná het doelstellingsjaar (2050) in aanmerking komen voor vervangende nieuwbouw, een hoge energie-intensiteit hebben en de gemeentelijke beleidsvelden dienen. Er zijn uiteraard meerdere gebouwen die na deze schifting voor (integrale) verduurzaming in aanmerking komen. Deze zijn nu niet geselecteerd omdat de natuurlijke vervangingsmomenten van de installaties de komende coalitieperiode nog niet aan de orde zijn. Bovendien moet de realisatie behapbaar blijven voor de organisatie. Een selectie van 6 gebouwen per coalitieperiode past prima bij het voorgestelde tempo in relatie tot het doelstellingsjaar. De andere gebouwen worden bij de herijking in 2025 geselecteerd voor de coalitieperiode 2026-2029. De betreffende gebouwen zijn benoemd in de Routekaart.

Risico's

- Het energienet raakt vol waardoor teruglevering van opgewekt stroom niet of slechts gedeeltelijk terug geleverd kan worden. In Moerdijk is hier al sprake van. Dit kan (deels) opgelost worden door in de toekomst opslagaccu's toe te passen. Op dit moment zijn dergelijke accu's nog niet rendabel omdat de salderingsregeling nog bestaat. Bovendien zijn de opslagaccu's op dit moment prijzig en is de productie ervan milieubelastend.
- Door krapte op de arbeidsmarkt laten onderzoek en uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen langer op zich wachten. Realistisch plannen en tijdig informeren van de achterban zorgt ervoor dat dit beheersbaar blijft.

Planning
De planning ziet er als volgt uit:

Fase	*Periode*
Vaststellen Routekaart door gemeenteraad	Q1 2022
Aanstellen verantwoordelijke voor de uitvoering	2022-2025
Uitvoeren maatregelen	2022-2025
Herijken Routekaart	2025

Evaluatie
Elk uitvoeringsjaar wordt gemonitord of de geschatte kosten en verwachte opbrengsten van de verduurzamingsopgave nog op koers liggen. Elke coalitieperiode worden de uitvoeringsplannen waar nodig bijgesteld, gelijktijdig met het herijken van de 'Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed'.

Inkoop
De uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen kan op verschillende manieren worden ingekocht, bijvoorbeeld via:

- Energie Prestatie Contracten (EPC)
- Bestaand raamovereenkomsten
- Traditionele of geïntegreerde bouwcontractvormen
- Betrekken van omwonenden (bv. kopen (aandelen in) zonnepanelen via coöperaties)

De wijze van inkoop wordt op gebouwniveau beoordeeld.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 8 februari 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de loco-burgemeester,

ir. J.C. Slagboom E. Schoneveld

gemeente Moerdijk

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 10 maart 2022

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 februari 2022;

overwegende dat:
- Opwarming van de aarde wordt teruggedrongen door de CO^2-uitstoot te verminderen.

gelet op:
- Klimaatwet
- Klimaatakkoord
- Wet Milieubeheer (Activiteitenbesluit)
- Energielabel A-verplichting in 2030 (ontwerp)
- Coalitieakkoord 2018-2022
- Kadernota 2022-2025
- Energieprogramma
- Zonnepanelenbeleid
- Accommodatiebeleid
- Onderhoudsbeleid gemeentelijk vastgoed

BESLUIT

1. In te stemmen met de 'Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed' waarmee het generiek duurzaamheidsbeleid voor het gemeentelijk vastgoed wordt vastgesteld;
2. De jaarlijkse dotatie aan de voorziening onderhoud gebouwen hiervoor vanaf 2022 op te hogen met € 340.000;
3. Deze lasten te dekken middels jaarlijkse subsidie baten van € 78.000 en de gereserveerde bedragen uit de stelpost nieuw beleid specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen. Het resterende tekort voor 2022 van € 162.000 ten laste te brengen van het begrotingsresultaat 2022 en het tekort voor 2023 van € 62.000 te verwerken in een sluitende meerjarenbegroting. Het resterende bedrag in de stelpost nieuw beleid van € 38.000 in 2024 en € 138.000 in 2025 kan vrijvallen ten gunste van het begrotingsresultaat in deze jaren.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 10 maart 2022,
de griffier, de voorzitter,

A. Goslings A.J. Moerkerke