

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 13 april 2023
Agendanummer:
Team: BV
Zaaknr: 4866-2023

Onderwerp: Routekaart Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed

Aan de raad

Inleiding

Het Klimaatakkoord beschrijft de doelstelling om in 2050 energieneutraal te zijn. Dat betekent dat het vastgoed CO₂-arm en aardgasvrij moet worden. Om dit te kunnen bewerkstelligen is bepaald dat 12 sectoren hiervoor een sectorale routekaart op moesten stellen. Voor het maatschappelijk vastgoed is deze sectorale routekaart opgesteld door de VNG.

In deze “Sectorale Routekaart Gemeentelijks Maatschappelijk Vastgoed” is bepaald dat iedere gemeente een eigen routekaart op portefeuilleniveau moet opstellen en dat in deze routekaart aangegeven moet worden hoe naar de streefdoelen van aardgasvrij en CO₂ arm wordt toegewerkt. Concreet wordt er in de Sectorale Routekaart als doel gesteld dat er in 2050 een CO₂-besparing moet zijn gerealiseerd van 95% ten opzichte van 1990. Hiervoor wordt in 2030 een tussenstap genomen van 55%. Het jaar 2030 klinkt ver, maar dat is het in feite niet. Het betekent dat er in de komende 8 jaar enorme snelheid binnen de verduurzaming gemaakt moet worden om de klimaatdoelstelling te behalen.

De gemeentelijk routekaart wordt hierbij aan u ter vaststelling aangeboden. Deze routekaart is opgesteld in samenwerking met Republiq. Dit adviesbureau heeft ook de VNG ondersteund bij het opstellen van de sectorale routekaart.

Beslispunten

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. De Routekaart Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed vast te stellen2. De financiële consequenties (kapitaallasten) mee te nemen bij de Kadernota 2024 zodat dit betrokken wordt bij de integrale afwegingen voor de Begroting. |
|--|

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Sociaal Domein, Sport en Onderwijs d.d. 30 maart 2023

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

In de begroting 2023 is in paragraaf kapitaalgoederen aangegeven dat de routekaart nog moet worden vastgesteld en dat de (financiële) effecten van de verduurzaming van de gemeentelijke gebouwen daarna wordt verwerkt in de meerjarig onderhoudsplan (MJOP).

Beoogd effect

Het vast laten stellen van het strategische kader voor de verduurzamingsopgave van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Hiermee wordt een basis gelegd voor de verdere uitvoering en een nadere onderbouwing van de investeringsbehoefte.

Duurzaamheid

Het vaststellen van de routekaart is de eerste stap in het traject van de verduurzamingsopgave welke onze gemeente heeft voor het maatschappelijk vastgoed.

Argumenten

De doelstellingen vanuit de EU zijn om in 2030 55% CO₂ uitstoot te hebben gereduceerd (tov 1990) en in 2050 95%. De stappen en afwegingen welke zijn gemaakt om de routekaart voor de gemeentelijke portefeuille op te stellen worden hieronder toegelicht.

1. Scope

De portefeuille van het gemeentelijk vastgoed bestaat uit diverse gebouwen. Niet alle gebouwen vallen binnen de scope van de verduurzamingsopdracht maatschappelijk vastgoed. Zo zijn er bijvoorbeeld gebouwen waar de gebruiker het beheer en onderhoud uitvoert. De scope van deze routekaart omvat 20 gemeentelijke gebouwen.



De totale gebouwenlijst bestaat uit 110 gebouwen. Op basis van een aantal voorwaarden zijn objecten uitgesloten van de scope van het onderzoek. Denk hierbij bijvoorbeeld aan objecten die in beheer zijn van een schoolbestuur, objecten die een bouwwerk zijn (en daarmee geen gebouw) of objecten die in de afgelopen jaren verkocht, afgestoten of gesloopt zijn. Hiermee komt de scope op 20 objecten welke in onze gemeentelijke routekaart maatschappelijk vastgoed zijn opgenomen.

De 20 gebouwen welke onderdelen uitmaken van de routekaart zijn daarmee:

Gebouwen	
Gemeentehuis incl VVV	Gemeenschapshuis D'n Eik
Sporthal Molenbroek	Gemeentewerf (kantoor)
De Eendracht	Gemeentewerf (loodsen)
MFA De Sprank – De Mortel	Parochiehuus
MFA De Schans – Milheeze	Verenigingsacc. Geneneind
MFA De Dompelaar – Elsendorp	Verenigingsacc. Gildepad
MFA De Bron – Handel	BRW Kazerne Bakel
Gemeentearchief	BRW Kazerne De Rips
Sporthal De Beek	Speeltuin 't Zonnehoekje
Kunstlokaal	Milieustraat

2. O-meting

In de nulmeting is op basis van het energieverbruik doorgerekend wat de huidige CO₂ uitstoot is. De portefeuille, die onderdeel is van de routekaart, stoot circa 1.190 ton CO₂ per jaar uit. Met de huidige doelstellingen betekend dat, dat de CO₂ uitstoot van de gebouwen in deze routekaart in 2030 moet zijn teruggebracht naar 669 ton en in 2050 naar 74 ton.

3. Categorieën

Om tot een afwegingskader en voorkeursscenario per gebouw te komen is gebruik gemaakt van een categorieënmethodiek. De gebouwen binnen de scope van de routekaart zijn geclassificeerd en ondergebracht in een viertal categorieën:

- monumenten,
- bouwjaar >2005,
- grootverbruikers en
- overig.

Deze categorisering helpt om op hoofdlijnen een verduurzamingsstrategie per gebouw te kiezen en voorkeurscenario per gebouw toe te wijzen.

Monumenten

Vanwege de monumentale status is het doorgaans complex om met respect voor het monument het gebouw te isoleren of zonnepanelen te plaatsen. Om toekomstige ontwikkelingen niet in de weg te zitten schuift de aanpak van deze complexe gebouwen naar de toekomst.

Toekomstige ontwikkelingen bieden veel perspectief voor monumenten.

Wanneer natuurlijke vervangingsmomenten bij de monumenten zich voordoen worden duurzame keuzes gemaakt.

In de routekaart wordt nu alleen uitgegaan van het aardgasvrij maken van deze gebouwen.

Panden in deze categorie zijn bijvoorbeeld het gemeentearchief en het parochiehuis.

Bouwjaar >2005

Na de monumenten zijn gebouwen toebedeeld aan de categorie bouwjaar>2005. Deze categorie gebouwen is relatief goed geïsoleerd (of zelfs al aardgasvrij). Voor deze gebouwen wordt daarom ingezet op aardgasvrij maken en/of zonnepanelen te plaatsen.

Panden welke in deze categorie vallen zijn bijvoorbeeld de MFA's in De Mortel, Handel en Elsendorp.

Grootverbruikers

Naast de monumenten en gebouwen met bouwjaar van na 2005 zijn de panden toebedeeld aan de categorie grootverbruikers. Dit zijn de resterende panden met een hoge CO₂ uitstoot.

Hieronder vallen o.a. het gemeentehuis, de Eendracht, Kunstlokaal en de oudere MFA's in Milheeze en De Rips. Door het aanpakken van deze panden kan er een grote CO₂ besparing worden behaald. Voor deze objecten ingezet op grootschalige renovatie danwel sloop/nieuwbouw.

Overige

De resterende gebouwen hebben bij verduurzaming een lage impact op de totale opgave. Voor deze gebouwen wordt gekozen om verduurzaming toe te passen op natuurlijke momenten (gekoppeld aan het onderhoudsplan). Panden binnen deze categorie zijn bijvoorbeeld de brandweerkazernes.

4. Voorbeeldfunctie, natuurlijk moment en politieke besluitvorming

De prioritering is gebaseerd op onze voorbeeldfunctie, MJOP en politieke besluitvorming. Zoals ook in de sectorale routekaart wordt gesteld: "Het werkt inspirerend als je als gemeente het goede voorbeeld geeft, voor inwoners die te maken krijgen met de energietransitie in de wijken en voor andere partijen in het maatschappelijk vastgoed."

Het aansluiten op natuurlijke momenten, de momenten waarop vervangingsonderhoud is gepland, levert een aantal voordelen op. De te vervangen onderdelen hoeven niet vervroegd te worden afgeschreven en de overlast voor de gebruiker wordt beperkt tot één moment.

Toekomstige politieke besluitvorming ten aanzien van de 20 gebouwen van de Routekaart, kunnen lijden tot wijziging in de prioritering.

5. Verduurzamingsstrategie periode 2023-2030

Met de bovenstaande genoemde afwegingskaders wordt de volgende verduurzamingsstrategie in de routekaart voorgesteld:

Pand	Strategie	Planning
MFA De Dompelaar	Zonnepanelen plaatsen	2023
MFA De Bron	Zonnepanelen plaatsen	2023
MFA De Sprank	Zonnepanelen plaatsen	2024

Pand	Strategie	Planning
D'n Eik	Grootschalige renovatie of sloop/nieuwbouw	2024
MFA De Schans	Isoleren, aardgasvrij en zonnepanelen plaatsen	2025
MFA De Dompelaar	Aardgasvrij maken	2025
BRW De Rips	Isoleren, aardgasvrij en zonnepanelen plaatsen	2025
Sporthal Molenbroek	Zonnepanelen plaatsen	2025
Gemeentehuis	Isoleren, aardgasvrij en zonnepanelen plaatsen	2025 t/m 2027
BRW Bakel	Isoleren, aardgasvrij en zonnepanelen plaatsen	2026
Sporthal De Beek	Isoleren, aardgasvrij en zonnepanelen plaatsen	2028
Werf Gemert (loodsen)	Grootschalige renovatie of sloop/nieuwbouw	2029
Werf Gemert (kantoor)	Isoleren, aardgasvrij en zonnepanelen plaatsen	2030

Met het uitvoeren van deze aanpassingen is berekend dat de CO₂ reductie in 2030 hiermee uitkomt op ca 658 ton CO₂ wat 57% CO₂ reductie betekend ten opzichte van 1990.

6. Berekenmethoden en kostenkengetallen

De berekeningen zijn gemaakt op basis van de huidige beschikbare technieken en met de meest voor de hand liggende oplossingen. In de praktijk zal blijken dat gebruik verandert, elk gebouw anders is en er in de praktijk ook met alternatieven gewerkt kan worden. En dat technieken zich de komende periode ontwikkelen.

Er wordt in deze fase gerekend met kostenkengetallen. In de methodiek is aangesloten bij de werkwijze die ook is gebruikt bij de sectorale routekaart gemeentelijk vastgoed van de VNG. In een vervolgfase worden in de projecten gebouwen (op locatie) onderzocht, wat leidt tot gebouw specifieke en concrete verduurzamingsplannen. Het zal blijken dat het in de praktijk voor sommige gebouwen goedkoper kan en voor sommige gebouwen toch duurder wordt. Dat vraagt om programmasturing op de hoofddoelen met flexibiliteit in de onderliggende projecten en maatregelen.

7. Investeringsen en dekking

De geraamde investeringskosten voor de verduurzaming zijn berekend op € 16.200.000 excl. btw. Afhankelijk van het gebruik van het gebouw is btw in sommige gevallen kostenverhogend. Inclusief kostprijsverhogende BTW is de bruto investering berekend op ca. € 17.500.000.

De dekking van deze investering is in te delen in 4 onderdelen: Rijkssubsidie duurzaamheidsinvesteringen, lagere energielasten, bijdragen gebruikers, budget kapitaallasten vervangingsinvesteringen Meerjarig Onderhoudsplan (MJOP).

Rijkssubsidie duurzaamheidsinvesteringen

De rijksoverheid verstrekt subsidie op duurzaamheidsinvesteringen. Met de subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) wordt op dit moment 30% van de investeringskosten gesubsidieerd. Het is niet zeker of de regeling tot en met 2030 op deze manier blijft bestaan. Bij deze adviesnota is ervan uitgegaan dat er tot en met 2030 een subsidie regeling blijft bestaan, die 30% van de investeringen dekt.

Lagere energielasten eigen gebruik

Duurzaamheidsinvesteringen in gemeentelijk vastgoed die de gemeente zelf gebruikt, leveren een jaarlijkse besparing op in energielasten. Dit geeft dekking voor een gedeelte van de extra kapitaallasten van deze duurzaamheidsinvesteringen. Op basis van kostenkengetallen biedt dit dekking voor ca. 15% (€ 2.031.000) van de bruto investering in duurzaamheid ex. btw.

Bijdrage gebruikers

Duurzaamheidsinvesteringen in gemeentelijk vastgoed dat in beheer is bij maatschappelijke gebruikers, leveren de gemeente geen besparing op in energielasten. Dit voordeel is dan voor de exploitatie van de gebruikers. Er is in beleidsuitgangspunten nog niet vastgelegd hoe de meer-

investeringen in verduurzaming van deze panden worden doorbelast c.q. verrekend met de gebruikers. Bij deze adviesnota wordt ervan uitgegaan dat alleen de jaarlijkse lasten van investeringen in zonnepanelen jaarlijks worden doorbelast aan gebruikers van maatschappelijke panden. Dit betreft c.a. € 660.000 aan investeringen.

Beheerplan gebouwen, vervanging Meerjarig Onderhoudsplan (MJOP)

In het meerjarig onderhoudsplan (MJOP) zijn vervangingsinvesteringen gepland voor de diverse gebouwonderdelen. Door de verduurzamingsinvesteringen aan te laten sluiten op deze natuurlijke vervangingsmomenten is er vanuit budget kapitaallasten vervangingsinvesteringen uit het Beheerplan Gebouwen dekking. Dit wordt geraamd op € 1.500.000 (ex. btw) van het totaal.

8. Fase 2 2031-2050

In de tweede fase van de verduurzamingsopgave moet de stap gemaakt worden naar 95% CO₂ reductie. In deze fase komen de panden welke nog niet (of gedeeltelijk) zijn aangepakt aan de beurt.

Vaststelling van de routekaart is het startpunt. In de komende jaren wordt er ook gemonitord of we op schema lopen of dat bijstelling noodzakelijk is.

Kanttekening

Wanneer er geen routekaart wordt vastgesteld, en er daardoor geen maatregelen genomen kunnen worden om de CO₂ uitstoot van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed terug te brengen, is dat in strijd is met het Klimaatakkoord.

Het is onzeker of de huidige 30% subsidieregeling op duurzaamheidsinvesteringen blijft bestaan. Mocht deze niet of tegen een lager percentage voorgezet worden, dan heeft dit een nadelig effect voor de geraamde extra kapitaallasten.

Vervallen “oude” regelgeving

Niet van toepassing

Uitvoering

Maatwerkadviezen en voorbereiding

Nadat de routekaart is vastgesteld wordt een start gemaakt met het op laten stellen van maatwerkadviezen. Per pand wordt geïnventariseerd wat de technische (on)mogelijkheden zijn voor de verduurzaming en waarmee een doorvertaling kan worden gemaakt van strategie naar uitvoering. Met de maatwerkadviezen kan vervolgens het nodige aan voorbereiding worden gedaan, zodat begin 2024 de subsidieaanvraag kan worden gedaan en worden gestart met de uitvoering.

Bij twee MFA's en op het gemeentehuis wordt in 2023 al gestart met verduurzaming, door de herplaatsing van de zonnepanelen welke zijn verwijderd van Sporthal Molenbroek.

Financiën

De verduurzaming van het vastgoed uit de Routekaart kan niet binnen de bestaande begroting worden uitgevoerd.

Op basis van de planning van de voorgestelde verduurzamingsstrategie periode 2023-2030 (zie onder 5 van de argumenten) zijn de indicatieve extra lasten voor de begroting als volgt (afgerond op € 1.000):

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
€ 102.000	€ 260.000	€ 345.000	€ 424.000	€ 493.000	€ 509.000	€ 519.000

Dit zijn de netto lasten, waarbij dus rekening is gehouden met Rijkssubsidie, lagere energielasten, bijdragen van gebruikers en het MJOP uit het beheerplan gebouwen (zie onder 7 van de argumenten).

Voorgesteld wordt de financiële effecten mee te nemen bij de kadernota 2024, zodat dit betrokken wordt bij de integrale afwegingen voor de begroting 2024.

Bijlagen

1. 20230214 - Routekaart verduurzaming Gemert-Bakel

Ter inzage gelegde stukken

n.v.t.

Gemert, 28 februari 2023

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'G. Wouters', with a long horizontal stroke extending to the right.

G. Wouters

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'M.S. van Veen', with a horizontal line underneath.

ing. M.S. van Veen