

afdeling
Cultuur, vastgoed en ontwikkeling

steller
L.R.A. van Motman

gouda
12 september 2023

dossiernummer
7485

telefoon
0182 58 81 08

onderwerp
Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten:

1. Kennis te nemen van de rapportage 'routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed'.
2. in te stemmen met de in de routekaart gekozen aanpak, strategie, uitgangspunten en de financiële consequenties daarvan.
3. In te stemmen om een jaarlijks exploitatie budget ter hoogte van €65.000 euro toe te kennen en het totaal van dit exploitatiebudget, voor de algemene bijkomende kosten van het verduurzamingstraject, in mindering te brengen op het totale investeringsbudget.
4. In te stemmen om een deel van het restant van het investeringsbudget groot €1.411.000 euro beschikbaar te stellen voor de vergroening van het gemeentelijk vastgoed.
5. In te stemmen om het overige deel van het restant groot € 8.947.000 aan te wenden ter dekking van de verduurzaming van het zwembad 'Groenhovenbad' en het alsdan resterende deel te reserveren als buffer voor eventuele overschrijdingen van de in de routekaart opgenomen gebouwen.
6. Kennis te nemen van de verplichting tot geheimhouding ten aanzien van de jaarlijkse investering en besparing uit Bijlage 1 op grond van artikel 87 Gemeentewet en deze bijlage onder geheimhouding voor de raadsleden ter inzage leggen.

Toelichting

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

In 2016 heeft de Europese Unie mede namens Nederland het Klimaatakkoord van Parijs ondertekend. Doel van dit akkoord is om de opwarming van de aarde te beperken. Om de doelstellingen te behalen hebben de EU-lidstaten afgesproken in 2030 minimaal 55% minder CO₂-uitstoot ten opzichte van het jaar 1990. In 2050 wil de Europese Unie klimaatneutraal zijn.

De gemeente Gouda heeft de CO₂ doelstelling vanuit de Europese Unie voor haarzelf en de stad aangescherpt. In het bestuursakkoord 2022-2026 is de volgende ambitie opgenomen: *"We handhaven de ambitie om in 2040 CO₂-neutraal te zijn en geven zelf het goede voorbeeld door extra te investeren in de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed"*. In de meerjarenprogrammabegroting is hiervoor een investering van 60 miljoen gereserveerd.

De verduurzamingsdoelstellingen van het gemeentelijk vastgoed van Gouda zijn opgenomen in het Bestuursakkoord 2022-2026 en als volgt geformuleerd:

- | | |
|---------------------|--|
| Doelstelling 2030 : | De CO ₂ -uitstoot van de gemeentelijke vastgoedportefeuille moet met ten minste 55% gereduceerd zijn. |
| Doelstelling 2040 : | De gemeentelijke vastgoedportefeuille is CO ₂ -neutraal en aardgasvrij. |

Nadere toelichting

Definitie CO₂-neutraal:

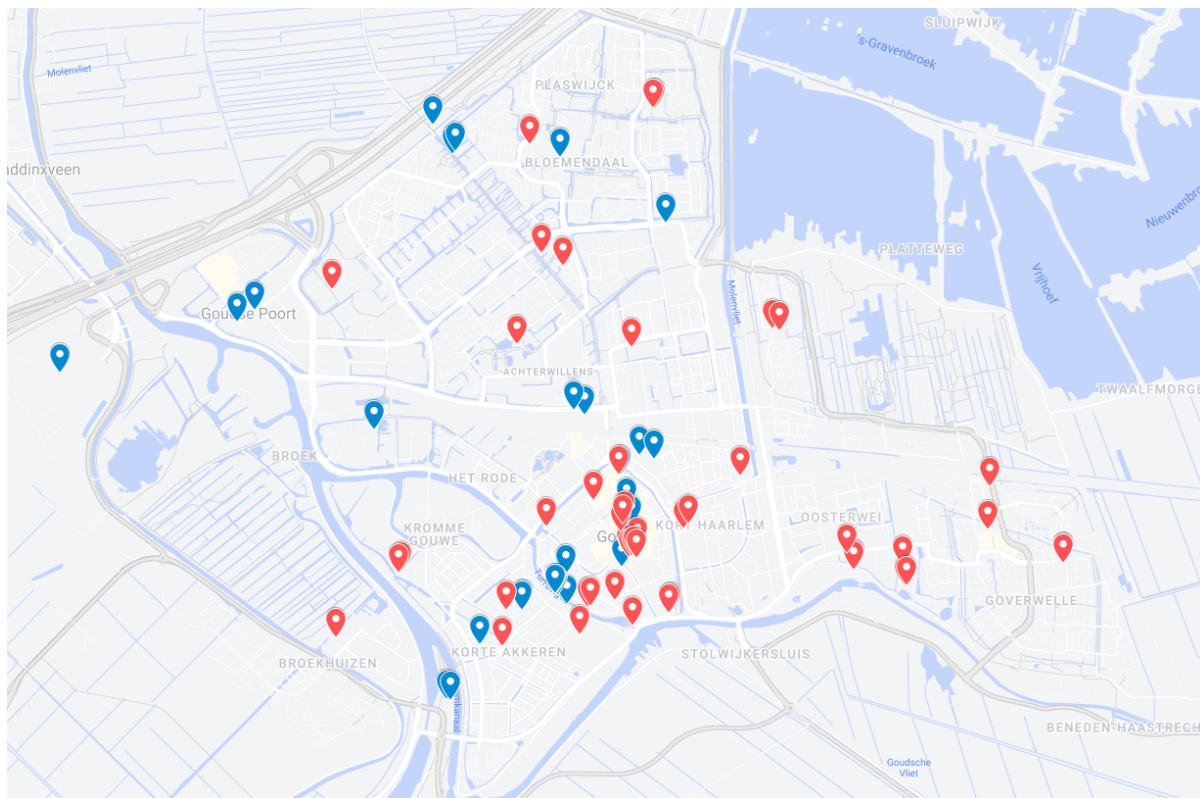
Een CO₂-neutrale en aardgasvrije vastgoedportefeuille houdt in dat alle energie en warmte, daaronder mede begrepen het gebruik van aardgas, binnen de gebouwen afkomstig is van duurzame bronnen, danwel op andere wijze wordt gecompenseerd, en er in beginsel geen aardgas meer wordt gebruikt.

Scope verduurzaming gemeentelijk vastgoed:

De gemeentelijke vastgoedportefeuille bestaat uit 82 gebouwen, waarvan 69 gebouwen in aanmerking komen voor verduurzaming en vormt daarmee de scope voor de routekaart. Een deel van de totale portefeuille is niet of nauwelijks te verduurzamen of gebruikt nauwelijks tot geen energie, en zijn buiten de verduurzamingsopgave gehouden. Voorbeelden hiervan zijn de muziektent en de visbanken. Gebouwen die worden aangehuurd, zoals de opvang voor vluchtelingen aan de Antwerpseweg, vallen eveneens buiten de scope.

De geselecteerde 69 gebouwen hebben een vloeroppervlak van circa 80.000 m² BVO en worden voor verschillende doeleinden ingezet. De vastgoedportefeuille kenmerkt zich door haar deels monumentale karakter en grote diversiteit aan type gebouwen. De verscheidenheid van functies, aard en type gebouwen vraagt om een maatwerkaanpak.

In Figuur 1 is de geografische ligging van de gebouwen weergegeven, waarbij de blauwe aanduiding staat voor de gebouwen uit de eerste fase en de rode aanduiding voor de gebouwen uit de tweede fase. Hier wordt in de beschrijving van de strategie verder op ingegaan.



Figuur 1: Geografische ligging van de gebouwen uit de routekaart

Onderwijs- en sportgebouwen buiten de scope

Onderwijs- en sportgebouwen vallen buiten de scope van dit voorstel en de routekaart. De eigendomssituatie (en derhalve afhankelijkheid van derden), de dynamiek en de vorm van financiering is bij deze gebouwen wezenlijk anders dan bij het gemeentelijk vastgoed. In de loop van 2024 zal een separaat voorstel ter besluitvorming worden voorgelegd op welke wijze de verduurzaming van deze gebouwen vorm krijgt. Gezien de uitzonderlijke CO₂-winst die verduurzaming van het Groenhovenbad oplevert, is het voorstel dit specifieke sportvastgoedproject financieel en planmatig te koppelen aan het verduurzamingsprogramma gemeentelijk vastgoed. De investeringscalculaties voor het gemeentelijk vastgoed laten die ruimte ten opzichte van het in de programmabegroting voorziene budget.

De totstandkoming van de routekaart

In opdracht van de gemeente heeft een extern adviesbureau het relevante deel van de vastgoedportefeuille (in termen van oppervlakte) geïnspecteerd en is een routekaart voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed opgesteld, waarin de aanpak en uitvoeringsstrategie voor de verduurzaming zijn opgenomen. Doelstelling van de routekaart is om:

1. Inzicht te krijgen in de wijze waarop de gestelde doelstellingen bereikt kunnen worden.
2. Inzicht te krijgen in de totale benodigde investeringsbehoefte en de verduurzamingsmaatregelen om de geformuleerde doelstellingen te bereiken.
3. De aanpak en uitvoeringsstrategie te bepalen.
4. Inzicht te krijgen in de uitvoeringsplanning.

Het adviesbureau heeft aan de hand van gebouwinspecties geïnventariseerd welke verduurzamingsmaatregelen nodig zijn om de verduurzamingsdoelstellingen te bereiken en welke investering hiermee gemoeid is. De inventarisatie vormt een belangrijke bouwsteen voor de totstandkoming van de routekaart.

Om de routekaart te voeden met zo accuraat mogelijke informatie heeft het adviesbureau afzonderlijke maatwerkverduurzamingsadviezen opgesteld van de 25 grootste gebouwen uit de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Deze 25 gebouwen beslaan circa 75 procent van het totaal aantal vierkante meters en het energieverbruik van de vastgoedportefeuille. Voor de overige gebouwen is gebruik gemaakt van kengetallen, die mede gebaseerd zijn op de verkregen inzichten uit de uitgevoerde inspecties in het veld. Hiermee is een getrouw beeld verkregen van de verduurzamingsmaatregelen en daarmee samenhangende investeringen voor de hele opgave.

Terugblik verduurzaming 2017-2022

In 2017 zijn vijf gebouwen aangewezen als showcase locaties en is een eerste start gemaakt met de verduurzaming van de Kinderboerderij De Goudse Hofsteden, Chocoladefabriek, Cultuurhuis Garensponnerij, Ontmoetingscentrum Van Noord en de Goudse Schouwburg. Bij deze gebouwen is een bedrag van € 3,35 miljoen euro geïnvesteerd in met name verbeterde isolatie en duurzame installaties. Na de uitvoering van de maatregelen is Ontmoetingscentrum Van Noord als eerste gemeentelijk gebouw aardgasvrij geworden. Als onderdeel van deze verduurzaming of aanvullend daarop zijn de volgende gebouwen voorzien van zonnepanelen: Huis van de Stad, Schouwburg, het Cultuurhuis en de Kinderboerderij. Recent is hieraan de Brandweerkazerne toegevoegd.

Huidige situatie

Het gehanteerde vertrekpunt van de CO₂-uitstoot van het gemeentelijk vastgoed bedraagt in totaal 1,7 miljoen kilogram. Dit is de CO₂-uitstoot in het jaar 2022 en wordt veroorzaakt door het energieverbruik van het gemeentelijk vastgoed. Het energieverbruik bedraagt 3,8 miljoen kWh aan elektra en 0,51 miljoen m³ aan gas. De routekaart borduurt verder op de energieverbruiken en CO₂-uitstoot vanaf 2022.

In de periode van 2017 tot en met 2021 is de CO₂-uitstoot van het gemeentelijk vastgoed, door de uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen bij de showcases, met 11% gereduceerd. Deze reductie is in de berekeningen voor het behalen van de doelstellingen waarop de routekaart ziet niet meegenomen. 2022 is als basisjaar voor de berekening aangehouden. Het verbruik van 2017 is redelijk in lijn met het basisjaar 2022. Na 2017 hebben zich verschillende mutaties voorgedaan die effect hebben gehad op het verbruik en de CO₂-uitstoot. Tegen die achtergrond is er voor gekozen om uit te gaan van de laatst bekende verbruikscijfers. Daarmee wordt een meer zuiver beeld verkregen en kan het effect van de voorgenomen maatregelen beter worden gemonitord.

Doorkijk naar 2030 en 2040

Door de uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen uit de routekaart wordt in 2030 een CO₂-reductie van 58% gerealiseerd. Deze reductie ontstaat door de reductie in het energieverbruik. Tussen 2022 en 2030 wordt een reductie van 77% voor gas en 24% voor elektra gerealiseerd. Daarmee wordt de tussendoelstelling (CO₂-reductie van 55%) behaald.

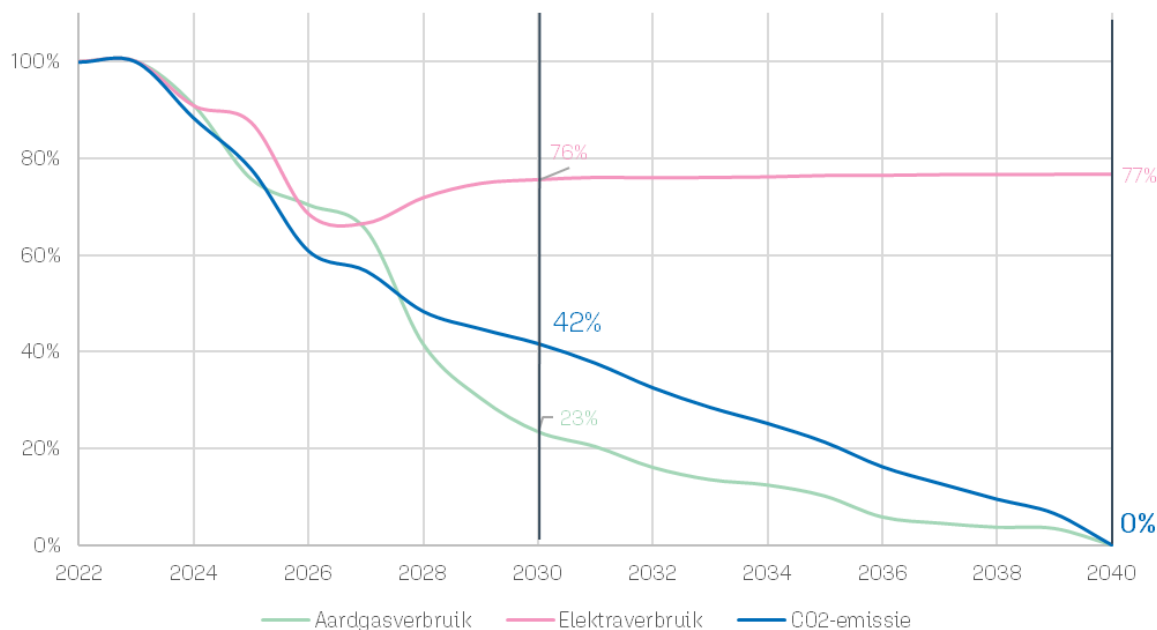
Door de uitvoering van de in de routekaart beschreven verduurzamingsmaatregelen wordt in 2040 in principe een CO₂-reductie van 100% gerealiseerd en is de portefeuille aardgasvrij gemaakt. De einddoelstelling van 2040 wordt daarmee eveneens behaald. Hierbij past wel de kanttekening dat, met de inzichten van nu, voor 14 gebouwen aansluiting gezocht wordt met de energietransitie voor een alternatieve warmtebron om deze gebouwen aardgasvrij te laten functioneren. In deze gevallen kan niet

op voorhand worden gegarandeerd dat een alternatieve warmteoplossing op die locaties mogelijk is (collectieve oplossingen -“warmtenet”- of individuele oplossing). Daarnaast moet het resterende energieverbruik van 77% portefeuille worden gecompenseerd, bijvoorbeeld door toevoeging van zonnepanelen elders binnen de gemeente en/of inkopen van groene stroom. Om het elektraverbruik te compenseren zijn in dit voorstel geen financiële consequenties opgenomen.

Verloop van CO₂-uitstoot en energieverbruik

Onderstaande grafiek en tabel geeft inzicht in het verloop van de CO₂-uitstoot en het energieverbruik binnen het gemeentelijk vastgoed.

Resultaten routekaart CO₂-neutraal vastgoed



	2022	2030	2040
Aardgas (m3)	509.161	119.216	0
Elektriciteit (kWh)	3.846.028	2.906.307	2.950.544
CO ₂ -uitstoot (kg)	1.744.066	727.429	0
Aantal huishoudens o.b.v. gemiddelde CO ₂ -uitstoot woning NL	595	248	0

Strategie en aanpak

De routekaart is gebaseerd op de volgende stappen:

Stap 1: De te verduurzamen gebouwen worden in twee fases uitgevoerd. Fase 1 bestaat uit 25 gebouwen waarvan een verduurzamingsmaatwerkadvies beschikbaar is. Fase 2 ziet op de overige 44 gebouwen, waarvan nog geen verduurzamingsmaatwerkadviezen voor zijn opgemaakt.

Stap 1a: Er wordt gestart door de energiemeters in alle gebouwen te verslimmen indien deze nog niet slim zijn. Het verslimmen van de meters geeft de gemeente de mogelijkheid om het energieverbruik en de CO₂-uitstoot digitaal te monitoren.

Stap 1b: Binnen alle gebouwen worden Quick Win maatregelen uitgevoerd, deze maatregelen zijn eenvoudig uit te voeren en hebben een korte terugverdientijd.

Stap 1c: Op alle daken, mits deze geschikt dan wel geschikt te maken zijn en I plaatsing niet strijdig zijn met het zonnepanelenbeleid voor monumenten.

Stap 2: Gebouwen worden zoveel mogelijk in één keer verduurzaamd, met inachtneming van het gestelde onder stap 1b en 1c. Waar mogelijk wordt de verbinding gelegd met a) maatregelen uit het toegankelijkheidsprogramma, voor zover die niet in de eerste trance van de toegankelijkheidsopgave zijn

uitgevoerd en b) onderhoudswerkzaamheden volgend uit het MJOP. De verduurzaming heeft effect op het binnenklimaat en de bouwkundige elementen van de gebouwen. De integrale aanpak zorgt ervoor dat verduurzamingsmaatregelen op de juiste wijze op elkaar worden afgestemd om een gezond binnenklimaat en een goede balans tussen de bouwkundige elementen te realiseren.

Stap 3: Het moment waarop gebouwen worden verduurzaamd wordt bepaald op basis van energieverbruik; de grootste verbruikers eerst en later de kleinere verbruikers. De wijze en het moment van de daadwerkelijke uitvoering wordt tijdig met de huurders/gebruikers afgestemd.

Stap 4: De volgordelijkheid van verduurzaming wordt naast verbruik ook afgestemd op de natuurlijke momenten, volgend uit de MJOP.

Uitvoeringsplanning

De uitvoeringsplanning ziet er als volgt uit:

Stap	Jaar	Wat?
1	2024 - 2027	Uitvoeren Quick Wins en verslimmen van de meters.
2	2024 - 2027	Plaatsing zonnepanelen op alle geschikte daken van het gemeentelijk vastgoed
3	2024 - 2036	Projecten uitvoeren in de volgorde op basis van CO ₂ -uitstoot + afstemming toegankelijkheidsprogramma en MJOP. Grootverbruikers eerst aanpakken, gericht op fase 1 gebouwen.
4	Vanaf 2027	Voorbereidende werkzaamheden, inclusief opstellen van maatwerkadviezen / planvorming om de gebouwen uit fase 2 te verduurzamen
5	2030 - 2040	Parallel aan uitvoering fase 1 wordt fase 2 gestart. Projecten uitvoeren conform gehanteerde strategie fase 1.
6	2040	Aansluiting op alternatieve warmtebron om aardgasvrij te worden, indien noodzakelijk.

Voor deze aanpak en strategie is gekozen om de volgende vier redenen:

1. Zichtbaar resultaat: De gemeente Gouda start met de uitvoering van zichtbare maatregelen. Hiermee geeft zij invulling aan haar voorbeeldfunctie.
2. Hoogste rendement/ korte terugverdientijden: Plaatsing van zonnepanelen en Quick Wins leveren hoogste rendement op en kennen korte terugverdientijden.
3. Overlast gebruikers beperken, door gebouwen in één keer te verduurzamen, waar mogelijk in combinatie met de uitvoering de maatregelen uit het toegankelijkheidsprogramma en onderhoudswerkzaamheden uit het MJOP, wordt de overlast bij huurders/gebruikers beperkt tot een eenmalige periode.
4. Behalen doelstellingen, om 55% CO₂-reductie te realiseren in 2030 zal er snelheid gemaakt moeten worden. Dit is de reden dat er gestart wordt met de verduurzaming van de grootverbruikers.
5. Beheersbare uitvoering.

Uitvoerbaarheid

Vanwege de uitgebreide inspecties van de grotere en complexere gebouwen worden de plannen als uitvoerbaar geacht. De kanttekening dient te worden gemaakt dat de haalbaarheid en wenselijkheid in geval van monumenten per geval moet worden bekeken. Er zal een juiste balans moeten worden gevonden waarbij enerzijds het belang van verduurzaming en anderzijds het belang van monumentale elementen/waarde van het betreffende gebouw.

Zonnepanelen op Stationsparkeergarage

Bij collegebesluit van 18 april 2023 met dossiernummer: 7115, 'omschrijving 'Uitbreiding Stationsparkeergarage' is besloten om voorlopig af te zien van het realiseren van een dakconstructie om daarop PV panelen te realiseren. In de routekaart en in de uitvoeringsplannen is echter wel rekening gehouden met het aanbrengen van een dergelijke constructie met PV-panelen en is in de financiële dekking voorzien. Deze locatie is geschikt om relatief veel stroom op te wekken en draagt hiermee bij aan het behalen van de verduurzamingsdoelstelling van het gemeentelijk vastgoed. Bovendien kan de opbrengst van de zonnepanelen in de toekomst nodig zijn om de toenemende vraag van elektrische voertuigen in de parkeergarage op te vangen. Tevens wordt verkend hoe de opgewekte energie een bijdrage kan leveren aan de verduurzaming van het Huis van de Stad. Daarnaast draagt de opwek van deze locatie ook bij aan het behalen van de opwekdoelstelling die is vastgelegd in de Regionale Energie Strategie 1.0 Midden Holland (30 juni 2021, dossier 5022). Daarom wordt voorgesteld om de dakconstructie tegelijk met de optopping van de parkeergarage uit te voeren en deze te voorzien van zonnepanelen en vergroening mee te nemen.

Vergroening/klimaatadaptatie

Om Nederland voor te bereiden op klimaatverandering blijft de gemeente zich inzetten op klimaatadaptatie. Hittestress en wateroverlast gaan we tegen door het toevoegen van extra vierkante meters biodivers groen in de stad, in lijn met de geformuleerde ambities uit het bestuursakkoord.

Het gemeentelijk vastgoed kan hier een bijdrage aan leveren door het plaatsen van een groen dak of vergroening van de gevel en de bij het gebouw behorende terreinen (niet behorende tot openbaar gebied) toe te voegen. Een groen dak is vanwege het gewicht technisch niet altijd mogelijk vanwege de draagkracht van de aanwezige dakconstructie. Door een groen dak te combineren met zonnepanelen wordt de dakconstructie nog meer belast. Vooraf zal daarom onderzoek worden uitgevoerd naar de constructieve draagkracht van het dak. In onderstaande tabel is aangegeven welke maatregelen uitgevoerd worden in relatie tot de draagkracht van het dak.

Geschiktheid dakconstructie	Uit te voeren maatregel
Dakconstructie niet geschikt voor zonnepanelen	Indien mogelijk constructie aanpassen voor groen dak in combinatie met zonnepanelen
Dakconstructie geschikt voor groen dak of zonnepanelen	Enkel zonnepanelen plaatsen
Dakconstructie geschikt voor zonnepanelen en groen dak	Groen dak in combinatie met zonnepanelen plaatsen

De mogelijkheden voor het vergroenen van het gemeentelijk vastgoed en het omliggende terrein zal per situatie worden bekeken, ook in relatie tot de eventuele monumentale waarden van het gebouw. Ditzelfde geldt voor maatregelen om de biodiversiteit te verbeteren.

Zwembad Groenhovenbad

De businesscase om het Groenhovenbad CO₂-neutraal en aardgasvrij te maken is in voorbereiding en is daardoor nog niet rijp voor bestuurlijke besluitvorming. Het Groenhovenbad wordt gerekend tot het sportdomein en valt buiten de scope van de voorliggende routekaart. Duidelijk is wel dat het verduurzamen van het zwembad een uitzonderlijke potentie, in termen van reductie van CO₂, oplevert. De businesscase zal naar verwachting eind dit jaar in definitieve vorm beschikbaar zijn. Daarom wordt voorgesteld om de budgettaire ruimte deels te reserveren en te benutten voor de financiering van de verduurzaming van dit gebouw. Hierover zal separaat een uitgewerkt voorstel ter bestuurlijke besluitvorming worden voorgelegd.

Beoogd resultaat

CO₂ reduceren en het in beginsel aardgasvrij worden van het gemeentelijk vastgoed. Minimaal 55% CO₂-reductie in 2030 en in 2040 CO₂-neutraal en in beginsel aardgasvrij.

2 Argumenten

1. Wereldwijd en nationaal beleid

Het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed draagt bij aan het reduceren van CO₂-uitstoot en sluit hiermee aan bij het Europees beleid dat in de Klimaatakkoord van Parijs en in het nationale beleid van

Nederlandse overheid is vastgelegd. Vergroeningsmaatregelen dragen bij aan klimaatadaptatie en verbeteren van de biodiversiteit.

2. Bestuursakkoord

Het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed sluit aan bij de verduurzamingsambities van de gemeente Gouda zoals beschreven in het bestuursakkoord 2022 – 2026 'Geef Gouda door'.

3. Voldoen aan wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving omtrent verduurzaming van vastgoed (bestaand en nieuwbouw) is in ontwikkeling. In de afgelopen jaren is er steeds meer wet- en regelgeving voor de verduurzaming van vastgoed bijgekomen. Het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed zorgt er voor dat de gemeente Gouda binnen haar vastgoedportefeuille aan de steeds veranderende wet- en regelgeving blijft voldoen.

4. Voorbeeldfunctie

Om klimaatverandering te stoppen moet iedereen meedoen, de overheid, het bedrijfsleven, het verenigingsleven en de burgers. Door als gemeente Gouda te investeren in de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed neemt zij een voorbeeldfunctie op zich om haar inwoners, bezoekers en bedrijfsleven aan te sporen om mee te doen en aan de slag te gaan met de verduurzaming. Goede samenwerking met de huurders/gebruikers van de gebouwen is hiervoor essentieel.

5. Sluit aan bij doelstellingen programma energietransitie gebouwde omgeving.

Het programma energietransitie heeft ook als doel om de gebouwde omgeving in 2040 CO₂-neutraal en aardgasvrij te hebben. Daarnaast richt het programma zich ook op het realiseren van meer opwek van hernieuwbare energie in Gouda zoals afgesproken in de Regionale Energiestrategie Midden Holland. De voorliggende routekaart sluit daar naadloos op aan.

3 Kanttekeningen

1. Monumentale status bemoeilijkt CO₂-reductie

Een deel van het gemeentelijk vastgoed bestaat uit monumentale gebouwen, 32 stuks. Om behoud van monumentale elementen / gebouwen te waarborgen zal er per gebouw in de uitvoeringsfase zorgvuldig worden bekeken wat de maximaal haalbare CO₂-reductie is om een goede balans te realiseren tussen de verduurzaming en het behoud van de monumentale waarde(n) van het gebouw. Het verduurzamen van monumentale gebouwen vraagt om meer maatwerk en is niet zondermeer mogelijk. Dat levert spanning op tussen de verduurzamingsdoelstelling en behoud van monumentale waarden. Om deze reden zijn er vanuit de nationale overheid afwijkende verduurzamingsdoelstellingen geformuleerd dan voor het overige vastgoed. De door de rijksoverheid gehanteerde doelstellingen voor monumenten betreffen 40% CO₂-reductie in 2030 en 60% CO₂-reductie in 2040. CO₂-neutraal en in beginsel / waar mogelijk aardgasvrij in 2040 is heel ambitieus, maar in principe wel mogelijk volgens de maatregelen uit de routekaart. Daarnaast wordt opgemerkt dat ook archeologie uitdagingen met zich kan brengen. Dat geldt met name voor die gevallen waarbij installaties direct naast het gebouw moeten worden uitgevoerd. In voorkomend geval zal ook in die gevallen een afweging moeten worden gemaakt tussen het belang van archeologie en verduurzaming. Dat is maatwerk per geval.

2. Interne en externe uitvoeringscapaciteit

De verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed vraagt om een intensieve aanpak en hoge inspanning vanuit de ambtelijke organisatie. Er worden diverse interne en externe projectleiders ingezet om het werk te begeleiden. Gebrek aan projectleiders kan het uitvoeringsproces doen vertragen. Ditzelfde geldt voor gebrek aan capaciteit bij de uitvoerende marktpartijen en de schaarste van materialen (bijv. warmtepompen). Tot slot zorgt de (eventuele) bijkomende verduurzaming wet- en regelgeving voor een extra belasting op de uitvoeringsorganisatie, denk hierbij aan de informatieplicht die onder het kopje 'Juridisch' verder wordt toegelicht.

3. Bedrijfsvoering huurder/gebruiker

Sommige maatregelen zijn ingrijpend van aard en kunnen grote gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van huurders en gebruikers. In het uiterste geval moet de exploitatie tijdelijk worden gestaakt. De huurder/gebruiker kan hierdoor worden geconfronteerd met omzetverlies. In voorkomend geval worden de consequenties vooraf in beeld gebracht en in goed overleg met de huurder/gebruiker worden afgestemd.

4. De energietransitie is een belangrijke schakel

Met de inzichten van nu zijn naar alle waarschijnlijkheid 14 van de 69 gebouwen niet met een individuele oplossing aardgasvrij te maken. Een warmtenet zou voor deze gebouwen de wenselijke oplossing zijn. Dit is een voorwaarde om de doelstelling 2040 te behalen. De realisatie van een warmtenet is hiermee wenselijk, maar op dit moment nog onzeker. De onzekerheid geldt ook voor de wijze waarop de opwek en de compensatie van de elektra die door het gemeentelijk vastgoed in 2040 wordt gebruikt maar die niet op de daken van het gemeentelijk vastgoed gerealiseerd kan worden.

Om kapitaalvernietiging tegen te gaan zal het gemeentelijk vastgoed de ontwikkelingen omtrent de aanleg van alternatieve warmtebronnen en de energietransitie nauwlettend volgen om eventuele kansen te benutten. Gezien de onzekerheid en lange uitvoeringsperiode van de energietransitie wordt voorgesteld om de voorgestelde strategie te hanteren en te starten met de verduurzaming, inclusief de realisatie van de individuele oplossing, voorzover dat mogelijk is. Opgemerkt wordt dat toepassing van individuele oplossingen om aardgasvrije gebouwen te realiseren het risico van kapitaalvernietiging met zich meebrengt. Aansluiting op het warmtenet brengt immers een langere investering met zich mee dan individuele oplossingen. Dit geldt alleen in die gevallen waarin individuele oplossingen zijn uitgevoerd en achteraf aansluiting op het warmtenet mogelijk blijkt te zijn. De aansluiting op de energietransitie wordt op het moment dat er concrete (wijk) plannen van de energietransitie gezocht, zodat er op dat moment aangesloten kan worden op de alternatieve warmtebronnen en er geen individuele warmtebron binnen het gemeentelijk vastgoed gerealiseerd dient te worden. De onzekerheid van de realisatie van warmtenetten e.d. kan mogelijk van invloed zijn op het tempo en het behalen van de verduurzamingsdoelstelling van het gemeentelijk vastgoed. Gemeentelijk vastgoed kan op zijn beurt een rol spelen in de ontwikkeling van wijkuitvoeringsplannen. Zo kan planvorming elkaar versterken.

5. Technische ontwikkelingen

Aan de verduurzaming van vastgoed worden steeds hogere eisen gesteld. De markt speelt hierop in en blijkt in toenemende mate in staat om betere toepassingen te leveren. De routekaart en maatwerkverduurzamingsadviezen zijn opgesteld met de kennis en wetenschap van nu. De verwachting is dat gedurende de uitvoeringsperiode tot 2040 nieuwe en kwalitatief betere toepassingen met een hoger rendement op de markt komen. Denk hierbij aan zonnepanelen die een steeds hogere opbrengst kunnen leveren, warmtepompen die hogere verwarmingstemperaturen halen of de ontwikkeling van accu's om de opgewekte stroom op te slaan en in te zetten naar behoefte van het gebouw waarmee wordt voorkomen dat er een behoefte aan stroom uit het net ontstaat.

Dit alles vraagt om permanente aandacht voor deze ontwikkelingen. Daar waar mogelijk zal gebruik worden gemaakt van de meest actuele toepassingen, voor zover deze toepassingen in bedrijfseconomische zin gunstiger zijn.

4 Juridische- / financiële gevolgen

Financieel

Om doelstellingen van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed te behalen is in de programmabegroting 2022 – 2026 rekening gehouden met een totaalinvestering van 60 miljoen euro. Deze investeringssom is evenredig verdeeld over een periode van 18 jaar (2022-2040), waardoor een jaarlijks budget van 3,33 miljoen in de huidige begroting opgenomen.

De investering

De totale investering voor de verduurzamingsopgave bedraagt totaal € 49.642.000 euro, waarvan € 48.537.000 euro bestaan uit investeringskosten en € 1.105.000 euro bestaan uit exploitatiebudget. De investeringskosten bestaan uit voor de uitvoering van de maatregelen, de projectmanagement en de kostprijsverhogende BTW (voorzover van toepassing). Dit laat ruimte om de voorgestelde verduurzaming van het Groenhovenbad financieel en planmatig mee te nemen, en noodzakelijke vergroeningsmaatregelen te treffen.

Subsidies

Voor de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed zijn diverse subsidieregelingen beschikbaar. De bekendste regeling betreft de DUMAVA-subsidie. Doordat op voorhand niet bekend is of de subsidie na aanvraag toegekend wordt is er geen rekening gehouden met een eventuele subsidiebijdrage. De gekozen integrale aanpak per object leent zich goed om in aanmerking te komen voor subsidie. Tegelijkertijd blijken de middelen lang niet altijd toereikend om alle aanvragen te honoreren. Vanwege die

onzekerheid is er vanuit het voorzichtigheidsprincipe gekozen om eventuele subsidies buiten de dekking van de investering te houden.

Voor zover de subsidieaanvragen worden toegekend geldt dat de subsidiebijdrage, in lijn met de gewoonte, in mindering gebracht op de totale investering. Dit leidt tot lagere kapitaalslasten.

Exploitatie

Om de exploitatielasten voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed naast het CO₂-neutraal en aardgasvrij maken op te kunnen vangen wordt voorgesteld om jaarlijks een bedrag van € 65.000 euro in de begroting op te nemen. De exploitatielasten zullen onder andere bestaan uit de volgende werkzaamheden:

1. Abonnementkosten voor de energiemonitor;
2. Begeleiding bij energiemanagement;
3. Extra kosten in verband met slimme bemetering van energiemeters;
4. Begeleiding bij werkzaamheden om aan wet- en regelgeving te kunnen voldoen.
 - a. Opname informatieplicht;
 - b. Opname EML.

Voor de totale uitvoeringstijd, 17 jaar, wordt een exploitatiebudget toegekend van € 65.000 per jaar. Dit is een totaalbedrag van $17 * € 65.000 = € 1.105.000$. Dit exploitatiebedrag van € 1.105.000 wordt in mindering gebracht op het totale investeringsbudget van € 60.000.000.

Restant budget

De totale investering voor verduurzamingsopgave bedraagt € 49.642.000 euro. De programmabegroting houdt rekening met een investering van € 60.000.000 euro. Voorgesteld wordt om het restant van € 10.358.000 euro te reserveren voor de volgende doelstellingen:

- Vergroening van het gemeentelijk vastgoed (daken, gevels en terreinen) á € 1.411.000 euro, in de begroting evenredig over 17 jaar verdeeld á €83.000 euro per jaar, waarmee de totale investering voor de verduurzaming (inclusief exploitatie á €1.105.000 euro) en vergroening uitkomt op: € 51.053.000 euro incl. kostenverhogende btw. Voorgesteld wordt om de investering per jaarschijf op te nemen zoals in Bijlage 1 die geheim aan de gemeenteraad bij de griffie ter inzage wordt gelegd.
- Verduurzaming Groenhovenbad: De routekaart voor sportgebouwen is in voorbereiding. Het maatwerkadvis voor de verduurzaming van het Groenhovenbad is inmiddels beschikbaar. Separaat wordt hierover een voorstel ter bestuurlijke besluitvorming voorgelegd. Voorgesteld wordt om het restantbudget van € 8.947.000 euro te reserveren in te zetten voor de verduurzaming van het zwembad "Groenhovenbad", gezien de unieke bijdrage die dit levert op gemeentelijke schaal in de CO₂-reductie.
- Het resterend budget zal worden gereserveerd en als buffer worden benut voor eventuele overschrijdingen. Zeker voor de fase 2-projecten is nog niet in detail inzichtelijk welke specifieke maatregelen nodig zijn tegen welke kosten.

Jaarlijkse besparing

De verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed zorgt voor een jaarlijkse energiebesparing. In de tabel in Bijlage 1 (geheime bijlage), wordt inzicht gegeven in de jaarlijkse besparing die na uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen gerealiseerd wordt. Tot en met 2041 wordt een besparing gerealiseerd van circa 22 miljoen euro. De besparing is berekend aan de hand van de energiekosten, peildatum augustus 2022, analoog aan het huidige contract van de gemeente. Door schommelingen in de energieprijzen kunnen de besparingen hoger of lager uitvallen.

Jaarlijkse besparing ten gunste huurder

Het overgrote deel van het gemeentelijk vastgoed is in gebruik door derden. De energiebesparing die door de uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen gerealiseerd wordt komt in principe ten gunste van de huurders en gebruikers. De huurders/gebruikers zijn immers in veel gevallen contracthouder. De gemeente financiert de verduurzamingsmaatregelen, terwijl de huurders/gebruikers, voordeel genieten van die investeringen. Het is redelijk om een deel van het energiekostenvoordeel te laten terugvloeien naar de gemeente, mede ter dekking van de investering. Voorgesteld wordt om met de huurders en gebruikers voorafgaand aan de uitvoering van de verduurzamingswerkzaamheden een zogenoemde

energieprestatieovereenkomst aan te gaan. In deze overeenkomst wordt vastgelegd dat de theoretische besparing op de energielasten voor 50% ten gunste van de gemeente komt. E.e.a. wordt additioneel via een huuraanpassing op de bestaande huur worden doorberekend. De andere helft van de theoretische besparing komt ten gunste van de huurder/gebruiker. Hiermee wordt de theoretische besparing evenwichtig verdeeld door huurder en verhuurder. Belangrijke argumenten voor deze aanpak zijn:

- De geraamde besparing kan vooraf niet exact worden bepaald en is gebaseerd op tal van variabelen. Het verbruik is bovendien aan fluctuaties onderhevig. Daarom wordt rekening gehouden met een zekere marge.
- Gebruiksgedrag is van grote invloed op het verbruik. Door de huurder te laten profiteren van een deel van de relatieve energiekostenverlaging wordt de huurder/gebruiker gestimuleerd zijn gedrag aan te passen en om ook te investeren in verduurzaming, bijv. van apparatuur, die niet tot het gebouw behoren. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de bredere verduurzamingsopgave. Dit instrument dient feitelijk als een natuurlijke financiële prikkel.
- Volledige afroaming van het voordeel brengt veel administratieve lasten met zich mee. Feitelijk zal per huurder/gebruiker jaarlijks via eindafrekeningen moeten worden afgerekend. Het is niet ondenkbaar dat geschillen ontstaan over de hoogte van de besparing, omdat het verbruik door diverse factoren wordt beïnvloed. Denk hierbij tijdelijke uitval van installaties waardoor deze gedurende een bepaalde periode niet optimaal kunnen functioneren. In het belang van beheersbaarheid wordt daarom voorgesteld om het principe van 50/50 principe toe te passen. Onderdeel van dit principe is dat achteraf geen verrekening volgt. Meevallers of tegenvallers worden geacht in de 50% te zijn inbegrepen.

In dit voorstel is als uitgangspunt gehanteerd dat het energiekostenvoordeel dat terugvloeit naar de gemeente ten gunste te laten komen van de exploitatie van de gebouwen. De extra kapitaallasten door de verduurzaming en kunnen deels worden gedekt met de hogere huuropbrengsten vanwege het energiekostenvoordeel.

Verschil kapitaalslasten

Door wijziging van de jaarschijven en door dekking van kapitaalslasten door hogere huuropbrengsten is het financiële effect in de periode 2024-2027 als volgt:

	2024	2025	2026	2027
kapitaalslasten o.b. 3,3 mio per jaar, huidige begroting	€ 297.000	€ 584.000	€ 862.000	€ 1.129.000
kapitaalslasten o.b.v. nieuwe berekening	€ 18.000	€ 274.000	€ 1.196.000	€ 1.809.000
hogere huuropbrengsten	€ -9.500*	€ -123.202*	€ -250.789*	€ -413.033*
saldo nieuwe kapitaalslasten minus hogere huuropbrengsten	€ 8.500	€ 150.798	€ 945.211	€ 1.395.967
effect begroting	€ -288.500*	€ -433.202*	€ 83.211	€ 266.967

* MIN betekent dat dit voorstel gunstiger is dan opgenomen in huidige begroting

In dit voorstel wordt in de periode 2023-2026 meer geïnvesteerd dan er in de huidige begroting van is gegaan. Daar staat tegenover dat de hogere huuropbrengsten in de huidige begroting nog niet meegerekend waren. Uiteindelijk resulteren de hogere huuropbrengsten in gunstig effect op de lasten van de verduurzaming. Bij de berekeningen is uitgegaan van een gemiddelde afschrijvingsduur van 15 jaar. In de werkelijkheid bestaan de investeringen uit activa met uiteenlopende afschrijvingsduur.

Indexatie

De bedragen in dit stuk zijn allemaal niet geïndexeerd. Gelet op de lange periode zullen de prijzen echter wijzigen. Maar het is lastig in te schatten hoe de prijsontwikkeling zal zijn. Ook zullen er werkende wijzigingen optreden in het uitvoeringsplan. Eerder is in het college besloten dat bij meerjarige investeringen er niet automatisch geïndexeerd wordt. Dit vanwege de onzekerheid rond deze projecten. Waar nodig wordt - periodiek of wanneer de situatie zich voordoet - bezien of een aanvullende/gewijzigde aanvraag gedaan moet worden.

De hogere waarde van de vastgoedportefeuille door verduurzaming

Naast het directe gemeentelijk en financieel rendement (jaarlijkse besparingen) zorgt de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed ook voor indirect rendement. Een verduurzaamd object heeft een gunstig effect op de courantheid en daarmee op de economische waarde van de gemeentelijke gebouwen.

Gezien de grote diversiteit aan gebouwen kan op voorhand niet worden aangegeven met welk percentage de waarde naar verwachting toeneemt. Uit recente transacties blijkt evenwel dat verduurzaamde gebouwen een hogere huuropbrengst/verkoopopbrengst opleveren.

Terugverdientijd

Conform de theoretische berekening bedraagt de terugverdientijd van de investering voor de verduurzamingsopgave circa 48 jaar. De terugverdientijd is langer dan de veelgehoorde terugverdientijd van 7 jaar van bijv. het plaatsen van zonnepanelen. Dit heeft twee oorzaken. De jaarlijkse energiebesparing wordt met de huurder / gebruiker gedeeld en de bouwkundige verduurzamingsmaatregelen brengen onrendabele kosten met zich mee. Om de doelstelling te behalen is de uitvoering van alle maatregelen benodigd. Dit geldt ook voor de onrendabele maatregelen die het gemiddelde van de terugverdientijd negatief beïnvloeden.

Juridisch

Bezit van gebouwen brengt verplichtingen met zich mee. Vanuit wet- en regelgeving worden eisen gesteld waaraan gebouwen moeten voldoen. Een voorbeeld hiervan is dat kantoorgebouwen in Nederland in 2023 moeten zijn voorzien van minimaal energie label C. In 2030 wordt dit aangepast naar energie label A. De gemeentelijke portefeuille voldoet aan deze eis, behoudens 1 gebouw aan de E.J. Potgieterstraat waarin de brede school kantoor houdt. Op dit moment worden voorbereidingen getroffen om maatregelen te nemen, teneinde in 2024 aan label C te voldoen.

Daarnaast moeten eigenaren met gebouwen met een relatief hoog verbruik in december 2023 informatie verstrekken over de huidige (technische) situatie van de betreffende gebouw en verplicht maatregelen treffen die een terugverdientijd van 5 jaar of korter hebben. Het informeren van de RVO dient iedere 5 jaar plaats te vinden.

Bij de verduurzaming van een gebouw kan door de wet natuurbescherming een flora en fauna onderzoek vereist zijn, een en ander afhankelijk van de te nemen maatregelen. Zo is bijvoorbeeld bij spouwmuurisolatie het uitvoeren van een ecologisch onderzoek verplicht (uitspraak Raad van State, 2 augustus 2023). Per geval zal worden bezien in hoeverre deze wet van toepassing is en wordt meegenomen in de verdere uitwerking.

Tot slot is de verwachting dat de wet- en regelgeving omtrent verduurzaming in de toekomst meer en meer wordt aangescherpt aan de klimaatdoelen.

5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

Om het beoogde resultaat, minimaal 55% reductie van CO₂-uitstoot in 2030 en in 2040 CO₂-neutraal en in beginsel aardgasvrij in 2040, te realiseren wordt een intensieve aanpak en hoge inspanning vanuit de ambtelijke organisatie gevraagd. Door de uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen neemt de CO₂-uitstoot van het gemeentelijk vastgoed af en draagt dit bij aan het thema duurzaamheid. De vergroening van het gemeentelijk vastgoed draagt ook bij de verduurzaming, het klimaatbestendig maken en het verbeteren van de biodiversiteit in Gouda.

De verduurzaming van een gebouw kan effect hebben op de toegankelijkheid voor mensen met een beperking. Het in stand houden of verbeteren van de toegankelijkheid wordt in de verduurzamingsprojecten meegenomen, voor zover die maatregelen niet eerder in het kader van de verbetering van toegankelijkheidsopgave zijn uitgevoerd.

6 Communicatie / interactiviteit

Communicatie

De huurders en gebruikers worden geïnformeerd over de te nemen maatregelen en de samenwerking wordt tijdig opgezocht. Er wordt afgestemd over de uitvoering zodat rekening gehouden wordt met de bedrijfsvoering. Daar komt bij dat er voor uitvoering van de werkzaamheden een allonge op de huur-/bruikleenovereenkomst moet worden opgesteld waarin afspraken worden opgenomen over de verdeling van energiebesparing.

De voortgang van het verduurzamingstraject zal breed worden gecommuniceerd via de website en social media kanalen van de gemeente; zichtbaarheid is een belangrijk onderdeel van de strategie en om invulling te kunnen geven aan onze voorbeeldfunctie. De gemeenteraad wordt periodiek geïnformeerd over de voortgang en behaalde resultaten via de reguliere PenC-Cyclus.

Participatie

Binnen de gemeente Gouda zijn er diverse bewonersinitiatieven en organisaties die zich inzetten voor de verduurzaming van de stad, denk hierbij aan energiecoöperaties. Een Energiecoöperatie heeft als doel om een bijdrage te leveren aan de versnelling van de verduurzaming in de stad en om zonnepaneelprojecten te realiseren waarbij mensen die op hun eigen dak geen zonnepanelen kunnen plaatsen toch kunnen participeren en indirect kunnen profiteren en een bijdrage kunnen leveren aan de algehele opgave. Doordat energiecoöperaties zelf geen eigen daken in bezit heeft, zijn zij voortdurend op zoek naar daken van derden. Zo hebben zij ook interesse in de daken van de gemeente Gouda. De gemeente heeft een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met de Energiecoöperatie Gouda (EcG), waarin afspraken zijn vastgelegd over zonnepanelen op gemeentelijke daken. Met de Energiecoöperatie zal worden bezien in hoeverre gemeentelijke daken beschikbaar zijn die voor dit doel kan worden ingezet, voorzover deze niet voor de eigen gebruiker van het betreffende object nodig is. Naar het zich nu laat aanzien zijn alle daken nodig voor de eigen opgave en is er beperkt ruimte voor samenwerking met EcG's.

Evaluatie

Doordat een groot deel van de vastgoedportefeuille door derden in gebruik is staan de meeste energieaansluitingen op naam van de huurder/gebruiker. Hierdoor heeft de gemeente in principe geen zicht op de verbruiken van haar vastgoedportefeuille en kan zij haar doelstelling niet monitoren. De huurders/gebruikers zijn niet verplicht om de energieverbruiken met de gemeente te delen. Om een zo concreet mogelijk startpunt te bepalen voor de CO₂-uitstoot van de vastgoedportefeuille en om de voortgang van de CO₂-reductie in de toekomst te kunnen monitoren is er een energiemonitor aangeschaft. In de energiemonitor staan alle energieaansluitingen opgenomen. Via machtigingen van huurders/gebruikers kunnen de energiemeters digitaal worden uitgelezen.

Een derde van de meters is niet slim. Er vindt in 2023 een inventarisatie plaats om de meters te verslimmen, zodat een totaalbeeld van het energieverbruik en de CO₂-uitstoot in de energiemonitor ontstaat. De energiemonitor is de tool om de voortgang van de verduurzamingsdoelstelling bij te houden.

In de programmabegroting is een indicator gekoppeld aan de energiemonitor. Jaarlijks zal de reductie van de CO₂ onderdeel zijn van de voortgangsrapportage aan de gemeenteraad.

De routekaart is opgesteld naar de inzichten van nu. De verduurzaming kent een hoge dynamiek, waarbij de technologische ontwikkelingen snel gaan. Daarnaast vinden er mutaties binnen de vastgoedportefeuille plaats. Periodieke actualisatie van de routekaart is noodzakelijk om de voortgang van het behalen van de doelstellingen te bewaken en bij te sturen waar mogelijk. Bij de vierjaarlijkse herijking van de routekaart wordt de verwachte besparing aangepast aan dat moment.

Burgemeester en wethouders van Gouda,
de secretaris, de burgemeester,

drs. R.C. Bakker

mr. drs. P. Verhoeve