

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	27 november 2023
Voorstelnummer	D677357
Datum raadsvoorstel	19 oktober 2023
Portefeuillehouder(s)	Ronald Vennik
Commissie	Raadscommissie
Datum commissie	13 november 2023
Soort agendering	Ter advisering
Agendapunt	
Team	BV - Regie
Opsteller	Carla Laan-de Nijs
Datum B&W besluit	31 oktober 2023
Bijlagen:	1

Onderwerp : Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Voorgesteld besluit

1. De Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed vast te stellen;
2. Aanvullend op de routekaart het kader vast te stellen dat bij de plaatsing van zonnepanelen op gemeentelijke daken, het dakoppervlak dat niet nodig is voor eigen gebruik (huidige en toekomstig), beschikbaar is voor zonnepanelen t.b.v. de inwoners. Daarbij wordt de procedure gehanteerd zoals benoemd bij de toelichting in dit raadsvoorstel.

Geheimhouding

Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

In het Klimaatakkoord hebben verschillende sectoren in het maatschappelijk vastgoed afgesproken een sectorale routekaart op te stellen. Een routekaart waarin duidelijk wordt op welke wijze het vastgoed in de sector CO₂-arm en aardgasvrij wordt gemaakt richting 2050. De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed gepubliceerd. Afgesproken is dat gemeenten op basis van deze sectorale routekaart een eigen gemeentelijke routekaart maken. In navolging van de Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed van de VNG, is een routekaart opgesteld voor het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed van de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo. Deze routekaart geeft een doorkijk tot het jaar 2050 en bevat een korte termijn plan voor de komende vier jaren (2024 tot en met 2027). Deze Routekaart wordt u ter besluitvorming voorgelegd.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

In 2019 is door de Rijksoverheid het klimaatakkoord gesloten. De hoofdmaatregel uit het klimaatakkoord is een grootschalige reductie van de CO₂-uitstoot ten opzichte van 1990: 55% in 2030 en 95% in 2050. Tevens dient de gebouwde omgeving te zijn afgesloten van het aardgas in 2050 en te zijn overgestapt naar een duurzame energiebron.

De BUCH-gemeenten hebben hun gezamenlijke ambities op het gebied van klimaat vastgelegd in het 'Programma Klimaat'. Het Programma Klimaat bestaat uit vijf pijlers, namelijk: 'energietransitie', 'duurzame bedrijfsvoering', 'klimaatadaptatie', 'circulariteit' en 'duurzame mobiliteit'. Onderdeel van de klimaatafspraken is het realiseren van duurzaam vastgoed. Veel gebouwen worden momenteel nog verwarmd met aardgas, waarbij CO₂ vrijkomt. Om uiteindelijk 95% CO₂-reductie te bereiken, is het nodig om gebouwen te verduurzamen en op een andere manier te verwarmen dan met aardgas.

De plusambitie is aangenomen door de gemeente Heiloo (en Bergen) en houdt het volgende in:

- Vastgoed van het primair en voortgezet onderwijs wordt verduurzaamd (duurzame bedrijfsvoering)
- Bij het realiseren van de basisambitie worden ook het adaptief en circulair maken van gebouwen en de directe omgeving betrokken

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

De routekaart is geschreven ter verduurzaming van gemeentelijk vastgoed dat in eigendom is van de gemeente. Momenteel gaat dit om 160 gebouwen voor de BUCH gemeenten samen. Voor de gemeente Heiloo betreft dit 23 panden. In de routekaart is per gemeente een overzicht van alle panden opgenomen.

Schoolgebouwen vallen buiten de scope van de routekaart, omdat hiervoor een ander juridisch kader geldt. In het nieuw op te stellen IHP worden beleidskaders opgesteld voor de verduurzaming van schoolgebouwen.

De gemeente Heiloo heeft nog 2 schoolgebouwen in eigen beheer, maar omdat voor deze panden een overdrachtsproces is gestart zijn deze schoolgebouwen ook geen onderdeel van de routekaart.

Strategie

Om uiteindelijk de klimaatdoelstellingen te behalen is versnelling van het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed nodig. Ten behoeve van het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed hebben de BUCH gemeenten de volgende uitgangspunten opgesteld:

Uitgangspunten strategie

- Elk gebouw en elke situatie is uniek en vereist een aanpak op maat. In cycli wordt van grof naar fijn gewerkt en wordt steeds duidelijker welke aanpak voor verduurzaming op gebouwniveau wordt toegepast.
- Gebouwen worden in de looptijd van deze routekaart zoveel mogelijk richting ambitieniveau 55% CO₂-reductie in 2030 gebracht. Ook wordt er onderzocht of het haalbaar is een gebouw meteen aardgasvrij te maken.
- Het verduurzamen vindt (zo veel mogelijk) plaats op natuurlijke vervanging- en/of onderhoudsmomenten.
- Maatregelen die relatief veel CO₂-reductie opleveren worden zoveel als mogelijk genomen. Daarbij worden maatregelen die kosten efficiënt kunnen worden uitgevoerd als eerste uitgevoerd. Deze maatregelen leveren relatief veel CO₂-reductie op en kosten relatief weinig.
- De gemeenten zetten in op het zoveel mogelijk plaatsen van zonnepanelen op gemeentelijke daken.
- De pijlers in het Programma Klimaat en projecten die daaronder vallen hangen met elkaar samen en worden op een logische manier met elkaar verbonden. De gemeenten sluiten zoveel als mogelijk aan op lokale initiatieven. Daarvoor is integrale samenwerking nodig, waarin de inbedding en borging van beleid in de omgevingsvisie en omgevingsplannen essentieel is

Aanvullend Kader zonnepanelen

In de routekaart staat dat bij de verduurzaming, zoveel mogelijk wordt ingezet op het plaatsen van zonnepanelen op gemeentelijke daken. Daarbij blijven daken in eerste instantie beschikbaar voor het plaatsen van zonnepanelen voor de eigen behoefte, waarbij rekening wordt gehouden met een toename van deze behoefte door toekomstige verduurzaming. Voor het dakoppervlak dat nog beschikbaar is, na aftrek van het deel voor eigen gebruik, zijn er twee opties:

1. Dit deel wordt beschikbaar gesteld ten behoeve van gebruik door inwoners; de opbrengsten daarvan komen geheel ten goede aan derden.
2. Op dit deel worden extra zonnepanelen geplaatst, waarbij de opbrengst ten goede komt van de gemeente.

Uw raad wordt voorgesteld om optie 1 vast te stellen als aanvullend kader op de routekaart.

De opbrengsten van de zonnepanelen die voorzien in de eigen energiebehoefte komen geheel ten goede aan de gemeente (of voor 75% als de energierekening door de huurder wordt betaald en de Split Incentive wordt toegepast).

Voor de keuze voor optie 1 zijn de volgende argumenten:

- de gemeente kan de CO₂ uitstoot verminderen van het vastgoed in eigendom
- inwoners worden gefaciliteerd bij het verduurzamen van hun elektraverbruik, hetgeen ook bijdraagt aan de CO₂ vermindering en het verlagen van de energiekosten van de inwoners

- er is (deels) financiële dekking van de kosten van de zonnepanelen voor de gemeente. Dit is wenselijk gezien de hoge kosten van de verduurzaming van de gemeentelijke panden.

N.B. Vóórdat er zonnepanelen geplaatst kunnen worden, moeten volgens het uitvoeringsplan in de routekaart, de volgende stappen worden doorlopen bij elke pand:

- Het toekomstperspectief bepalen;
- Een energiescan opstellen, waarbij het huidige en toekomstige elektraverbruik in beeld is gebracht;
- Onderzoek verrichten naar de constructie van het pand en de technische mogelijkheden om zonnepanelen op het dak te plaatsen.

Perspectief vastgoed

Als het gaat om het volledig verduurzamen van vastgoed dan geldt dat verduurzaming voornamelijk wordt uitgevoerd voor gebouwen waarvan zeker is dat deze nog lange tijd (tot ten minste 2050) in de vastgoedportefeuille blijven. Het vaststellen van een kernportefeuille vastgoed is een belangrijke stap in de route naar de verduurzaming van het vastgoed. Hierdoor kan efficiënt worden verduurzaamd en worden desinvesteringen voorkomen.

Om te komen tot efficiënte verduurzaming van de vastgoedportefeuille zijn voor de routekaart de volgende voorlopige perspectieven vastgesteld van de huidige vastgoedportefeuille: 'vernieuwen', 'versnellen' en 'niet relevant'. Het perspectief 'niet relevant' betreft panden die grotendeels al zijn verduurzaamd of waarbij dit niet gewenst is (bijv. onverwarmde ruimten). Het perspectief 'versnellen' betreft de panden die versneld worden verduurzaamd. In 2024 worden de definitieve perspectieven (kernportefeuille) vastgesteld.

Het overgrote deel van de energie wordt verbruikt door panden in de categorie 'versnellen'. Het verduurzamen van dit vastgoed zal daarmee een substantiële bijdrage leveren aan de CO₂-reductie van de totale vastgoedportefeuille van de vier gemeenten.

De gemeenteraden stellen iedere vier jaar de 'Routekaart Verduurzamen gemeentelijk vastgoed' vast. Jaarlijks wordt de vierjaarlijkse strategie geconcretiseerd en volgt maatwerk. Voor de komende jaren is per gemeente een aantal panden geselecteerd om te verduurzamen. Voor zover mogelijk binnen het Ontzorgingsprogramma van de Provincie NH zijn energiescans van deze panden opgesteld, waarbij in beeld is gebracht wat de mogelijkheden zijn voor verduurzaming en wat de kosten en energieopbrengsten bedragen.

Voorwaarden

Een belangrijke voorwaarde om vastgoed tot 2050 te kunnen verduurzamen en om al in de eerste vier jaren met de eerste gebouwen aan de slag te gaan, is de uitbreiding van de uitvoeringscapaciteit bij de gemeente met een uitvoerend medewerker beleid en vastgoed (1 fte) en een meewerkend projectleider uitvoering (1 fte). De meewerkende projectleider wordt structureel gedekt uit de klimaatgelden (CDOKE), de andere fte wordt in eerste instantie incidenteel gedekt uit de Klimaatgelden en afhankelijk van de toekenning van de gelden daarna ook structureel.

Financiële opgave

De financiële doorkijk tot het jaar 2050 bevat een overzicht van de directe bouwkosten op basis van kengetallen voor vier verschillende scenario's en vier typologieën vastgoed. Het gaat om het vastgoed wat volgens het voorlopig perspectief versneld wordt

verduurzaamd. De totale directe bouwkosten van de volledige verduurzaming van dit vastgoed in Heiloo komen op bijna 8 miljoen euro. Bij toepassing van een opslag voor de indirecte kosten op basis van de NEN normering komen de totale kosten op het dubbele uit hiervan. Daarbij is geen rekening gehouden met de mogelijk nog te ontvangen subsidies, samenloop voordelen met gepland onderhoud en de opbrengsten door de energiebesparingen. Tevens is deze berekening gebaseerd op de huidige kernportefeuille van de gemeente Heiloo en de voorlopige perspectieven van de panden. Deze moeten nog definitief worden vastgesteld (2024).

Inschatting bij de financiële doorkijk tot 2050 is dat de jaarlijkse energiebesparingen rond de 190 duizend euro bedragen (prijspeil 2021).

Ondanks alle aannames in de berekeningen is duidelijk dat de gemeente Heiloo rekening moet houden met forse investeringen om panden volledig te kunnen verduurzamen.

Korte termijn plan Heiloo

Er zijn op basis van de huidige gegevens 3 locaties geselecteerd die voldoen aan de gestelde criteria in paragrafen 6.1 en 10.2 van de routekaart om de komende jaren de verduurzaming mee te starten.

Met name de hoge huidige CO₂ uitstoot door deze panden, het toekomst perspectief en de samenloop met reeds gepland onderhoud hebben tot deze keuzes geleid.

De 3 locaties betreffen Sporthal Het Vennewater, gymzaal Breedelaan en de Muziek- en Dansschool Heiloo.

Van deze panden is een energiescan gemaakt vanuit het Ontzorgingsprogramma van de provincie. Op basis daarvan zijn 4 scenario's voor de verduurzaming van elk pand in beeld gebracht, variërend van scenario 1 (55 % CO₂ vermindering in 2030) tot scenario 4 (volledig energieneutraal en gasloos).

Voor het korte termijnplan is door de gebouwenbeheerder een beperkte selectie gemaakt van de verduurzamingsmaatregelen uit scenario 1: dit zijn de minder kostbare maatregelen, waarvoor deels ook al budget beschikbaar is (€ 25.000,-). Voor het bereiken van 55 % CO₂ vermindering in 2030 zullen meer maatregelen moeten worden uitgevoerd.

In 2024 worden een aantal van de verduurzamingsmaatregelen uit het korte termijnplan uitgevoerd tijdens de reeds geplande renovatie van de Muziek- en Dansschool. Dit betreffen maatregelen die efficiënt tijdens de reeds geplande renovatie kunnen worden meegenomen. Hiervoor is al krediet beschikbaar gesteld.

Daarnaast worden in 2024 verduurzamingsmaatregelen getroffen bij de bouw van de 2^e sporthal en de verbouwing van de bibliotheek.

Er is (op basis van uw eerdere besluit voor de bouw van de 2^e sporthal) geen onderzoek gedaan naar synergievoordelen van de bouw van de 2^e sporthal met Sporthal Het Vennewater.

Gezien de omvang van de reeds beschikbaar gestelde kredieten in 2024 voor de verduurzaming van panden, wordt in het korte termijnplan in de routekaart geen extra krediet gevraagd voor aanvullende verduurzamingsmaatregelen in 2024 in Heiloo.

In 2024 zal een verdere uitwerking plaatsvinden van de routekaart. Dan zal een definitieve budgetaanvraag worden gedaan in de Kadernota 2025 voor de verdere verduurzaming van panden in Heiloo. Het korte termijnplan uit de routekaart is daarbij richtinggevend.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

De verdere verduurzaming van Sporthal Het Vennewater en gymzaal Breedelaan worden niet eerder dan in 2025 gestart, gelet op de reeds geplande verduurzamingen in 2024 bij een aantal projecten (2e sporthal, Muziek- en Dansschool).

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

De Routekaart is opgesteld voor de BUCH gemeenten. De lange termijn strategie in de routekaart is voor de BUCH gemeenten gelijk, maar daarin wordt wel rekening gehouden met de verschillende klimaatambities van de BUCH gemeenten.

De korte termijn plannen zijn per gemeente in overleg met de portefeuillehouders opgesteld en betreffen maatwerk per gemeente en per pand.

RISICO'S

- Er moet tempo gemaakt worden met de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed om de klimaatdoelen te halen. Uitstel leidt tot het risico dat deze doelen niet worden behaald.
- Uitstel van de vaststelling van de kernportefeuilles kan leiden tot uitstel van verduurzaming of desinvesteringen. Er moet een langdurig toekomstperspectief zijn van panden, voordat ze (volledig) worden verduurzaamd om desinvestering te voorkomen.
- Zonder uitbreiding van de capaciteit kan niet worden gestart met de versnelde verduurzaming. In de huidige arbeidsmarkt vormt de uitbreiding van de capaciteit een uitdaging.

FINANCIËN

Afgestemd met: de business controller

Vaststelling van de routekaart (inclusief het korte termijn plan voor Heiloo), heeft geen financiële consequenties voor 2024.

In 2024 worden verduurzamingsmaatregelen getroffen, voor zover deze meegenomen kunnen worden bij reeds geplande renovaties (Muziek- en Dansschool Heiloo, verbouwing bibliotheek), of waar het nieuwbouw betreft (2^e sporthal). Hiervoor zijn reeds kredieten beschikbaar gesteld.

Gedeeld belang (Split Incentive).

Bij de gemeentelijke panden waar de huurder de energierekening betaalt is er sprake van een gedeeld belang, oftewel Split Incentive. De gemeente draagt de initiële investeringskosten voor energiebesparende maatregelen, maar de huurder profiteert direct van de lagere energiekosten die hieruit voortvloeien. De verschillende belangen tussen huurder en verhuurder maken het lastig om een afweging over investeringen in energiemaatregelen te maken.

In de Routekaart is als kader voor de verdeling van deze besparing opgenomen, dat 25% daarvan ten gunste komt van de huurder en 75% ten gunste van de gemeente om haar investeringskosten te dekken. Door 25% ten goede te laten komen aan de huurder, heeft de huurder er belang bij om akkoord te gaan met de allonge, waarin deze verdeling wordt vastgelegd. Indien uw gemeenteraad de Routekaart vaststelt (inclusief dit kader) zal hieraan uitvoering worden gegeven. De financiële consequenties zullen betrokken worden bij de kredietaanvragen voor het te verduurzamen vastgoed.

Korte termijnplan 2025

Conform de strategie in de routekaart zullen kredieten voor versnelde verduurzaming van panden in 2025 worden aangevraagd in de Kadernota 2025.

Richtinggevend voor deze budgetvraag is het korte termijnplan dat in de routekaart voor Heiloo is opgesteld. Na 1 jaar wordt geëvalueerd of de gehanteerde norm voor de opslag voor de indirecte kosten een goede basis is voor de berekening van de kredieten die worden aangevraagd. Als blijkt dat dit niet het geval is zal dit opslagpercentage worden aangepast op basis van de uitvoeringspraktijk.

Voor de dekking van de verduurzamingsmaatregelen worden DUMAVA subsidies aangevraagd. Indien deze worden toegekend (max. 30 % van de investeringskosten) zullen de investeringskredieten hierop worden aangepast. Toekenning van deze subsidie vindt plaats middels loting en is daardoor onzeker.

DUURZAAMHEID

Het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed is onderdeel van de basisambitie van het programma klimaat dat in 2020 is vastgesteld.

PARTICIPATIE

Bij de uitvoering van de routekaart zal in gesprek worden gegaan met huurders om van een split incentive naar een shared incentive te gaan, oftewel van verschillende motieven naar gezamenlijke motieven. De afspraken worden vastgelegd in een addendum, als aanvulling op de huurovereenkomst.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na vaststelling van de routekaart worden de strategie, het financiële plaatje, organisatie en het uitvoeringsplan steeds verder verfijnd. Hiervoor is een uitvoeringsplan voor de komende vier jaar opgenomen in de routekaart. Om de vier jaren wordt de routekaart geactualiseerd.

Hieronder een samenvatting van de belangrijkste acties in het 1^e jaar.

	Acties jaar 1 (opstart 2023 – 2024)	Planning
1	Definiëren kernportefeuille inclusief plan voor afstoten vastgoed en perspectief op versnellen of vernieuwen	Q4 2023 – Q1 2024
2	Verder inrichten en opstarten energiemonitoring	Q4 2023 – Q1 2024
3	Werven extra personele inzet	Q4 2023 – Q1 2024
4	Aanvragen indienen subsidieregelingen, waaronder DUMAVA, provinciale regeling voor dorpshuizen, buurthuizen en wijkcentra	Q3 2023 – Q4 2023
5	Vorbereiden verduurzamingsprojecten (energiescans, uitvoeringsplan)	Q4 2023 – Q2 2024
6	Voortzetten deelname aan het Ontzorgingsprogramma Noord-Holland	Q3 2023 – Q4 2024
7	Onderzoek mogelijkheden toepassen klimaatadaptatie gebouwen (Bergen en Heiloo)	Q3 2023 – Q4 2024
8	Opnemen bedragen kadernota	Q1 2024
9	Onderzoeken benodigde middelen klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen (Bergen en Heiloo)	Q2 – Q3 2024

BIJLAGEN

Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



F.H.W. de Jong
secretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester