

Kader stellende uitgangspunten verduurzaming maatschappelijk vastgoed

Op weg naar de lokale routekaart

Datum	maart 2020
Gemeente	Oss
Afdeling	Vastgoedmanagement
Bestuurlijk opdrachtgever	Wethouder F. de Brok
Ambtelijk opdrachtgever	S. Hofman
Ambtelijk opdrachtnemer	D. Meulenbroek

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Toelichting op de kader stellende uitgangspunten	5
	2.1. Ambities Klimaatakkoord en verduurzamen op natuurlijke momenten uit de VNG routekaart	5
	2.2 De voorbeeld rol voor panden niet in eigendom.....	6
	2.3 Panden in eigendom: de kernportefeuille.....	6
	2.4 Energie labels.....	7
	2.5 Ambities Klimaatakkoord nog niet verwerkt in wet- en regelgeving	8
	2.6 Financiering van de verduurzaming	9
	2.7 Waarmee kunnen we vanuit de lokale routekaart op korte termijn starten?.....	9
	Bijlage 1: kernportefeuille	11
	Bijlage 2: lopende projecten en acties	13
	Bijlage 3: informatie Klimaatakkoord en VNG routekaart.....	14

1. Inleiding

In het coalitieakkoord is opgenomen, dat we het eigen vastgoed gaan verduurzamen. Hieronder wordt verstaan het reduceren van de CO2 uitstoot. We willen als gemeente daarbij het goede voorbeeld geven en dit hebben we de afgelopen jaren ook gedaan. Zo is het gemeentehuis in het verleden verkozen tot duurzaamste gemeentehuis van Nederland en de school in de MFA Oijen de meest duurzame school. Ook de MFA in Lith, de ir. Diddewerf en NME Centrum zijn voorbeelden van duurzaam maatschappelijk vastgoed.

Met deze nota leggen we kader stellende uitgangspunten voor aan de raad, die de afdeling Vastgoedbedrijf kan omzetten in een lokale routekaart. De acties en de daarbij horende financiën uit de lokale routekaart, zullen ieder jaar bij de programmabegroting worden geactualiseerd.

De kader stellende uitgangspunten zijn:

1. We volgen in Oss de ambities uit in het Klimaatakkoord en de aanbevelingen uit de sectorale Routekaart voor Maatschappelijk Vastgoed van de VNG.
2. In de Osse routekaart ligt de focus van het verduurzamen op de kernportefeuille. Dit zijn strategische panden in eigendom van de gemeente, waarvan we verwachten dat ze tot het einde van hun bouwkundige en financiële levensduur in gebruik zijn.
3. We gaan in de Osse routekaart in op de voorbeeldrol van de gemeente voor het vastgoed dat niet in gemeentelijk eigendom is.
4. We verduurzamen op natuurlijke momenten van onderhoud en (ver)nieuwbouw, zoals wordt aanbevolen in de Routekaart van de VNG.
5. Bij vernieuwbouw gaan we uit van wet- en regelgeving. Bij aanvullende ambities, zoals klimaat adaptief of circulair, zullen de kosten apart in beeld worden gebracht, zodat de raad kan besluiten wel of niet aanvullend budget ter beschikking te stellen.
6. De lokale routekaart en de financiële consequenties voor nieuwbouw/renovaties en onderhoud worden ieder jaar bij de programmabegroting geactualiseerd.
7. De besparingen op energiekosten, bijvoorbeeld door het aanbrengen van isolatie, toepassen van ledverlichting en energiezuinige installaties en van energie-opwek door het plaatsen van zonnepanelen, worden gebruikt om de investeringen deels te dekken. Dit geldt ook als de energiecontracten niet in handen zijn van de gemeente, maar in handen zijn van gebruikers. Dit wordt bij een investeringsbesluit voor nieuwbouw/renovatie in beeld gebracht.

2. Toelichting op de kader stellende uitgangspunten

2.1. Ambities Klimaatakkoord en verduurzamen op natuurlijke momenten uit de VNG routekaart

Het Klimaatakkoord en de VNG Routekaart bieden houvast voor de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed in Oss. In het Klimaatakkoord (28 juni 2019) staan de ambities duidelijk verwoord. Ondertussen heeft de VNG in mei van dit jaar een landelijke routekaart opgesteld ¹. Deze kunnen we gebruiken om de lokale routekaart op te stellen. Kernambitie uit het Klimaatakkoord is:

- 50% CO₂-reductie in 2030 t.o.v. 1990.
- 95% CO₂-reductie gebouwen in 2050.

Kernadvies uit de VNG Routekaart is om te verduurzamen op natuurlijke momenten.

Tot zo ver de duidelijkheid. In de praktijk is er echter nog veel onduidelijk. Zo moet de rijksoverheid wet- en regelgeving nog aanpassen en normen bepalen. Dit zou in 2021 worden afgerond. Daarnaast kunnen de lokale warmtevisies (2020) en warmteplannen van invloed zijn op de planning en strategie van het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed. En dan zijn er nog de discussies over welke technieken we kunnen gebruiken, denk aan bio-massa en waterstofgas

Andere complicerende factoren zijn krapte op de markt van professionals met kennis van zaken en het budget dat nodig is om te verduurzamen. Daarnaast moet er worden afgestemd met de gebruikers en hun wensen, waarbij we inzetten om zo goed als mogelijk naar de toekomst te kijken. Maar het is een illusie om te denken dat we nu al weten wat in 2050 de vraag is naar maatschappelijk vastgoed is. Ieder vastgoedobject is bovendien anders en vraagt om maatwerk.

Het is zaak om alle ontwikkelingen nauwlettend in de gaten te houden en verstandig te investeren om kapitaalvernietiging te voorkomen.

¹ VNG Routekaart, mei 2020, <https://vng.nl/sites/default/files/2020-05/2020sectorale-routekaart-maatschappelijk-vastgoed-def.pdf>



Bron: Royal Haskoning DHV

2.2 De voorbeeld rol bij panden niet in eigendom

In gebouwen in eigendom van de gemeente ligt de verantwoordelijkheid voor de financiering en de uitvoering van de verduurzaming bij de gemeente. Hier kunnen we zelf beslissen hoe we onze voorbeeldrol willen invullen. Maar we willen als gemeente ook het goede voorbeeld geven bij gebouwen, die niet in ons eigendom zijn zoals sportkantines, scholen, gilde- en scoutinggebouwen en gebouwen die we huren. Dan hebben we als gemeente de rol van inspirator, facilitator, subsidiënt en verstrekker van leningen.

In de lokale routekaart worden deze rollen verder uitgewerkt in samenwerking met het programmateam Energiebesparing. Voor sportaccommodaties is sinds 21 juni 2016 een regeling. Deze is bekend onder de naam *Gemeentelijke geldlening voor Energiebesparing bij Sportaccommodaties*. beleid. Voor de overige niet in eigendom zijnde panden, wordt in sommige gevallen al gewerkt aan het ontwikkelen van haalbaarheid en afspraken. Bijvoorbeeld in het *Integraal Huisvestings Plan (IHP)* voor onderwijspanden. In de lokale routekaart, zullen we acties die we uitvoeren vanuit de voorbeeldrol bij panden niet in eigendom verder uitwerken.

2.3 Panden in eigendom: de kernportefeuille

We hebben in de gemeente Oss zo'n 137 ² maatschappelijke vastgoedobjecten. Daarnaast heeft de gemeente ook nog een aantal strategische vastgoedobjecten. Deze worden niet meegenomen in de opgave voor het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed, omdat de panden veelal aangekocht zijn voor grondposities. De 137 maatschappelijke vastgoedpanden zijn niet allemaal in eigendom van de gemeente en behoren ook niet allemaal tot de kernportefeuille. (Zie bijlage 1)

² Peildatum september 2019, de lijst is een dynamisch document dat jaarlijks geactualiseerd wordt in het kader van de begrotingscyclus

Van de 137 maatschappelijke panden zijn er 68 in eigendom van de gemeente en van deze 68 behoren er 60 tot de kernportefeuille. Deze 60 panden in eigendom én kernportefeuille staan voor ca 85.000 m²). Één pand (ca 525 m²) wordt niet tot de kernportefeuille gerekend en van 7 panden is op dit moment nog niet bekend wat de status is (ca 5.400 m²).

Een bijzondere positie wordt ingenomen door de onderwijsgebouwen. Deze behoren tot de kernportefeuille, maar zijn niet in eigendom van de gemeente. De schoolbesturen zijn juridisch eigenaar. De financiering van (ver)nieuwbouw verloopt wel via de gemeente. Het gaat om 33 gebouwen. De verantwoordelijkheid voor het verduurzamen van schoolgebouwen via onderhoud en renovatie ligt bij de schoolbesturen. Landelijk is er een Green Deal voor de verduurzaming van onderwijsgebouwen gemaakt (GD169; www.greendealscholen.nl).

De gemeente Oss ontvangt van het Rijk middelen voor onderwijshuisvesting om de (ver)nieuwbouw te financieren. Deze middelen zijn niet geoormerkt en zijn niet toereikend om te voldoen aan het bouwbesluit om bij nieuwbouw ENG-schoolgebouwen te realiseren. Gezien het grote aantal schoolgebouwen uit de jaren 70, zal de financiering van dit deel van de kernportefeuille de komende jaren een fors beslag doen op de programmabegroting. Dit vraagt om een planmatige behandeling van de uitvoering. In het IHP dat eind dit jaar aan de raad zal worden overlegd, wordt op basis van logische uitvoeringsmomenten daartoe een aanzet gegeven.

2.4 Energie labels

Het energielabel zegt iets over het gebouw gebonden energieverbruik van een vastgoedobject. Dat is de energie om het gebouw te verwarmen/koelen. Dit staat los van het energieverbruik door activiteiten in het gebouw. Hieronder is zichtbaar wat de energie labels zijn van de panden die tot de *kernportefeuille* behoren.

Kernportefeuille	Energie label	Aantal panden
68 panden	Label a	17
	Label b	2
	Label c	5
	Label d	4
	Label e	0
	Label f	2
	Label g	8
	n.v.t.	20
	Onbekend	2
	Volgt (aanvraag loopt)	0

In de categorie 'n.v.t.' vallen o.a. monumenten en kerken. Hiervoor is geen energielabel vereist. Voor de verduurzaming van monumenten worden bij de verdere uitwerking van het klimaatakkoord aparte, landelijke afspraken gemaakt. Dit betekent niet dat monumenten niet verduurzaamd moeten worden, maar wel dat er afwijkende eisen worden gesteld. Leidende eis uit het klimaatakkoord: bij monumenten wordt gezocht naar de optimale balans tussen duurzaamheid en het behoud van cultuurhistorische waarden.

De gemeente Oss neemt deel aan de landelijke overlegtafel over het verduurzamen van monumenten en toont hiermee actieve betrokkenheid bij dit onderwerp. Dit geldt evenzo voor het

maatschappelijk vastgoed. De gemeente Oss is gesprekspartner in het landelijke netwerk bouwstenen voor sociaal (www.bouwstenen.nl) en het door de VNG opgezette netwerk.

Een groot aantal panden behorend tot de kernportefeuille heeft al een label A. Daarmee zijn we op de goede weg, maar halen we nog niet de doelstellingen uit het klimaatakkoord. Het gaat in het klimaatakkoord specifiek om de CO₂-reductie in 2050 tot 95%.

2.5 Ambities Klimaatakkoord nog niet verwerkt in wet- en regelgeving

Een nieuwbouwplan moet voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit en aan de Gaswet. De norm hiervoor wordt landelijk vastgesteld en naar verwachting zullen alle wet- en regelgeving, die met de gebouwde omgeving te maken hebben in 2021 zijn aangepast. Door te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en de Gaswet ³ draagt nieuwbouw bij aan de ambities van het Klimaatakkoord. In het Klimaatakkoord wordt ook gesproken over klimaatadaptatie en circulair.

Dit soort ambities zijn nog niet verwerkt in wet- en regelgeving. Daarom wordt voorgesteld om tot aan de synchronisatie van alle wet- en regelgeving op duurzaamheid, niet voor uit te lopen op aanvullende klimaateisen, zoals klimaatadaptatie en circulair bouwen. Argument hiervoor is dat we binnen het budget per m² nieuwbouw hiermee ook geen rekening houden. Mocht de afdeling vastgoed bij een (ver)nieuwbouwproject of verduurzamen bij onderhoud het noodzakelijk vinden om klimaat adaptief of circulair mee te nemen, dan zal dit in het investeringsbesluit apart worden vermeld. De keuze is dan aan de raad om aanvullende budget ter beschikking te stellen of daarvan af te zien.

³ De Gaswet is per 1 juli 2018 gewijzigd. Nieuwe panden met een klein verbruik van max 40 m³ gas/uur krijgen geen gasaansluiting meer.

2.6 Financiering van de verduurzaming

MIP en MOP actualiseren bij programma begroting

Bij de programmabegroting kijken we vier jaar vooruit en actualiseren we het geraamd budget voor (ver)nieuwbouw. Dit is het zogenaamde MIP-budget. Bij de actualisatie geven we aan hoeveel meters (ver)nieuwbouw we in welk jaar zullen opleveren. Op dit moment rekenen we voor (ver)nieuwbouw met een bedrag per vierkante meter van € 2.775 voor een ENG-gebouw (gasloos en energie neutraal). T.o.v. 2013 is het m2 bedrag met ruim 50% gestegen.

In het onderhoud hielden we tot 2020 geen rekening met verduurzamen. Dit gaan we met de vaststelling van het nieuwe beheerplan in 2020/2021 wel doen. Denk aan isoleren, vervangen van gewone verlichting door led verlichting etc. Het beheerplan zal apart aan de raad worden voorgelegd.

Dit betekent dat we het onderhoudsbudget naar boven moeten bijstellen. Op basis van de naar boven bijgestelde onderhoudsbudgetten en de aangepaste planning, zal de onderhoudsvoorzieningen opnieuw doorgerekend moeten worden en mogelijk moeten worden aangevuld. Daarna zullen de duurzame onderhoudsvoorziening (DMOP) net als de MIP bij iedere programmabegroting actualiseren.

Dekking van investeringen door besparingen op energiekosten

Bij panden in eigendom van de gemeente kunnen de structurele besparingen op de energiekosten worden gebruikt om een (klein) deel ⁴ van de duurzaamheid investeringen te bekostigen. Hiervoor hebben we ook de daken nodig voor het plaatsen van zonnepanelen. Een aantal gemeenten in Nederland (o.a. Breda, Tilburg, Den Bosch) heeft ervoor gekozen om gebruikers/huurders mee te laten betalen aan de duurzaamheid investeringen. Dit kan zijn door bv. een eigen bijdrage, een huurverhoging of verlaging van de subsidie.

Ook de gemeente Oss kiest er voor om de besparing op de energiekosten van huurders/gebruikers van gemeentelijke panden deels in te zetten voor het dekken van de investering. Hierdoor kan het verduurzamen voor een klein deel worden 'terugverdiend'. Hoe we dit gaan berekenen en welk deel van de energiekostenbesparing we hiervoor willen inzetten, moet nog worden uitgewerkt. We zullen dit per nieuwbouw- of renovatieproject bij een investeringsbesluit in beeld brengen.

2.7 Waarmee kunnen we vanuit de lokale routekaart op korte termijn starten?

Activiteitenbesluit wet Milieubeheer

Op grond van de wet Milieubeheer zijn eigenaren van gebouwen die 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas(equivalent) per jaar of meer verbruiken, verplicht om energiebesparende maatregelen te treffen die binnen 5 jaar terug te verdienen zijn (zogenoemde erkende maatregelen, vaak ook aangeduid als het 'laaghangende fruit' www.rvo.nl). De maatregelen zijn bijvoorbeeld isoleren, vervangen van gewone verlichting door ledverlichting en energiezuinige installaties

⁴ In de sectorale routekaart van de VNG wordt uitgegaan dat maximaal 15% van de investeringen kan worden bekostigd/terugverdiend met besparing op de energiekosten. Daarnaast moet rekening gehouden worden dat bij verduurzamen ook sprake kan zijn van hogere onderhoudskosten.

aanleggen. Het toezicht hierop wordt gedaan door de Omgevingsdiensten. We gaan bij het opstellen van de lokale routekaart berekenen hoeveel middelen we nodig hebben om de gemeentelijke panden, die vallen onder het Activiteitenbesluit, aan te pakken en inventariseren op welke natuurlijke momenten we welke ingrepen gaan doen.

CO2 monitor

We zijn aan de slag om een eenvoudige CO2 monitor in te richten, zodat we onze ambities goed kunnen monitoren. De afdeling Vastgoedbedrijf gaat hierbij samenwerking met het programmateam Energiebesparing.

Voor de overige projecten en activiteiten: zie bijlage 2.

Bijlage 1: kernportefeuille

Het hiernavolgende overzicht is dynamisch en geactualiseerd in juli 2020. De overzichten zijn gebaseerd op een indeling van het maatschappelijk vastgoed op vier kenmerken:

1. Gebouw behoort tot de kernportefeuille.
2. Gebouw behoort niet tot de kernportefeuille.
3. De status van het gebouw is onbekend.
4. Gebouw is wel/niet in eigendom van de gemeente.

Als het gebouw tot de kernportefeuille behoort, verwachten we dat het gebouw in gebruik blijft tot het einde van haar technische en financiële levensduur. Hiervoor hanteren we in Oss een levensduur van 40 jaar. Richting de 40 jaar moeten we een beslissing nemen, wat we met het pand doen: slopen en nieuwbouwen, renoveren of overdragen aan het grondbedrijf voor een herbestemming of verkoop.

Als het gebouw niet tot de kernportefeuille behoort, verwachten we dat het binnen 5 jaar zal worden verkocht, gesloopt of een andere bestemming krijgt.

Tenslotte hebben we nog een aantal gebouwen, met de status onbekend. Voor deze gebouwen moet nog bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden. Na besluitvorming weten we of we het pand gaan slopen/nieuwbouwen/renoveren of overdragen aan het grondbedrijf voor een herbestemming of verkoop.

Panden in eigendom	aantal	in %
ja	68	50%
nee	69	50%
totaal	137	

Panden kernportefeuille	aantal	in %
ja	116	85%
nee	6	4%
onbekend	15	11%
totaal	137	

categorie	aantal	hoofdgroep
Bijzonder Primair Onderwijs	26	Bijzonder Primair Onderwijs
Bijzonder Voortgezet Onderwijs	7	Bijzonder Voortgezet Onderwijs
Bijzondere Gebouwen	2	Bijzondere Gebouwen
Brandweeraccommodaties	0	Brandweeraccommodaties
Buurt- en wijkcentra	17	Buurt- en wijkcentra
Culturele accommodaties	4	Culturele accommodaties
Emancipatie	1	Emancipatie
Expertisecentra	4	Expertisecentra
Horizonscholen	0	Horizonscholen
Huisvesting gemeentelijk apparaat	4	Huisvesting gemeentelijk apparaat
IVB leegstand	0	IVB leegstand
Jeugdaccommodaties	6	Jeugdaccommodaties
MFA	6	MFA
Monumenten en Kunstwerken	15	Monumenten en Kunstwerken
Musea	1	Musea
Openbaar Primair Onderwijs	1	Openbaar Primair Onderwijs
Openbaar Voortgezet Onderwijs	1	Openbaar Voortgezet Onderwijs
Peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang	2	Peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang
Sporthallen en sportzalen	17	Sporthallen en sportzalen
Sportterreinen	20	Sportterreinen
Voorzieningen		Voorzieningen
Openluchtrecreatie	3	Openluchtrecreatie
Totaal	137	Totaal

Bijlage 2: lopende projecten en acties

Nr	Naam actie	Resultaat	planning 2020
1	Adviesnota	besluitvorming Raad	Q3
2	doorstart werkgroep	projectmatig werken	Q3
3	Milieumaatregelen	planning, kostenraming alle panden	Q4
4	Beheerplan	kostenraming duurzame MOP	Q3
5	CO2 monitor	middel om beleidsdoel te monitoren	Q4
6	MFA Oijen	Inregelen verwarming/elektriciteit eigendomsverhoudingen/onderhoud en facturatieproces	Q4
7	MFA Koppelinck	Milieumaatregelen meldingsplicht	Q3
8	Renovatie of nieuwbouw 2 gymzalen Ruwaard	scenario's worden onderzocht	Q3/Q4
9	Onderwijsprojecten Herpen	BENG schoolgebouw bij nieuwbouw	2021
10	Stimuleringsregeling energiezuinige sportaccomodaties	LED veldverlichting MHC Oss; duurzame w-installatie TTV Return	Q3
11	Initiatieven externen	Er lopen verschillende gesprekken	
12	Dorpshuis Lithoijen	isolatie dak en zonnepanelen	Q3
13	Besluitvorming renovatie 't Slotje	renovatie + duurzaamheid	Q3
16	Renovatie gymzaal Molenveld	Er worden scenario's onderzocht	Q3/Q4
17	Uit Huis	Duurzaamheidsadvies wordt opgesteld	Q3/Q4

Bijlage 3: informatie Klimaatakkoord en VNG routekaart

Voor degenen die meer willen weten over het Klimaatakkoord:

<https://www.klimaatakkoord.nl>

Voor degenen die meer willen weten over de sectorale Routekaart van de VNG:

<https://vng.nl/sites/default/files/2020-05/2020sectorale-routekaart-maatschappelijk-vastgoed-def.pdf>