



Programma: Verduurzaming gemeentelijk vastgoed	Programmaplan	Corsanr: 22.093861
		Datum: 02-06-2023
Ambtelijk opdrachtgever: Mark Kraakman Bestuurlijk opdrachtgever: Larissa Bentvelzen en Mark Wit Projectleider: n.t.b.		
Startdatum: 1 mei 2023	Einddatum: juli 2025	

Inleiding en probleemstelling

De nationale klimaatdoelen zijn vastgelegd in de Klimaatwet. Het kabinet werkt aan een wijziging van de Klimaatwet, waarmee de doelen voor 2030 en 2050 worden aangescherpt. De nieuwe doelstelling is om in 2050 de netto-uitstoot van CO₂ tot nul te reduceren. De nieuwe doelstelling voor 2030 is een CO₂ reductie van 55%, waarbij op 60% moet worden geprogrammeerd.

Het college heeft in het coalitieakkoord de ambitie opgenomen om al het gemeentelijk vastgoed te verduurzamen. In het coalitieakkoord staat het volgende:

“De gemeente geeft het goede voorbeeld op het gebied van alternatieve energieopwekking: op alle gemeentelijk vastgoed komen zonnepanelen en we wekken alternatieve warmte op, met als doel “nul op de meter” voor alle gemeentelijke vastgoed”.

Binnen het reguliere beheer en onderhoud van het vastgoed wordt bij onderhoud, renovaties en nieuwbouw gekozen voor duurzame optie. Daarmee wordt een eerste stap gezet in de uitvoering van de ambities vanuit het coalitieakkoord en de doelstellingen van de Klimaatwet, maar dit is niet voldoende om de doelstellingen te halen. Uitvoering geven aan het coalitieakkoord en de Klimaatwet kan niet los staan van het reguliere beheer en onderhoud van het vastgoed. Een koppeling tussen beide is nodig voor een efficiënte uitvoering die kostenbewust is en overlast zoveel mogelijk beperkt.

Gewenste programmaresultaten

Het doel van het programma is om de CO₂ uitstoot van het vastgoed dat in eigendom is van de gemeente tot nul te reduceren. We streven naar nul-op-de-meter voor ieder pand, maar ervaringen bij andere gemeenten leert dat dit niet voor alle panden realistisch is. Vooral voor panden met meerdere bouwlagen geldt dat de mogelijkheden voor het opwekken van energie vaak niet voldoende zijn om het energieverbruik te compenseren.

Nul-op-de-meter voor de vastgoedportefeuille in zijn geheel (waarbij energieopwekking met het ene pand het energieverbruik in een andere pand compenseert) is realistischer maar wel ambitieus. Uit nader onderzoek moet blijken wat de mogelijkheden zijn voor het opwekken van energie met het vastgoed en in welke mate nul-op-de-meter op portefeuilleniveau haalbaar is.

We reduceren de uitstoot van CO₂ van het vastgoed door:

- de energievraag van gebouwen zoveel mogelijk te beperken;
- de opwek van energie met het eigen vastgoed te optimaliseren;
- voor de benodigde energie die niet met eigen vastgoed kan worden opgewekt alternatieve duurzame bronnen (buiten de eigen vastgoedportefeuille) te gebruiken;
- de panden aardgasvrij te maken;
- zo efficiënt mogelijk om te gaan met energie dat afkomstig is van fossiele brandstof.

Resultaat:

Na afronding van dit programma is de CO₂ uitstoot van het vastgoed gereduceerd tot nul in 2050, zoveel mogelijk binnen de vastgoedportefeuille maar waar nodig aangevuld met maatregelen buiten de vastgoedportefeuille. Daarmee zijn de volgende resultaten behaald:

- ✓ Al het vastgoed voldoet aan de wettelijke eisen.
- ✓ Al het vastgoed is aardgasvrij.
- ✓ Er is een actueel beeld van het energieverbruik in ieder pand (Grip-op-energie).
- ✓ Het vastgoed wordt optimaal benut voor de opwek van duurzame energie. Daarmee is het vastgoed zoveel mogelijk zelfvoorzienend in het energieverbruik.

Programma-afbakening

Wat is onderdeel van dit programma

Dit programma richt zich op de verduurzaming van vastgoed dat eigendom is van de gemeente en toekomst heeft. Voor een deel van het vastgoed ligt de vraag voor of dat wordt behouden of wordt afgestoten. De gemeente zet in op het afstoten van het vastgoed wat geen maatschappelijke dan wel strategische functie heeft (zoals woningen, woonwagens, winkelpanden, stationslocatie). Dit is een eerste prioritering in welk vastgoed wordt verduurzaamd (zie fase 2 onder programma).

De Rijswijkse Schouwburg en zwembad De Schilp

Voor de Rijswijkse Schouwburg en het zwembad De Schilp is het project tot verduurzaming al gestart. Daarmee lopen deze twee panden vooruit op dit programma. Voor beide panden is de planning om in december 2023 een besluit te nemen op de investering. Voor de investering in deze panden wordt een aanvraag ingediend voor de DUMAVA-subsidie (duurzaam maatschappelijk vastgoed-subsidie) vanuit het Rijk.

Altis, Huis van de Stad en MFA Elsenburg

De Altis en het Huis van de Stad zijn al duurzaam ontwikkeld en in bezit van energielabel A++++. Voor de ontwikkeling van multifunctionele accommodatie (MFA) Elsenburg geldt ook dat de verduurzaming onderdeel is van de lopende ontwikkeling. Daarmee vallen deze projecten buiten de scope van dit programma.

Onderwijshuisvesting

Onderdeel van de vastgoedportefeuille van de gemeente is vastgoed voor de huisvesting van onderwijs. De gemeente is verantwoordelijk voor nieuwbouw en renovatie. Daarna wordt het eigendom van het

vastgoed overgedragen aan de schoolbesturen. De schoolbesturen zijn juridisch eigenaar van het vastgoed en de gemeente is economisch eigenaar. Na beëindiging van het gebruik, krijgt de gemeente op basis van het economisch claimrecht het volledige eigendom van het pand terug (inclusief de investeringen die door het schoolbestuur zijn gedaan).

Voor de huisvesting van het onderwijs is een Integraal Huisvestingsplan (IHP) opgesteld. Daarin staat op welke wijze de komende 20 jaar wordt geïnvesteerd in nieuwbouw en renovatie van onderwijshuisvesting. De investeringen vanuit het IHP leiden tot een reductie van 44% CO₂ in 2030 en 84% CO₂ in 2050. Het IHP wordt iedere 5 jaar herijkt en bijgesteld, zo kan er uiteindelijk worden toegewerkt naar de klimaatdoelstellingen.

Voor de panden die in de komende 20 jaar nog niet toe zijn aan nieuwbouw of renovatie zal de verduurzaming onderdeel zijn van het onderhoud en de exploitatie. Schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor tussentijdse verduurzaming in het kader van onderhoud en exploitatie. De gemeente heeft hierin een aanjagende en faciliterende rol. Hiervoor treden we in gesprek met de schoolbesturen. Dit is geen onderdeel van dit programma, maar wordt opgepakt door de beleidsadviseur onderwijshuisvesting binnen het team Maatschappelijk Vastgoed.

Voor een aantal onderwijspanden geldt dat er sprake is van een gedeeld eigenaarschap, waarbij het schoolbestuur eigenaar is van het pand, maar een onderdeel daarvan (bijvoorbeeld de gymzaal) eigendom blijft van de gemeente. In die gevallen is de verduurzaming een gezamenlijke verantwoordelijkheid en vraagt dit extra afstemming. De verduurzaming van deze panden zijn wel onderdeel van dit programma.

Buitensportaccommodaties

De gemeente is eigenaar van vier buitensportaccommodaties. Het eigendom betreft onder andere de grond, de sportvelden, de toegangen, hekwerken en parkeerterreinen. Voor één van de accommodaties geldt dat de gemeente ook eigenaar is van het clubgebouw dat wordt verhuurd aan de sportvereniging. Voor de overige drie locaties geldt dat de clubgebouwen eigendom zijn van de sportverenigingen.

Recent is de startnotitie voor de visie op de gemeentelijke rol inzake verenigingsgebouwen op gemeentelijke buitensportaccommodaties 2023 naar de gemeenteraad gestuurd. Hierin staat dat de gemeente wil investeren in de multifunctionele sportaccommodaties met eigentijdse kwaliteit- en duurzaamheidseisen en de rol van eigenaar op zich wil nemen.

Voor overige sportaccommodaties die niet in eigendom zijn van de gemeente, maar wel op grond van de gemeente staat, geldt dat we een aanjagende en faciliterende rol vervullen. Hiervoor treden we in gesprek met de sportverenigingen.

Verbonden partijen

Verbonden partijen hebben ook vastgoed dat verduurzaamd moet worden. Het onderhoud en beheer van het vastgoed van verbonden partijen is een gedeelde verantwoordelijkheid met de andere eigenaren van de verbonden partij. De besluitvorming over en uitvoering van de verduurzaming valt onder de aansturing van het bestuur van de verbonden partij, waar de eigenaren in vertegenwoordigd zijn. Het aansporen en motiveren van verbonden partijen om aan de slag te gaan met verduurzaming van vastgoed valt buiten dit programma. Dit is geen onderdeel van dit programma, maar wordt opgepakt door het team Energie en Klimaat.

Panden die de gemeente huurt

De gemeente huurt momenteel 3 panden. Er wordt beleid ontwikkeld over de duurzaamheidseisen voor (toekomstige) huur van panden. Dit valt buiten de scope van dit programma.

Integraliteit met andere projecten en opdrachten

Grip-op-Energie

Met het project Grip-op-energie is het energieverbruik van de gemeente in beeld gebracht. Dit is breder dan het gemeentelijk vastgoed. Het gaat bijvoorbeeld ook over het energieverbruik voor straatverlichting, verkeersinstallaties, pompen en gemalen. Voor circa 1/3 van de energiemeters (gas en elektra) is nu in beeld wat het verbruik is. De opdracht grip-op-energie loopt parallel aan het programma verduurzaming maatschappelijk vastgoed.

Transitievisie Warmte

Vanuit de Transitievisie warmte werkt de gemeente aan het verduurzamen van de gebouwde omgeving. De voorliggende warmteoplossing en de fasering van de verduurzaming verschilt per wijk. In een aantal wijken worden de mogelijkheden voor een warmtenet onderzocht. Die onderzoeken zijn relevant voor de verduurzaming van het vastgoed in die wijken, maar volgen een eigen planning. Hierover zal afstemming plaatvinden.

Projectfasering

Op hoofdlijnen zijn de volgende stappen te onderscheiden:

1. Ontwikkelen van een gemeenschappelijk beeld op de opgave.

Met dit programmaplan stellen we de doelstelling van het programma vast en de wijze waarop sturing en uitvoering wordt gegeven aan de opgave.

2. Opstellen portefeuillestrategie

Tweede stap is het opstellen van een portefeuillestrategie waarin de maatschappelijke ontwikkelingen en welke rol de gemeente voor zich ziet op het gebied van maatschappelijk vastgoed is uitgewerkt. Deze portefeuillestrategie wordt eind 2023 opgeleverd. Een dergelijk strategie is al opgesteld voor buitensportaccommodaties en onderwijshuisvesting (Integraal Huisvestingsplan).

3. Inventariseren van de vastgoedportefeuille

Tegelijk met stap 2 wordt een actueel beeld van de vastgoedportefeuille opgesteld. Vraag daarbij is welke vastgoed de gemeente wil behouden en welk vastgoed wordt afgestoten. Dit gaat dus om de toekomst van het vastgoed kijkend naar de maatschappelijke ontwikkelingen. Voor een deel is dat beeld afhankelijk van de portefeuillestrategie, maar voor een deel van het vastgoed zal duidelijk zijn dat dit een belangrijke functie blijft houden in de toekomst. Het vastgoed waarvan duidelijk is dat dit belangrijk blijft in de toekomst en dat wordt behouden noemen we de kernportefeuille. Het eerste beeld over de kernportefeuille wordt in het tweede kwartaal van 2023 opgeleverd.

Schematisch ziet dat er als volgt uit.



4. Onderzoeken naar verduurzamingsopgave

Voor een deel van de panden uit de kernportefeuille geldt dat verduurzaming niet aan de orde is of al is opgestart. Denk bijvoorbeeld aan het Huis van de Stad en het zwembad De Schilp. Voor het overige deel van de kernportefeuille wordt een onderverdeling gemaakt in vastgoed dat wordt vernieuwd, verduurzaamd of alleen aardgasvrij wordt gemaakt.

Voor de panden die tussen nu en 2050 aan het einde van de technische en/of economische levensduur zijn, kan de verduurzaming onderdeel zijn van de vervanging. Een van de uitgangspunten van het klimaatakkoord is om voor de verduurzaming zoveel mogelijk aan te sluiten bij natuurlijke momenten. Wel wordt gekeken naar eventueel noodzakelijke investeringen om aan wettelijke verplichtingen te voldoen of quickwins die nog zijn terug te verdienen voor het einde van de levensduur.

Voor een aantal gebouwen geldt dat die alleen aardgasvrij worden gemaakt. Denk hierbij aan monumenten.

Voor de panden die verduurzaamd worden maar in de periode tot 2050 nog niet aan vernieuwing toe zijn, worden specifieke verduurzaming maatregelen genomen. Voor de uitvoering van deze maatregelen kan mogelijk worden aangesloten bij geplande investeringen vanuit het meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

Per gebouw wordt een onderzoek gedaan naar de actuele staat en voor 3 scenario's uitgewerkt welke investeringen nodig zijn. De drie scenario's zijn: voldoen aan wettelijke eisen, voldoen aan de klimaatdoelstellingen en maximaal duurzaam. Medio 2023 starten deze onderzoeken naar de benodigde verduurzamingsmaatregelen. De planning is om in het eerste kwartaal van 2024 een investeringsvoorstel met financiële consequenties van de verduurzamingsopgave en een financieringsvoorstel op te leveren voor besluitvorming in de raad.

5. Doorrekenen van de totale financiële opgave, op basis van kengetallen.

De uitkomsten van de besluitvorming over de verduurzamingsopgave wordt samen met het beeld over de vervanging van panden en het aardgasvrij maken van alle objecten in een integrale planning gezet. Dit geeft een beeld van de totale opgave voor de hele vastgoedportefeuille.

In de sectorale routekaart van de VNG zijn kerngetallen opgenomen waarmee op hoofdlijnen kan worden bepaald wat de financiële effecten zijn van de opgave. Dit geeft een eerste inschatting voor de benodigde investering voor de lange termijn. Op basis van deze inschatting wordt in samenwerking met het team financiën onderzocht op welke wijze deze investering gefinancierd kan worden en wat de gevolgen daarvan zijn voor de begroting van de gemeente. Dit raadsvoorstel wordt eind 2024 opgeleverd en voor besluitvorming naar de gemeenteraad gestuurd.

Op basis van de planning is inzichtelijk welke gebouwen in de eerste periode van 6 jaar worden verduurzaamd. Voor deze gebouwen wordt een gedetailleerde technische en financiële analyse opgesteld.

6. Uitvoeringsplan met jaarlijkse planning

Met de uitkomsten van de gedetailleerde technische en financiële analyse wordt een uitvoeringsplan opgesteld met daarin de beleidsmatige, organisatorische, financiële en technische consequenties. In dit plan staat beschreven wat nodig is voor de uitvoering, op welke wijze de voortgang wordt bewaakt en hoe de evaluatie plaatsvindt. Het uitvoeringsplan wordt door het college vastgesteld. Het uitvoeringsplan bevat een uitwerking van de integrale planning naar een jaarplanning. Op basis van de jaarplanning wordt ieder jaar – in lijn met de reguliere P&C cyclus – verantwoording afgelegd over de uitvoering en nieuwe jaarplanning voor het aankomende jaar opgesteld.

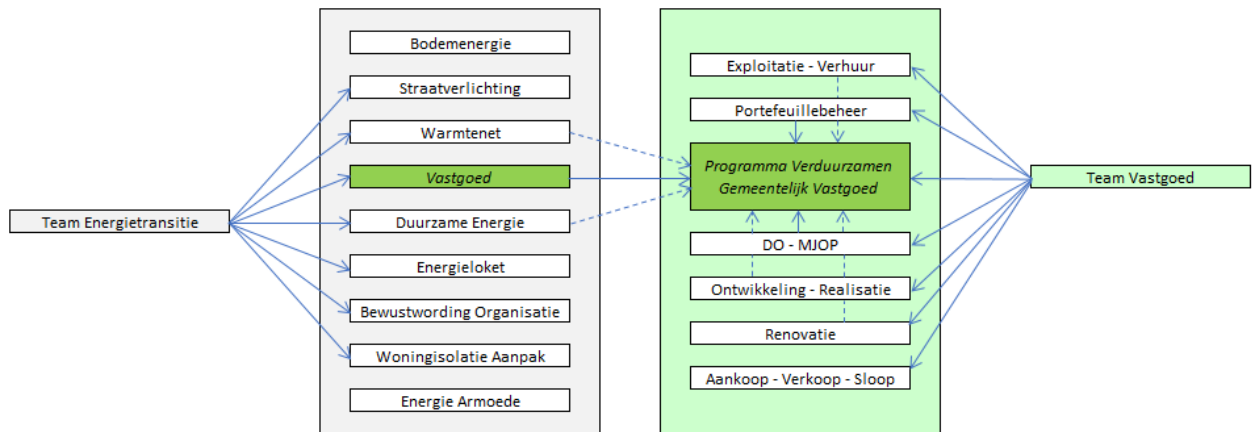
Aandachtspunt voor de jaarplanning is de continuïteit van de activiteiten die plaatsvinden in het vastgoed dat wordt vernieuwd of verduurzaamd. De jaarplanning wordt in afstemming met de gebruikers van het vastgoed opgesteld.

Tijdpad en beslismomenten

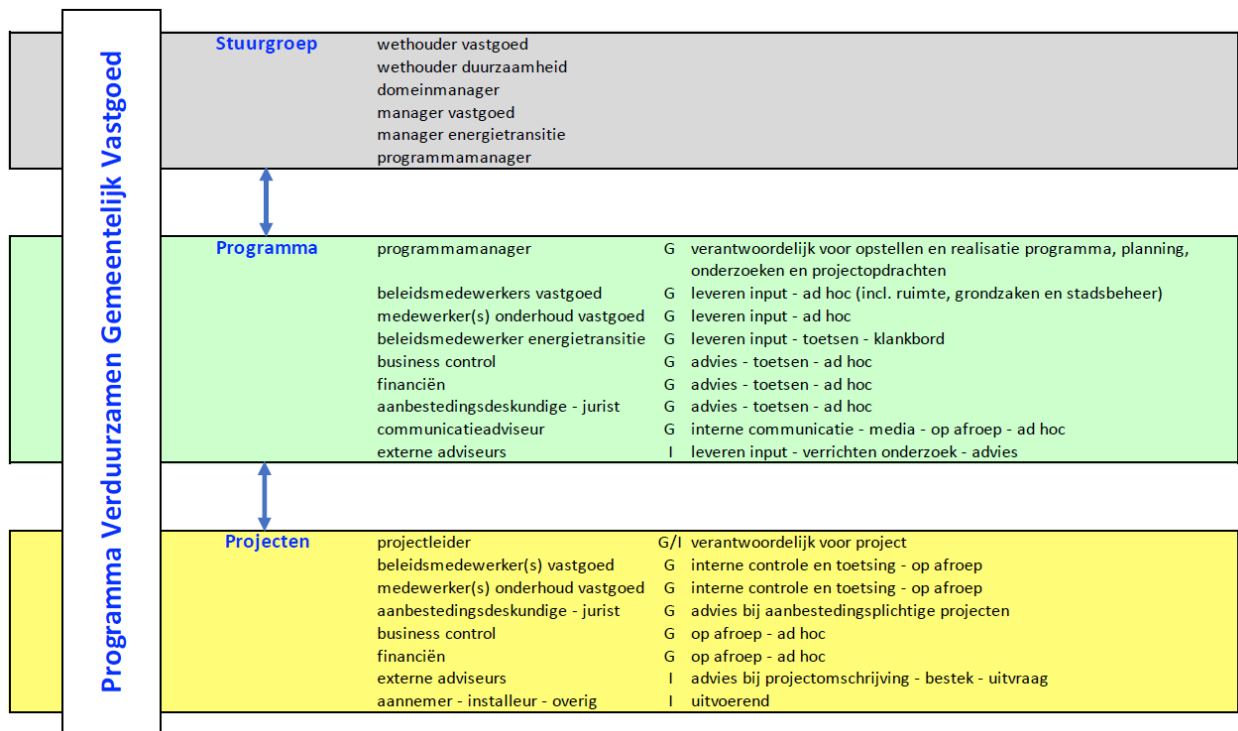
In onderstaande tabel is het tijdpad en de besluitvorming momenten in beeld gebracht.

Planning	2023				2024				2025			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Programma Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed												
Vorbereiding verduurzaming Schouwburg en De Schilp												
Raadsbesluit investering Schouwburg en De Schilp												
Start uitvoering verduurzaming Schouwburg en De Schilp												
Fase 1 Beeld van de opgave												
Opstellen programmaplan												
Akkoord bestuurlijk opdrachtgevers op programmaplan												
Fase 2 Portefeuillestrategie												
Opstellen portefeuillestrategie												
Fase 3 Beeld vastgoedportefeuille												
Opstellen actueel beeld vastgoedportefeuille												
Opstellen kernportefeuille												
Fase 4 Onderzoeken verduurzamingsopgave												
Verdeling in 3 categorieën												
Collegebesluit onderzoeken voor kernportefeuille												
Start onderzoeken verduurzamingsopgave												
Opstellen investeringsvoorstel verduurzamingsopgave												
Raadsbesluit investering verduurzamingsopgave												
Fase 5 doorrekenen totale opgave												
Opstellen integrale planning van totale opgave												
Uitwerking financiële consequentie en dekkingsvoorstel												
Raadsbesluit over financiële consequenties totale opgave												
Fase 6 Uitvoeringsplan met jaarplanning												
Opstellen uitvoeringsplan met jaarplanning												
Collegebesluit over uitvoeringsplan												
Start uitvoering												

Projectorganisatie



Positionering Programma Verduurzamen Gemeentelijk Vastgoed



Het programma wordt uitgevoerd vanuit het team Maatschappelijk Vastgoed en bestaat uit een stuurgroep, programmagroep en projectgroepen. De programmagroep staat onder leiding van een projectmanager die verantwoording afgelegd aan de stuurgroep. De projectgroepen wordt ingericht op basis van de (deel)opdracht. Dat kan bijvoorbeeld een projectgroep zijn per pand of voor meerdere panden die worden verduurzaamd. De rollen waar een "G" achter staat, zijn interne (gemeentelijke) rollen. De duur en het karakter van deze rol maakt het wenselijk om dit met vast formatie in te vullen, waardoor kennis behouden blijft binnen de organisaties. De rollen met een "I" kunnen door externe formatie worden ingevuld.

Financiën

Voor het aanstellen van een programmamanager (1fte) is € 100.000 per jaar gereserveerd in het uitvoeringsbudget van team Energie en Klimaat. Dit budget ontvang de gemeente jaarlijks vanuit het Rijk en is tot minimaal 2030 beschikbaar vanuit het uitvoeringsbudget Klimaat- en Energiebeleid dat gemeenten ontvangen vanuit het Rijk. De onderzoeken naar de verduurzamingsmaatregelen voor de panden in de kernportefeuille worden gedekt uit het uitvoeringsbudget jaarschijf 2023 van het team Klimaat en Energie.

De inzet vanuit de overige functies in de programmagroep wordt opgevangen binnen bestaande formatieruimte. De inschatting de gemiddelde inzet is al volgt:

- beleidsmedewerker Energietransitie: 16 uur per week,
- medewerker onderhoud vastgoed: 12 uur per week,
- beleidsmedewerker sportvastgoed: 4 uur per week,
- beleidsmedewerker onderwijshuisvesting: 4 uur per week,
- beleidsmedewerker vastgoed: 4 uur per week,
- business control: 2 uur per week,
- financieel control: 2 uur per week,
- aanbestedingsadviseur: 1 uur per week,
- communicatieadviseur: 1 uur per week.

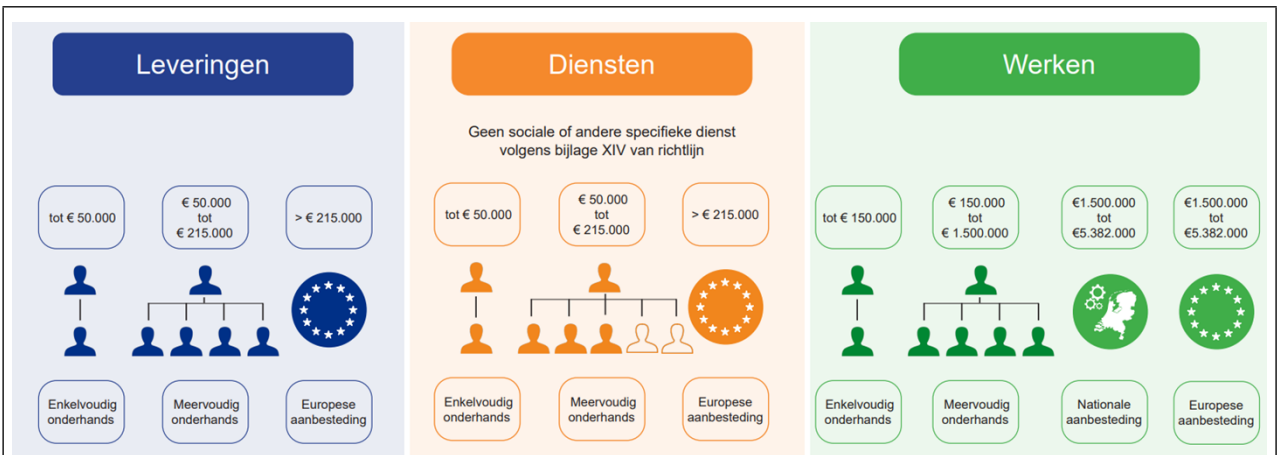
Na het uitvoeren van de onderzoeken en het uitwerken van de technische en financiële analyse is inzichtelijk welke panden worden verduurzaamd, wat de kosten daarvan zijn en welke projectengroepen daarvoor worden opgericht. De kosten van de verduurzamingsmaatregelen en de benodigde uitvoeringscapaciteit worden in het raadsbesluit in fase 5 uitgewerkt en ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Risico's

Aanbesteding

Voor de uitvoering van de scans per gebouw is budget opgenomen in de begroting. Op dit moment is nog niet duidelijk hoeveel en welke panden voor verduurzaming in aanmerking komen en hoeveel scans er zullen plaatsvinden. In fase 2 bij het opstellen van het actuele beeld van de vastgoedportefeuille kan hier een inschatting voor worden gemaakt. Op dat moment moet worden bijgestuurd als het benodigde budget hoger lijkt uit te komen. Daarin zoeken we in afstemming met de inkoopadviseur naar maximale flexibiliteit op gebied van aanbesteding.

Na akkoord op het uitvoeringsplan zal een aanbestedingstraject moeten plaatsvinden voor uitvoering van de verduurzamingmaatregelen. Hier moet in de planning rekening mee worden gehouden.



Financieel

Ingrijpende maatregelen verdienen zichzelf niet altijd volledig terug. Investerings die leiden tot een significante kwaliteitsverbetering, bijdragen aan levensduurverlening en/of betrekking hebben op het voldoen aan wet- en regelgeving, kunnen worden geactiveerd en over meerder jaren worden afgeschreven. Wanneer het CO₂-reductiedoel volledig moet worden gerealiseerd binnen de gebouwschil, zijn de kosten gedeeltelijk onrendabel. Het vraagt dus een uitgekende aanpak om deze eenmalige lasten op het meest gunstige moment te nemen.

Politiek

Voor panden die tussen nu en 2050 aan het einde van hun levensduur zijn, zal de verduurzaming samengaan met vervanging. Dit vraagt een besluit van de gemeenteraad, waarbij wordt gekeken naar de plannen voor de gebiedsontwikkeling binnen de betreffende wijk/ buurt. De uitwerking van een voorstel doet een beroep op capaciteit van het team gebiedsontwikkeling.

Maatschappelijk

De gebruiker van het pand zal mogelijk overlast ondervinden van de werkzaamheden. Het is belangrijk dat goed wordt afgestemd met de gebruiker hoe en wanneer verduurzaming plaatsvindt en wat dit betekent voor de activiteiten in het pand. De gebruiker moet hiervoor vroegtijdig worden betrokken in het proces. Mogelijk is een tussentijdse oplossing nodig, zodat de activiteiten van de gebruiker door kunnen gaan tijdens de verduurzaming.

Het elektriciteitsnet raakt vol. In sommige gebieden betekent dit dat grootgebruikers niet meer mogen terug leveren. Dit kan zich ook voordoen binnen de gemeente Rijswijk. De gemeente Rijswijk streeft ernaar om zoveel mogelijk zelfvoorzienend te worden voor de energiebehoefte. Daarvoor volgen we de ontwikkelingen op het gebied van energieopslag.

Planning

Ervaring uit andere gemeente leert dat er onvoorziene zaken zorgen voor vertraging op de planning. Door te werken met een jaarplan is bijstelling ieder jaar mogelijk.

In oude gebouwen kan sprake zijn van asbest. Dit brengt mogelijk extra werkzaamheden en kosten met zich mee.

Beschikbare capaciteit

De uitvoering van het programma vraagt inzet vanuit verschillen teams binnen de gemeentelijke organisatie. Op voorhand is nog geen exacte inschatting en planning te maken voor de benodigde formatie. Beschikbaarheid van de benodigde formatie is cruciaal voor het halen van de planning. De

jaarplanning geeft een overzicht van de geplande activiteiten en benodigde capaciteit. De jaarplanning van dit programma is input voor de jaarplanningen van de betrokken teams.

Bewaking van de voortgangsrapportage

De stuurgroep rapporteert via de P&C-cyclus aan de raad.

De programmagroep heeft ieder kwartaal voortgangsgesprek met de stuurgroep en rapporteert tussentijds schriftelijk (ieder 6 weken).

De frequentie van de rapportage vanuit de projectgroepen naar de programmagroep wordt per project bepaald.