

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-IBL

Onderwerp

Routekaart verduurzaming vastgoed

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001658	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	06-10-2020
Datum	25-09-2020	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	11-11-2020
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	06-10-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
portefeuillehouder	01-10-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
regiemanager	30-09-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	01-10-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-10-08

Bijlagen

Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed Deventer

B & W d.d.: 06-10-2020

Besloten wordt:

- 1 De Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed Deventer vast te stellen;
- 2 De resterende middelen van €160.000 uit de nieuwbouw Stadhuiskwartier in te zetten voor de korte termijn maatregelen en werkzaamheden voor de verduurzaming van het gemeentelijke maatschappelijke vastgoed;
- 3 De taakveldenbegroting te wijzigen en de raad voor te stellen de programmabegroting te wijzigen;
- 4 Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 5 De besluiten, de nota en de bijlage openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Ja
Begrotingswijziging	Ja
Financiële gevolgen opvangen	
Korte termijn maatregelen middels vrijgeven beschikbare middelen. (Middel)lange termijn maatregelen na separate besluitvorming	

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb
Bekendmaking conform Awb

Nee
Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Bij het behandelen van de Begroting 2020 op 13 november 2019 heeft de raad de motie “Verduurzaming gemeentelijk vastgoed” aangenomen. Daarin is de opdracht aan het College meegegeven om een plan van aanpak verduurzaming kernbezit op te stellen en daarin mee te nemen:

- De gehanteerde duurzaamheidsdefinitie en -ambitie;
- Het inzicht in de (programma overstijgende) aanpak, de financiën en de financiering;
- De gewenste aanpassing of aanvulling op de Kadernota Vastgoed als gevolg van de programma-overstijgende financiering;
- Inzicht te geven in de financiële consequenties van die aanpak en het beleid.

Het College onderschrijft de oproep van de raad, dat wij als gemeente een voorbeeldfunctie richting bedrijven en particulieren hebben in de verduurzamingsopgave ten aanzien van ons eigen vastgoed. Inspirerende showcases kunnen daarbij helpen. De verduurzamingsopgave van het gemeentelijke kernbezit is een generieke opgave die logischerwijs een generieke aanpak en een generieke financieringswijze verlangt. Deze routekaart is het vertrekpunt om te komen tot die generieke aanpak.

Op 26 mei 2020 is de Raad via een raadsmededeling en een schriftelijke presentatie gevraagd om wensen en bedenkingen ten aanzien van de scope, duurzaamheidsdefinitie en -ambitie. In een schriftelijke reactie aan de Raad zijn de wensen en bedenkingen als volgt overgenomen:

- Verbreden van de scope naar ook het indirecte vastgoed dat o.a. in verbonden partijen is ondergebracht;
- Het College heeft de ambitie om een sprong te maken naar zoveel mogelijk label A/A+;
- In de volle breedte van de portefeuille wordt naar de benutting van het vastgoed gekeken, mede naar aanleiding van de eerder ingediende motie daarover voor wat betreft het culturele vastgoed.

Sinds het aannemen van de motie is er veel gedaan en veel gebeurd. Zo is er op de achtergrond veel werk verricht om van het directe gemeentelijke kernbezit de huidige staat te beoordelen op het gebied van energieverbruik door middel van gebouwinspecties en beoordeling van bouwtekeningen en bestekken. Dit is de basis voor het definiëren van maatregelen om het energieverbruik te verlagen inclusief bijbehorende kosten. Dit is vastgelegd in Energie Prestatie Adviezen voor utiliteitsgebouwen op pandniveau (EPA-U). Dit is één van de ingrediënten om te komen tot een kostenefficiënte en kosteneffectieve maatregelenmix op pand- en portefeuilleniveau. Echter, de verduurzaming gaat verder dan het uitwerken en opstellen van een technische maatregelenmix, maar moet gezien worden in het licht van integrale huisvestingsvraagstukken die voortvloeien uit de bredere maatschappelijke doelstellingen die wij als gemeente hebben. Dit leidt tot een langetermijnperspectief en -strategie op (deel)portefeuilleniveau (bijv. onderwijs, buurthuizen, sport, cultuur etc.) die richting geeft aan kortetermijnkeuzes op pandniveau. Na uitwerking in uitvoeringsdocumenten en besluitvorming daarop, kan de verduurzaming worden opgenomen in de meerjarenbegroting.

Beoogd resultaat

Het resultaat van deze startnotitie is een beeld van de integrale samenhang en omvang van de verduurzamingsopgave en inzicht in de keuzes die op korte en lange termijn gemaakt moeten worden om te komen tot een duurzame maatschappelijk vastgoedportefeuille die bijdraagt aan een meer duurzame en waar mogelijk energieneutrale gemeente. Hiermee kunnen wij verantwoorde keuzes maken waarbij wij zoeken naar een optimale balans tussen financieel en maatschappelijk rendement. Dit draagt bij aan de voorbeeldfunctie die wij willen innemen in de verduurzamingsopgave. Met deze startnotitie kunnen de kortetermijnmaatregelen en werkzaamheden doorgezet worden.

Kader

- Kadernota Vastgoed, 2015
- Bestuursakkoord 2018-2022
- Energieplan Deventer, 2020
- Motie Verduurzaming gemeentelijk vastgoed, 13 november 2019
- Raadsmededeling Presentatie aan raad ter nadere duiding van de motie 6.1 van 13 november 2019

Argumenten voor en tegen

Voor:

Met deze routekaart wordt invulling gegeven aan het beantwoorden van de motie

Extern draagvlak (partners)

Externe partners zijn in deze fase nog niet geconsulteerd, maar zullen worden betrokken in volgende fases.

Financiële consequenties

Het totale gemeentelijke bezit (direct en indirect gemeentelijk eigendom) bestaat uit ruim 300 panden. Hiervan is bijna de helft kernbezit. Van de 79 panden die wij als direct kernbezit aanmerken hebben wij voor 42 een Energie Prestatie Advies voor Utiliteitsgebouwen (EPA-U) laten opstellen. In de EPA-U's is dit per gebouw in twee maatregelenpakketten uitgewerkt, basis en aanvullend. Het aanvullende pakket gaat uit van zoveel mogelijk energielabel A te realiseren. Dat is het ambitieniveau waar we naar streven. De maatregelen per pakket zijn gebouw specifiek samengesteld. Na extrapolatie naar het totale directe gemeentelijke kernbezit (79 gebouwen) ligt de totale verduurzamingsinvestering naar verwachting binnen een bandbreedte van € 3 tot € 5 miljoen. Hierin is rekening gehouden met een onzekerheid van ongeveer 30% omdat de EPA-U's op basis van kengetallen zijn opgesteld en in een vervolgfase geïntegreerd moeten worden in een duurzaam meerjaren onderhoudsplan (DMOP) om de verduurzaming te koppelen aan 'logische' en 'natuurlijke' momenten van onderhoud. In een DMOP worden eventuele gebouwspecifieke maatregelen meegenomen en in tijd uitgezet.

Vanuit de nieuwbouw Stadhuiskwartier is €160.000 beschikbaar dat ingezet kan worden voor duurzaamheidsmaatregelen voor het totale maatschappelijke vastgoed van de gemeente. Deze middelen zijn in afwachting van besluitvorming tijdelijk in de reserve onderhoud gebouwen gestort. Het voorstel is deze middelen in te zetten voor de korte termijn maatregelen:

- het nemen van duurzaamheidsmaatregelen voor panden die op korte termijn op de onderhoudsplanning staan (2021). Het zogenoemde laaghangende fruit. Voor 2021 gaat het om een investering van wettelijk €30.000 en eventueel aanvullend €80.000 gekoppeld aan de huidige onderhoudsplanning. Bij de Q1 rapportage wordt de onderhoudsplanning inclusief verduurzaming voor 2021 definitief ter besluitvorming voorgelegd.
- De EPA-U's zijn voor een deel van het kernbezit uitgevoerd. Wij verbreden dit naar de rest van het directe kernbezit maar gaan ook verbonden partijen verzoeken EPA-U's op te stellen
- Wij verwerken de energie Prestatie Adviezen in een duurzaam MJOP voor bestaand vastgoed waarvan wij zonder een uitgewerkt huisvestingplan met redelijke zekerheid kunnen aangeven dat wij dit in bezit houden. Op basis van de DMOP wordt duidelijk wat de jaarlijks aanvullend benodigde middelen zijn. Dit werken wij uit in een uitvoeringsdocument en leggen wij bij voorjaarsnota 2021 ter besluitvorming voor.
- Wij werken de wijze van dekking en financiering van de benodigde investeringen uit conform de uitgangspunten van de routekaart en nemen dit mee in het voorgenoemde uitvoeringsdocument.

Aanpak/uitvoering

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Routekaart verduurzaming vastgoed

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2020-001658

DEV-IBL

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. De Geest

6 oktober 2020

Voorstel

1. De Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed Deventer vast te stellen;
2. de resterende middelen van €160.000 uit de nieuwbouw Stadhuiskwartier in te zetten voor de kortetermijnmaatregelen en werkzaamheden voor de verduurzaming van het gemeentelijke maatschappelijke vastgoed.

Kern van het raadsvoorstel

Met vaststelling van de Routekaart wordt richting gegeven aan het langetermijnperspectief voor de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed. Tegelijkertijd worden kortetermijnmaatregelen vastgesteld en verder uitgewerkt.

Beoogd resultaat

Het resultaat van deze routekaart is een beeld van de integrale samenhang en omvang van de verduurzamingsopgave en inzicht in de keuzes die op korte en lange termijn gemaakt moeten worden om te komen tot een duurzame maatschappelijk vastgoedportefeuille die bijdraagt aan een meer duurzame en waar mogelijk energieneutrale gemeente. Hiermee kunnen wij verantwoorde keuzes maken waarbij wij zoeken naar een optimale balans tussen financieel en maatschappelijk rendement. Dit draagt bij aan de voorbeeldfunctie die de gemeente Deventer wil innemen in de verduurzamingsopgave. Met deze routekaart kunnen de kortetermijnmaatregelen en werkzaamheden doorgezet worden.

Kader

- Kadernota Vastgoed, 2015
- Bestuursakkoord 2018-2022
- Energieplan Deventer, 2020
- Motie Verduurzaming gemeentelijk vastgoed, 13 november 2019
- Raadsmededeling Presentatie aan raad ter nadere duiding van de motie 6.1 van 13 november 2019

Argumenten ten behoeve van de raad

Met deze routekaart wordt invulling gegeven aan het beantwoorden van de motie en stelt uw Raad de kaders voor uitwerking van een lange termijn perspectief en strategie op (deel)portefeuilleniveau (bijv. onderwijs, buurthuizen, sport, cultuur etc.) vast, die richting geeft aan korte termijn keuzes op pandniveau. Door middel van vaststelling van tussentijdse, uitgewerkte uitvoeringsdocumenten kan uw Raad sturing geven aan het realiseren van het lange termijn perspectief.

Ketenpartners/ participatie

Externe partners zijn in deze fase nog niet geconsulteerd, maar zullen worden betrokken in volgende fases.

Financiële consequenties

Het totale gemeentelijke bezit (direct en indirect gemeentelijk eigendom) bestaat uit ruim 300 panden. Hiervan is bijna de helft kernbezit. Van de 79 panden die wij als direct kernbezit aan merken hebben wij voor 42 een Energie Prestatie Advies voor Utiliteitsgebouwen (EPA-U) laten opstellen. In de EPA-U's is dit per gebouw in twee maatregelenpakketten uitgewerkt, basis en aanvullend. Het aanvullende pakket gaat uit van zoveel mogelijk energielabel A te realiseren. Dat is het ambitieniveau waar we

naar streven. De maatregelen per pakket zijn gebouw specifiek samengesteld. Na extrapolatie naar het totale directe gemeentelijke kernbezit (79 gebouwen) ligt de totale verduurzamingsinvestering naar verwachting binnen een bandbreedte van € 3 tot € 5 miljoen. Hierin is rekening gehouden met een onzekerheid van ongeveer 30% omdat de EPA-U's op basis van kengetallen zijn opgesteld en in een vervolgfase geïntegreerd moeten worden in een duurzaam meerjaren onderhoudsplan (DMOP) om de verduurzaming te koppelen aan 'logische' en 'natuurlijke' momenten van onderhoud. In een DMOP worden eventuele gebouwspecifieke maatregelen meegenomen en in tijd uitgezet.

Vanuit de nieuwbouw Stadhuiskwartier is €160.000 beschikbaar dat ingezet kan worden voor duurzaamheidsmaatregelen voor het totale maatschappelijke vastgoed van de gemeente. Deze middelen zijn in afwachting van besluitvorming tijdelijk in de reserve onderhoud gebouwen gestort. Het voorstel is deze middelen in te zetten voor de korte termijn maatregelen:

- Het nemen van duurzaamheidsmaatregelen voor panden die op korte termijn op de onderhoudsplanning staan (2021). Het zogenoemde laaghangende fruit. Voor 2021 gaat het om een investering van wettelijk €30.000 en eventueel aanvullend €80.000 gekoppeld aan de huidige onderhoudsplanning. Bij de eerste kwartaalrapportage 2021 wordt de onderhoudsplanning inclusief verduurzaming voor 2021 vastgesteld.
- De EPA-U's zijn voor een deel van het kernbezit uitgevoerd. Wij verbreden dit naar de rest van het directe kernbezit maar gaan ook verbonden partijen verzoeken EPA-U's op te stellen voor zover deze niet beschikbaar zijn.
- Wij verwerken de energie Prestatie Adviezen in een duurzaam MJOP voor bestaand vastgoed waarvan wij zonder een uitgewerkt huisvestingplan met redelijke zekerheid kunnen aangeven dat wij dit in bezit houden. Op basis van de DMOP wordt duidelijk wat de jaarlijks aanvullend benodigde middelen zijn. Dit werken wij uit in een uitvoeringsdocument en leggen wij bij voorjaarsnota 2021 ter besluitvorming voor.
- Wij werken de wijze van dekking en financiering van de benodigde investeringen uit conform de uitgangspunten van de routekaart en nemen dit mee in het voorgenomen uitvoeringsdocument.

Betrokkenheid van de raad

Bij de eerste kwartaalrapportage 2021 wordt de onderhoudsplanning inclusief verduurzaming voor 2021 ter besluitvorming voorgelegd.

Bij de voorjaarsnota 2021 wordt een uitvoeringsdocument ter besluitvorming voorgelegd aan uw Raad, waarin voor een deel van het vastgoed de financiële consequenties van de DMOP's zijn uitgewerkt inclusief een voorstel voor dekking en financiering.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Routekaart verduurzaming vastgoed
Voorstelnummer	2020-001658
Raadstafel d.d.	--
Raadsvergadering	

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 oktober 2020, nummer 2020-001658.

BESLUIT

- 1 De Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed Deventer vast te stellen.
- 2 De resterende middelen van €160.000 uit de nieuwbouw Stadhuiskwartier in te zetten voor de kortetermijnmaatregelen en werkzaamheden voor de verduurzaming van het gemeentelijke maatschappelijke vastgoed.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed Deventer

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij het behandelen van de Begroting 2020 op 13 november 2019 heeft de raad de motie “Verduurzaming gemeentelijk vastgoed” aangenomen. Daarin is de opdracht aan het College meegegeven om een plan van aanpak verduurzaming kernbezit op te stellen en daarin mee te nemen:

- De gehanteerde duurzaamheidsdefinitie en -ambitie;
- Het inzicht in de (programma overstijgende) aanpak, de financiën en de financiering;
- De gewenste aanpassing of aanvulling op de Kadernota Vastgoed als gevolg van de programma-overstijgende financiering;
- Inzicht te geven in de financiële consequenties van die aanpak en het beleid.

Het College onderschrijft de oproep van de raad, dat wij als gemeente een voorbeeldfunctie richting bedrijven en particulieren hebben in de verduurzamingsopgave ten aanzien van ons eigen vastgoed. Inspirerende showcases kunnen daarbij helpen. De verduurzamingsopgave van het gemeentelijke kernbezit is een generieke opgave die logischerwijs een generieke aanpak en een generieke financieringswijze verlangt. Deze routekaart is het vertrekpunt om te komen tot die generieke aanpak.

1.2 Proces tot nu toe

Op 26 mei 2020 is de Raad via een raadsmededeling en een schriftelijke presentatie gevraagd om wensen en bedenkingen ten aanzien van de scope, duurzaamheidsdefinitie en -ambitie. In een schriftelijke reactie aan de Raad zijn de wensen en bedenkingen als volgt overgenomen:

- Verbreden van de scope naar ook het indirecte vastgoed dat o.a. in verbonden partijen is ondergebracht;
- Het College heeft de ambitie om een sprong te maken naar zoveel mogelijk label A/A+;
- In de volle breedte van de portefeuille wordt naar de benutting van het vastgoed gekeken, mede naar aanleiding van de eerder ingediende motie daarover voor wat betreft het culturele vastgoed.

1.3 Energieplan

Daarnaast is op 1 juli 2020 het Energieplan vastgesteld door de Raad waarin de complexiteit en omvang van de energietransitie is beschreven. Het energieplan vormt het kader voor de gemeentelijke inzet in de energietransitie. Het is geen uitvoeringskader, maar het beschrijft de gemeentelijke doelstellingen en ambitie en de wijze waarop wij deze willen realiseren binnen een voortdurend veranderende omgeving; zowel technisch, ruimtelijk, maatschappelijk, financieel als sociaal. De verduurzaming van ons maatschappelijke vastgoed maakt onderdeel uit van deze bredere opgave, waarbij met name een nadrukkelijke relatie ligt met de wijkontwikkelingsplannen (warmtevoorziening) en de programmatische doelstellingen die wij met het maatschappelijk vastgoed hebben naar de toekomst.

1.4 Doelstelling

Doelstelling van deze routekaart is het in beeld brengen van de integrale samenhang en omvang van de verduurzamingsopgave en welke keuzes op korte en lange termijn gemaakt moeten worden om te komen tot een duurzame maatschappelijk vastgoedportefeuille welke bijdraagt aan een meer duurzame en waar mogelijk energie neutrale gemeente.

1.5 Hoofdvraag

Sinds het aannemen van de motie is er veel gedaan en veel gebeurd. Zo is er op de achtergrond veel werk verricht om van het directe gemeentelijke kernbezit de huidige staat te beoordelen op het gebied van energieverbruik door middel van gebouwinspecties en beoordeling van bouwtekeningen en bestekken. Dit is de basis voor het definiëren van maatregelen om het energieverbruik te verlagen inclusief bijbehorende kosten. Dit is vastgelegd in Energie Prestatie Adviezen voor utiliteitsgebouwen op pandniveau (EPA-U). Dit is één van de ingrediënten om te komen tot een kostenefficiënte en kosteneffectieve maatregelenmix op pand- en portefeuilleniveau. Mede gezien de omvang van benodigde duurzaamheidsinvesteringen, is de hoofdvraag die beantwoord moet worden:

Op welke wijze komen wij voor ons maatschappelijke vastgoed tot de meest kostenefficiënte en kosteneffectieve verduurzamingsmaatregelen op de korte en lange termijn, waarbij wij zoveel mogelijk energielabel A nastreven om op deze manier optimaal bij te dragen aan een energie neutrale gemeente?

Het beantwoorden van deze hoofdvraag, gaat verder dan het uitwerken en opstellen van een technische maatregelenmix. De voorbeeldfunctie die wij willen innemen in de verduurzamingsopgave kan namelijk niet los worden gezien van de bredere maatschappelijke verantwoordelijkheid die wij als gemeente hebben.

Integrale en kosteneffectieve verduurzaming vraagt namelijk om sturing op de totale opgave, waaraan binnen de gemeente meerdere disciplines moeten bijdragen. De verduurzamingsopgave van ons maatschappelijke vastgoed is zowel een technische, maatschappelijke, organisatorische als financiële opgave. Deze routekaart is het vertrekpunt voor een eerste inventarisatie naar de omvang en integrale samenhang van deze totale opgave. Op basis daarvan worden diverse onderzoeksvragen geformuleerd die op korte en lange termijn beantwoord moeten gaan worden. Dit leidt tot een lange termijn perspectief en strategie op (deel)portefeuilleniveau (bijv. onderwijs, buurthuizen, sport, cultuur etc.) die richting geeft aan korte termijn keuzes op pandniveau. Daar ligt onze uitdaging. Na uitwerking in uitvoeringsdocumenten en besluitvorming daarop, kan de verduurzaming worden opgenomen in de meerjarenbegroting.

1.6 Doorontwikkeling vastgoedbeleid en -beheer

Het College heeft inmiddels een voorkeursbesluit genomen waarmee de eigendommen van de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer worden ondergebracht binnen de gemeentelijke vastgoedorganisatie. Voor een optimale, integrale en transparante vastgoedsturing voor de totale vastgoedportefeuille betekent dit dat de begrotingssystematiek van de NV en die van de gemeente geïntegreerd moeten worden. Daarnaast zijn er andere aanleidingen die vragen om een bredere evaluatie en doorontwikkeling van ons vastgoedbeheer en -beleid; de huidige Kadernota Vastgoed dateert uit 2012 (College) en 2015 (Raad) en inmiddels zijn veel landelijke ervaringen met professionalisering vastgoedbeheer opgedaan. Ook de verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed en de gewenste programma-overstijgende financieringswijze kan niet los worden gezien van de doorontwikkeling van ons vastgoedbeleid en beheer. De doelstellingen van de kadernota Vastgoed blijven ongewijzigd; het gaat dan om het bundelen en professionaliseren vastgoedbeheer en -sturing, én transparantie door het scheiden van huur en subsidie. De doorontwikkeling zal leiden tot een herijking van de kadernota en daarmee tevens richting geven in de wijze waarop wij sturing geven aan de verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed met een duidelijke rolverdeling tussen de beleidsprogramma's en het team Vastgoed. Het College gaat de Raad medio 2021 informeren over de doorontwikkeling.

1.7 Leeswijzer

Om aan de doelstelling van de Gemeentelijke Maatschappelijk Vastgoed Routekaart te kunnen voldoen is het aan te bevelen om de volgende stappen te doorlopen:

1. In hoofdstuk 2 brengen we het belangrijkste landelijk en gemeentelijk beleid en de wettelijke kaders in beeld;
2. Inventarisatie van de vastgoedportefeuille en maatschappelijke ontwikkelingen en beleidsopgaven. Hoofdstuk 3 geeft hier een eerste aanzet toe. Uitwerking hiervan moet leiden tot een gemeenschappelijk beeld van de opgave;
3. Op basis van de EPA-U's kan vanuit vastgoed technisch perspectief een beeld geschetst worden van (een deel van) de investeringsopgave. Dit wordt in hoofdstuk 4 weergegeven;
4. Om deze investeringsopgave realiseerbaar te maken zullen we een dekking-/financieringsstrategie moeten ontwikkelen, waarbij ook gekeken wordt naar de energiebesparing. Hoofdstuk 5 geeft hier een eerste richting aan;
5. De voorgaande stappen leiden tot een routekaart voor de komende jaren, waarbij lange termijn perspectief en korte termijn acties in samenhang worden gezien. In hoofdstuk 6 zijn deze op hoofdlijnen benoemd.

2. Beleid en wettelijk kader

2.1 Het landelijke Klimaatakkoord en de Klimaatwet

Op 28 mei 2019 heeft de Eerste Kamer de Klimaatwet aangenomen. In de wet zijn de klimaatdoelstellingen voor de regering vastgesteld. Tegelijkertijd vormt de wet het kader voor de ontwikkeling, effectmeting en wijze van verantwoording van het beleid dat moet leiden tot het halen van de wettelijke vastgelegde klimaatdoelstellingen. Hoofddoel is het bereiken van 95% broeikasgasreductie in Nederland in 2050 ten opzichte van 1990 en als tussendoel streven naar 49% broeikasgasreductie in 2030 ten opzichte van 1990. Daarnaast bevat de Klimaatwet als nevensdoel het streven naar 100% CO₂-neutrale elektriciteitsproductie in 2050.

In het Klimaatakkoord is ook bepaald dat de 12 grote gebouwseigenaren - waaronder gemeenten¹ - via vierjaarlijkse routekaarten op portefeuilleniveau, duurzame meerjaren onderhoudsplanningen en/of meerjarige vastgoed verduurzamingsplannen in beeld brengen, welke maatregelen zij al hebben getroffen en hoe zij toewerken naar het streefdoel voor 2030 en een CO₂-arme vastgoedportefeuille in 2050.

Als uitwerking hiervan hebben 12 sectoren afgesproken ieder een Sectorale Routekaart op te stellen, waarin duidelijk wordt hoe de doelstellingen uit het klimaatakkoord te bereiken. De VNG heeft in mei 2020 de sectorale routekaart voor gemeenten gepubliceerd. Deze biedt houvast en geeft richting aan de vertaling naar de verduurzamingsopgave voor het maatschappelijk vastgoed van de gemeente Deventer. Onze eigen routekaart bevat naast een lange termijn strategie ook maatregelen die op korte termijn genomen kunnen worden.

2.2 Wet- en regelgeving bouw en milieu

Wij moeten voldoen aan verschillende bestaande wet- en regelgeving en zullen ook moeten anticiperen op nieuwe regels. Een aantal belangrijke regels die met name richting geven aan onze korte termijn strategie is:

- Voor overheidsgebouwen geldt (als voorbeeldfunctie) dat de vergunningaanvragen reeds vanaf 1 januari 2019 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) volgens de NEN7120.
- Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) volgens de NTA8800.
- Op basis van het Bouwbesluit 2012 moet per 1 januari 2023 elk gebouw met een kantoorfunctie, groter dan 100 m² of met een kantoorfunctie > 50% van het gebouw, minimaal energielabel C (energie index van 1,3 of beter) hebben. Wanneer een gebouw niet aan deze eis voldoet, mogen wij dit per 1 januari 2023 niet meer als kantoor gebruiken.
- Op basis van het Activiteitenbesluit milieu beheer zijn wij verplicht energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder te treffen.

2.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Deventer heeft als doel om in 2030 energieneutraal te zijn. Die doelstelling is dubbel zo ambitieus als de doelstellingen in het nationale Klimaatakkoord.

In het coalitieakkoord is opgenomen dat we als gemeente tot 2022 10% willen besparen op het energieverbruik ten behoeve van het publieke vastgoed, de openbare verlichting, gemalen en gemeentelijke transportmiddelen. Met name in het gemeentelijke maatschappelijke vastgoed is veel winst te halen.

¹ Het gaat in totaal om 12 sectoren: Rijksvastgoedbedrijf, gemeenten, provincies, politie, primair onderwijs en voortgezet onderwijs, MBO, HBO, WO, zorg- en sportvastgoed en monumenten

Als uitwerking van het coalitie akkoord zijn in het energieplan de stepping stones gepresenteerd die nodig zijn om de beoogde doelstellingen te realiseren:

- Uiterlijk in 2021 wordt de Transitievisie Warmte vastgesteld door de gemeenteraad
- Uiterlijk in 2022 worden drie Wijkuitvoeringsplannen vastgesteld door de gemeenteraad. Voor proeftuin Zandweerd zijn de plannen voor een warmtevoorziening (slim warmtenet) al heel concreet. De wijken Keizerslanden en Bathmen zijn de volgende wijken waar uitvoeringsplannen voor worden gemaakt voor een aardgasvrije warmtevoorziening.
- Voor 2030 worden de Wijkuitvoeringsplannen vastgesteld door de gemeenteraad voor alle gebieden die tot en met 2050 van het aardgas worden afgekoppeld

Deze stepping stones hebben een nadrukkelijke relatie met de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed. Immers, als vastgoedeigenaar hebben we maatschappelijk vastgoed in de verschillende wijken waar wij komende jaren aan de slag gaan met de transitie van aardgas naar warmte.

3. Ontwikkelingen portefeuille maatschappelijk vastgoed

Dit hoofdstuk is een inventarisatie en karakterisering van de gemeentelijke maatschappelijk vastgoedportefeuille. Het geeft tevens een korte schets van de beleidsopgaven.

3.1 Inleiding en scope routekaart

De gemeentelijke maatschappelijk vastgoedportefeuille is zeer divers (zie ook bijlage 1). Divers op verschillende manieren:

- Wij hebben kernbezit dat ingezet wordt voor functies die wij noodzakelijk vinden voor het realiseren van verschillende programmadoelstellingen (bijv. buurthuizen, sportaccommodaties, cultuur panden). Dit vastgoed behoort tot de scope van de routekaart;
- Van het kernbezit zijn wij voor een deel van het vastgoed verantwoordelijk voor het onderhoud, maar ook voor verschillende panden niet (bijv. onderwijshuisvesting). Onderwijshuisvesting nemen wel mee in deze routekaart;
- Voor een deel van het vastgoed is het beheer belegd bij de interne vastgoedorganisatie. Voor sommige gebouwen is het beheer belegd bij het beleidsprogramma (bijv. gymzalen, parkeergarages, stadhuiskwartier). Dit behoort allemaal tot de scope;
- Wij hebben vastgoed in direct eigendom, maar ook indirect eigendom belegd bij verbonden partijen. Hierbij kan weer onderscheid gemaakt worden in 'lokale' verbonden partijen (bijv. NV Maatschappelijk Vastgoed, NV Sportbedrijf en NV Milieucentrum) en de meer 'regionale' verbonden partijen (bijv. Circulus Berkel). Alleen de drie lokale verbonden partijen met vastgoed, nemen wij mee in de scope van deze routekaart;
- Het vastgoed dat wij in direct eigendom hebben, maakt soms onderdeel uit van multifunctionele accommodaties dat wij delen met andere vastgoedeigenaren (bijv. De Kei). Dit behoort tot de scope;
- Ook hebben wij tijdelijk vastgoed dat in gebiedsontwikkelingsprojecten zit. Dat vastgoed wordt op termijn en afhankelijk van de planning van de projecten verkocht, gesloopt of (her)ontwikkelt. Daarom valt het buiten de scope van de routekaart;

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het vastgoed in zowel direct als indirect eigendom van de gemeente. De totale omvang van de vastgoedportefeuille bestaat anno 2020 uit ongeveer 303 gebouwen, waarvan wij circa 240 gebouwen in direct eigendom hebben. Hiervan zijn 79 gebouwen kernbezit. Niet voor al het kernbezit zijn wij verantwoordelijk voor het onderhoud.

Deelportefeuille	Programma	Direct	Indirect	Totaal
Culturele huisvesting	10	13	6	19
Gemeentelijke huisvesting	12	4		4
Huisvesting buurtwerk	8	14		14
Huisvesting kind- en jeugdbeleid	9	6		6
Maatschappelijke opvang	8	6		6
Onderwijshuisvesting	9	12	52	64
Sportaccommodaties	8	12	4	16
Overig	2,3,4	12	1	13
Subtotaal kernbezit		79	63	142
Tijdelijk vastgoed	6	161		161
Totaal		240	63	303

Tabel 1 Portefeuille gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

3.2 Ontwikkelingen in deelportefeuilles

Culturele huisvesting

Het vastgoed ten behoeve van culturele huisvesting is zeer divers qua functie, aard van het gebouw en eigendom. Het betreft musea, bibliotheken, ateliers, theaters, poppodium en kerkgebouwen/-torens. Bij de behandeling van de Cultuurvisie in juni 2019 heeft de raad een motie aangenomen waarin het College is gevraagd een verkenning uit te voeren naar de mogelijkheden om te komen tot een betere benutting van het cultureel vastgoed te komen. De diversiteit van de culturele huisvesting maakt het lastig om te komen tot één overkoepelende strategie voor deze deelportefeuille.

Tegelijkertijd spelen er op pandniveau verschillende ontwikkelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de toekomst en inrichting van het Cultureel Centrum aan de Keizerstraat (indirect bezit) in relatie tot de ontwikkeling Stadscampus, een mogelijke clustering van erfgoedfuncties aan het Klooster, verbouwing of herbouw van Poppodium Burgerweeshuis en aanpassingen De Waag. Via het Uitvoeringsprogramma Cultuur 2021-2024 wordt met de Raad gesproken over samenwerking binnen de programmalijs en worden meerjarige afspraken gemaakt. Separaat zetten we verdere stappen om de benutting van het cultureel vastgoed te optimaliseren. Dat kan leiden tot huisvestingsplannen, waarin ook verduurzaming een plek zal krijgen.

Wat betreft het culturele indirecte vastgoed dat in de NV MVD is ondergebracht, heeft het College de voorkeur uitgesproken dit vastgoed te integreren in de gemeentelijke organisatie. Naast het Cultureel Centrum gaat het om de Bibliotheek, MIMIK, DAVO pand en Bodenloods (Havenkwartier) en Polakkers. Voor met name de laatste drie panden moet de verduurzamingsopgave in relatie tot de toekomstige functionaliteit en programmadoelstellingen nog in beeld gebracht worden.

Monumenten

Binnen de verschillende deelportefeuilles hebben wij monumentale panden in bezit. Niet alleen de bekende panden ten behoeve van culturele huisvesting (Klooster, Burgerweeshuis, De Waag), maar bijvoorbeeld ook de deelportefeuilles ambtelijke huisvesting (Stadhuiskwartier en Polstraat 12) en maatschappelijke opvang (Polstraat 8/10) bevat monumenten. Daarnaast uiteraard de Lebuïnuskerk, Bergkerk en kerktoren in Bathmen. Voor monumenten hebben wij een verantwoordelijkheid als het gaat om de instandhouding van monumentale waarden. Dit beperkt de mogelijkheden van verduurzaming van deze gebouwen.

Gemeentelijke huisvesting

Dit betreft huisvesting van de ambtelijke organisatie in direct eigendom van de gemeente. Vanaf 2016 is het stadhuiskwartier in gebruik, bestaande uit een combinatie van nieuwbouw en monumentale bestaande bouw. Daarnaast is het pand Polstraat 12 in gebruik ten behoeve van onder andere ICT, kantoorruimte Sociaal team en interne opleidingen. Voor het onderhoud van het Stadhuiskwartier hebben wij een langjarig onderhoudscontract met prestatieafspraken afgesproken. Het gebouw heeft een BREEAM Excellent certificaat, waarmee het pand aan de hoogste duurzaamheidsprestaties voldoet. Het Stadhuis nieuwbouw heeft energielabel A++, Landshuis label G en Stadhuis oudbouw label F. Het monumentale stadhuis is heel lastig te verduurzamen. Tijdens de verbouwing bleek dat label F en G het hoogst haalbare is zonder de monumentale status aan te passen.

Sportaccommodaties

Hieronder vallen binnen- en buitensportaccommodaties. Bij buitensportaccommodaties gaat het wat betreft vastgoed om kleedkamers in gebruik bij sportverenigingen. Ook de sportvelden zijn (vaak) in gemeentelijk eigendom. Op clubhuizen en sportkantines rust vaak een opstalrecht, waarmee het economisch eigendom bij verenigingen is komen te liggen. Gymzalen zijn primair bedoeld voor het gymnastiek onderwijs (en zijn dus bij onderwijshuisvesting opgenomen), maar vervullen tevens een belangrijke functie voor de zaalsporten van verenigingen. Daarnaast heeft de gemeente via het Sportbedrijf het indirecte eigendom over de Scheg, Borgelebad en de sporthallen.

Het huidige Meedoen Sportbeleid loopt tot en met 2019. Daarom is in het bestuursakkoord opgenomen dat alle accommodaties, binnen- en buitensport, worden geïnventariseerd als ook de behoefte aan accommodaties. Dit moet leiden tot een actueel sportbeleid voor de komende 10 jaar waarin ook de accommodatievisie is opgenomen. De mogelijke scenario's variëren van het handhaven van de huidige situatie waarbij de accommodaties efficiënter en effectiever worden ingericht waar mogelijk, tot het scenario waarbij naar een uiteindelijke situatie wordt toegewerkt waarbij alle accommodaties voor binnen- en buitensport op een aantal locaties worden gecentraliseerd. Deze scenario's leiden tot huisvestingsvraagstukken die in samenhang met duurzaamheidsvraagstukken moet worden opgepakt en afgewogen.

Ook zijn er nieuwbouwplannen voor sportaccommodaties. Voor Sporthal Keizerslanden (De Marke Zuid) zijn middelen in de begroting gereserveerd, waarbij het uitgangspunt een duurzaam gebouw is. Voor Sporthal de Uutvlog in Bathmen zijn ook plannen voor nieuwbouw. Ook vanuit Schalkhaar wordt nagedacht over verplaatsing van de sporthal naar de sportvelden. In de nieuwbouwplannen worden ook duurzaamheidsambities meegewogen.

Onderwijshuisvesting

De schoolgebouwen in het primair en voortgezet onderwijs zijn een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeenten en schoolbesturen. Gemeenten hebben een wettelijke zorgplicht voor de huisvesting van primair en voortgezet onderwijs (inclusief speciaal onderwijs). Gemeenten dragen de wettelijke verantwoordelijkheid voor nieuwbouw en uitbreiding en ontvangen daar geld voor via het gemeentefonds. In de middelen van het gemeentefonds zit echter onvoldoende compensatie voor de stijging van de bouwkosten in de afgelopen jaren. De budgetten voor (groot) onderhoud vallen onder verantwoordelijkheid van schoolbesturen. Vrijstaande schoolgebouwen zijn in de regel juridisch eigendom van het schoolbestuur, het economisch claimrecht ligt bij de gemeente. De verantwoordelijkheid voor duurzaamheidsinvesteringen in bestaande schoolgebouwen en renovatie is op dit moment niet goed vastgelegd. Nieuwe wetgeving vanuit het rijk is daarvoor nog in de maak. Bij (noodzakelijke) nieuwbouw en uitbreiding ligt die verantwoordelijkheid bij de gemeente. Voor de verduurzaming van onderwijshuisvesting is een aparte sectorale routekaart opgesteld. Daarin is opgenomen dat een duurzaam schoolgebouw optimaal ten dienste moet staan van het onderwijs dat erin geboden wordt. Een schoolgebouw is duurzaam in meerdere opzichten dan alleen de CO₂-uitstoot of het energieverbruik. Een goed binnenklimaat resulteert namelijk in een hoger leerrendement en minder ziekteverzuim. Het is een gebouw dat aansluit bij de onderwijskundige visie van de school, past bij het aantal leerlingen en is toekomstbestendig bij veranderingen. Bij de nieuwbouw van De Marke Zuid is het uitgangspunt een duurzaam schoolgebouw.

Gymzalen behoren primair tot onderwijshuisvesting. Het beheer en onderhoud ligt bij de gemeente. Omdat deze accommodaties ook een belangrijke functie vervullen voor zaalsporten van verenigingen, behoren de gymzalen ook tot de scope van de actualisatie van het sport- en accommodatiebeleid.

Daarnaast zijn er ook scholen die onderdeel uit maken van een multifunctionele accommodatie. Voor deze gebouwen ligt het eigendom veelal bij de gemeente en worden gebouwdelen met onderwijsfunctie in gebruik gegeven aan de schoolbesturen.

Huisvesting kind- en jeugdbeleid

Deze deelportefeuille bestaat uit vastgoed ten behoeve van jongerencentra en kinderopvang. De kinderopvanglocaties zijn in feite commerciële verhuur, maar maken soms onderdeel uit van onderwijs gebouwen en zijn daarom in die betreffende gevallen vanwege het maatschappelijke belang als kernbezit aangemerkt.

Huisvesting buurtwerk

In Deventer vinden veel bewonersinitiatieven plaats die bijdragen aan onze stevige sociale infrastructuur in wijken en dorpen. Al dan niet via een buurthuis vinden allerlei buurtactiviteiten plaats. Deze buurtvoorzieningen zijn van essentieel belang voor wijken en dorpen. Maar tegelijkertijd constateren we dat veel van deze voorzieningen tegen hun grenzen aan lopen. Het college heeft de ambitie om de sociale infrastructuur in wijken en dorpen te versterken (Bestuursakkoord 2018 "Met lef en liefde voor Deventer"). Deze buurtvoorzieningen vormen de kracht van de stad en dorpen en vervullen een belangrijke rol voor onze inwoners. Ook uit onderzoek blijkt dat sociale samenhang in de buurt positieve invloed heeft op het gebied van veiligheid, gezondheid, economische situatie en leefbaarheid in de wijk.

In het plan van aanpak 'goede voorzieningen in de buurt' wordt vanuit onze visie op buurtvoorzieningen gewerkt aan een nader onderzoek, dat leidt begin volgend jaar tot de gemeentelijke aanpak inclusief afwegingskader voor buurtvoorzieningen in Deventer. Dit sluit ook aan bij het nieuw op te stellen Wmo beleidskader. Hierbij wordt o.a. invulling gegeven aan de wens tot een goede sociale wijk infrastructuur. Dit in combinatie met de uitwerking van het plan van aanpak goede voorzieningen in de buurt (buurthuis 2.0). De samenhang en samenwerking tussen buurthuizen, speeltuinverenigingen, algemene voorzieningen en gerichte ondersteuning moet vanuit deze (Wmo)kaders versterkt worden. Wanneer deze aanpak leidt tot huisvestingsvraagstukken voor buurtvoorzieningen, wordt verduurzaming daarin meegenomen.

Maatschappelijke opvang

In deze deelportefeuille zit vastgoed ten behoeve maatschappelijke opvang en verslavingszorg.

Overig

De resterende panden zijn onder andere de brandweerpanden (Deventer, Diepenveen en Bathmen), beheergebouwen op begraafplaatsen, het paviljoen op het Vogeleiland, de parkeergarages en camping de Worp.

Tijdelijk vastgoed

Dit is vastgoed dat in gebiedsontwikkelingsprojecten zit en op termijn en afhankelijk van de planning van de projecten verkocht, gesloopt of (her)ontwikkeld wordt. Het kan ook vastgoed betreffen dat niet in een project zit, maar dat wij vanuit de historie in bezit hebben. Het heeft geen programmadoel (meer) en wordt daarom verkocht. In deze portefeuille zitten ook panden waar wij als gevolg van huurbescherming langjarig verplichtingen hebben. Dit betekent dat verkoop op korte termijn niet altijd mogelijk is en dus bepaald moet worden welke duurzaamheidsinvesteringen vanuit wettelijke verplichtingen wél noodzakelijk zijn. Ook de woonwagenstandplaatsen maken onderdeel uit van deze deelportefeuille, omdat deze worden overgedragen naar de woningcorporaties.

3.3 Relatie met andere beleidsopgaven

Een duidelijk en actueel beeld van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is een van de startpunten van het opstellen van deze gemeentelijke routekaart. Dit gaat niet alleen om de gebouwen, maar ook om de functie die deze gebouwen hebben in de uitvoering van gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Inzicht in consequenties van voorzieningen en accommodatiebeleid voor de huisvesting is nodig om de totale opgave in beeld te brengen. Zo ontstaat een beeld van de huidige en toekomstige functies van ons vastgoed of het combineren van meerdere functies in een gebouw en zo tot een optimale benutting van ons vastgoed te komen. Daarnaast is het van belang om breder te kijken dan alleen energie en een relatie te leggen met doelen die verband houden met deze opgave, waaronder gezondheid, klimaatadaptatie en circulariteit.

Door duurzame maatregelen niet ad hoc toe te voegen aan projecten en als losstaande investeringen mee te nemen en te dekken uit een 'ander potje' dan de vastgoed, maar duurzame investeringen te koppelen aan andere beleidsopgaven kan waarde toegevoegd worden aan het vastgoed.

Dit leidt tot voordelen op het gebied van:

- verlaging van de totale exploitatielasten
- waardeverbetering en verhoging van de huisvestingskwaliteit van het gebouw
- realisatie van een prettiger verblijf- en werkklimaat voor bezoekers en personeel
- verlenging van de levensduur van het gebouw
- toekomstwaarde van het gebouw

Klimaatadaptatieplan

In het rapport 'Aanpassen aan klimaatverandering; Deventer ambitie en aanpak' zijn strategische doelen voor klimaatadaptatie gesteld. Wij willen wateroverlast, hittestress en droogte voorkomen. Ook vanuit de verduurzaming van ons vastgoed kunnen wij bijdragen in die doelen. Bijvoorbeeld door bij groot onderhoud of renovatie het afkoppelen van regenwater mee te nemen. Dit is een belangrijke maatregel tegen wateroverlast en verdroging. Ook kan per project gekeken worden of er maatregelen zijn te nemen om hittestress te verminderen. Denk hierbij aan maatregelen zoals overstekken, zonwering, groene daken en groene gevels. Ook een groene buitenruimte heeft een positief effect tegen hittestress. Verantwoordelijkheden voor investeringen en beheer zullen per project beoordeeld moeten worden.

Wijkplannen

We stellen wijkuitvoeringsplannen op om van het gas af te gaan. Wanneer we op wijkniveau een warmtenet aanleggen betekent dit andere maatregelen aan het vastgoed. De Transitievisie Warmte geeft al een goed beeld per wijk van het meest waarschijnlijke alternatief voor aardgas en of de wijk voor of na 2030 wordt aangepakt.

Warmte kan worden opgewekt door middel van een warmtepomp en waar mogelijk met gebruik van WKO (warmte en koudeopslag in de bodem) en/of thermische energie uit water (bijv. warmte uit de IJssel). Als in de wijkgerichte aanpak gekozen wordt voor een warmtenet is aansluiting op dit net een meer voor de hand liggende keuze. Bovendien geldt dat het aansluiten van maatschappelijk vastgoed

op het warmtenet kan bijdragen aan het rendabel maken ervan. Op en bij het gebouw kan zo veel mogelijk van de benodigde elektrische energie opgewekt via PV-panelen. Beoordeeld moet worden welk gemeentelijk maatschappelijk vastgoed in de betreffende wijken aanwezig is en welke (on)mogelijkheden er zijn voor koppeling met de verduurzamingsopgave op wijkniveau.

3.4 Integrale huisvestingsplannen

Omdat duurzaamheidsinvesteringen leiden tot een verhoging van de prijs van onze maatschappelijke voorzieningen zal dit direct leiden tot de behoefte om een optimale benutting van ons maatschappelijke vastgoed. Dit kan door het opstellen van integrale huisvestingsplannen waarbij onder andere gekeken wordt naar:

- Functionele aspecten
 - Waardering gebruiksprestatie conform NEN8021
 - Bezettingsgraad
 - Flexibiliteit
 - Mogelijkheden voor gecombineerd gebruik
 - Toegankelijkheid
- Technische aspecten
 - Conditiemeting op basis van NEN2767
 - Meerjaren onderhoudsplan
 - Risico inventarisatie
- Financiële aspecten
 - Eigenaarslasten
 - Huurderslasten

Vervolgens kunnen scenario's voor de optimale/ gewenste situatie beschreven worden.

4. Verduurzamingsopgave gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

In dit hoofdstuk geven we een beeld van de verduurzamingsopgave vanuit vastgoed technisch perspectief. Voor het uitwerken van een lange termijn strategie moeten wij nog de koppeling leggen met huisvestingsvraagstukken vanuit onze bredere maatschappelijke beleidsdoelstellingen.

4.1 Scope energie adviezen

Op dit moment hebben we van een deel van de totale kernportefeuille de zogenaamde Energie Prestatie Adviezen voor Utiliteitsgebouwen (EPA-U) in beeld, waarbij we dus concreet kunnen praten over maatregelen en kosten. Op basis hiervan komen we tot een (inschatting) van de totale kosten voor de verduurzaming.

Bij het bepalen van de scope van panden waarvoor wij een EPA-U hebben uitgevoerd, hebben wij de volgende criteria gehanteerd:

- Het gebouw is volledig in direct eigendom;
- Het gebouw is kernbezit; het staat niet op de nominatie voor sloop of verkoop;
- De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud;
- Het gebouw is naar verwachting nog minimaal 5 jaar in gebruik; panden waarvoor mogelijk renovatie of nieuwbouw nodig is zijn buiten beschouwing gelaten;
- Het gebouw wordt gedurende het gehele jaar verwarmd of verlicht.

Op basis van deze criteria zijn globaal de volgende panden (vooralsnog) buiten beschouwing gelaten; gymzalen, multifunctionele centra, indirect vastgoed in verbonden partijen, onderwijshuisvesting, aantal monumentale panden (Lebuïnustoren, kerktoren Bathmen en Boterwaag).

Deelportefeuille	Programma	Wel EPA-U	Geen EPA-U	Totaal
Culturele huisvesting	10	8	11	19
Gemeentelijke huisvesting	12	1	3	4
Huisvesting buurtwerk	8	11	3	14
Huisvesting kind- en jeugdbeleid	9	4	2	6
Maatschappelijke opvang	8	6		6
Onderwijshuisvesting	9		64	64
Sportaccommodaties	8	7	9	16
Overig	2,3,4	5	8	13
<i>Subtotaal kernbezit</i>		42	100	142
Tijdelijk vastgoed	6		161	161
Totaal		42	261	303

Tabel 2. Gebouwen met beschikbaar EPA-U

4.2 Maatregelen energie adviezen

De huidige MJOP's zijn opgesteld op basis van een technische conditiemeting (via NEN2767), die uitgaat van instandhouding van de aanwezige gebouw- en installatietechnische elementen. Daarop is een aanvullende analyse gedaan waar het gaat om de prestaties van de verschillende bouwdelen en installaties op het gebied van energiegebruik en binnenmilieu. Een EPA-U maatwerkadvies geeft inzicht in bouwkundige en installatietechnische verbetermaatregelen, biedt een helder overzicht van de huidige energieprestatie van een gebouw en geeft een overzicht van de kosten en baten als gevolg van energie gerelateerde maatregelen, inclusief de terugverdientijden. Op basis van rekenmethodiek NEN7120 wordt de energie index bepaald waaraan een energielabel is gekoppeld. Op basis van deze index en specifieke gebouwsituatie wordt een maatregelpakket samengesteld welke tot verbetering leidt van de energie index.

De maatregelenpakketten in de EPA-U's bestaan onder andere uit:

- vervangen van de conventionele verlichting door LED;
- vervangen van het enkel glas door HR++ beglazing;
- dak van isolatie voorzien;
- spouwmuurisolatie;

- gevel voorzien van een voorzetwand met isolatie.

In de EPA-U's is dit per gebouw in twee maatregelenpakketten uitgewerkt, basis en aanvullend. De maatregelen per pakket zijn gebouw specifiek samengesteld.

4.3 Ambitieniveau: zoveel mogelijk label A

Bij het bepalen van het ambitieniveau en de uit te voeren maatregelen gaan wij uit van de zogenoemde trias energetica:

- Beperk het energieverlies; bijvoorbeeld een compacte gebouwvorm of door isolatie van de buitenschil (gevels, daken en vloeren);
- Maak maximaal gebruik van energie uit duurzame bronnen, zoals wind-, water-, en zonne-energie en warmtevoorziening; bijvoorbeeld door installatie van een warmtepomp, warmte koude opslag, zonneboiler of een zonnepaneel;
- Maak zo efficiënt mogelijk gebruik van fossiele brandstoffen om in de resterende energiebehoefte te voorzien.

Bij de verduurzaming van ons maatschappelijke vastgoed streven wij zoveel mogelijk naar energielabel A. Dit betekent in algemene zin dat de maatregelen conform het aanvullende maatregelen pakket moet worden uitgevoerd. In sommige gevallen volstaat qua energielabel het basis pakket. Echter, het kan vanwege de extra energiebesparing en CO2 reductie wenselijk zijn toch het aanvullende pakket uit te voeren.

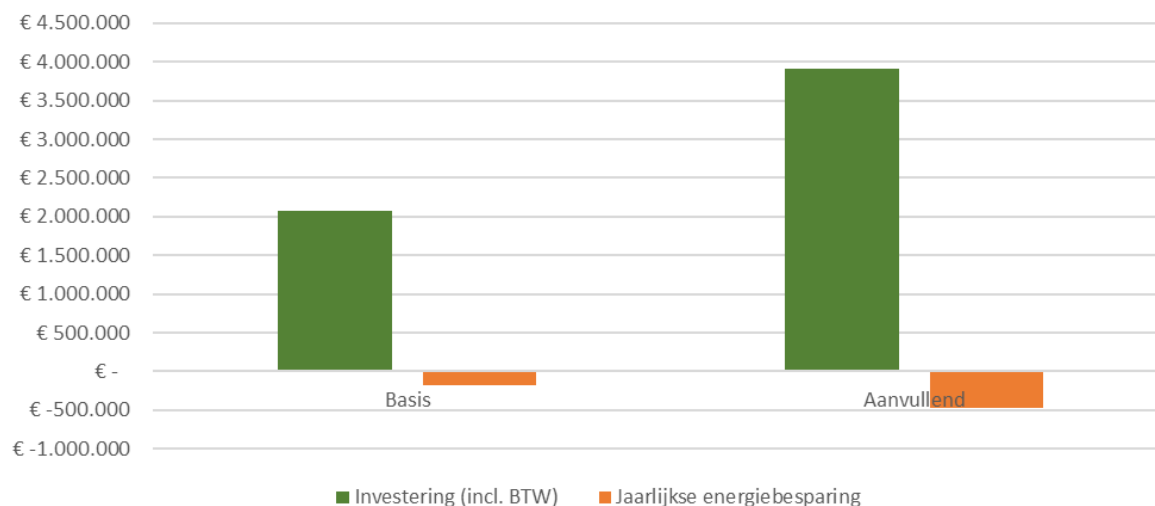
Om naar een energielabel A+ te gaan is een lange termijn portefeuillestrategie nodig op basis van een integraal huisvestingsplan. Voor bestaand vastgoed is A+ alleen mogelijk bij ingrijpende (renovatie) mogelijkheden, waardoor vaak nieuwbouw een kosten effectievere strategie kan zijn. Daarom gaan wij voor ons bestaande vastgoed uit van zoveel mogelijk label A. In de huidige EPA-U onderzoeken is geen rekening gehouden met maatregelen om naar een A+ energielabel te gaan.

Om de energie behoefte te beperken en gebruik te maken van duurzame opwekking wordt gekoerst op lage temperatuur verwarming. In de keten van opwekking – distributie – afgifte is het belangrijk dat op lange termijn de distributie en afgifte voorbereid zijn op verschillende vormen van opwekking. Dit betekent dat wanneer dat mogelijk is, wij bij de verduurzaming van het gemeentelijke maatschappelijke vastgoed rekening houden met een eventuele toekomstige aardgasloze warmtevoorziening. Wij leggen hierbij de koppeling met de wijkuitvoeringsplannen uit de warmtetransitie visie.

4.4 Investerings en energiebesparing

Totale investering

In de EPA-U's is op basis van kengetallen een inschatting gemaakt van de benodigde investeringen en verwachte energiebesparing. Vervolgens zijn de beschikbare EPA-U's geëxtrapoleerd² naar het resterende deel van kernbezit, zodat een globaal beeld gegeven kan worden voor het totale kernbezit van 79 panden dat wij in direct eigendom hebben. Het indirecte bezit in verbonden partijen en onderwijshuisvesting zijn dus buiten beschouwing gelaten.



Figuur 1. Investering duurzaamheidsmaatregelen (incl. BTW, excl. gebouw specifieke aanpassingen) en jaarlijkse energiebesparing 79 panden direct kernbezit

Dit leidt tot het beeld dat voor het basis maatregelenpakket een investering van circa € 2 miljoen nodig is en voor het aanvullende pakket circa € 3,9 miljoen.

Gebouw specifieke aanpassingen

In de investeringsraming is uitsluitend gekeken naar de duurzaamheidsmaatregelen. In veel gevallen is het noodzakelijk om aanpassingen aan het gebouw te doen om de maatregelen mogelijk te maken. Het gaat dan bijvoorbeeld om het verstevigen van constructies, verlagen van plafonds of aanpassen van overstekken. In een volgende stap kan de EPA-U opgenomen worden in een Duurzaam Meerjaren Onderhouds Plan (DMOP), waarmee een nauwkeuriger inzicht verkregen kan worden van de omvang van de investeringen gekoppeld aan logische onderhoudsmomenten. Daaruit kan ook blijken dat bepaalde onderhoudselementen uit het huidige MJOP (gedeeltelijk) kunnen komen te vervallen vanwege overlap met de duurzaamheidsmaatregelen. Daarom houden we in de ramingen rekening met een onzekerheid van ongeveer 30%, waarmee de totale investering naar verwachting binnen een bandbreedte van € 3 tot € 5 miljoen zal vallen

Korte termijn investeringen

Om op korte termijn al een eerste stap te kunnen zetten in de verduurzaming van ons vastgoed is beoordeeld voor welk vastgoed enerzijds het onderhoud op korte termijn wordt uitgevoerd en waarvoor anderzijds wettelijke verplichtingen gelden. Dit leidt tot het beeld dat in 2021 ongeveer €110.000 aan duurzaamheidsinvesteringen gekoppeld kan worden aan het groot onderhoud. Hiervan is ongeveer €30.000 wettelijk verplicht en €80.000 gewenst vanwege de planning groot onderhoud. Het gaat dan onder andere om maatregelen als aanbrengen van LED verlichting.

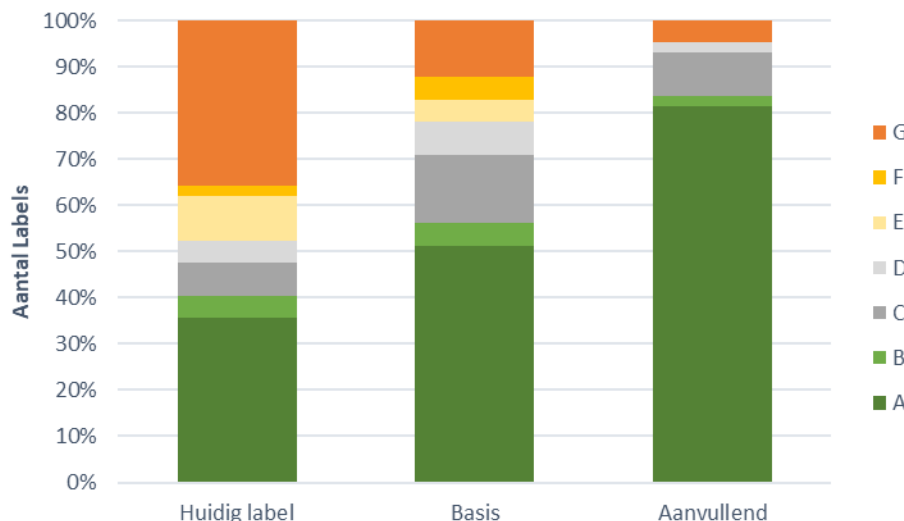
Energiebesparing

In de EPA-U's is ook op basis van kengetallen een inschatting gemaakt van de mogelijke energiebesparing. Er is nog niet gekeken naar het werkelijke energieverbruik. Dat komt in een volgende stap. In het basis pakket is de verwachte jaarlijkse energiesparing circa € 200.000 en in het aanvullende pakket € 500.000. In hoofdstuk 5 geven wij aan hoe wij met deze energiebesparing om willen gaan.

² Het Stadhuiskwartier is in de extrapolatie buiten beschouwing gelaten

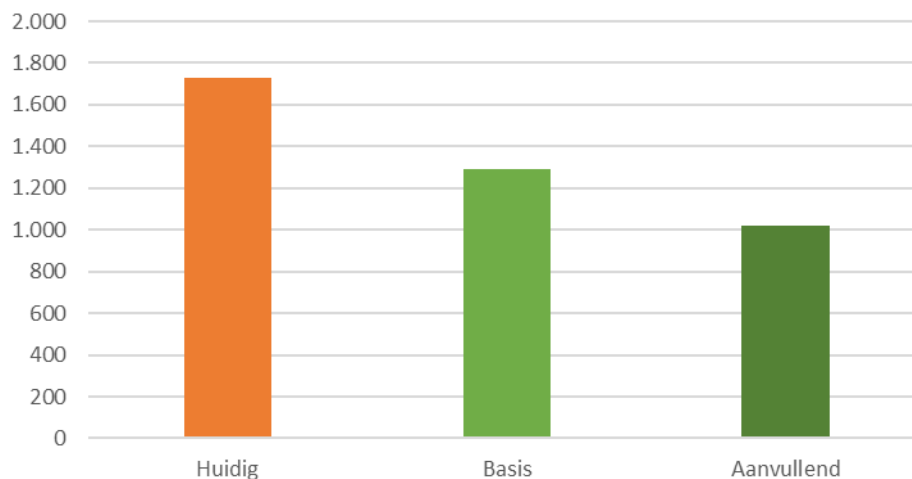
4.5 Energie labels en CO2 emissie

Van de 42 gebouwen waarvoor een EPA-U is uitgevoerd zijn er op dit moment 15 met een label A. Wanneer de duurzaamheidsmaatregelen worden uitgevoerd conform het basis pakket zijn dat er 21 en met het aanvullende pakket loopt dit op naar totaal 35. De monumentale panden houden met beide maatregelenpakketten een laag energielabel.



Figuur 2. Energie labels vóór en ná maatregelen 42 kernbezit panden

In de EPA-U's is ook gekeken naar de CO2 emissie in de huidige situatie en wanneer beide maatregelenpakketten worden toegepast. De huidige CO2 emissie van de 42 panden is op basis van kengetallen berekend op ongeveer 1.700 ton per jaar. Met het basis maatregelenpakket kan dit met 25% gereduceerd worden tot 1.300 ton per jaar en met het aanvullende pakket 40% tot 1.000 ton per jaar. Met name in de deelportefeuilles culturele huisvesting, huisvesting buurtwerk en maatschappelijke opvang is een grote reductie te realiseren. In een volgende stap kan de reductie in CO2 emissie gebouw specifiek worden berekend.



Figuur 3 CO2 emissie (in ton per jaar) voor en na maatregelen 42 kernbezit panden

5. Dekking en financiering

Dit hoofdstuk geeft een eerste inventarisatie van de mogelijke instrumenten die wij kunnen inzetten om de investeringsopgave te dekken en/ of te financieren om te komen tot een duurzame maatschappelijk vastgoedportefeuille die bijdraagt aan een duurzame en waar mogelijk energie neutrale gemeente.

5.1 Beschikbare onderhoudsreserve

Huidige meerjaren onderhoudsplannen zijn opgesteld aan de hand van een functioneel technische beoordeling. Het gaat om een technische conditiemeting en de maatregelen die nodig zijn voor het in stand houden van de in een gebouw aanwezige gebouwelementen en gebouw gebonden installaties (conform NEN2767). In de MJOP's is geen rekening gehouden met functionele en of technische verbeteringen waaronder maatregelen die de duurzaamheid van het gebouw substantieel kunnen verhogen. Aanvullende middelen zijn dus nodig.

Vanwege kostenfluctuaties in de uitvoering van het groot onderhoud, zijn diverse reserves ingesteld voor ons directe vastgoed:

- Reserve huisvesting gemeentelijk apparaat (stadhuiskwartier)
- Reserve decentrale huisvesting onderwijs (egaliseren onderhoud gymzalen)
- Reserve egalisatie onderwijs gymlokalen (onderhoud gymzalen beheer Deventer)
- Reserve onderhoud gebouwen (onderhoud direct gemeentelijk kernbezit)
- Reserve investeringen buitensport (dekking vervangingsinvesteringen buitensport vanuit vrijval kapitaallasten)

Voor het vastgoed dat indirect in eigendom is van de gemeente wordt het onderhoud ten laste van een onderhoudsreserve dan wel een algemene reserve gebracht.

Op basis van de onderhoudsprognose kan op portefeuilleniveau een goede indicatie gegeven worden van de onderhouds pieken en de stand van deze reserves. Deze onderhouds pieken kunnen momenten zijn dat relatief grote onderhoudsprojecten uitgevoerd moeten worden. Dit zijn vaak ook 'logische momenten' om onderhoud te combineren met duurzaamheidsinvesteringen.

5.2 Kostenefficiënt en kosteneffectief

De hoofdvraag die wij moeten beantwoorden is op welke wijze wij voor ons maatschappelijke vastgoed komen tot de meest kostenefficiënte en kosteneffectieve verduurzamingsmaatregelen op de korte en lange termijn, waarbij wij zoveel mogelijk energielabel A nastreven om op deze manier optimaal bij te dragen aan een energie neutrale gemeente. Maar wat bedoelen wij met kostenefficiënte en kosteneffectieve maatregelen?

Investeringen in energiebesparende maatregelen verdienen zichzelf slechts voor een deel terug. Een deel van de maatregelen kunnen getroffen worden in het kader van meerjaren onderhoud. Vanwege het lange termijn perspectief van investeringen zijn deze natuurlijke momenten voor vastgoed belangrijk. Naast de natuurlijke onderhoudsmomenten kan ook verandering van huurder een natuurlijk moment zijn om te investeren in functionele verbeteringen en aanpassen van huurprijzen. Dit gezamenlijk leidt tot kwalitatief goed vastgoed, dat tevreden gebruikers heeft en goed verhuurbaar is. Het gaat dus om sturing op toegevoegde waarde in de breedste zin. Dit heeft vervolgens ook een positief effect op de beheerskosten. We zien nu dat we veel tijd en energie kwijt zijn (met name in ons tijdelijke bezit) met meldingen en storingen als gevolg van achterstanden in het onderhoud.

Het wegwerken van achterstanden en het streven naar zoveel mogelijk energielabel A voor het bestaande maatschappelijke vastgoed om bij te dragen aan een energie neutrale gemeente betekenen aanvullende investeringen. Het bepalen van de meest kosteneffectieve bijdrage vanuit de verduurzaming van het gemeentelijke maatschappelijke vastgoed in de gemeentebrede energiedoelstelling vraagt een uitgekende aanpak. Zo kan het realiseren van energieneutraliteit op gebouw niveau niet de meest rendabele investering zijn.

5.3 Energiebesparing, split incentive en total cost of ownership

Voor een groot deel van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed betaalt de gebruiker de energierekening. Wanneer wij gaan investeren in de verduurzaming van een gebouw, leidt dit tot een energiebesparing waarvan het voordeel (zowel financieel als gebruikscomfort) bij de gebruiker ligt. Dit wordt een split incentive genoemd. Bij het onderzoeken van de haalbaarheid van duurzaamheidsinvesteringen gaan wij daarom uit van de total cost of ownership (TCO); wij gaan onderzoeken op welke wijze wij de gebruiker (gedeeltelijk) kunnen laten bijdragen in de investering. Wij gaan daarbij uit van een integrale beoordeling van investerings-, onderhouds- én exploitatiekosten met een ruime tijdshorizon. Het kan namelijk voorkomen dat maatregelen zich na 5 of 10 jaar terug verdienen maar nog jaren daarna geld opleveren. Bij het voorbereiden van investeringsbeslissingen hanteren wij een business case benadering.

Voor verschillende huurders van ons maatschappelijke vastgoed hebben wij ook een subsidierelatie. Eventuele consequenties van duurzaamheidsinvesteringen op de subsidie nemen wij mee in de afweging.

Als gebouweigenaar nemen wij het initiatief en de verantwoordelijkheid tot verduurzaming. Op basis van historische afspraken komt het binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille voor dat het onderhoud bij de huurder is neergelegd. Echter, voor maatschappelijke organisaties is het beheer en onderhoud van vastgoed geen core business. Zij zijn goed in het realiseren van maatschappelijke doelstellingen. Dit betekent dat wij de verduurzaming kunnen oppakken om te komen tot nieuwe afspraken met onze huurders en daarmee ons vastgoedbeheer verder door te ontwikkelen. Op deze manier kunnen full service huurcontracten leiden tot lagere kosten over de levensduur van ons vastgoed (life cycle costs).

5.4 Duurzaamheidsreserve?

De vraag die we als gemeente zullen moeten gaan beantwoorden is of we kostenbesparing in energie op lange termijn willen inzetten voor andere maatschappelijke doelstellingen of voor nieuwe investeringen in duurzaamheid? Dat kan bijvoorbeeld door een (generieke) duurzaamheidsopslag in de huren door te berekenen. Deze opslag kan gestort worden in een reserve duurzaamheid van waaruit (op basis van een duurzaamheidsinvesteringplan) nieuwe investeringen in duurzaamheid worden gedekt. Er zijn ook gemeenten die voor de verduurzaming van (een deel van) hun vastgoedportefeuille energieprestatiecontracten met marktpartijen hebben afgesloten. De investering en het beheer en onderhoud van installaties is bij marktpartijen neergelegd, die op basis van een vooraf afgesproken energiedoelstelling de besparing als financiering inzetten.

Voorbeeld revolverend fonds Nijmegen

In 2012 heeft de gemeente een revolverend duurzaamheidsfonds opgericht. Ieder jaar wordt het fonds gevuld met de vooraf berekende besparingen van energie op haar objecten. Dit fonds wordt onder andere gebruikt voor de lasten van duurzaamheidsinvesteringen. Hierdoor zijn de investeringen budgettair neutraal. Dit duurzaamheidsfonds staat los van het onderhoudsfonds. Inmiddels zijn er dankzij dit fonds zo'n 80 tot 100 gemeentelijke panden verduurzaamd.

5.5 Subsidies

Om de energietransitie te stimuleren en vorm te geven zijn vanuit het rijk en provincie diverse subsidieregelingen, al dan niet in voorbereiding. Voor de verduurzamingsopgave van ons maatschappelijke vastgoed gaan wij onderzoeken op welke wijze wij hierbij kunnen aansluiten.

5.6 Verbonden partijen

Voor het indirecte vastgoed ligt de verantwoordelijkheid voor duurzaamheidsinvesteringen primair bij de betreffende verbonden partijen. Conform onze kadernota verbonden partijen kan de Raad het College beleidsuitgangspunten meegeven ten aanzien van de verduurzamingsopgave van het vastgoed in verbonden partijen. Voor de 'lokale' verbonden partijen kan de gemeente leningen verstrekken dan wel garant staan voor bancaire leningen, indien binnen deze verbonden partijen onvoldoende eigen vermogen beschikbaar is voor duurzaamheidsinvesteringen. Het beleidskader Verlenen van garanties en verstrekken van geldleningen is hierop van toepassing.

6. Routekaart

In de voorgaande hoofdstukken is de omvang en complexiteit van de verduurzamingsopgave van ons gemeentelijk maatschappelijk vastgoed geduid. Dat betekent ook iets voor onze aanpak. Er zijn nog verschillende onzekerheden waar we mee te maken hebben; wettelijk en financieel maar ook beleidsmatig en technisch. De routekaart is daarom geen uitgestippeld traject van A naar B maar het geeft richting aan de wijze waarop wij onze doelstellingen willen bereiken. Uitgangspunt in onze aanpak is het ontwikkelen van een lange termijn perspectief en strategie, die richting geeft aan korte termijn keuzes op pandniveau. Immers, we willen ook gewoon aan de slag gaan met maatregelen waarvan wij nagenoeg zeker weten geen spijt te krijgen.

Grofweg moeten we komende jaren de volgende stappen zetten. Deze stappen kunnen en moeten in sommige gevallen parallel aan elkaar worden uitgevoerd.

6.1 Organisatie

Aangezien de verduurzaming van ons gemeentelijk maatschappelijk vastgoed niet los gezien kan worden van andere beleidsopgaven, stelt dit ook eisen aan de wijze waarop wij dit organiseren. De verduurzaming is een opgave waarin het team vastgoed samen optrekt met beleidsprogramma's sport, cultuur, welzijn, onderwijs etc. Daarnaast vereist de transitievisie warmte ook een wijkgerichte aanpak. Om tot integrale sturing te komen in de Gemeentelijke Maatschappelijk Vastgoed Routekaart is het belangrijk dat het proces van verduurzamen voor de komende jaren goed is georganiseerd met duidelijke rollen, taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden tussen:

- Team vastgoed
- Sectorale beleidsprogramma's
- Programma duurzaamheid
- Huurders/ maatschappelijke organisaties
- Verbonden partijen
- Wijkmanagement

De verantwoordelijkheid en regie op de verduurzaming van het vastgoed ligt bij het team vastgoed van waaruit sturing wordt gegeven aan de gewenste generieke aanpak. In de doorontwikkeling van ons vastgoedbeheer en -beleid wordt de wijze waarop wij in brede zin sturing geven aan ons vastgoedbeheer verder uitgewerkt. De verduurzamingsopgave wordt ook op die wijze ingericht. In 2021 informeren wij de raad hierover.

6.2 Korte termijn (komend jaar, 2021)

- Losse maatregelen; wij plukken het laaghangend fruit voor panden die op korte termijn op de MJOP planning staan. Focus ligt daarbij op de wettelijke vereiste maatregelen en een eventuele logische plus richting label A passend bij het uit te voeren onderhoud. Bij de uitvoering van deze maatregelen houden we rekening met kostenefficiëntie; we voeren geen maatregelen uit waar we later spijt van kunnen krijgen vanwege aanvullend benodigde duurzaamheidsinvesteringen. Voor 2021 gaat het om een investering van wettelijk €30.000 en eventueel aanvullend €80.000 gekoppeld aan de huidige onderhoudsplanning. Het gaat onder andere om het aanbrengen van LED verlichting. Bij de eerste kwartaalrapportage 2021 informeren wij de raad.
- Verduurzaming meenemen in actuele renovatie cq. investeringsprojecten, waarbij wij zoveel mogelijk ambitieniveau A nastreven en tegelijkertijd kijken naar mogelijkheden voor aardgasloos ready in relatie tot wijkuitvoeringsplannen. Een aantal belangrijke projecten die lopen zijn:
 - Culturele huisvesting: Cultureel Centrum, Burgerweeshuis, De Waag en Klooster
 - Sportaccommodaties: Sporthal Keizerslanden, Sporthal Uutvlog Bathmen
 - Onderwijshuisvesting: De Marke Zuid
 - Maatschappelijke opvang: Polstraat 8/10

- De EPA-U's zijn voor een deel van het kernbezit uitgevoerd. Wij verbreden dit naar de rest van het directe kernbezit maar ook naar het indirecte vastgoed.
- Wij werken de wijze van dekking en financiering van de benodigde investeringen uit in een beleidslijn conform de uitgangspunten van hoofdstuk 5 van deze routekaart.
- Wij verwerken de energie Prestatie Adviezen in een duurzaam MJOP voor bestaand vastgoed waarvan wij zonder een uitgewerkt huisvestingplan met redelijke zekerheid kunnen aangeven dat wij dit in bezit houden. Op basis van EPA-U's kunnen Duurzaam Meerjaren OnderhoudsPlannen (DMOP) opgesteld worden welke nauwkeuriger de benodigde middelen voor verduurzaming weergeven indien de realisatie wordt gekoppeld aan het onderhoud incl. eventuele noodzakelijke gebouw specifieke aanpassingen. Op basis van de DMOP wordt duidelijk wat de jaarlijks aanvullend benodigde middelen zijn. De vertaling van de beleidslijn financiering en dekking naar dit vastgoed nemen wij daarin mee. Ook de bijdrage aan de doelstelling uit het bestuursakkoord van 10% energiereductie nemen wij daarin mee. Dit werken wij uit in een uitvoeringsdocument en leggen wij bij voorjaarsnota 2021 ter besluitvorming voor.
- Binnen de begroting zijn op dit moment geen structurele middelen gereserveerd voor de verduurzamingsopgave van ons vastgoed. Vanuit de nieuwbouw van het stadhuiskwartier is eenmalig €160.000 beschikbaar voor de verduurzaming van het maatschappelijke vastgoed. Deze middelen zijn in afwachting van nadere besluitvorming gestort in de reserve onderhoud gebouwen. Voorstel is deze middelen in te zetten voor de korte termijn maatregelen en acties. Verduurzaming in actuele projecten wordt vanuit die projecten gedekt.

6.3 Middellange termijn (2 a 3 jaar)

- Voor het bestaande vastgoed waarvoor wij een DMOP hebben opgesteld, gaan wij na besluitvorming voorjaarsnota 2021 aan de slag met de feitelijke uitvoering van de verduurzamingsopgave gekoppeld aan het groot onderhoud. Eventuele functionele aanpassingen na wensen huurders nemen wij daarin mee.
- Implementatie van het deel van de dekking en financiering van de verduurzamingsopgave dat huurders cq. maatschappelijke organisaties betreft. Dit betekent dat nieuwe en/ of aanvullende afspraken gemaakt moeten worden, zowel qua huurcontracten als qua (exploitatie) subsidies.

6.4 Lange termijn perspectief (3 jaar en verder)

- Deze stap biedt inzicht in de lange termijn (investerings)opgave. Hier gaan wij echter parallel aan de uitvoering van de korte termijn maatregelen en uitwerken van DMOP's mee aan de slag. Op basis van het gewenste toekomstige voorzieningenniveau stellen wij integrale huisvesting-/accommodatie plannen op incl. verduurzamingsopgave. Tevens leggen wij hierin de relatie met de wijkuitvoeringsplannen warmtetransitie. Dit leidt tot een strategiemix waarin wij de volgende categorieën onderscheiden:
 - Percentage vernieuwing en grootschalige vervanging. (recente nieuwbouw bibliotheek, stadhuiskwartier, Mimik maar ook verbouwing cultureel centrum) Het zijn de gebouwen die tussen nu en 2050 aan het einde van de technische en/ of economische levensduur zijn en door nieuwbouw worden vervangen.
 - Percentage integrale verduurzaming bestaand vastgoed (bijv. Polstraat 8/10, Bierstraat 52). Het zijn gebouwen die voor 2050 nog niet aan vervanging toe zijn, maar waarvoor specifieke verduurzamingsmaatregelen worden genomen. Dit vraagt een slimme selectie van gebouwen die qua natuurlijke momenten (bijvoorbeeld voor de installaties of functionele verandering) en kosteneffectiviteit lonen om te verduurzamen.
 - Alleen aardgasvrij (bijv. monumenten). Na de selectie van gebouwen die vervangen of verduurzaamd worden resteert een aantal gebouwen om alleen aardgasvrij te maken. Het gaat om een categorie waarvoor geen aanvullende verduurzaming nodig is, omdat de gewenste CO2-reductie en klimaatneutraliteit al door vervanging en

verduurzaming al wordt bereikt. Moeilijk te verduurzamen gebouwen zoals monumenten zouden in deze categorie een plek kunnen krijgen. Echter, dit is wel een lastige categorie omdat aardgasvrij vraagt om een laag temperatuur warmtevoorziening waarvoor ook voldoende energiebesparingsmogelijkheden (isolatie) nodig zijn.

- Uitwerken van de investeringsopgave in een vervanging/ renovatie/ nieuwbouw onderhouds- cq. investeringsplan.
- Investeringsopgave vertalen naar concrete projecten op momenten dat uitvoering aan de orde is.
- Inpassing in normale werk. In deze stap maakt de verduurzaming van het vastgoed integraal onderdeel uit van het reguliere werk. Portefeuillesturing wordt op een duurzame manier uitgevoerd en draagt bij aan de duurzame, maatschappelijke beleidsdoelstellingen. Wij gaan strategisch om met beschikbare middelen, die nauw worden afgestemd op de behoeften. Dit leidt tot een optimale balans tussen maatschappelijk en financieel rendement.

Bijlage 1 Vastgoedlijst

Culturele huisvesting	EPA-U beschikbaar	Direct of indirect eigendom
Bagijnenstraat 11	ja	direct
Bagijnenstraat 9	ja	direct
Bergkerkplein 14	ja	direct
Bibliotheek	nee	indirect
Bodenloods	nee	indirect
Bolwerksweg 6	nee	direct
Bolwerksweg 8	nee	direct
Brink 56	ja	direct
Cultureel centrum	nee	indirect
Davo	nee	indirect
Grote Kerkhof 41	nee	direct
Kerkplein 5	nee	direct
Kleine Poot	nee	direct
Klooster 12	ja	direct
Klooster 3	ja	direct
Mimik	nee	indirect
Polakkers	nee	indirect
Ramelestraat 6	ja	direct
Ramelestraat 6A t/m 6M	nee	direct
Gemeentelijke huisvesting		
Grote Kerkhof 1	nee	direct
Grote Kerkhof 2	nee	direct
Grote Kerkhof 4	nee	direct
Polstraat 12	ja	direct
Huisvesting buurtwerk		
Albert Cuypstraat 11	ja	direct
Andriessenplein 1	ja	direct
Bierstraat 52	nee	direct
Flora 193	ja	direct
Fonteinkruid 61	ja	direct
Frederik Van Blankenheimstraat 17	ja	direct
Muggeplein 9	ja	direct
Oude Bathmenseweg 5	ja	direct
Ramelestraat 2	ja	direct
Scheperboersweg 2	nee	direct
Schoolstraat 6A	ja	direct
Smyrnastraat 1	ja	direct
Spuistraat 48	ja	direct
Zutphenselaan 18	ja	direct
Huisvesting kind en jeugdbeleid		
Achter de Muren Zandpoort 20	ja	direct
Andriessenplein 2	ja	direct
Brinkpoortstraat 7A	ja	direct
Oudaenstraat 1	nee	direct
Zwaluwenburg 2 en 4	nee	direct
Zwaluwenburg 2B	ja	direct

Maatschappelijke opvang		
Achter de Muren Duimpoort 49	ja	direct
Achter de Muren Duimpoort 51	ja	direct
Lange Zandstraat 13	ja	direct
Lange Zandstraat 15	ja	direct
Polstraat 48	ja	direct
Polstraat 8	ja	direct
Onderwijshuisvesting		
Andriessenplein 12	nee	indirect
Andriessenplein 13	nee	indirect
Andriessenplein 22	nee	indirect
Andriessenplein 3	nee	direct
Andriessenplein 4	nee	indirect
Arkelstein 8	nee	indirect
Bagijnenstraat 13	nee	indirect
Bakkerskamp 4	nee	indirect
Bathmenseweg 39	nee	indirect
Bettinkdijk 1	nee	indirect
Bierstraat 54	nee	indirect
Bosanemoon 30	nee	indirect
Bosanemoon 30 BY	nee	direct
Brinkpoortstraat 7	nee	indirect
Broederenstraat 16	nee	indirect
Dreef 13	nee	direct
Duivengang 9	nee	direct
Eekhoorn 10	nee	indirect
Eikvaren 41	nee	indirect
Enkdwarsstraat 2	nee	indirect
Enkdwarsstraat 2A	nee	direct
Enkdwarsstraat 5	nee	indirect
Fonteinkruid 130	nee	direct
Groenewold 182	nee	indirect
Herman Boerhaavelaan 1	nee	indirect
Het Vlier 1	nee	indirect
Jacob van Deventerstraat 10	nee	indirect
Johannes Sinthenstraat 79	nee	indirect
Kerkstraat 3	nee	indirect
Keurkampstraat 7	nee	indirect
Kolkmansweg 38 BY	nee	indirect
Koningin Wilhelminalaan 9	nee	indirect
Laan van Borgele 60	nee	indirect
Langestraat 1	nee	direct
Lebuïnuslaan 1	nee	indirect
Leonard Springerlaan 310	nee	indirect
Maasstraat 180	nee	indirect
Meesterspad 1	nee	direct
Molenweg 53	nee	indirect
Oerdijk 149	nee	indirect
Oudaenstraat 3	nee	indirect
Pastoordijk 9	nee	indirect
Pieter de Hooghstraat 2	nee	indirect
Prins Constantijnlaan 1	nee	indirect
Rielerweg 174	nee	indirect

Rubensstraat 6	nee	direct
Schoolstraat 11	nee	indirect
Slingerbos 2	nee	indirect
Smyrnastraat 1B	nee	indirect
Spijkerpad 1	nee	indirect
Splithofstraat 1	nee	direct
Storminkstraat 1	nee	indirect
van Lithstraat 1	nee	indirect
Venninkweg 1	nee	indirect
Wezenland 582	nee	direct
Wezenland 582A	nee	indirect
Wezenland 582B	nee	indirect
Wittenstein 128	nee	indirect
Zwaluwenburg 10	nee	indirect
Zwaluwenburg 6	nee	indirect
Zwaluwenburg 8	nee	direct
Overig		
Averlose Houtweg 14 C	ja	direct
Averlose Houtweg 14 C nabij	nee	direct
Deventerweg 8A	nee	direct
Koekendijk 9	ja	direct
Milieucentrum/ Ulebelt	nee	indirect
Oranjelaan 63A	nee	direct
Pothoofd 1T	nee	direct
Roeterdsweg 1A	ja	direct
Schonenvaardersstraat 5	ja	direct
T.G. Gibsonstraat 4	nee	direct
Vogeleiland	nee	direct
Worp 12	ja	direct
Zutphenseweg 1A	nee	direct
Sportaccommodaties		
Borgelebad	nee	indirect
Bredenhorst 183	nee	direct
David Wijnveldtweg 4	ja	direct
De kroon	nee	indirect
Keizer Karellaan 16	nee	direct
Keizerslanden	nee	indirect
Leo Halleweg 3	ja	direct
Nico Bolkesteinlaan 10	ja	direct
Nico Bolkesteinlaan 12	ja	direct
Nico Bolkesteinlaan 8	ja	direct
Oudendijk 6	nee	direct
Prinses Margrietlaan 14	ja	direct
De Scheg	nee	indirect
Somervaartpad 2	nee	direct
Sportveldenlaan 20	nee	direct
Stationsweg 38	nee	direct

Persbericht
9 oktober 2020

Routekaart voor duurzame gemeentelijke panden

Hoe kunnen de panden die in het bezit zijn van de gemeente Deventer het best verduurzaamd worden? Om het antwoord te vinden op dit vraag, werkt de gemeente aan een routekaart die dat in beeld brengt. Deze routekaart bepaalt het doel voor de lange termijn, maar maakt ook concreet welke panden al op korte termijn duurzamer kunnen.

De routekaart is de uitvoering van een motie van de gemeenteraad, die is aangenomen bij de behandeling van de begroting in 2019. Deze motie 'Verduurzaming Gemeentelijk vastgoed' draagt het college op om een plan van aanpak te maken voor de verduurzaming van de gemeentelijke panden en de kosten van deze verduurzaming inzichtelijk te maken.

Maatschappelijke functie

Wethouder Vastgoed Rob de Geest: "De routekaart gaat over verduurzaming, maar ook over financiën en het maatschappelijk rendement van onze panden. We vinden het belangrijk om breed naar onze panden te kijken. Dus we kijken naar het energielabel en de winst die daar te halen is, maar altijd in combinatie met de maatschappelijke functie van het gebouw. Veel panden zijn in gebruik als school, buurthuis of culturele plek. Door breed naar de functies en de mogelijkheden te kijken, ontstaat een goed plan voor de toekomst."

Kernbezit

Na uitwerking in uitvoeringsdocumenten en besluitvorming daarop, kan de verduurzaming worden opgenomen in de meerjarenbegroting. De gemeente heeft ruim 300 panden in eigendom. Hiervan zijn 79 panden aangewezen als zogeheten direct kernbezit van de gemeente. Bij deze panden is het de ambitie om zoveel mogelijk energielabel A te realiseren. Dit kost naar verwachting 3 tot 5 miljoen euro.

Energie neutrale gemeente

Wethouder Milieu en Duurzaamheid Carlo Verhaar: "Deventer is duurzaam en dus willen we als gemeente het goede voorbeeld geven, ook als het om de energiezuinigheid van onze eigen panden gaat. Voor nieuwbouw zoals het stadhuis dat verwarmd en gekoeld wordt met IJsselwater is dat makkelijker dan voor een historisch monument zoals de Waag."

Onderhoudsplanning

Het college stelt voor aan de raad om voor het opstellen van de routekaart en de eerste maatregelen geld beschikbaar te stellen dat is overgebleven bij de nieuwbouw van het Stadhuiskwartier. Het gaat om een bedrag van 160.000 euro. Dit geld wordt onder meer gebruikt voor duurzaamheidsmaatregelen aan panden die volgend jaar op de onderhoudsplanning staan.