

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Inrichting en Beheer Leefomgeving

Onderwerp:

Portefeuillestrategie verduurzaming vastgoed

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 23-05-2023
Notanummer	: 2023-441
Datum	: 23-05-2023
Programma	: Vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20230511 - Rapportage investeringsprogramma verduurzaming gemeente Deventer.pdf,2023-05-17 portefeuillestrategie verduurzaming vastgoed.pdf

### Parafering

<li>17-05-2023: Wethouder</li><li>16-05-2023: portefeuillemanager Vastgoed</li>

### Agendering

\* 17-05-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

24-05-2023

B & W d.d.: 23-05-2023

### Besluit

1. De raad voor te stellen de portefeuillestrategie verduurzaming vastgoed vast te stellen
2. De raad voor te stellen het investeringsprogramma verduurzaming vastgoed vast te stellen
3. De raad voor te stellen de dekking van de financiële consequenties van het investeringsprogramma mee te nemen bij de besluitvorming voorjaarsnota 2023
4. De raad voor te stellen van de gereserveerde middelen in de begroting 2023 structureel €75.000 in te zetten voor energiemangement
5. De raad voor te stellen een voorbereidingskrediet van €200.000 beschikbaar te stellen voor de verduurzaming van de geprioriteerde gebouwen en dit te dekken uit de gereserveerde middelen in de begroting 2023
6. De raad voor te stellen een reserve verduurzaming vastgoed in te stellen
7. Het raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit vast te stellen
8. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

### Inleiding

Verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed is niet vrijblijvend. De uitdaging om de uitstoot van broeikasgassen terug te brengen is vertaald in de Klimaatwet. Hoofddoel voor de gebouwde omgeving is het bereiken van 95% CO2 reductie in Nederland in 2050 ten opzichte van 1990 en als tussendoel streven naar minstens 55% CO2 reductie in 2030 ten opzichte van 1990.

In het Klimaatakkoord is ook bepaald dat de 12 grote gebouweigenaren - waaronder gemeenten - 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.

In 2020 heeft de raad de Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed Deventer vastgesteld. Deze startnotitie schetst een beeld van de integrale samenhang en omvang van de verduurzamingsopgave. Het streven naar een energieneutrale vastgoedportefeuille is een langdurige, complexe en financieel omvangrijke opgave.

Op 21 december 2022 heeft de raad de Kadernota Vastgoed 2022 vastgesteld. Daarin is opgenomen dat wij de duurzaamheidsambities uit het bestuursakkoord vertalen in een actuele portefeuillestrategie en investeringsprogramma. Daar wordt met dit voorstel invulling aangegeven.

De portefeuillestrategie geeft op strategisch, tactisch en uitvoeringsniveau weer hoe we toewerken naar verduurzaming van onze maatschappelijke vastgoedportefeuille. Het investeringsprogramma geeft een beeld van de financiële opgave, waaruit naar voren komt dat aanvullende middelen noodzakelijk zijn om de doelstellingen uit de klimaatwet te realiseren.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het resultaat van de portefeuillestrategie is een kader om op een programmatische wijze sturing te geven aan de verduurzaming van ons maatschappelijke vastgoed. 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 het investeringsprogramma is in beeld welke middelen nodig zijn om in tot 2030 minstens 55% CO2 reductie te realiseren ten opzichte van 1990 en daarmee op koers te liggen naar een nagenoeg energieneutrale (95% reductie) vastgoedportefeuille in 2050. Ondanks dat een aanzienlijk deel van de investering onrendabel is, conformeren wij ons hiermee aan de klimaatwetdoelstellingen en nemen onze verantwoordelijkheid. Hiermee staan wij sterker richting andere partijen om dat ook te doen om zo een nog hoger maatschappelijk rendement te realiseren.

### **Kader**

- \* Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed Deventer (18 november 2020)
- \* Kadernota Vastgoed 2022 (21 december 2022)
- \* Bestuursakkoord 2022 - 2026
- \* Energieplan Deventer (1 juli 2020)
- \* Raadsmededeling Actualiseren energieplan Deventer en voortgang Energieplan Deventer 2020
- \* Raadsmededeling portefeuillestrategie en investeringsprogramma verduurzaming vastgoed (18 mei 2021)
- \* Deventer Klimaatadaptatieprogramma 2021
- \* Raadsmededeling Natuurinclusief bouwen (22 oktober 2019)
- \* Motie Verduurzaming gemeentelijk vastgoed (13 november 2019)
- \* Raadsmededeling Presentatie aan raad ter nadere duiding van de motie 6.1 van 13 november 2019

### **Betrokken partijen en participatie**

Externe partners (zoals huurders) zijn in deze fase nog niet geconsulteerd, maar zullen worden betrokken in de volgende fase van uitvoering.

## Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

De belangrijkste uitgangspunten en kaders die hiermee worden vastgelegd zijn:

- \* De focus in sturing op de duurzaamheidsdoelstelling ligt op CO2 reductie, conform de klimaatwet. Die gaat uit van minstens 55% CO2 reductie in 2030 ten opzichte van 1990 en 95% CO2 reductie in 2050.
- \* Naast energiebesparing geven wij ook richting aan onze ambities met betrekking tot het duurzaamheidsmaatregelen op het gebied van klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, circulariteit, klimaatpositief en biobased bouwen.
- \* Met de huidige bouwwetgeving realiseren wij de doelstelling 2050 energieneutraal niet. Voor nieuwbouw hanteren wij daarom de ENG als norm in plaats van het bouwbesluit BENG; met een relatief beperkte meer investering kan een goede verduurzamingsslag gerealiseerd worden. Voor duurzame (grootschalige) renovatie proberen wij zoveel mogelijk ENG na te streven, waarbij wij afwegingen maken op basis van kosteneffectiviteit.
- \* De verduurzaming van het maatschappelijke vastgoed wordt met de portefeuillestrategie programmatisch aangepakt, om de doelstellingen van 2030 en 2050 meest optimaal te kunnen realiseren. Op basis van verschillende indicatoren (zoals kosteneffectiviteit, zichtbaarheid in relatie tot voorbeeldfunctie, energiereductie na verduurzaming, bijdrage in doelstelling CO2 reductie) kan gestuurd worden.
- \* Omdat in het investeringsprogramma naast componentsgewijze verduurzaming ook rekening wordt gehouden met duurzame renovatie en vervangende nieuwbouw na 2030 is de scope van de portefeuillestrategie 2050.
- \* Met de ambitie van 2050 energieneutraal kunnen wij op een kosteneffectieve wijze werken aan de verduurzaming van onze vastgoedportefeuille met een totale investering van 104 miljoen bruto. Voor de doelstelling 2030 minstens 55% CO2 reductie is een bruto investering van 69,5 miljoen nodig. Dat komt omdat wij op deze manier op logische momenten kunnen investeren en naar verwachting slechts beperkt desinvesteringen hoeven te doen.
- \* Het investeringsprogramma gaat uit van het huidige areaal aan kernbezit. Bij het vaststellen van het investeringsprogramma is enerzijds de toekomstige uitbreidingsopgave bij nieuwbouw en renovatie en anderzijds het af te stoten vastgoed niet volledig in beeld. Daarvoor zijn uitgewerkte integrale huisvestingsplannen per gebouw en/ of deelportefeuilles noodzakelijk. Een voorbeeld is het IHP onderwijs. Daarom is uitgegaan van de huidige areaal aan vierkante meters en is op basis van huidige inzichten de verduurzamingsstrategie per gebouw bepaald. Aandachtspunt is dat wanneer bij nieuwbouw het gebouwoppervlak toeneemt, ook de investering verduurzaming toeneemt.
- \* In het investeringsprogramma zijn de méérkosten voor verduurzaming opgenomen. De feitelijke investering nieuwbouw en renovatie vraagt om andere dekking. In de portefeuillestrategie is hiertoe een financiële beleidslijn opgenomen.
- \* Van de totale energiebesparing gaan wij 90% inzetten als dekking voor de investering. 10% blijft voor de gebruiker als incentive om samen met de gemeente de verduurzamingsopgave op te pakken.

Argumenten tegen

- \* Met het vaststellen van de portefeuillestrategie geven wij aan minimaal te willen voldoen aan de klimaatwet doelstellingen. Dat heeft financiële consequenties waarvoor op dit moment nog geen dekking binnen de bestaande begroting is. Dat legt een beslag en verplichting op financiële middelen in de komende jaren.
- \* In het investeringsprogramma is op basis van het huidige areaal aan vastgoed

en de huidige inzichten een raming gemaakt. Tegelijkertijd is veel nog onzeker (prijzontwikkeling, technologische ontwikkeling) en afhankelijk van nog te maken keuzes (hoeveel areaal, strategie: o.a. nieuwbouw/ renovatie) in de toekomst. Dit kan kostenverhogend werken.

### **Financiële consequenties en dekking**

Het investeringsprogramma 2023-2030 laat het volgende beeld zien. Doelstelling volgens de klimaatwet en uitwerking in de sectorale routekaart gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is om in 2050 nagenoeg energieneutraal te zijn. Om deze doelstelling te realiseren moet jaarlijks de CO<sub>2</sub> uitstoot met 5,2% teruggedrongen worden tot 2030 en daarna 2% per jaar tot 2050. Tot en met 2030 gaat het om 36% reductie ten opzichte van 2023. Om het totale gemeentelijke kernbezit (incl. onderwijshuisvesting en sportbedrijf) van de gemeente Deventer dat verwarmd wordt (ruim 153 panden) in 2050 energieneutraal te krijgen is een investering van ongeveer 128 miljoen bruto noodzakelijk. Met de huidige lopende projecten realiseren wij voor 2030 CO<sub>2</sub> reductie van ca 14% ten opzichte van de doelstelling van 36% 2023. Dat betekent dat aanvullende investeringen nodig zijn.

De grootste opgave ligt in de periode 2023 tot en met 2030. Om de doelstelling 2030 te realiseren is een investering van bruto 69,5 miljoen bruto nodig. Dat is netto 48,3 miljoen, omdat een deel van de investering gedekt kan worden uit het budget planmatig onderhoud en deels uit de energiebesparing door afspraken te maken met huurders. Ongeveer 70% van de bruto investering is dus onrendabel. In de portefeuillestrategie is aangegeven volgens welke financiële spelregels wij de verduurzaming willen realiseren. De feitelijke dekking voor de financiële consequenties gebeurt via afzonderlijke besluiten, zoals bijvoorbeeld de voorjaarsnota en de reguliere P&C cyclus.

Per jaar is een investering van ruim 6 miljoen netto nodig, dat leidt tot een kapitaallast van € 370.000 in 2024 dat oploopt tot 3,2 miljoen in 2031. Daarnaast zullen structureel middelen (€100.000) nodig zijn voor energiemangement (monitoring, coaching van energieverbruik van de gebruikers, het inregelen van de installaties en projectleiding). In het investeringsprogramma zijn de investeringen en de dekkingsbehoefte in meerjarig perspectief weergegeven. In het investeringsprogramma is een jaarlijks gemiddelde aangehouden. Aandachtspunt is het investeringsritme; wanneer het een logisch moment blijkt een groot pand al in de eerste jaren (bijv. 2024) te verduurzamen, zal de investeringsbehoefte en dus de noodzakelijke financiële middelen naar voren schuiven. En vice versa. Dergelijke bijstellingen maken onderdeel uit van de portefeuillestrategie.

De klimaatwetdoelstellingen zijn gericht op energiebesparingen en CO<sub>2</sub> reductie. Maar verduurzaming is meer. Zo gaat het ook over te nemen maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en circulariteit. De portefeuillestrategie geeft aan hoe wij hiermee omgaan. In het investeringsprogramma is een inschatting gemaakt wat dit financieel betekent; 16,7 miljoen tot en met 2030.

In 2021 is het eerste investeringsprogramma opgesteld, maar niet vastgesteld. Op dat moment was de verwachting dat gezien de omvangrijke investeringsopgave het rijk middelen beschikbaar zou stellen. In 2022 heeft het rijk de Dumava subsidieregeling opengesteld, dat voor de gemeente Deventer tot een rijksbijdrage van € 25.000 heeft geleid. In 2023 wordt een volgende tranche van deze regeling opengesteld. Gezien het totaal beschikbare subsidiebudget in relatie tot de inschrijving is de verwachting dat de rijksbijdrage marginaal zal zijn. Aanvullende middelen zullen dus nodig zijn. De financiële consequenties worden meegenomen in de besluitvorming voorjaarsnota 2023.

In het bestuursakkoord zijn middelen gereserveerd, opgenomen in de begroting 2023. Voorstel is deze middelen in te zetten voor de componentsgewijze verduurzaming van de geprioriteerde panden op basis van het meerjarenonderhoudsprogramma. We hebben namelijk verschillende panden waar komende jaren vervangingen noodzakelijk zijn. Dit zijn Andriessenplein, Smyrnastraat, De Waag (geprioriteerd in het bestuursakkoord), Bergkerk, Brinkpoortstraat, Lange Zandstraat, Maatmansweg (Ulebelt), Klooster, Mr de Boerlaan en van Blankenheimstraat. In het investeringsprogramma is voor deze gebouwen een investering van 18,4 mln netto geraamd om deze energieneutraal te maken. Op basis van de beschikbare middelen is een investeringsbedrag van 4,5 miljoen netto beschikbaar. Dat betekent dat deze gebouwen niet volledig energieneutraal gemaakt kunnen worden en in de toekomst aanvullende maatregelen nodig zullen zijn. Dat past bij de strategie componentsgewijs verduurzamen. Uitgangspunt is dat wij verduurzamen zoveel mogelijk combineren op logische momenten. Dat kan betekenen dat verduurzaming plaats vindt in combinatie met andere maatregelen (uitbreiding, vernieuwing, verbetering etc). Keuzes daarin zijn afhankelijk van verschillende factoren, zoals keuzes vanuit de beleidsprogramma's. Daarom is het voorstel om een voorbereidingskrediet van €200.000 beschikbaar te stellen om dit uit te werken en via de P&C cyclus de middelen voor de uitvoeringsmaatregelen beschikbaar te stellen. Daarnaast is het voorstel om nu structureel € 75.000 beschikbaar te stellen voor energiemangement.

Ook is het voorstel een reserve verduurzaming vastgoed in te stellen. Doel van deze reserve is middelen beschikbaar te houden voor de verduurzaming van ons vastgoed. In deze reserve worden de volgende middelen gestort: middelen die eenmalig ter beschikking worden gesteld, subsidies verduurzaming, vrijval structurele middelen die niet zijn ingezet, 90% van de energiebesparing middels verhoging huur. Verduurzamingsmaatregelen die niet als investeringen worden gezien en dus niet worden geactiveerd worden geput uit deze reserve.

## **Openbaarmaking en communicatie**

### **Aanpak en uitvoering**

Na vaststelling van de portefeuillestrategie en het beschikbaar stellen van middelen bij de voorjaarsnota kan een volgende stap gezet worden met de verduurzaming van ons vastgoed. Onder andere:

- \* Om een goede 0-situatie qua energieverbruik te hebben gaan wij de energiemonitoring inrichten
- \* Voor geprioriteerde panden op basis van het MJOP gaan wij de verduurzamingsmaatregelen op pandniveau uitwerken en via de reguliere P&C cyclus een dekkingsvoorstel doen
- \* Bij de gebouwen die wij duurzaam renoveren en sloop/ nieuwbouwprojecten nemen wij de uitgangspunten van de portefeuillestrategie mee als vastgesteld kader. Besluitvorming over de financiële consequenties gebeurt via afzonderlijke projecten
- \* Beleidsprogramma's worden gestimuleerd om integrale huisvestingsplannen op te stellen om zicht te krijgen op de nieuwbouw en renovatie opgave

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Portefeuillestrategie verduurzaming vastgoed  
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,  
Voorstelnummer : 2023-441  
Datum B en W besluit : 23-05-2023  
Team : DEV-IBL

### Inleiding

Verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed is niet vrijblijvend. De uitdaging om de uitstoot van broeikasgassen terug te brengen is vertaald in de Klimaatwet. Hoofddoel voor de gebouwde omgeving is het bereiken van 95% CO2 reductie in Nederland in 2050 ten opzichte van 1990 en als tussendoel streven naar minstens 55% CO2 reductie in 2030 ten opzichte van 1990.

In het Klimaatakkoord is ook bepaald dat de 12 grote gebouweigenaren - waaronder gemeenten - 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.

In 2020 heeft de raad de Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed Deventer vastgesteld. Deze startnotitie schetst een beeld van de integrale samenhang en omvang van de verduurzamingsopgave. Het streven naar een energieneutrale vastgoedportefeuille is een langdurige, complexe en financieel omvangrijke opgave.

Op 21 december 2022 heeft de raad de Kadernota Vastgoed 2022 vastgesteld. Daarin is opgenomen dat wij de duurzaamheidsambities uit het bestuursakkoord vertalen in een actuele portefeuillestrategie en investeringsprogramma. Daar wordt met dit voorstel invulling aangegeven.

De portefeuillestrategie geeft op strategisch, tactisch en uitvoeringsniveau weer hoe we toewerken naar verduurzaming van onze maatschappelijke vastgoedportefeuille. Het investeringsprogramma geeft een beeld van de financiële opgave, waaruit naar voren komt dat aanvullende middelen noodzakelijk zijn om de doelstellingen uit de klimaatwet te realiseren.

### Raadsvoorstel

1. De portefeuillestrategie verduurzaming vastgoed vast te stellen
2. Het investeringsprogramma verduurzaming vastgoed vast te stellen, behalve de dekking van de financiële consequenties
3. De dekking van de financiële consequenties mee te nemen bij de besluitvorming voorjaarsnota 2023
4. Van de gereserveerde middelen in de begroting 2023 structureel €75.000 in te zetten voor energimanagement
5. Een voorbereidingskrediet van €200.000 beschikbaar te stellen voor de verduurzaming van de geprioriteerde gebouwen en dit te dekken uit de gereserveerde middelen in de begroting 2023
6. Een reserve verduurzaming vastgoed in te stellen

### Kern raadsvoorstel

Met de portefeuillestrategie en het investeringsprogramma is er een kader om op een programmatische wijze sturing te geven aan de verduurzaming van ons maatschappelijke vastgoed.

### Beoogd resultaat

Met de portefeuillestrategie is er een kader om op een programmatische wijze sturing te geven aan de verduurzaming van ons maatschappelijke vastgoed. 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 het investeringsprogramma is in beeld welke middelen nodig zijn om in 2030 minstens 55% CO2 reductie te realiseren ten opzichte van 1990 en daarmee op koers te liggen naar een nagenoeg energieneutrale (95% reductie) vastgoedportefeuille in 2050. Ondanks dat een aanzienlijk deel van de investering onrendabel is, conformeren wij ons hiermee aan de klimaatwetdoelstellingen en nemen onze verantwoordelijkheid. Hiermee staan wij sterker richting andere partijen om dat ook te doen om zo een nog hoger maatschappelijk rendement te realiseren.

### **Kader**

- \* Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed Deventer (18 november 2020)
- \* Kadernota Vastgoed 2022 (21 december 2022)
- \* Bestuursakkoord 2022 - 2026
- \* Energieplan Deventer (1 juli 2020)
- \* Raadsmededeling Actualiseren energieplan Deventer en voortgang Energieplan Deventer 2020
- \* Raadsmededeling portefeuillestrategie en investeringsprogramma verduurzaming vastgoed (18 mei 2021)
- \* Deventer Klimaatadaptatieprogramma 2021
- \* Raadsmededeling Natuurinclusief bouwen (22 oktober 2019)
- \* 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**

Argumenten voor:

De belangrijkste uitgangspunten en kaders die hiermee worden vastgelegd zijn:

- \* De focus in sturing op de duurzaamheidsdoelstelling ligt op CO2 reductie, conform de klimaatwet. Die gaat uit van minstens 55% CO2 reductie in 2030 ten opzichte van 1990 en 95% CO2 reductie in 2050.
- \* Naast energiebesparing geven wij ook richting aan onze ambities met betrekking tot het duurzaamheidsmaatregelen op het gebied van klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit, circulariteit, klimaatpositief en biobased bouwen.
- \* Met de huidige bouwwetgeving realiseren wij de doelstelling 2050 energieneutraal niet. Voor nieuwbouw hanteren wij daarom de ENG als norm in plaats van het bouwbesluit BENG; met een relatief beperkte meer investering kan een goede verduurzamingsslag gerealiseerd worden. Voor duurzame (grootschalige) renovatie proberen wij zoveel mogelijk ENG na te streven, waarbij wij afwegingen maken op basis van kosteneffectiviteit.
- \* De verduurzaming van het maatschappelijke vastgoed wordt met de portefeuillestrategie programmatisch aangepakt, om de doelstellingen van 2030 en 2050 meest optimaal te kunnen realiseren. Op basis van verschillende indicatoren (zoals kosteneffectiviteit, zichtbaarheid in relatie tot voorbeeldfunctie, energiereductie na verduurzaming, bijdrage in doelstelling CO2 reductie) kan gestuurd worden.
- \* Omdat in het investeringsprogramma naast componentsgewijze verduurzaming ook rekening wordt gehouden met duurzame renovatie en vervangende nieuwbouw na 2030 is de scope van de portefeuillestrategie 2050.
- \* Met de ambitie van 2050 energieneutraal kunnen wij op een kosteneffectieve wijze werken aan de verduurzaming van onze vastgoedportefeuille met een totale investering van 104 miljoen bruto. Voor de doelstelling 2030 minstens 55% CO2 reductie is een bruto investering van 69,5 miljoen nodig. Dat komt omdat wij op deze manier op logische momenten kunnen investeren en naar verwachting slechts beperkt desinvesteringen hoeven te doen.
- \* Het investeringsprogramma gaat uit van het huidige areaal aan kernbezit. Bij het vaststellen van het investeringsprogramma is enerzijds de toekomstige

uitbreidingsopgave bij nieuwbouw en renovatie en anderzijds het af te stoten vastgoed niet volledig in beeld. Daarvoor zijn uitgewerkte integrale huisvestingsplannen per gebouw en/ of deelportefeuilles noodzakelijk. Een voorbeeld is het IHP onderwijs. Daarom is uitgegaan van de huidige areaal aan vierkante meters en is op basis van huidige inzichten de verduurzamingsstrategie per gebouw bepaald. Aandachtspunt is dat wanneer bij nieuwbouw het gebouwoppervlak toeneemt, ook de investering verduurzaming toeneemt.

\* In het investeringsprogramma zijn de méérkosten voor verduurzaming opgenomen. De feitelijke investering nieuwbouw en renovatie vraagt om andere dekking. In de portefeuillestrategie is hiertoe een financiële beleidslijn opgenomen.

\* Van de totale energiebesparing gaan wij 90% inzetten als dekking voor de investering. 10% blijft voor de gebruiker als incentive om samen met de gemeente de verduurzamingsopgave op te pakken.

#### Argumenten tegen

\* Met het vaststellen van de portefeuillestrategie geven wij aan minimaal te willen voldoen aan de klimaatwet doelstellingen. Dat heeft financiële consequenties waarvoor op dit moment nog geen dekking binnen de bestaande begroting is. Dat legt een beslag en verplichting op financiële middelen in de komende jaren.

\* In het investeringsprogramma is op basis van het huidige areaal aan vastgoed en de huidige inzichten een raming gemaakt. Tegelijkertijd is veel nog onzeker (prijsontwikkeling, technologische ontwikkeling) en afhankelijk van nog te maken keuzes (hoeveel areaal, strategie: o.a. nieuwbouw/ renovatie) in de toekomst. Dit kan kostenverhogend werken.

#### Betrokken partijen en participatie

Externe partners (zoals huurders) zijn in deze fase nog niet geconsulteerd, maar zullen worden betrokken in de volgende fase van uitvoering.

#### Financiële consequenties

Het investeringsprogramma 2023-2030 laat het volgende beeld zien. Doelstelling volgens de klimaatwet en uitwerking in de sectorale routekaart gemeentelijk maatschappelijk vastgoed is om in 2050 nagenoeg energieneutraal te zijn. Om deze doelstelling te realiseren moet jaarlijks de CO<sub>2</sub> uitstoot met 5,2% teruggedrongen worden tot 2030 en daarna 2% per jaar tot 2050. Tot en met 2030 gaat het om 36% reductie ten opzichte van 2023. Om het totale gemeentelijke kernbezit (incl. onderwijshuisvesting en sportbedrijf) van de gemeente Deventer dat verwarmd wordt (ruim 153 panden) in 2050 energieneutraal te krijgen is een investering van ongeveer 128 miljoen bruto noodzakelijk. Met de huidige lopende projecten realiseren wij voor 2030 een CO<sub>2</sub> reductie van ca 14% ten opzichte van de doelstelling van 36% 2023. Dat betekent dat aanvullende investeringen nodig zijn.

De grootste opgave ligt in de periode 2023 tot en met 2030. Om de doelstelling 2030 te realiseren is een investering van bruto 69,5 miljoen bruto nodig. Dat is netto 48,3 miljoen, omdat een deel van de investering gedekt kan worden uit het budget planmatig onderhoud en deels uit de energiebesparing door afspraken te maken met huurders. Ongeveer 70% van de bruto investering is dus onrendabel. De feitelijke dekking voor de financiële consequenties gebeurt via afzonderlijke besluiten, zoals bijvoorbeeld de voorjaarsnota en de reguliere P&C cyclus.

Per jaar is een investering van ruim 6 miljoen netto nodig, dat leidt tot een kapitaallast van € 370.000 in 2024 dat oploopt tot 3,2 miljoen in 2031. Daarnaast zullen structureel middelen (€100.000) nodig zijn voor energiemangement (monitoring, coaching van energieverbruik van de gebruikers, het inregelen van de installaties en projectleiding). In het investeringsprogramma zijn de investeringen en de dekkingsbehoefte in



meerjarig perspectief weergegeven. In het investeringsprogramma is een jaarlijks gemiddelde aangehouden. Aandachtspunt is het investeringsritme; wanneer het een logisch moment blijkt een groot pand al in de eerste jaren (bijv. 2024) te verduurzamen, zal de investeringsbehoefte en dus de noodzakelijke financiële middelen naar voren schuiven. En vice versa. Dergelijke bijstellingen maken onderdeel uit van de portefeuillestrategie.

De klimaatwetdoelstellingen zijn gericht op energiebesparingen en CO2 reductie. Maar verduurzaming is meer. Zo gaat het ook over te nemen maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en circulariteit. De portefeuillestrategie geeft aan hoe wij hiermee omgaan. In het investeringsprogramma is een inschatting gemaakt wat dit financieel betekent; 16,7 miljoen tot en met 2030.

In 2021 is het eerste investeringsprogramma opgesteld, maar niet vastgesteld. Op dat moment was de verwachting dat gezien de omvangrijke investeringsopgave het rijk middelen beschikbaar zou stellen. In 2022 heeft het rijk de Dumava subsidieregeling opengesteld, dat voor de gemeente Deventer tot een rijksbijdrage van € 25.000 heeft geleid. In 2023 wordt een volgende tranche van deze regeling opengesteld. Gezien het totaal beschikbare subsidiebudget in relatie tot de inschrijving is de verwachting dat de rijksbijdrage marginaal zal zijn. Aanvullende middelen zullen dus nodig zijn. De financiële consequenties worden meegenomen in de besluitvorming voorjaarsnota 2023.

In het bestuursakkoord zijn middelen gereserveerd, opgenomen in de begroting 2023. Voorstel is deze middelen in te zetten voor de componentsgewijze verduurzaming van de geprioriteerde panden op basis van het meerjarenonderhoudsprogramma. We hebben namelijk verschillende panden waar komende jaren vervangingen noodzakelijk zijn. Dit zijn Andriessenplein, Smyrnastraat, De Waag (geprioriteerd in het bestuursakkoord), Bergkerk, Brinkpoortstraat, Lange Zandstraat, Maatmansweg (Ulebelt), Klooster, Mr de Boerlaan en van Blankenheimstraat. In het investeringsprogramma is voor deze gebouwen een investering van 18,4 mln netto geraamd om deze energieneutraal te maken. Op basis van de beschikbare middelen is een investeringsbedrag van 4,5 miljoen netto beschikbaar. Dat betekent dat deze gebouwen niet volledig energieneutraal gemaakt kunnen worden en in de toekomst aanvullende maatregelen nodig zullen zijn. Dat past bij de strategie componentsgewijs verduurzamen. Uitgangspunt is dat wij verduurzamen zoveel mogelijk combineren op logische momenten. Dat kan betekenen dat verduurzaming plaats vindt in combinatie met andere maatregelen (uitbreiding, vernieuwing, verbetering etc). Keuzes daarin zijn afhankelijk van verschillende factoren, zoals keuzes vanuit de beleidsprogramma's. Daarom is het voorstel om een voorbereidingskrediet van €200.000 beschikbaar te stellen om dit uit te werken en via de P&C cyclus de middelen voor de uitvoeringsmaatregelen beschikbaar te stellen. Daarnaast is het voorstel om nu structureel € 75.000 beschikbaar te stellen voor energiemangement.

Ook is het voorstel een reserve verduurzaming vastgoed in te stellen. Doel van deze reserve is middelen beschikbaar te houden voor de verduurzaming van ons vastgoed. In deze reserve worden de volgende middelen gestort: middelen die eenmalig ter beschikking worden gesteld, subsidies verduurzaming, vrijval structurele middelen die niet zijn ingezet, 90% van de energiebesparing middels verhoging huur. Verduurzamingsmaatregelen die niet als investeringen worden gezien en dus niet worden geactiveerd worden geput uit deze reserve.

### **Betrokkenheid raad**

Met de portefeuillestrategie heeft de raad de kaders voor de verduurzaming bepaald. De dekking voor de financiële consequenties van het investeringsprogramma worden betrokken bij de besluitvorming voorjaarsnota 2023. In het raadsvoorstel is uitgegaan van de beschikbare middelen in de begroting

2023 en op welke wijze deze in te zetten. Uit het investeringsprogramma blijkt dat aanvullende middelen noodzakelijk zijn om de doelstellingen uit de klimaatwet te realiseren. Op het moment dat aanvullende middelen zijn gereserveerd in de begroting zal de raad op verschillende manieren betrokken worden bij het vrijgeven van middelen. Bij de componentsgewijze verduurzaming en duurzame renovatie, gekoppeld aan groot onderhoud dat gedekt kan worden binnen de gereserveerde middelen zal dit via de reguliere P&C cyclus zijn. Wanneer verduurzaming gekoppeld wordt aan nieuwbouw en renovatie en aanvullend krediet nodig is, zal dit via afzonderlijke projectbesluitvorming gaan. Daarnaast zal het investeringsprogramma periodiek bijgesteld worden op basis van nieuwe inzichten, bijvoorbeeld als gevolg van actuele Integrale Huisvestings Plannen, actuele MJOP's en/of duurzame MJOP's, wetgeving, technologische ontwikkelingen. Ook zal de energieprestatie van gebouwen voor en na verduurzaming gemonitord worden om de voortgang in het realiseren van de portefeuille doelstellingen te volgen en bij te sturen. Bijstellingen worden ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

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



M.A. Kossen



R.C. König

## RAADSBESLUIT

Onderwerp : Portefeuillestrategie verduurzaming vastgoed  
Voorstelnummer : 2023-441  
Raadstafel d.d. :  
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23-05-2023, nummer 2023-441

### BESLUIT

1. De portefeuillestrategie verduurzaming vastgoed vast te stellen
2. Het investeringsprogramma verduurzaming vastgoed vast te stellen, behalve de dekking van de financiële consequenties
3. De dekking van de financiële consequenties mee te nemen bij de besluitvorming voorjaarsnota 2023
4. Van de gereserveerde middelen in de begroting 2023 structureel €75.000 in te zetten voor energimanagement
5. Een voorbereidingskrediet van €200.000 beschikbaar te stellen voor de verduurzaming van de geprioriteerde gebouwen en dit te dekken uit de gereserveerde middelen in de begroting 2023
6. Een reserve verduurzaming vastgoed in te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



# Portefeuillestrategie Verduurzaming Vastgoed

## 1. Inleiding

Verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed is niet vrijblijvend. De uitdaging om de uitstoot van broeikasgassen terug te brengen is vertaald in de Klimaatwet. Hoofddoel voor de gebouwde omgeving is het bereiken van 95% CO2 reductie in Nederland in 2050 ten opzichte van 1990 en als tussendoel streven naar minstens 55% CO2 reductie in 2030 ten opzichte van 1990.

In het Klimaatakkoord is ook bepaald dat de 12 grote gebouweigenaren - waaronder gemeenten - 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.

In 2020 heeft de raad de Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed Deventer vastgesteld. Deze startnotitie schetst een beeld van de integrale samenhang en omvang van de verduurzamingsopgave. Het streven naar een energieneutrale vastgoedportefeuille is een langdurige, complexe en financieel omvangrijke opgave.

Op 21 december 2022 heeft de raad de Kadernota Vastgoed 2022 vastgesteld. Daarin is opgenomen dat wij de duurzaamheidsambities uit het bestuursakkoord vertalen in een actuele portefeuillestrategie en investeringsprogramma.

De portefeuillestrategie geeft op strategisch, tactisch en uitvoeringsniveau weer hoe we toewerken naar verduurzaming van onze maatschappelijke vastgoedportefeuille. Het investeringsprogramma geeft een beeld van de financiële opgave, waaruit naar voren komt dat aanvullende middelen noodzakelijk zijn om de doelstellingen uit de klimaatwet te realiseren.

## 2. Uitgangspunten voor de verduurzaming

### Doelstelling

Wij hebben een voorbeeldfunctie als het gaat om de verduurzaming van ons eigen vastgoed. Daarom koersen wij met de verduurzaming van ons eigen maatschappelijke vastgoed op de vastgestelde doelstellingen uit de Klimaatwet: minstens 55% CO2 reductie in 2030 en 95% CO2 reductie in 2050 ten opzichte van 1990. Dat betekent een reductie van 36% ten opzichte van 2023.

Om die doelstelling te realiseren zullen wij tot en met 2030 jaarlijks 5,2% CO2 reductie moeten realiseren. Daarna tot en met 2050 is jaarlijks 2% reductie nodig.

De ambities uit het Bestuursakkoord 2022 – 2026 vertalen wij in de volgende uitgangspunten.

### Nieuw te bouwen gebouwen bouwen wij conform ENG

Vanaf 1 januari 2021 moeten vergunningaanvragen voor nieuwbouw voldoen aan de eisen van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). BENG is al een goede stap, maar om op termijn te voldoen aan de klimaatwet doelstellingen niet voldoende. Het hanteren van BENG voor nieuwbouw zou betekenen dat wij vóór 2050 aanvullende verduurzamingsmaatregelen moeten nemen. Afhankelijk van de specifieke gebouwkenmerken is het duurzaam renoveren van een bestaand gebouw om de stap van BENG naar ENG te maken een factor 6 tot 12 duurder dan dezelfde stap voor een nieuw te bouwen gebouw. Daarom bouwen wij nieuw te bouwen gebouwen conform ENG eisen.

### Te renoveren gebouwen gaan wij zoveel mogelijk conform ENG bouwen

Op basis van de portefeuillestrategie kan bepaald worden dat nieuwbouw geen optie is, maar dat wij bestaande gebouwen duurzaam gaan renoveren. De benodigde investering om bestaande gebouwen aan de ENG eisen te

laten voldoen zijn hoger dan bij nieuwbouw. Dat betekent dat het soms meer kosteneffectief kan zijn om niet volledig ENG te accepteren en verduurzamingsmiddelen elders binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille in te zetten.

### De focus ligt op sturing op CO2-reductie

De investeringsopgave om met name aan de 2030 doelstelling te voldoen is fors. Dat betekent dat wij de middelen en capaciteit gericht moeten gaan inzetten. Dat doen wij door te focussen op gebouwen waar het energieverbruik het hoogst is en de grootste CO2 reductie per geïnvesteerde euro gerealiseerd kan worden. Bij CO2 reductie ligt in het investeringsprogramma de focus op reductie als gevolg van energiebesparing. Maar we kijken ook naar CO2 reductie als gevolg van materiaalkeuze gedurende het bouwproces. In de selectie van marktpartijen zoeken wij partijen die hierin verantwoordelijkheid nemen.



### Bij renovatie en nieuwbouw handelen we klimaatadaptief

In het Deventer Klimaatadaptatieprogramma is opgenomen dat wij naast maatregelen om het energieverbruik te verminderen ook zoveel mogelijk klimaatadaptieve maatregelen uitvoeren. Wij doen dit voor gebouwen die wij gaan renoveren en nieuw te bouwen gebouwen. Om wateroverlast en droogte te voorkomen gaan wij het regenwater zoveel mogelijk afkoppelen en infiltreren. Om hittestress te voorkomen nemen wij maatregelen om te voorkomen dat teveel warmte een gebouw binnenkomt. De maximale eisen voor nieuwbouw passen wij niet één op één toe op renovatie, omdat bij bestaande gebouwen de oriëntatie, gevels, grootte van de ramen en overstekken al vast staan. Daarom hanteren wij bij renovatie een lager ambitieniveau en maken gebouwspecifieke afwegingen vanuit kosteneffectiviteit. Dat is maatwerk.

### We renoveren en vernieuwen onze gebouwen circulair

In het Nationaal Programma Circulaire Economie 2023 – 2030 stelt het Rijk dat Nederland in 2030 50% en in 2050 100% circulair moet zijn. Door als afnemer circulaire materialen (hergebruik) in te kopen stimuleren en ondersteunen we als gemeente de ontwikkeling van circulaire economie en geven we het goede voorbeeld. We hanteren daarbij de volgende principes: we hergebruiken materiaal dat beschikbaar is, we gebruiken minder materiaal met een zo lang mogelijke levensduur en we doen dat demontabel. Op deze manier renoveren en vernieuwen wij onze gebouwen, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Wij doen dit op een wijze die ook economisch verantwoord is. Voor nieuwbouw zoeken wij de maximale mogelijkheden, voor renovatie is het vaker maatwerk.

### Natuurinclusief bouwen is bij renovatie en nieuwbouw het uitgangspunt

Bij renovatie en nieuwbouw streven wij ernaar om natuur op een volwaardige manier in te brengen. We streven ernaar dat de nieuwe situatie beter is dan de oude wat betreft biodiversiteit. Mogelijke maatregelen zijn onder andere groene daken, schuil- en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit. Omdat ieder gebouw en project uniek is, passen wij bij renovatie maatwerk toe en zoeken wij bij nieuwbouw de maximale mogelijkheden. Hierbij maken wij de afweging of de kosten opwegen tegen het gewenste effect.

### Klimaatpositieve en biobased oplossingen nemen we optioneel mee

In de bouw zijn technologische en duurzame oplossingen voortdurend in ontwikkeling. Waar traditionele bouwmaterialen zoals cement, staal en beton een grote milieubelasting hebben (CO<sub>2</sub> uitstoot), zijn biobased materialen gemaakt van grondstoffen uit de levende natuur. Dit zijn materialen waarin CO<sub>2</sub>

langdurig kan worden opgeslagen en daarmee zelfs een klimaatpositief kunnen effect hebben. Toepassing van biobased materiaal is steeds meer gangbaar. Wij nemen bij nieuwbouw en renovatie deze maatregelen optioneel mee, daar waar het opportuun is en wij kansen zien. Zo hebben wij al bij de renovatie van de Polstraat 8-10 vlas in plaats van glaswol isolatie toegepast.

In onderstaande tabel hebben wij de duurzaamheidsambities samengevat.

Tabel 1 Samenvatting ambities verduurzaming

	Nieuwbouw	Renovatie
Ergieneutraal (ENG)	Altijd	Maximaal
Klimaatadaptatie	Maximaal	Maatwerk
Natuurinclusief	Maximaal	Maatwerk
Circulariteit	Maximaal	Maatwerk
Klimaatpositief	Optioneel	Optioneel
Biobased	Optioneel	Optioneel

Er zijn landelijk verschillende normen, principes en methoden die we als voorbeeld kunnen nemen om de duurzaamheid van een gebouw te beoordelen. Voorbeelden zijn BREEAM, Milieu Prestatie Gebouwen (MPG), GreenCalc en de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR). Via de uitvoeringsprojecten gaan wij hier ervaring mee op doen en onze duurzaamheidsambities concretiseren.

#### Wij verduurzamen alleen het kernbezit

In de Kadernota Vastgoed hebben wij bepaald dat wij vastgoed in bezit hebben en houden om gemeentelijke doelstellingen te realiseren. Dat noemen wij het kernbezit. Alleen het kernbezit gaan wij verduurzamen, omdat wij dat vastgoed langjarig in bezit hebben. De focus ligt op maatschappelijke huurders. Het niet-kernbezit maakt veelal onderdeel uit van een gebiedsontwikkelingsproject (gemeentelijke grondexploitatie) en gaan wij afstoten of herontwikkelen. Daarom gaan wij dit bezit niet verduurzamen. Indien op basis van de projectdoelstellingen blijkt dat wij deze gebouwen toch langer in bezit willen houden kan het in sommige gevallen nodig zijn om

wettelijk verplichte maatregelen uit te voeren. Indien vrijstelling niet mogelijk blijkt te zijn, voeren wij dit uit.

#### Wij verduurzamen op 'logische momenten'

Een logisch moment voor de verduurzaming kan ontstaan vanuit een onderhoudsopgave, huisvestingswens vanuit de huurder en/of programma, nieuwbouw, ontwikkelingen vanuit het energieplan of wijkuitvoeringsplannen. Wij sluiten zoveel mogelijk aan op deze momenten. Om de doelstelling 2030 te halen kan het soms nodig zijn hiervan af te wijken, door bijvoorbeeld onderhoud dat over een aantal jaren is verspreid gebundeld uit te voeren.

#### Wij zetten 90% van de energiebesparing in als dekking

Voor het merendeel van het maatschappelijke vastgoed dat wij verhuren, betaalt de huurder de energierekening. Wanneer wij als eigenaar gaan investeren in de verduurzaming, ligt het voordeel (financieel en gebruikscomfort) bij de huurder. Dit heet de split incentive. De haalbaarheid van duurzaamheidsinvesteringen

beoordelen wij op basis van de total cost of ownership, waarin de energiebesparing wordt meegenomen. Als stimuleringsmaatregel voor onze huurders wordt van de totale energiebesparing 90% ingezet als dekking voor de investering. De overige 10% komt ten gunste van de huurder. Dit percentage is geen recht en kan in praktijk afwijken. Wij maken hierover afspraken met huurders, bijvoorbeeld via een allonge op de huurovereenkomst. Wanneer dit niet mogelijk is (bijv. bij onderwijsgebouwen vragen wij geen huur) zullen wij zoeken naar maatwerk per deelportefeuille.

#### Wij gaan het energieverbruik monitoren en duurzaam gebruik stimuleren

Het werkelijke energieverbruik is sterk afhankelijk van de wijze waarop de huurder het gebouw gebruikt. Daarom is het van belang dat de huurder na oplevering van de duurzaamheidsinvesteringen actief blijft streven naar een duurzaam gebruik. Om huurders hierbij te helpen gaan wij het energieverbruik monitoren en het inzicht met hen delen. Tegelijkertijd is energiemonitoring

voor ons een instrument om zicht te houden in hoeverre wij op koers liggen in het realiseren van de doelstellingen.

Wanneer huurders zelf aangeven dat zij (aanvullende) verduurzamingsmaatregelen willen treffen, heeft dit effect op de eigenaarslasten. Bijvoorbeeld op de verzekeringspremie of het meerjaren onderhoud. Het heeft onze voorkeur dat wij dergelijke maatregelen als eigenaar uitvoeren. Daarom mag de huurder dit soort maatregelen alleen uitvoeren na (schriftelijke) toestemming van de verhuurder.

### 3. Portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie geeft op strategisch, tactisch en uitvoeringsniveau weer op welke wijze wij toewerken naar verduurzaming van onze maatschappelijke vastgoedportefeuille om daarmee te voldoen aan de doelstellingen en uitgangspunten. Het is een lange termijn investeringsopgave tot 2030 en 2050, waarin op dit moment nog veel onzeker is. Zo weten we bijvoorbeeld nog niet precies welke behoefte aan vastgoed er vanuit de verschillende beleidsprogramma's is op deze termijn. Daarnaast is wet- en regelgeving vanuit de EU en Rijk voortdurend in ontwikkeling. En ook technologisch weten we op dit moment nog niet waar wij over 10 jaar staan. Dit kan leiden tot aanpassing van doelstelling en strategie (strategisch niveau).

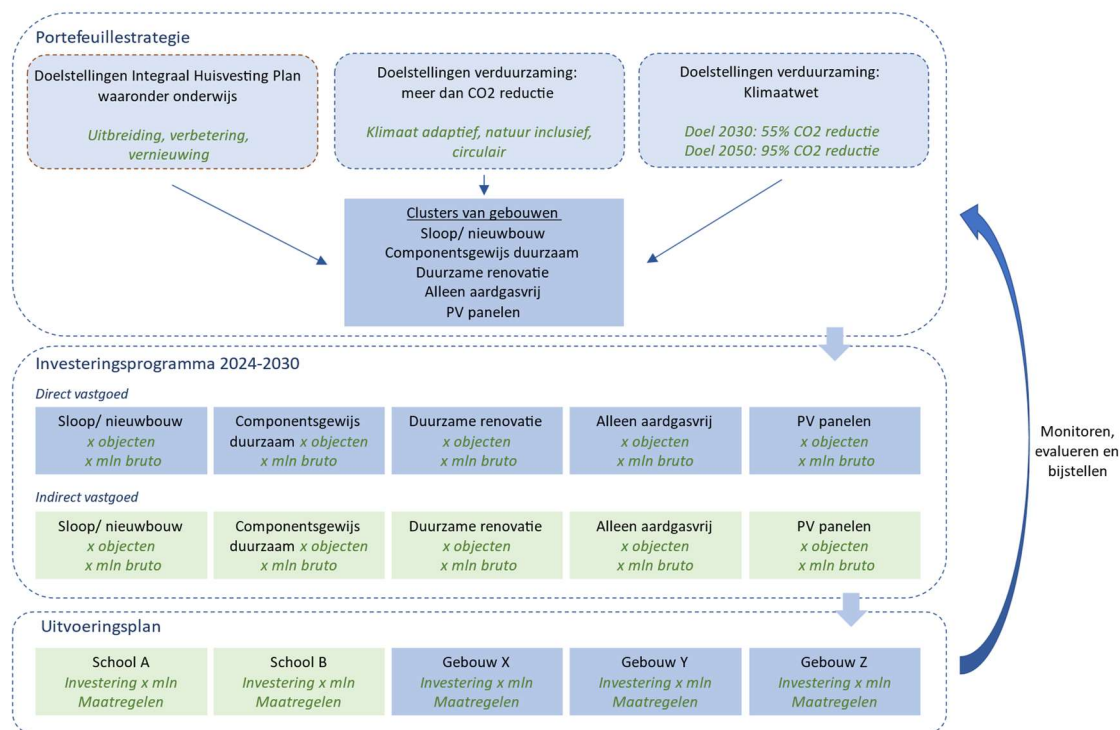
Met het investeringsprogramma (tactisch niveau) dat tegelijkertijd met de portefeuillestrategie ter besluitvorming wordt voorgelegd hebben wij inzicht in deze investeringsopgave. Op deze manier kunnen wij op een programmatische wijze sturing

geven aan het realiseren van de verduurzamingsdoelstellingen van ons gemeentelijke maatschappelijke vastgoed. De programmatische sturing leggen wij vast met de voorliggende portefeuillestrategie.

Wanneer op basis van het investeringsprogramma middelen in de

begroting gereserveerd en vrijgegeven worden, kunnen concrete uitvoeringsplannen worden opgesteld en een start gemaakt worden met de feitelijke verduurzaming van ons vastgoed.

De strategie is hieronder schematisch uitgewerkt.



Figuur 1. Schema portefeuillestrategie

### Strategisch niveau

Wij gaan uit van de zogenoemde trias energetica; dat betekent 1) het beperken van het energieverlies (bijv. isoleren), 2) maximaal gebruik van duurzame energiebronnen (bijv. zonnepanelen) en 3) het zo efficiënt mogelijk gebruiken van fossiele brandstoffen.

Daarnaast is in de routekaart het belang benoemd om breder te kijken dan alleen energie en een relatie te leggen met doelen die verband houden met de verduurzamingsopgave, waaronder klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en circulariteit. Daarvoor zijn landelijk verschillende normen en principes die wij als voorbeeld zouden kunnen nemen. Deze opgaven vormen een breder afwegingskader verduurzaming en maken onderdeel uit van de portefeuillestrategie, alleen keuzes en middelen worden op gebouwniveau afgewogen. Dat koppelen we aan duurzaam renoveren en vervangende nieuwbouw. Ook de aansluiting met de Transitievisie Warmte en de Wijkuitvoeringsplannen maakt hier onderdeel van uit.

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 te realiseren. Dit kan door voor de verschillende deelportefeuilles integrale huisvestingsplannen op te stellen. Een voorbeeld is het integrale huisvestingsplan voor onderwijs. Daarin kunnen specifieke aanvullende doelstellingen en uitgangspunten meegenomen worden, zoals hoe om te gaan met gezonde, frisse en toegankelijke scholen. Op basis van die plannen kan voor de lange termijn een beeld worden gevormd van de opgave vervangende nieuwbouw, uitbreiding, verbetering en renovatie.

### Tactisch niveau: investeringsprogramma 2023-2030

In het investeringsprogramma hebben wij zowel het directe als het indirecte (onderwijshuisvesting en sportbedrijf) meegenomen. Wij hebben nu zicht op de totale investeringsopgave om voor zowel het directe als indirecte vastgoed in 2050 de CO2

uitstoot naar 95% ten opzichte van 1990 te brengen en in 2030 55% CO2 reductie te realiseren.

In het investeringsprogramma is zowel de bruto als netto investering in beeld gebracht. Een deel van de investeringen kan gedekt worden uit energiebesparing en groot onderhoud. Daarnaast zal in veel gevallen de duurzaamheidsinvestering tot levensduurverlenging van het gebouw leiden. De huidige inschatting is dat ongeveer 70% onrendabel zal zijn.

Op basis van kernmerken van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en ontwikkelingen binnen de verschillende beleidsprogramma's zijn de gebouwen ingedeeld in clusters. We onderscheiden daarin:

- Sloop/ nieuwbouw
- Componentsgewijs duurzaam
- Duurzame renovatie
- Alleen aardgasvrij
- PV panelen

Voor ieder gebouwcluster is op basis van verschillende gebouw typologieën en landelijke kengetallen de investeringsopgave bepaald. Daarin zijn nog verschillende scenario's en keuzes mogelijk, omdat op dit moment nog niet alles zeker is. Deze verschillende scenario's komen op een vergelijkbaar investeringsniveau om de doelstelling 2030 te realiseren.

Zo zal de komende jaren voor veel maatschappelijk vastgoed vervangende nieuwbouw plaats vinden. Daar is in het investeringsprogramma een inschatting van gemaakt, dat uitgewerkt moet worden in integrale huisvestingsplannen. In het investeringsprogramma zijn de méérkosten voor verduurzaming opgenomen. De feitelijke investering nieuwbouw en renovatie vraagt om aanvullende middelen (zie ook hoofdstuk 4. Financiële beleidslijn).

**Operationeel niveau: uitvoeringsplannen**  
Wanneer op basis van het investeringsprogramma middelen in de begroting gereserveerd worden, kunnen

concrete uitvoeringsplannen worden opgesteld en een start gemaakt worden met de feitelijke verduurzaming van ons vastgoed. Zo zal een deel van de opgave gekoppeld worden aan groot onderhoud, maar zal ook de opgave meegenomen worden in nieuwbouw en renovatieprojecten. De uitwerking op uitvoeringsniveau kan vervolgens gespiegeld worden aan de budgetten in het investeringsprogramma. De grote en complexe opgave stelt eisen aan de uitvoering. We zullen hier op een programmatische wijze sturing aan geven en de samenwerking met de markt op zoeken om te komen tot innovatieve oplossingen. Dit stelt eisen aan de vastgoedorganisatie en benodigde expertise.

#### Monitoren, evalueren en bijstellen

Zoals in de routekaart is geconstateerd is de verduurzamingsopgave groot en complex. De doelstelling en richting is helder. Tegelijkertijd is veel nog onzeker. Zo kan wetgeving veranderen en zal de technologie zich ook verder ontwikkelen. Daarnaast kan de samenstelling van het investeringsprogramma wijzigen om met dezelfde middelen hetzelfde

doel te realiseren. In het investeringsprogramma is in beeld gebracht wat we verwachten dat nodig is op basis van de huidige inzichten. Daarmee kunnen we een start maken en leren door te doen. Daarnaast is in het investeringsprogramma een regelmatig investeringsritme opgenomen. Wanneer het een logisch moment blijkt te zijn een groot pand al in de eerste jaren (bijv. 2026) te verduurzamen, zal de investeringsbehoefte en dus de noodzakelijke financiële middelen naar voren schuiven. En vice versa.

Deze ervaringen gaan wij periodiek evalueren en zal tot bijstellingen leiden, welke ter besluitvorming worden voorgelegd. Dit doen wij via de reguliere planning en control cyclus en aparte raadsvoorstellen. Dat maakt onderdeel uit van de portefeuillestrategie. De frequentie van bijstellingen kan bijvoorbeeld gekoppeld worden aan de driejarige MJOP cyclus, maar kan ook eerder zijn indien IHP's beschikbaar zijn of (grote) nieuwbouw of renovatieprojecten tot nieuwe inzichten leiden.



Investeren in gebouwen is één, maar daarmee zijn wij er nog niet. Om de doelstellingen te realiseren zal complexere (installatie) techniek in onze gebouwen geplaatst worden. Dit vraagt om het goed inregelen van de installaties, zodat zij optimaal werken. Ook zullen wij onze huurders helpen in de manier waarop het gebouw en techniek gebruikt worden om het energieverbruik te reduceren.

Daarnaast is het ook van belang om de energieprestatie van onze gebouwen vóór en ná verduurzaming te monitoren. Zowel op gebouwniveau om installaties goed in te regelen en huurders te coachen op energieverbruik. Maar ook op portefeuilleniveau om de voortgang in het realiseren van onze doelstellingen te volgen om eventueel te kunnen bijsturen. In het investeringsprogramma is uitgegaan van landelijke kengetallen op basis van verschillende gebouw typologieën. Inzicht in het feitelijke energieverbruik en besparing is nog nodig. Daarvoor zal een energiemonitoringsysteem ingericht worden.

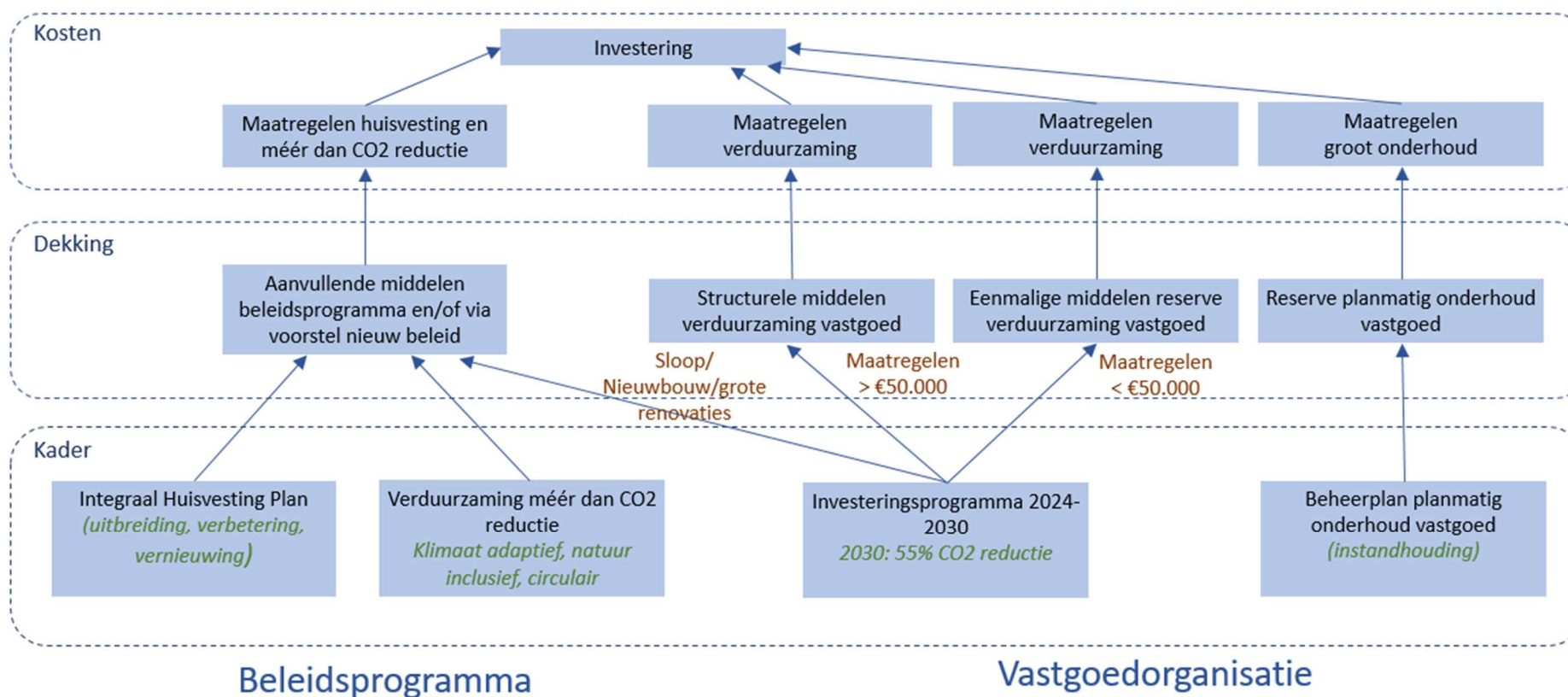
## 4. Financiële beleidslijn

De programmatische wijze van sturing is uitgewerkt in een financiële beleidslijn.

De systematiek is in onderstaand schema weergegeven en lichten we aan de hand van de verschillende clusters van gebouwen toe.



Figuur 2. Schema geldstromen



### Reserve verduurzaming vastgoed

We stellen een reserve verduurzaming vastgoed in. Deze reserve wordt gevoed door:

- Middelen die eenmalig ter beschikking worden gesteld
- Subsidies verduurzaming
- Vrijval structurele middelen die niet zijn ingezet
- 90% van de energiebesparing middels verhoging huur

Voor de verschillende gebouwclusters en benodigde verduurzamingsmaatregelen hanteren wij de volgende financiële spelregels:

#### Sloop/ nieuwbouw

Nieuw te bouwen gebouwen gaan wij verduurzamen conform de ENG eis en wij nemen zoveel mogelijk verduurzamingsmaatregelen mee die verder gaan dan energiebesparing. In het investeringsprogramma is in beeld gebracht wat dit aan investeringen betekent. De dekking voor deze investeringen wordt via afzonderlijke

projecten ter besluitvorming voorgelegd aan de Raad.

#### Componentsgewijs duurzaam

Wij hebben ook gebouwen die wij verduurzamen via losse componenten, vaak gekoppeld aan groot onderhoud. Zo gaan wij bij dak vervanging gelijk goede isolatie aanbrengen en gaan wij bij Cv vervanging een duurzame oplossing realiseren. Wanneer deze maatregelen (afzonderlijk) minder dan € 50.000 kosten, worden deze gedekt met eenmalige middelen uit de reserve verduurzaming vastgoed. Wanneer deze componenten (samen) meer kosten dan €50.000 dan betreft het een investering die wij dekken uit een huurverhoging. Indien de energiebesparing de verhoging van de huur niet volledig dekt, betekent dit een nadeel voor de huurder. Dit kan gecompenseerd worden via een verhoging van de subsidie, die gedekt wordt uit de structurele middelen binnen het investeringsprogramma.

#### Duurzame renovatie

Wij hebben gebouwen in onze kernportefeuille, waarvoor wij als gemeente het planmatig onderhoud willen combineren met het verduurzamen. Daarnaast kan vanuit de huurder en het beleidsprogramma de wens zijn om de maatschappelijke impact van het gebouw en de functie te vergroten door het gebouw uit te breiden en te vernieuwen. Dit kan al dan niet zijn vastgelegd vanuit het beleidsprogramma in een integraal huisvesting plan. Deze maatregelen en wensen betekenen een duurzame renovatie. Hiervoor wordt een investeringskrediet beschikbaar gesteld. De investering wordt gedeeltelijk gedekt met eenmalige middelen uit de reserve planmatig onderhoud. Voor de resterende investering berekenen wij een nieuwe kostprijsdekkende huur. Indien de energiebesparing als gevolg van de verduurzamingsmaatregelen de verhoging van de huur niet volledig dekt, betekent dit een nadeel voor de huurder. Dit kan gecompenseerd worden via een verhoging van de subsidie. De verhoging van de subsidie wordt voor het deel van de verduurzamingsmaatregelen gedekt uit de

structurele middelen binnen het investeringsprogramma. De verhoging van de subsidie voor het deel van de aanvullende verduurzaming méér dan CO2 reductie én wensen vanuit het huisvestingsplan wordt gedekt uit aanvullende middelen vanuit het beleidsprogramma.

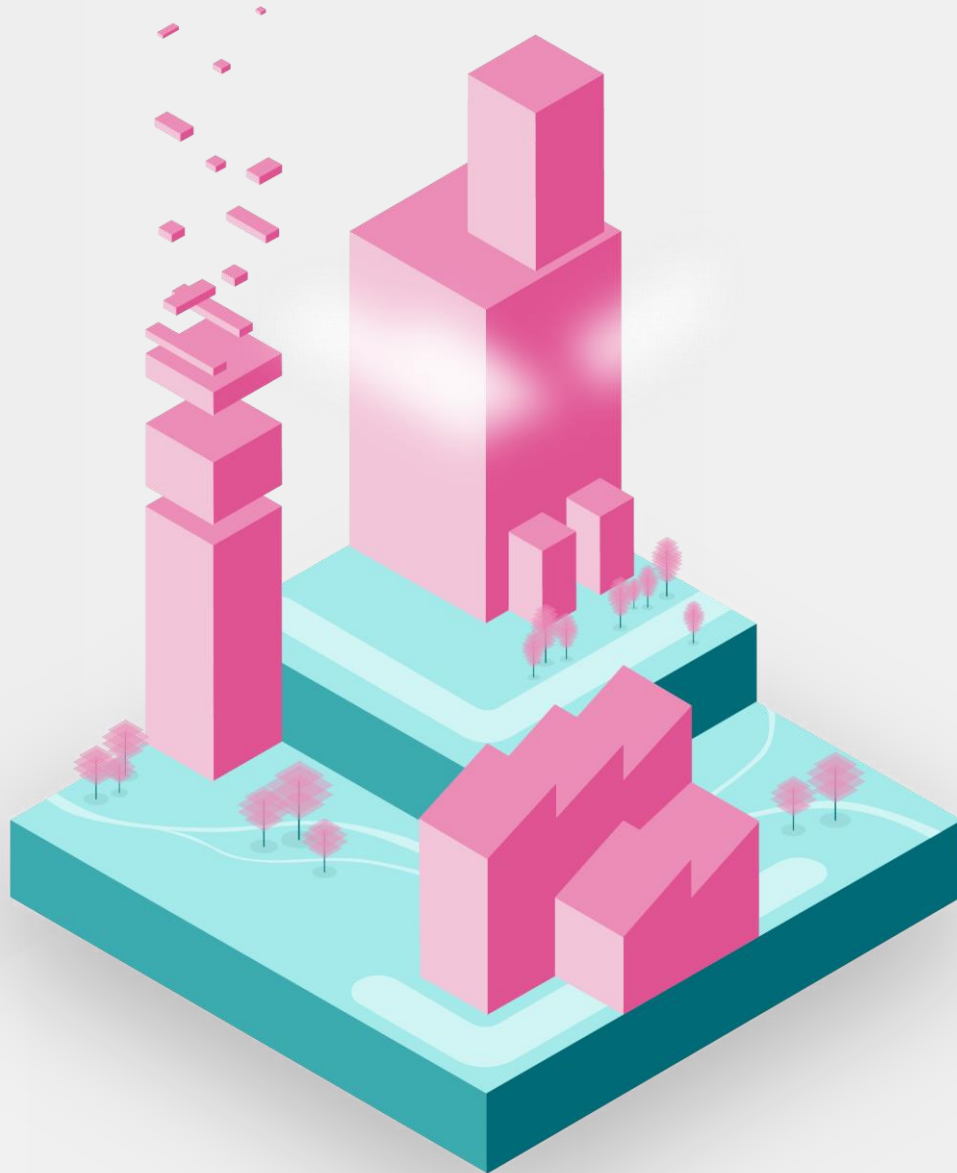
#### Alleen aardgasvrij

We hebben verschillende gebouwen die lastig te isoleren zijn, zoals monumenten die wij (op termijn) alleen aardgasvrij kunnen maken. Daarnaast hebben wij gebouwen die relatief nieuw zijn, of recent zijn gerenoveerd. Voor deze gebouwen geldt ook dat de stap naar aardgasvrij nog gemaakt moet worden. Wanneer het aardgasvrij maken minder dan € 50.000 kost, wordt dit gedekt met eenmalige middelen uit de reserve verduurzaming vastgoed. Wanneer dit meer kost dan €50.000 betreft het een investering die wij dekken uit een huurverhoging. Indien de energiebesparing de verhoging van de huur niet volledig dekt, betekent dit een nadeel voor de huurder. Dit kan gecompenseerd worden via een verhoging van de subsidie, die gedekt

wordt uit de structurele middelen binnen het investeringsprogramma.

#### PV panelen

Voor gebouwen waarbij wij alleen zonnepanelen realiseren dekken wij deze investering uit een structurele huurverhoging en nemen het onderhoud en vervanging van de panelen mee in het MJOP. Deze huurverhoging wordt gecompenseerd door een energiebesparing bij de huurder, waarmee het voor de huurder meestal minimaal kostenneutraal is.



## Investeringsprogramma verduurzaming maatschappelijk vastgoed Deventer

11 mei 2023

**Colofon**

Referentie 20230511/511/KvdB/WvdD

Contactpersoon Jordy Daneel

Organisatie Gemeente Deventer

Auteurs Kees-Jan van den Bosch  
Wouter van der Does



## INHOUDSOPGAVE

<b>01</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>4</b>
01.01	Een routekaart voor de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed .....	4
01.02	Doel van het onderzoek en status van de getallen.....	4
01.03	Belangrijkste conclusies .....	5
<b>02</b>	<b>DOELSTELLING EN UITGANGSPUNTEN.....</b>	<b>7</b>
02.01	Doelstelling voor de verduurzaming van de vastgoedportefeuille .....	7
02.02	Doelstelling per gebouw .....	7
02.03	Verduurzamen. Hoe dan? .....	8
<b>03</b>	<b>INVESTERINGSPROGRAMMA 2023-2030 .....</b>	<b>9</b>
03.01	De verduurzamingsstrategie is afhankelijk van het toekomstperspectief.....	9
03.02	Logisch pakket van ingrepen voor Deventer .....	9
03.03	Circulariteit, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie .....	11
<b>04</b>	<b>BIJLAGE: ALTERNATIEF INVESTERINGSPROGRAMMA .....</b>	<b>12</b>

## 01 INLEIDING

### 01.01 Een routekaart voor de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed

In 2020 heeft de gemeente Deventer een routekaart verduurzaming opgesteld voor het maatschappelijk vastgoed. Hierin beschrijft de gemeente de stappen die zij wil doorlopen om het maatschappelijk vastgoed in 2050 energieneutraal te laten zijn. Hiervoor is in 2021 een investeringsprogramma opgesteld. Sindsdien zijn er veel ontwikkelingen, zowel binnen de gemeente als op het gebied van wet- en regelgeving. Zo heeft de EU haar ambities voor 2030 verhoogd van 49% naar 55% CO<sub>2</sub>-reductie ten opzichte van 1990, en heeft het kabinet het streven zelfs naar 60% gezet. Daarnaast zijn de kosten voor de verduurzaming in de afgelopen twee jaar sterk gestegen. Ook is de portefeuille van de gemeente Deventer beter inzichtelijk. Door deze ontwikkelingen is de wens ontstaan om het investeringsprogramma uit 2021 te herijken.

In dit investeringsprogramma doen we een voorstel voor de aanpak van de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed in de periode tot 2030. We prioriteren de werkzaamheden en komen tot logische "clusters" voor de uitvoering. Daarnaast geven we inzicht in de duurzaamheidsdoelstellingen die verder gaan dan enkel de CO<sub>2</sub>-reductie van de gebouwde omgeving: klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en circulariteit. Het investeringsprogramma maakt onderdeel uit van de portefeuillestrategie verduurzaming vastgoed van de gemeente Deventer.

Het investeringsprogramma geeft inzicht in de verduurzaming van het directe en het indirecte bezit van de gemeente Deventer. Het plan omvat 153 gebouwen, met een totale oppervlakte van circa 240.000 m<sup>2</sup> BVO. Hieronder valt het directe bezit van de gemeente, zoals de gemeentelijke huisvesting, maar ook het indirecte bezit, zoals onderwijshuisvesting. Een overzicht is opgenomen in Figuur 1.

Deelportefeuille	Direct	Indirect	Totaal
Culturele huisvesting	23	0	23
Gemeentelijke huisvesting	4	0	4
Huisvesting buurtwerk	15	0	15
Huisvesting kind- en jeugdbeleid	6	0	6
Maatschappelijke opvang	3	0	3
Onderwijshuisvesting	13	61	74
Sportaccommodaties	6	6	12
Overig	16	0	16
<b>Totaal</b>	<b>86</b>	<b>67</b>	<b>153</b>

Figuur 1 – Overzicht van het te verduurzamen vastgoed

### 01.02 Doel van het onderzoek en status van de getallen

Het onderzoek is bedoeld om het budget vast te stellen voor verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed. De berekeningen zijn gemaakt op basis van de huidige techniek en met de meest voor de hand liggende oplossingen. Het investeringsprogramma is afgestemd op de huidige plannen voor onderhoud en nieuwbouw. In de praktijk zal blijken dat gebruik verandert, elk gebouw anders is en er in de praktijk ook met alternatieven gewerkt kan worden. En dat technieken zich de komende periode zullen ontwikkelen. Deze doorrekening gaat uit van logische momenten en kostenefficiënte ingrepen.

Er wordt in deze fase gerekend met kostenkengetallen (peildatum 31 januari 2023). In de methodiek is aangesloten bij de werkwijze die ook is gebruikt bij de sectorale routekaart gemeentelijk vastgoed van de VNG.

In een vervolgfase worden in de projecten plannen uitgewerkt en zal blijken dat het voor sommige gebouwen goedkoper kan en voor sommige gebouwen toch duurder wordt. Dat vraagt om programmasturing op de hoofddoelen met flexibiliteit in de onderliggende projecten en maatregelen.

### 01.03 Belangrijkste conclusies

Gemeente Deventer staat achter de doelen van Parijs. Het doel is om de netto uitstoot van CO<sub>2</sub> met 95% te verlagen ten opzichte van 1990. Uiterlijk in 2050. Voor de Rijksoverheid is dit vastgelegd in de Klimaatwet en de doelstellingen hierin zullen in de komende jaren steeds meer worden vertaald naar wetgeving voor de gebouwde omgeving.

Deventer wil in de verduurzaming graag een goed voorbeeld geven. Dat is ook noodzakelijk voor het draagvlak van de warmtetransitie en dient als inspiratie voor bedrijven en inwoners. Om de uitstoot naar 0 te krijgen in 2050 moeten gebouwen aardgasvrij gemaakt worden. Dat betekent een warmtewissel van Cv-ketel naar een warmtepomp of een warmtenet. De gebouwen moeten daarnaast geïsoleerd worden en voorzien worden van zonnepanelen. Gebouwen hoeven niet helemaal energieneutraal te worden. De opwek van elektriciteit in Nederland wordt namelijk steeds schoner. We plaatsen dus zoveel zonnepanelen als er op het dak passen en we isoleren zo goed als praktisch mogelijk is, maar vervangen bijvoorbeeld geen HR++ glas door tripleglas.

We gaan in dit onderzoek uit van 5,2% CO<sub>2</sub> reductie per jaar tot 2030 en na 2030 tot 2050 van 2% CO<sub>2</sub> reductie per jaar (op koers voor energieneutraal maatschappelijk vastgoed in 2050). Tot en met 2030 gaat het om circa 36% minder dan in 2023. Om dat doel te halen stellen we een mix van maatregelen voor die zo goed als mogelijk aansluit bij de natuurlijke momenten in het vastgoed. In de praktijk zal blijken dat niet altijd bij die mix kan worden aangesloten.



Figuur 2 – Mix van ingrepen

- De makkelijkste en goedkoopste manier van verduurzamen is om de voorgenomen nieuwbouw energieneutraal te maken. Tot 2030 staan er voor zover we nu kunnen overzien 29 gebouwen op de planning voor nieuwbouw. Door die gebouwen energieneutraal te maken (en dat is dus meer dan het huidige wettelijk verplichte bijna energieneutraal) wordt een flinke bijdrage geleverd aan de verduurzaming.
- De gebouwen die in de komende jaren aan groot onderhoud toe zijn geven we een duurzaamheidsimpuls als we zeker weten dat de gebouwen in gebruik blijven. De impuls bestaat uit zonnepanelen, isolatie en een overgang van Cv naar warmtepomp of warmtenet. Het gaat om 25 gebouwen.
- Voor 24 gebouwen maken we componentsgewijs duurzaam. We volgen hierbij zoveel als mogelijk de onderhoudsplanning, waarbij we gefaseerd isoleren, zonnepanelen plaatsen en aardgasvrij maken.
- Tot 2030 geldt er voor 7 gebouwen dat er niks mee wordt gedaan. Van deze gebouwen zijn 5 al volledig duurzaam gemaakt, en worden er 2 binnenkort afgestoten.

De totale investering bedraagt € 69,1 miljoen in de periode tot 2030. Ongeveer 15% kan worden terugverdiend in een lagere energierekening en ongeveer 15% heeft een overlap met het onderhoud dat sowieso moet gebeuren. Per saldo is een investering nodig van € 48,3 miljoen. Voor de periode na 2030 verwachten we, op basis van de huidige inzichten, een totale bruto investering van circa € 59,7 miljoen (netto € 41,8 miljoen).

De verduurzamingsinvestering wordt voor bestaande bouw annuïtair afgeschreven in 20 jaar en voor nieuwbouw in 40 jaar. Met een rente van 2,3% leidt dit tot een kapitaallast van € 371.000 in 2024 oplopend tot € 3.182.000 in 2031 (inclusief kostenstijging van 2% per jaar). Hiernaast stellen we voor om € 100.000 per jaar vrij te maken voor energiemangement.

In meerjarig perspectief is de investering en het begrotingseffect als volgt:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Netto investering (€)	6.040.000	6.040.000	6.040.000	6.040.000	6.040.000	6.040.000	6.040.000	6.040.000	n.t.b.
Kostenstijging (2%)		123.000	249.000	377.000	508.000	641.000	777.000	915.000	n.t.b.
Kapitaallasten (€)	0	371.000	749.000	1.135.000	1.528.000	1.930.000	2.339.000	2.756.000	3.182.000
Energiemanagement (€)	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	n.t.b.
<b>Totaal</b>	<b>100.000</b>	<b>471.000</b>	<b>949.000</b>	<b>1.235.000</b>	<b>1.628.000</b>	<b>2.030.000</b>	<b>2.439.000</b>	<b>2.856.000</b>	<b>3.182.000</b>

*Figuur 3 – Begrotingseffect verduurzaming maatschappelijk vastgoed*

## 02 DOELSTELLING EN UITGANGSPUNTEN

### 02.01 Doelstelling voor de verduurzaming van de vastgoedportefeuille

Om in 2030 tot een CO<sub>2</sub> reductie van 55% te komen ten opzichte van 1990, is er 5,2% CO<sub>2</sub>-besparing per jaar nodig. Na 2030 kan de gemeente meer tijd nemen voor de verduurzaming. Dan is er 2% CO<sub>2</sub>-besparing per jaar nodig om aan de doelstelling van 2050 te voldoen.

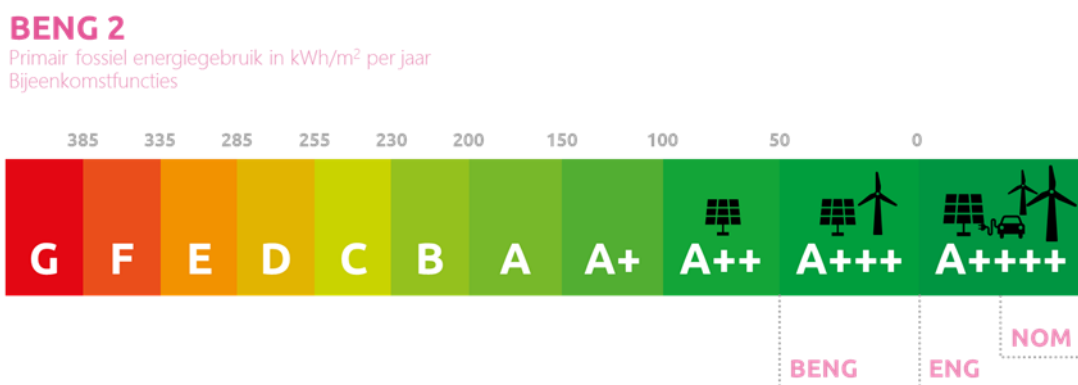
De 153 gebouwen binnen de scope van het investeringsprogramma, met een oppervlakte van circa 240.000 m<sup>2</sup> BVO, stoten momenteel circa 12,9 miljoen kg CO<sub>2</sub> per jaar uit. Dit betekent dat in de periode tot en met 2030 ongeveer 5,8 miljoen kg CO<sub>2</sub> moet worden bespaard.

De gemeente heeft een belangrijke regisserende rol in de warmtetransitie. Daarin wordt van bewoners en bedrijven gevraagd om de verwarming met fossiele bronnen in te ruilen voor duurzamere alternatieven. Het is een voorwaarde voor draagvlak en een bron van inspiratie als je als gemeente het goede voorbeeld geeft. Zichtbaarheid van de verduurzaming van het eigen maatschappelijk vastgoed kan daaraan bijdragen, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen.

### 02.02 Doelstelling per gebouw

Een koelkast die begin dit jaar nog label A had, heeft na aanpassing van de norm een energielabel F. Zo geldt dat ook voor gebouwen. Het streven naar label A is duurzaam, maar ligt nog wel ver van het gewenste eindpunt. Daarvoor moet een gebouw in de labelsystematiek label A++++ hebben. Met label A ben je ongeveer halverwege.

Sinds 1 januari 2021 is een nieuwe meetmethode beschikbaar (NTA 8800). Daarin is met name het fossiel energiegebruik van het gebouw maatgevend (de zogenaamde BENG 2 eis). Energieneutraal betekent dat het gebouw geen fossiele bronnen meer gebruikt. Een schematische weergave van de BENG 2 eis in combinatie met de energielabels is weergegeven in Figuur 4.



Figuur 4 – Schematische weergave BENG 2-eis en energielabels

Waar de Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed Deventer streeft naar zoveel mogelijk energielabel A in 2030, gaan we bij het bepalen van het investeringsprogramma uit van de benodigde CO<sub>2</sub>-besparing. Die was in 2021 op portefeuilleniveau 3,3% per jaar, en met de huidige ontwikkelingen 5,2% per jaar tot 2030. Met deze switch in methodiek (van labels naar CO<sub>2</sub>-besparing) sluiten we beter aan op de nieuwe meetmethode NTA 8800. Het geeft ook wat manoeuvreerruimte om op gebouwniveau aan te sluiten bij de natuurlijke momenten van onderhoud en vervanging. Zo kan het voorkomen dat er nog een aantal B-labels zijn in 2030, maar dat de gemeente toch de gewenste CO<sub>2</sub>-besparing op portefeuilleniveau haalt.

## 02.03 Verduurzamen. Hoe dan?

Maatschappelijk vastgoed wordt zo nu en dan gesloopt en nieuw gebouwd. Als je nieuw bouwt is dat een uitgelezen kans om duurzame keuzes te maken. Maar ook de bestaande gebouwen moeten verduurzaamd worden. Er zijn 1001 mogelijkheden om dat te doen, maar het komt steeds op hetzelfde neer: besparen, led verlichting, goed isoleren, een warmtewissel en het aanbrengen van zonnepanelen.

### Isoleren van vloer, gevel en dak

- Vloerisolatie
- Gevelisolatie
- Dakisolatie
- Kozijnvervanging en HR++ glas
- Kierdichting

### Efficiënter verwarmen (en koelen en ventileren)

- (Hybride) warmtepomp
- Warmte- en koudeopslag
- Warmtenet of stadsverwarming
- Warmteterugwinning en ventilatie

### Efficiënter verlichten

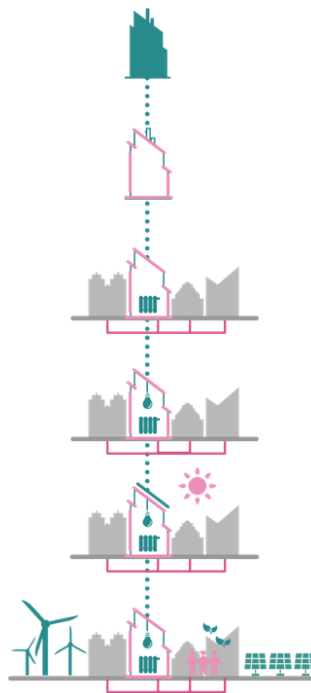
- Led verlichting
- Bewegings-, tijd- en schemersensoren

### Lokaal opwekken van energie

- Zonnepanelen
- Zonneboiler

### Besparen door slimmer verbruik en ander gedrag

- Slimme meters met feedback op verbruik
- Energiezuinige apparatuur
- Gebruikstijden inregelen
- Motivatiecampagne, energiecoaching



Figuur 5 – Ordening van oplossingen voor verduurzaming

Naast het beperken van de CO<sub>2</sub>-uitstoot is circulair gebruik van materialen belangrijk. In 2050 zijn we in Nederland volledig circulair. Dat heeft ook consequenties voor het materiaalgebruik bij onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Voor nieuwbouw is er inmiddels wetgeving voor de milieuprestatie van materialen. Bouwbedrijven en toeleverende industrie worden hierdoor gestimuleerd om te innoveren in de milieuprestatie. Deventer sluit aan bij deze initiatieven en vertaalt dit in haar inkoopvoorwaarden. Daarnaast volgt de verduurzaming het beleid om nieuwbouw zoveel als mogelijk circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief te bouwen. Voor bestaande bouw, de gebouwen die de komende jaren worden verduurzaamd, bepaalt de gemeente op projectniveau welke maatregelen bij de gebouwen passen en daarmee toegepast worden.



### 03 **INVESTERINGSPROGRAMMA 2023-2030**

Om in de periode tot en met 2030 tot een beoogde CO<sub>2</sub>-besparing van circa 36% te komen is een investeringsprogramma opgesteld die past bij de gebouwen en de portefeuillestrategie van Deventer. We kijken voor het investeringsprogramma tot en met 2030. Het investeringsprogramma is bedoeld om de eerste projecten aan te wijzen en meerjarig inzicht te bieden in de benodigde middelen.

Gebruik is veranderlijk en techniek ontwikkelt zich in een razend tempo. Dat zal leiden tot aanpassingen in het investeringsprogramma. De methodiek en bijbehorende rekentool bieden de gemeente de mogelijkheid om de strategie per gebouw aan te passen, om zo tot telkens tot een verduurzamingsprogramma te komen dat past bij de meest actuele portefeuillestrategie.

#### 03.01 **De verduurzamingsstrategie is afhankelijk van het toekomstperspectief.**

We hebben de portefeuille verdeeld in verschillende categorieën en tijdsperiodes. Voor monumenten is het complex om te verduurzamen met respect voor de monumentale status. Dat vraagt om maatwerk. De strategie per gebouw is bepaald met de kennis van nu, maar is afhankelijk van de huisvestingskeuzes die in de toekomst gemaakt worden vanuit verschillende beleidsprogramma's.

- Componentsgewijs duurzaam. Gebouwen waar de komende jaren volgens het MJOP stapsgewijs onderhoud moet worden uitgevoerd. Deze gebouwen moeten we verduurzamen met isolatie, zonnepanelen en een warmtewissel, maar dat pakken we stapsgewijs aan.
- Duurzame renovatie. Gebouwen waar de komende jaren groot onderhoud voor gepland staat. Deze gebouwen moeten we verduurzamen met isolatie, zonnepanelen en een warmtewissel. De verduurzamingsingrepen combineren we met functie- en/of kwaliteitsverbetering, waar aanvullende middelen voor nodig zijn.
- Alleen aardgasvrij. Gebouwen die al goed geïsoleerd zijn en al zonnepanelen hebben. Hiervoor kiezen we ervoor om alleen een warmtewissel uit te voeren.
- Sloop / nieuwbouw. Gebouwen waar de komende jaren sloop en nieuwbouw op de planning staat. Hier maken we duurzame keuzes door de gebouwen ENG in plaats van BENG te maken.
- Afstoten. Gebouwen die de komende jaren worden afgestoten. Hier verduurzamen we niet.
- Niets doen. Gebouwen die al volledig verduurzaamd zijn. Hier zijn geen aanvullende ingrepen nodig.

Daarnaast zijn de ingrepen op basis van de MJOP, de sloop- en nieuwbouwplanning en andere ontwikkelingen binnen de gemeente verdeeld in aanpak vóór 2030 en na 2030.

#### 03.02 **Logisch pakket van ingrepen voor Deventer**

Op basis van de nu bekende informatie en in samenspraak met afdeling vastgoed, de managing partner die de gebouwen beheert en de verantwoordelijke voor het IHP onderwijs is het investeringsprogramma opgesteld. Bij het opstellen van het investeringsprogramma hebben we gekozen voor een mix van ingrepen. Daar zitten makkelijke maatregelen bij (nieuwbouw vanaf nu allemaal energieneutraal) en meer ingrijpende renovatiemaatregelen. Ook zorgt de mix van maatregelen er voor dat de werkzaamheden goed vervlochten kunnen worden met bestaande onderhouds- en investeringsprogramma's.

Om de verduurzaming behapbaar te maken kiezen we zoveel als mogelijk voor natuurlijke momenten. Voordeel is hierbij dat een deel van de kosten voor verduurzaming al is opgenomen in het onderhoudsplan. Daarbij worden de verduurzamingsingrepen pas uitgevoerd wanneer de levensduur van bijvoorbeeld de Cv-ketel of de kozijnen ten einde is. Hierdoor doen we geen onnodige ingrepen.

Doel van het onderzoek is om een budget te bepalen voor de verduurzaming van het vastgoed. We hebben daarom een evenwichtige mix van ingrepen gekozen. Daar zitten gegarandeerd tegenvallers en meevallers in. Dat hoort bij deze fase van planvorming. Mocht in de toekomst blijken dat prioriteiten anders liggen of dat het gebruik van gebouwen verandert dan is het mogelijk om de mix van ingrepen van verduurzaming mee te veranderen.

Op basis van bovenstaande argumenten (aansluiten op bestaande plannen, natuurlijke momenten, mix van onderhoud en projecten, mix van nieuwbouw en bestaand) is het investeringsprogramma voor de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed opgesteld. Met onderstaand programma van investeringen is het mogelijk om in de periode tot en met 2030 36% CO<sub>2</sub> besparing te realiseren:

- Wij stellen voor om alle nieuwbouw in Deventer voortaan energieneutraal (ENG) te maken. Dat is duurzamer dan de wettelijke eis van bijna energie neutraal (BENG), maar wel nodig voor de doelen van 2050. En bovendien de goedkoopste ingreep om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verminderen. Het gaat voor zover nu bekend om 29 gebouwen in de periode tot en met 2030. De aanvullende investering van BENG naar ENG voor deze projecten bedraagt € 6,5 miljoen. Samen zorgen zij voor een CO<sub>2</sub>-besparing van 3 miljoen kg.
- Bij gebouwen waar in de periode van 2023-2030 onderhoudsingenrepen (vervanging Cv-installatie, dak of kozijnen) gepland staan maken we een grote verduurzamingsslag. Dat betekent voor deze gebouwen (afgezien van een paar uitzonderingen) het maatregelpakket isolatie, warmtewissel en zonnepanelen wordt toegepast. Concreet betekent dit dat er bij 25 gebouwen duurzaam onderhoud plaatsvindt. Voor de verduurzaming van deze gebouwen wordt een bruto investering van circa € 41,6 miljoen verwacht. Samen zorgen zij voor een CO<sub>2</sub>-besparing van circa 1,7 miljoen kg.
- Naast de grote verduurzamingslagen zetten we ook in op componentsgewijs duurzaam. Dit geldt voor 24 gebouwen, waarbij voor 2030 de eerste stappen van verduurzaming worden gezet. Voor de verduurzaming van deze gebouwen wordt een bruto investering van circa € 21 miljoen verwacht. Samen zorgen zij voor een CO<sub>2</sub>-besparing van circa 1,1 miljoen kg.

Verduurzamingsstrategie	Aantal gebouwen		Bruto investering (€)		CO <sub>2</sub> -besparing (kg)	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Componentsgewijs duurzaam	20	4	18.407.000	2.550.000	765.900	157.800
Duurzame renovatie	18	7	21.322.000	20.246.000	911.300	779.800
Sloop / nieuwbouw	9	20	637.000	5.855.000	420.100	2.622.700
<b>Totaal</b>	<b>48</b>	<b>31</b>	<b>40.366.000</b>	<b>28.651.000</b>	<b>2.128.000</b>	<b>3.560.300</b>

*Figuur 6 - Investeringsprogramma bruto investeringen en CO<sub>2</sub>-besparing in periode 2023-2030*

De bedragen in Figuur 6 houden nog geen rekening met de beoogde besparingen op de energierekening en de reeds in de onderhoudsplannen opgenomen voorzieningen.

Voorwaarde voor de investeringen is dat de gebruiker meebetaalt naar rato van zijn voordeel in de energierekening. Dat kan met een groene paragraaf in het huurcontract, door een investeringsbijdrage bij nieuwbouw en renovatie (in scholenbouw gebruikelijk) of door aanpassing van de subsidiebeschikking. De verwachting is dat ongeveer 15% van de investering gedekt kan worden uit de besparing op de energierekening.

Verder heeft een deel van de maatregelen overlap met de onderhoudswerkzaamheden. Dat zijn dus bedragen die sowieso uitgegeven worden. We hebben de overlap becijferd op 15%.

In het investeringsprogramma is een post opgenomen van € 0,8 miljoen voor energiemanagement. Hieronder valt de programmasturing, monitoring van het energiegebruik en de CO<sub>2</sub>-besparing, het bieden van energiecoaching aan

huurders en gebruikers. En om installaties goed ingeregeld te krijgen en te houden. De verwachting is dat met deze maatregelen bewustwording stijgt en onnodig energiegebruik wordt voorkomen.

Hiermee komt de totale netto investering op € 48,3 miljoen. De berekening staat in Figuur 7.

<b>Investeringsprogramma</b>	
Bruto investering	€ 69.017.000
Terugverdienen op energierekening	-/- € 10.350.000
Reeds onderdeel van onderhoudsplan	-/- € 10.350.000
<b>Netto investering</b>	<b>€ 48.312.000</b>
Energiemanagement	€ 800.000
<b>Bijkomende kosten</b>	<b>€ 800.000</b>

Figuur 7 – Investeringsprogramma netto investeringen in periode 2023-2030

De netto investering van circa € 48,3 miljoen in de periode van 2023-2030 gaat gepaard met een jaarlijkse gemiddelde CO<sub>2</sub>-besparing van 5,2%. Hiermee is de gemeente op koers voor de doelstelling van 2030.

### 03.03 Circulariteit, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie

Verduurzaming is breder dan enkel de CO<sub>2</sub>-reductie van de gebouwde omgeving. Het gaat bijvoorbeeld ook over circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit. Denk hierbij aan het plaatsen van een groen dak, waterbuffers of vogelhuisjes. Maar ook aan het gebruik van materialen die minder schadelijk zijn voor het milieu. Met de toevoeging van deze aspecten aan het bouwproces zijn extra kosten verbonden. Daarnaast heeft Nederland haar ambities uitgesproken om in 2050 een volledig circulaire bouwconomie te hebben, waarbij het rijk in een programma haar rijksdoelstellingen voor 2023-2030 heeft benoemd. Om dit doel te halen is er sinds 2018 een Uitvoeringsprogramma Circulaire Bouw Economie opgesteld. Hierin staan richtlijnen en voorbeelden over hoe het bouwproces circulair kan worden.

In het geval van bestaande bouw gaat het om bijvoorbeeld het plaatsen een sedumdak, nestkasten, faunavriendelijke vlakglasafwerking en vlasvezel. Bij nieuwbouw gaat dat verder, denk daarbij bijvoorbeeld aan biobased systeemwanden, cradle-to-cradle vloertegels, waterloze urinoirs en demontabele Cv-leidingen.

Voor de ingrepen in circulariteit, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie is een eerste doorrekening opgesteld. Voor bestaande bouw gaat het om circa € 100 per m<sup>2</sup> BVO, met als uitgangspunt (de verwachting is dat de maatregelen niet voor alle gebouwen relevant zijn) dat het wordt toegepast op circa 50% van de (duurzame) renovatieprojecten. Voor nieuwbouw is dat € 250 per m<sup>2</sup> BVO, waar het vanwege vastgesteld beleid op 100% van de nieuwbouw wordt toegepast. De precieze maatregelen en de bijbehorende investeringen hebben verdere verdieping nodig, en worden als maatwerk in project bepaald. Aan de hand van deze inzichten is het budget voor circulariteit, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie in de periode tot 2030 circa € 13 miljoen voor nieuwbouw en € 3,7 miljoen voor bestaande bouw.

#### 04 BIJLAGE: ALTERNATIEF INVESTERINGSPROGRAMMA

Er zijn meerdere manieren om tot de beoogde 55% CO<sub>2</sub>-reductie in 2030 ten opzichte van 1990 te komen. Hieronder is een alternatieve wijze opgenomen, waarbij de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- We sluiten aan bij de planning voor sloop / nieuwbouw voor 2030. Dit staat gelijk aan het uitgangspunt die wordt gehanteerd in het investeringsprogramma.
- We nemen de gebouwen mee die zijn meegenomen in de businesscase zonnepanelen, en passen daar de strategie zonnepanelen toe. Dit wijkt af van het investeringsprogramma. Hier passen we op deze gebouwen namelijk meer maatregelen toe (isoleren en/of aardgasvrij maken).
- We nemen alle gebouwen mee die volgens de MJOP op korte termijn moeten worden onderhouden. Dit komt overeen met de uitgangspunten uit het investeringsprogramma.
- We hanteren een alternatieve strategie voor het Piet van Donkplein. Dit gebouw is de grootste uitstoter van de portefeuille en heeft daarmee een enorme impact op de CO<sub>2</sub>-uitstoot. We passen hier de strategie sloop / nieuwbouw toe. Deze strategie past niet bij de huidige toekomstvisie voor het gebouw.

Met deze alternatieve strategie verwachten we een investering van circa € 26,2 miljoen netto. Hiermee wordt in 2030 een CO<sub>2</sub>-reductie verwacht van 58% ten opzichte van 1990. Met deze alternatieve strategie wordt een groot deel van de investeringen en ingrepen uit het investeringsprogramma verschoven naar de periode na 2030. Het betekent dat gebouwen met de strategie alleen zonnepanelen na 2030 aanvullende maatregelen nodig hebben (isoleren en/of aardgasvrij maken). Het betekent dat het Piet van Donkplein niet wordt verduurzaamd, maar volledig opnieuw wordt ontwikkeld. Voor de praktische toepassing van dit alternatief is verder onderzoek nodig.

Verduurzamingsstrategie	Aantal gebouwen		Bruto investering (€)		CO <sub>2</sub> -besparing (kg)	
	Direct	Indirect	Direct	Indirect	Direct	Indirect
Componentsgewijs duurzaam	11	4	14.490.000	2.550.000	585.800	157.800
Duurzame renovatie	3	1	8.552.000	163.000	324.500	7.300
Alleen zonnepanelen	18	10	1.443.000	2.057.000	119.800	246.000
Sloop / nieuwbouw	9	23	637.000	9.479.000	420.100	4.370.600
<b>Totaal</b>	<b>41</b>	<b>38</b>	<b>25.572.000</b>	<b>14.249.000</b>	<b>1.450.200</b>	<b>4.781.700</b>

Figuur 8 - Alternatief investeringsprogramma

Investeringsprogramma	
Bruto investering	€ 36.261.000
Terugverdienen op energierekening	-/- € 5.439.150
Reeds onderdeel van onderhoudsplan	-/- € 5.439.150
<b>Netto investering</b>	<b>€ 26.182.700</b>
Energiemanagement	€ 800.000
<b>Bijkomende kosten</b>	<b>€ 800.000</b>

Figuur 9 - Netto investeringen