

Collegebesluit

Collegevergadering: dd maand jaar

bZaaknummer : 612953
Afdeling : Ruimtelijk Beleid
Portefeuillehouder : N.F. Mulder (A.P. van de Have)
Openbaarheid : Openbaar

ONDERWERP

Adviesrapportage verduurzaming onroerend goedportefeuille (8 gebouwen)

SAMENVATTING

De gemeente staat voor een grote opgave voor het verduurzamen van het gemeentelijk onroerend goed. Verduurzaming van de gebouwen en de onroerend goedportefeuille dient ertoe te leiden dat het gemeentelijke onroerend goed in 2030 energieneutraal is. Hiertoe is in juni 2019 door de Raad een plan van aanpak vastgesteld (Visie en plan van aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed). Vervolgens is een kader gegeven voor de afweging of onroerend goed noodzakelijk is of niet noodzakelijk is (Toekomst Heemstedse onroerend goedportefeuille). Er is bij wijze van fasering voor gekozen om eerst het onroerend goed dat valt in de twee categorieën 'wettelijk' en 'eigen gebruik' uit te werken en door te lichten op duurzaamheidsmaatregelen. Voor deze 8 gebouwen is informatie opgehaald en verwerkt in een dashboard. Het gevulde dashboard wordt ingezet als sturingsinstrument voor de uitvoering van de maatregelen. Met een advies per gebouw is inzichtelijk gemaakt welke energetische maatregelen genomen moeten worden om tot het gewenste toekomstige energielabel te komen. Voor niet alle 8 onderzochte gebouwen is energieneutraliteit te bereiken. Voor de gehele onroerend goedportefeuille is dat vooruitzicht er wel. Daarnaast leiden de voorgestelde maatregelen er toe dat er de nodige winst wordt behaald op het gebied van energiebesparing. De te nemen maatregelen vragen nog om een nadere uitwerking in de komende maanden.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Parijs-akkoord (12-12-2015)

Nota Duurzaamheid 2020-2024 (23-4-2020)

MeerJaren Onderhouds Planning (18-4-2019)

Visie en plan van aanpak verduurzaming gemeente vastgoed (20-6-2019)

Notitie "Toekomst Heemstedse onroerend goed portefeuille" (15-1-2020)

Klimaatakkoord; de wettelijke kaders uit het klimaatakkoord gelden voor gebouwen met kantoorfunctie. Binnen de gemeentelijke onroerend goed portefeuille is een diversiteit in gebruiksfuncties, er is dus geen sprake van enkel kantoorfuncties.

Ook zijn er monumentale panden. Per object zal daarom specifiek gekeken moeten worden in welke mate het object kan 'meedoen' binnen wettelijk kaders.

BESLUIT B&W

1. Kennis te nemen van het advies "Verduurzaming onroerend goed portefeuille Heemstede" en de te nemen maatregelen nader uit te werken;
2. De financiering van maatregelen onderdeel uit te laten maken van de begroting 2021.
3. De in het MeerJaren Onderhouds Planing 2020-2029 opgenomen werkzaamheden aan de gebouwen raadhuis, ambtswoning en Herenweg 20 uit te stellen tot in 2021.

Collegebesluit

Collegevergadering: dd maand jaar

4. Dit besluit voor te leggen aan de commissie Middelen om een zienswijze te geven (B-stuk).

AANLEIDING

Verduurzaming van het gemeentelijke onroerend goed moet er toe leiden dat de gemeentelijke onroerend goedportefeuille in 2030 energieneutraal is. Hiervoor is inzicht nodig in de kosten en opbrengsten van de onroerend goedportefeuille. De basis hiervoor is gelegd in het MJOP 2020-2029 (meerjaren onderhoudsprogramma). Hieraan zijn toegevoegd de maatregelen die nodig zijn om te komen tot een A-label, waardoor een D(uurzaam)MJOP ontstaat. In juni 2019 is door de Raad een plan van aanpak (Visie en plan van aanpak verduurzaming gemeente vastgoed) vastgesteld dat voorziet in een routekaart om te komen tot energieneutraal strategisch gemeentelijk vastgoed in 2030. Met de gemeentelijke opgave voor het verduurzamen van het onroerend goed, is het belangrijk om helder te hebben welke gebouwen en gronden voor de gemeente noodzakelijk zijn om te behouden. Voor deze noodzakelijke portefeuille wordt verduurzaming onderzocht.

In overeenstemming met het in januari 2020 door de commissie Middelen onderschreven standpunt zijn bij wijze van eerste fasering de categorieën 'wettelijk' en 'eigen gebruik' binnen de noodzakelijke portefeuille uitgewerkt. Voor acht gebouwen waarvan is bepaald dat het in een van deze twee categorieën valt, is door Adviesbureau Aestate een scan uitgevoerd.

Het betreft de volgende 8 locaties

- Kinderboerderij
- Gemeentewerf
- Schaftruimte in wandelbos
- Woonhuis Tuinmanswoning Groenendaal
- Algemene Begraafplaats (woning, kantoor en aula)
- Plein 1
- Ambtswoning burgemeester
- Raadhuis

Alle opgehaalde informatie is gebruikt en verwerkt in een dashboard. Dit sturingsinstrument maakt zowel per gebouw als voor de gehele onroerend goedportefeuille inzichtelijk wat de maatregelen en kosten zijn. Op basis hiervan zijn de investeringen in de tijd, de exploitatie effecten en de energiebesparingen van de verduurzaming per gebouw en van de portefeuille in beeld gebracht.

De resultaten zijn de volgende:

Collegebesluit

Collegevergadering: dd maand jaar

gebouw	Jaar uitvoering	Bedrag ex btw	Terug verdien tijd	overig	Raming kosten A-label **
kinderboerderij	2029	335.000	25 jaar		128.416
werf	2021	556.000	22 jaar		
Schaftruimte in wandelbos	2029	165.000	25 jaar	Beter om te slopen en nieuw te bouwen?	
tuinmanswoning	2020	105.000	14 jaar	Terugverdiens-tijd is een inschatting	
Begraafplaats 1 woning 3 kantoor 3a aula	2029 2025 2026	655.000	14 jaar 25 jaar 18 jaar		
Plein1	2027	247.000	25 jaar		
ambtswoning	2020	140.000	14 jaar	Terugverdiens-tijd is een inschatting	75.056
raadhuis	2020	619.000	8 jaar		190.373

** Bij de gebouwen die nog geen A-label hebben is de raming van de kosten die hiervoor gemaakt moeten worden vermeld. De bedragen zijn ex btw. Deze komen bij het bedrag dat staat voor verduurzaming.

De bedragen komen uit het overzicht dat als bijlage zit bij het raadsbesluit van 20 juni 2019 over de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

Daarnaast heeft de rapportage voor wat betreft deze locaties/objecten tot een aantal inzichten geleid:

1. De terugverdiens-tijd op basis van energiebesparing door de duurzaamheidsmaatregelen is relatief lang (tussen 8 en meestal 25 jaar). Oorzaak hiervoor is het niet of beperkt kunnen plaatsen van zonnepanelen op deze 8 locaties (11 objecten), waardoor er weinig stroom kan worden opgewekt. Daarnaast is het binnen de huidige wetgeving* niet mogelijk om elektrisch te verwarmen zonder negatieve invloed op het energielabel, waardoor de oplossingsrichting een waterpomp is. De investeringskosten daarvan zijn relatief hoog;
2. Het niet of beperkt kunnen plaatsen van zonnepanelen heeft te maken met het feit dat de eerste 8 locaties (11 objecten) of beschut in het bos liggen, dan wel een monumentenstatus hebben waardoor er geen zonnepanelen kunnen worden toegepast. In dit rapport zijn er alleen zonnepanelen toegepast op monumenten indien de zonnepanelen uit het zicht kunnen worden geplaatst;
3. Gemiddeld genomen is de eerste groep objecten niet energieneutraal te maken binnen wet- en regelgeving, gezien punt 1 en 2;
4. Onderzoek naar de overige strategische objecten binnen de portefeuille is nodig om een totaal beeld te creëren en om betere afwegingen te maken in welke objecten het investeren in duurzaamheidsmaatregelen het meeste

Collegebesluit

Collegevergadering: dd maand jaar

- toevoegt. Naar verwachting kan daar energie worden opgewekt om de eerste 8 locaties te kunnen compenseren;
5. Vanwege de samenhang met het grootonderhoud in de (D)MJOP worden de komende periode de maatregelen om de portefeuille energie neutraal te maken preciezer uitgewerkt.

* Wanneer de wetgeving wijzigt dan kan hier mogelijk verandering in komen. De wetgeving is gepland te wijzigingen per 1 januari 2021. De inhoud van deze wetgeving is nog niet bekend.

MOTIVERING

1.1 De verkregen inzichten vragen om een nadere uitwerking in de komende periode.

Om werk met werk te kunnen maken en dus efficiënter te kunnen werken, is er voor gekozen om het jaar van realisering van duurzaamheidsmaatregelen te laten samenvallen met het in het MJOP geplande groot onderhoud aan de betreffende gebouwen.

Deze samenhang vraagt een preciezere uitwerking.

1.2 Omdat de verduurzamingsopgave voor de hele portefeuille geldt, wordt ook gekeken naar mogelijkheden om gebouwen energieleverend te maken.

Het gaat niet voor elk gebouw lukken om energieneutraliteit te bereiken. Daar staat tegenover dat Aestate concludeert over de gehele onroerend goedportefeuille genomen dat vooruitzicht er wel is. Aanpak van de andere gebouwen in de gemeentelijke onroerend goedportefeuille moet dus tot de benodigde compensatie leiden. Daarbij wordt opgemerkt dat compensatie met andere gebouwen nu een grijs gebied is, maar in de nabije toekomst wordt die regelgeving aangescherpt.

Voor elk van de acht nu onderzochte gebouwen is zeker winst te bereiken door de voorgestelde maatregelen, maar energieneutraliteit per gebouw is alleen te bereiken bij de werf aan de Cruquiusweg. Met winst wordt bedoeld energiebesparing. Door de maatregelen gaan de energielasten naar beneden; niet energieneutraal maar wel energiezuinig.

1.3 Functiewijziging

Als de functie van een gebouw wijzigt, kan dat er in bepaalde gevallen toe leiden dat dit gebouw eenvoudiger kan worden verduurzaamd tegen lagere kosten.

2.1 Financiering

Daarnaast moet worden onderzocht hoe de duurzaamheidsmaatregelen gefinancierd gaan worden. Dit zal onderdeel zijn van de begroting 2021.

3.1 voortgang MJOP

Zoals opgenomen in het eerder weergegeven overzicht is er een viertal gebouwen waarbij duurzaamheidsmaatregelen al snel in beeld zijn vanwege de combinatie met groot onderhoud overeenkomstig het MJOP. Het gaat in 2020 om de gebouwen raadhuis, ambtswoning en de tuinmanswoning Herenweg 20, en in 2021 om de werf aan de Cruquiusweg.

Aangezien de financiering van de duurzaamheidsmaatregelen pas duidelijk zal worden in de begroting 2021, is bezien of uitstel van het groot onderhoud aan de drie eerstgenoemde gebouwen tot 2021 tot onacceptabele problemen zou leiden.

Collegebesluit

Collegevergadering: dd maand jaar

Dit is niet het geval, dus wordt voorgesteld tot dit uitstel te besluiten. Dit geeft tevens de mogelijkheid tot een preciezer uitwerking zoals vermeld bij 1.1. Voor deze vier gebouwen gaat het college nu uit van uitvoering van groot onderhoud en duurzaamheidsmaatregelen in 2021.

FINANCIËN

Onderzocht wordt of de duurzaamheidsmaatregelen als investering behandeld kunnen worden of onderdeel moeten zijn van het groot onderhoud. Dit heeft gevolgen voor de exploitatielasten. Dit zal ook worden afgestemd met de accountant. Wanneer de kosten van de te nemen maatregelen duidelijk zijn, zal hier in de begroting 2021 op terug worden gekomen.

Bij de preciezer uitwerking zoals vermeld bij 1.1 zal tevens worden betrokken de vraag wat met eigen capaciteit kan worden gedaan en waarvoor externe deskundigheid of bijstand nodig.

Kosten doorlichting andere gebouwen

De kosten die gepaard gaan met het door Aestate laten doorlichten van de andere gebouwen die als gemeentelijk strategisch onroerend goed worden gezien, worden, conform raadsbesluit van 20 juni 2019, voorlopig gedekt uit de post 'klein onderhoud woningen en gebouwen'.

PLANNING/UITVOERING

De komende periode wordt gebruikt om de inzichten die met de rapportage zijn verkregen verder uit te werken.

Werkzaamheden worden gekoppeld aan reguliere onderhoudswerkzaamheden of renovaties. Het moment wordt dan gebruikt om door te pakken. Bijkomend voordeel hiervan is dat de kosten dan lager uitvallen.

Voor de gebouwen waarvan nog niet helder is of deze strategisch zijn of niet, wordt dat in de komende periode bepaald. Het is de verwachting dat de kwalificatie van deze panden binnen de onroerend goedportefeuille in september duidelijk is. Hierna kunnen voor deze gebouwen de maatregelen verder worden uitgewerkt en doorgelicht op duurzaamheidsmaatregelen. De verdere uitwerking van deze panden door Aestate zal ongeveer 6 maanden in beslag nemen.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Over de uitvoering van maatregelen aan de betreffende gebouwen worden de gebruikers/huurders geïnformeerd zodat zij op de hoogte zijn van het moment van de uit te voeren werkzaamheden.

DUURZAAMHEID

Met dit voorstel is een stap gezet om te komen tot een energieneutraal gemeentelijke onroerend goedportefeuille in 2030.

BIJLAGEN

Adviesbureau Aestate Rapportage Advies verduurzaming onroerend goedportefeuille Heemstede d.d. 13-5-2020