

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 27 juni 2019

ONDERWERP

Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

SAMENVATTING

De gemeente staat voor een grote opgave voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed. Verschillende factoren bepalen uiteindelijk samen welke maatregelen per gebouw het beste zijn. Om tot een goede afweging te komen is een totaal inzicht nodig van de kosten voor onderhoud, verbruikskosten en opbrengsten, afgezet tegen de kosten van verduurzaming. Hiervoor wordt een methodiek en procesvoorstel voorgelegd. Met deze methode kan invulling worden gegeven aan de ambitie om het gemeentelijk vastgoed in 2030 energieneutraal te maken.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

- Parijs-akkoord van 12 december 2015
- Nota duurzaamheid 2016-2020

BESLUIT B&W

1. De raad voor te stellen in te stemmen met het plan van aanpak om te komen tot energieneutraal strategisch gemeentelijk vastgoed in 2030;
2. De aanvullende kosten ad € 42.000 voor structurele ondersteuning voor het opstellen van de routekaarten, het dashboard, de energielabelscans en het doorrekenen van effecten voorlopig te dekken uit de post "klein onderhoud woningen en gebouwen";
3. Dit besluit voor te leggen aan de commissie Middelen om advies te geven aan de raad (A-stuk).

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 mei 2019

besluit:

In te stemmen met het plan van aanpak om te komen tot energieneutraal strategisch gemeentelijk vastgoed in 2030.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 27 juni 2019

AANLEIDING

Het verduurzamen van gemeentelijke gebouwen is een grote opgave die begint met een goed inzicht in de kosten en opbrengsten van de huidige vastgoedportefeuille. De basis hiervoor is gelegd met het MJOP 2020-2029 welke is vastgesteld in april 2019. Hierdoor is inzichtelijk welke kosten te verwachten zijn in de komende tien jaar voor de gemeentelijke panden die door de gemeente worden onderhouden. Om invulling te geven aan de ambitie om de gemeentelijke vastgoedportefeuille in 2030 energieneutraal te hebben, moeten vervolgens duurzaamheidsmaatregelen worden gekoppeld aan het onderhoudsprogramma.

Omdat voor de verduurzaming aanzienlijke investeringen nodig zijn, is dit proces gekoppeld aan het strategisch vastgoed. Door dit goed in beeld te hebben, kan voor het vastgoed dat deel uitmaakt van de strategische voorraad de verdere uitwerking worden gedaan.

Verduurzaming is niet voor alle gemeentelijke panden mogelijk. Zo zijn aanpassingen aan monumentale panden aan regels gebonden en is daar minder mogelijk dan bij reguliere gebouwen. Daarom wordt de verduurzamingsopgave via een aantal stappen uitgevoerd en is een monitoringsmethodiek opgezet, zodat het proces de komende jaren gemonitord kan worden.

Voor alle panden geldt dat het terugdringen van het energieverbruik de eerste stap is. Na het in beeld brengen van de juiste aansluitwaarde per pand, wordt eerst gekeken naar maatregelen die het energieverbruik naar beneden brengen. Kleine kansen om te komen tot energiebesparing zijn al opgenomen in het MJOP, ingrijpendere maatregelen die nodig zijn om te komen tot een A-label zijn toegevoegd aan het MJOP waardoor een DMJOP ontstaat. Met de voorgestelde methodiek kan vervolgens per gebouw in beeld worden gebracht wat nodig is om te komen tot een energieneutraal gebouwenbestand.

MOTIVERING

1.1 De kosten voor A-labels zijn inzichtelijk gemaakt; er is een DMJOP

Het MJOP zoals dat is vastgesteld in de raad van 18 april 2019 is gebruikt om te komen tot een DMJOP. Dit is gedaan op basis van de ambitie uit het Parijs-akkoord om de gebouwen waarvoor dit mogelijk is, te voorzien van een A-label. Aangezien de ambitie om te komen tot energie neutraal gemeentelijk vastgoed verder gaat dan alleen een A-label, moeten de maatregelen worden afgestemd op de ingrepen die nodig zijn voor het energie neutraal maken. Het DMJOP is bijgevoegd om de extra kosten ten opzichte van het MJOP te zien.

1.2 Een goede aanpak kost tijd

Met de motie Duurzaamheid 2.0 is gevraagd om een onderzoek naar het energieneutraal maken van de gemeentelijke gebouwen in 2030. Hiertoe is een plan van aanpak opgesteld die voorziet in een routekaart. In het proces dat met de routekaart wordt afgelopen, wordt een gebouw, indien bestempeld als strategisch, uitgewerkt middels een dashboard. Bij wijze van voorbeeld is dit voor het pand Molenwerfslaan 11 als pilot in een dashboard uitgewerkt. Daarnaast is voor alle panden een bandbreedte gegeven van de nodige investeringen bovenop de kosten om te komen tot een A-label.

Als de voorgestelde methodiek wordt gevolgd, is straks per gebouw inzichtelijk wat de huidige lasten en opbrengsten zijn, wat het energieverbruik is en in welke mate dat kan worden teruggedrongen door gerichte maatregelen. Omdat de verduurzamingsopgave voor de gehele portefeuille geldt, wordt ook gekeken naar de mogelijkheid om gebouwen energieleverend te maken. Daarmee ontstaat uiteindelijk een evenwicht en een totale energie neutrale vastgoedportefeuille.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 27 juni 2019

1.3 Een nulmeting is bepaald

Niet voor alle panden, zoals monumentale panden, is het bereiken van een energie neutrale status mogelijk. Daarom wordt dit beoordeeld over de totale vastgoedportefeuille. Het huidige energieverbruik is bekend en als totaal in beeld gebracht als nulsituatie. Middels het totaal dashboard kunnen de ingrepen gedurende de komende jaren gemonitord worden ten opzichte van de nulsituatie.

1.4 Strategisch vastgoed is de basis

De kosten voor het behalen van een A-label voor panden waar dit verplicht is, zijn in beeld gebracht met het MJOP als basis. Daarmee is het MJOP aangevuld tot een DMJOP en gaat uit van alle gebouwen die de gemeente in beheer heeft. Het tempo van de realisatie van maatregelen hangt echter nauw samen met de uiteindelijke uitwerking van de maatregelen die nodig zijn om te komen tot energieneutraal vastgoed en of een pand strategisch is. Dit voorstel is daarom nauw verbonden met het separate voorstel om te komen tot een selectie tussen strategisch en niet-strategisch vastgoed.

FINANCIËN

Indien een gebouw op basis van het afwegingskader voor strategisch vastgoed als zodanig wordt benoemd, kan de verdere uitwerking van de verduurzaming plaatsvinden. Dit is dus een proces dat per pand moet worden uitgewerkt. Er is al veel inzichtelijk gemaakt, maar dat is gedaan op basis van een quickscan, waarbij gerekend is met grove kengetallen. Voor sommige gebouwen is de status van strategisch vastgoed helder en die panden kunnen middels de routekaart en het dashboard verder worden uitgewerkt. Daarbij worden per pand alle kosten, baten en besparingen in beeld gebracht. Voor andere panden dient nog bepaald te worden of deze strategisch of niet-strategisch zijn. Zodra deze als strategisch zijn bestempeld, wordt ook voor deze panden de routekaart en een dashboard opgesteld.

Voor de gemeentelijke gebouwen die als strategisch zijn aangemerkt, kan het dashboard verder worden ingevuld indien voor deze methodiek wordt gekozen. Voor het verder uitwerken van de dashboards per gebouw is externe inzet nodig, zowel voor de begeleiding van het proces als voor specialistische inbreng.

Voor het inzetten van structurele ondersteuning voor het opstellen van de routekaarten en de dashboard is een bedrag van € 17.000 geraamd. Per gebouw is daarnaast een bedrag van € 1.000 nodig voor het uitvoeren van energielabelscans en doorrekenen van effecten en € 10.000 voor extra onderzoek bij sommige panden. Hiervoor zijn specialistische partijen nodig. Hiervoor is een aanvullend budget van € 52.000 nodig om voorgesteld proces verder uit te werken. Uitwerking vindt plaats in 2019 en 2020. De eerste 10 gebouwen die worden uitgewerkt, zijn de gebouwen die noodzakelijk zijn voor eigen gebruik, de gebouwen die cultuurhistorische waardevol zijn en/of belangrijk zijn voor de identiteit van Heemstede en objecten die nodig zijn voor het uitvoeren van een wettelijke taak.

Van het eerder beschikbare budget van € 15.000 is nog een bedrag van € 10.000 beschikbaar. Voorgesteld wordt de extra kosten ad € 42.000 in eerste instantie te dekken uit de post "klein onderhoud woningen en gebouwen". Omdat besluitvorming over het MJOP pas in april heeft plaats gevonden, is de verwachting is dat er in deze post financiële ruimte gaat ontstaan; sommige werkzaamheden worden pas later in 2019 opgepakt. Bij de najaarsnota 2019 wordt gezien of deze dekking voldoende is.

PLANNING/UITVOERING

Voor een aantal panden is duidelijk dat die tot het strategische vastgoed behoren en dus moeten worden verduurzaamd. Voor deze panden is in het eerste kwartaal 2020 bekend welke aanvullende maatregelen op het DMJOP nodig zijn, wat de investeringen zijn en welke energiebesparing daarmee bereikt wordt. Uitwerking van de panden waarvan nu nog niet helder is of deze strategisch zijn of niet, volgt later in 2020 zodra hun kwalificatie binnen de vastgoedportefeuille helder is.



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 27 juni 2019

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Voor het opstellen van de definitieve dashboards per pand, zal overleg worden gevoerd met de huurders/gebruikers. Enerzijds om hun uitleg te geven over de te volgen methodiek en anderzijds om een helder beeld te krijgen van behoeftes en kansen. De uitkomsten van deze overleggen zullen betrokken worden bij de verdere besluitvorming.

DUURZAAMHEID

Dit voorstel is een stap om te komen tot een energieneutraal gemeentelijke vastgoedportefeuille in 2030.

BIJLAGEN

- Verseon 711247: Motie duurzaamheid 2.0
- Verseon 716359: Visie en plan van aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed
- Verseon 716360: Afwegingsschema bij Plan van aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed
- Verseon 716382: overzicht DMJOP 2020-2029