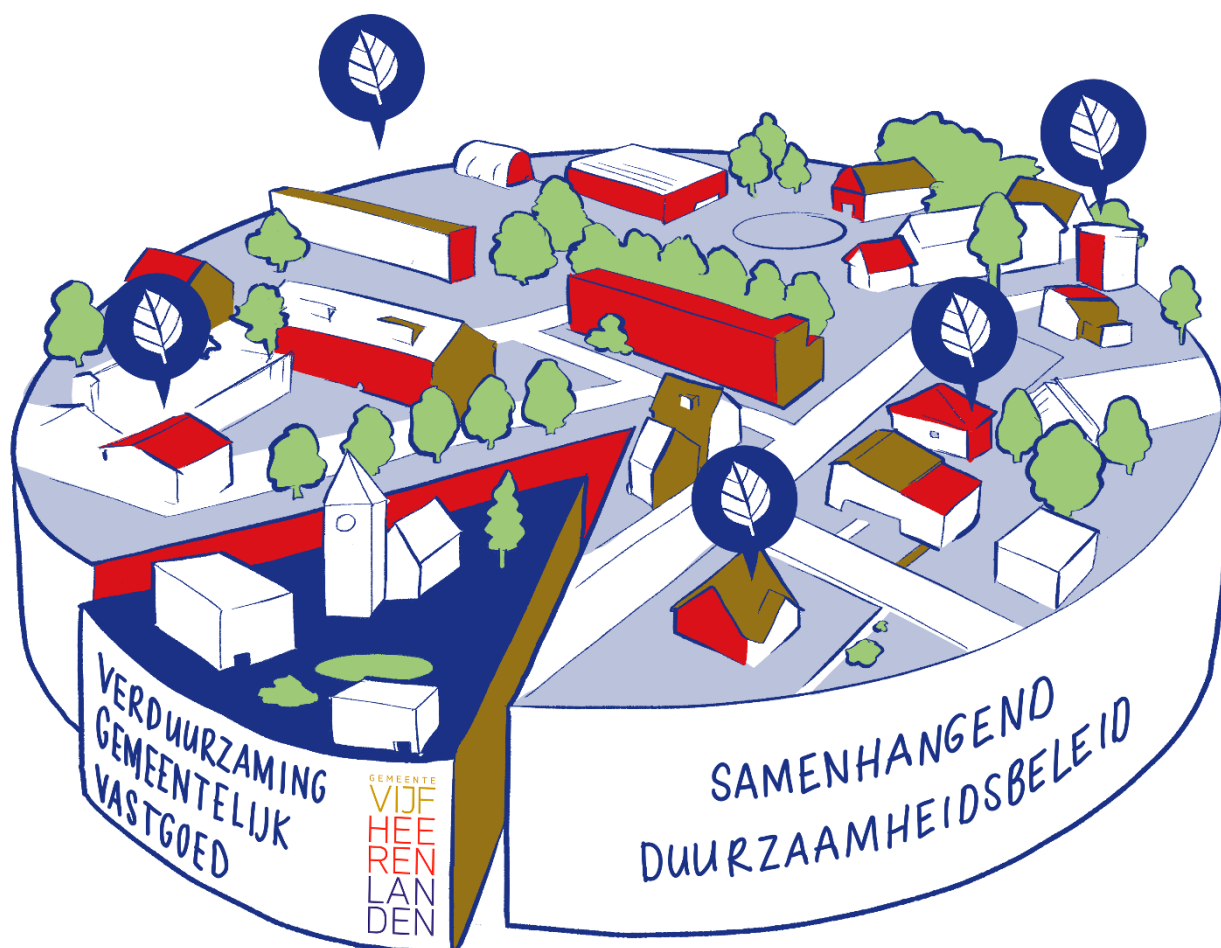


GEMEENTE
VIJF
HEE
REN
LAN
DEN



ROUTEKAART VERDUURZAMING GEMEENTELIJK VASTGOED 2025-2050

Gemeente Vijfheerenlanden

Voorwoord

Het onderwerp gemeentelijk vastgoed staat momenteel sterk in de schijnwerpers, zowel op landelijk niveau als binnen onze gemeente Vijfheerenlanden. Als lokale overheid hebben wij de verantwoordelijkheid om een voortrekkersrol te vervullen op het gebied van Energie Transitie, Circulariteit, Klimaatrobustheid en Biodiversiteit, zoals vastgelegd in ons samenhangende duurzaamheidsbeleid.

De gemeenteraad heeft dan ook expliciet opdracht gegeven aan het college om een routekaart voor verduurzaming gemeentelijk vastgoed op te stellen. Dit inzicht is niet alleen wenselijk maar ook noodzakelijk om de gestelde doelen te behalen en de benodigde middelen daarvoor beschikbaar te stellen.

Wij kijken ernaar uit deze belangrijke doelstellingen te realiseren en zo een duurzame toekomst voor onze gemeente te waarborgen.



GEMEENTE
VIJF
HEE
REN
LAN
DEN

Samenvatting

In een tijdperk waar duurzaamheid een centrale rol speelt in de maatschappelijke dialoog, staat gemeentelijk vastgoed in Vijfheerenlanden op de vooravond van verandering. De Routekaart gemeentelijk vastgoed is een strategisch instrument dat is ontwikkeld om als kompas te dienen bij het realiseren van de ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen voor het gemeentelijk vastgoed.

Het Rijk stelt als uitgangspunt dat de CO₂-uitstoot van gemeentelijk vastgoed in 2050 met 95% moet zijn gereduceerd, waarbij alle gebouwen aardgasvrij dienen te zijn. U heeft als Raad de volgende ambitie uitgesproken: "in 2030 streven wij als gemeente naar een CO₂-reductie van 70%". Deze doelen vinden hun oorsprong in de ondertekening van het Verdrag van Parijs en zijn verder uitgewerkt in het Klimaatakkoord en de Klimaatwet. Het behalen van deze doelstellingen vereist een doelgerichte aanpak via diverse programma's.

Belangrijke indicatoren

- *Tijd*: De routekaart, loopt van 2024 tot 2050, blijft flexibel en past zich aan bij technologische en duurzaamheidsnormenontwikkelingen.
- *Opgave*: De gemeentelijke vastgoedportefeuille bestaat uit 120 panden en objecten waarvan er 45 verduurzaamd kunnen worden.

Daarnaast zijn er 35 panden en/of objecten die via regulier onderhoud verduurzaamd worden. Hierbij gaat het om minimale maatregelen. Drie panden en/of objecten zullen worden afgestoten.

De overige 35 panden zullen op een later moment, wanneer het middellange termijn beleid bepaald is, worden toegevoegd aan de groep te verduurzamen panden, te behouden panden of af te stoten panden. De beslissing zal per pand genomen worden.

- *Start van de Uitvoering*: Vanaf 2025 worden jaarlijks panden geselecteerd op basis van criteria, rekening houdend met verduurzamingsomvang en gelijktijdig groot onderhoud.

Duidelijke kaders en selectiecriteria zijn cruciaal. Flexibiliteit en toekomstbestendigheid zijn leidend. Criteria voor volgorde van verduurzamen omvatten energieverbruik, beleid, leeftijd en maatschappelijk belang.

Vanuit de bovenstaande criteria komen de volgende mogelijkheden: Verduurzamen, Behouden, Later te bepalen of Afstoten. Prioritering op basis van criteria resulteert in een planning voor de verduurzaming van 45 panden.

Het document vindt zijn basis in het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Vijfheerenlanden, de afdeling duurzaamheid is betrokken geweest vanaf het eerste moment. Voor de beleidsafweging zijn relevante beleidsmedewerkers en andere stakeholders geconsulteerd vanuit o.a. het sociale domein, cultuur en sport en het fysieke domein. Overige informatie voor de analyse komt voort uit data van energiemaatschappijen, gebruikers en interne databases.

Jaarlijks worden financiële middelen toegewezen. Begroting, terugverdiendtijd, huurinkomsten, en besluitvorming spelen een rol.

Evaluatie en herijking vindt jaarlijks plaats via de begroting en jaarrekening. Flexibiliteit om te anticiperen op veranderingen is essentieel om efficiënt met de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed om te gaan.

De routekaart voor de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed loopt parallel aan het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP). Dit waarborgt een gerichte aanpak voor duurzaamheidsdoelen en biedt de nodige flexibiliteit om in te spelen op de snel veranderende ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming.

De financiële uitkomsten op basis van de maatwerk adviesrapporten van Enerdeco zijn verwerkt. De financiële effecten van het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed zijn per object en per scenario inzichtelijk en de totalen zijn verwerkt in deze routekaart.

Het resultaat van de routekaart wordt weergegeven in de bijlage "Portefeuille verduurzamen gemeentelijk vastgoed". Aan de hand van de uitkomsten van Enerdeco is het overzicht aangevuld met: de investering per pand en wat de terugverdiendtijd wordt voor een totaal integraal beeld op de portefeuille.



Inhoud

Voorwoord	1
Samenvatting	2
Inleiding	4
1. Van onderzoek tot actie	5
Onderzoek.....	5
Beoogd effect.....	5
Nulmeting voor duurzaamheid.....	5
Duurzaamheidsmaatregelen en ambitieniveau.....	6
Onderzoek platte daken voor zonnepanelen.....	6
Wel of niet aardgas loos	6
Dynamische Routekaart: Flexibel en Realistisch	6
Subsidies	6
Kaders en selectie	7
De selectietrechter.....	7
Selectiecriteria	8
Resultaat selectietrechter	9
2. Van actie tot 2050	10
Start van de uitvoering	11
Uitleg scenario's van het maatwerkadvies rapport.....	11
Parallel aan het MJOP.....	12
Financiën	13
Begroting	13
Terugverdientijd.....	13
Energiekosten als financiering	13
Onrendabele top.....	14
Huurinkomsten en exploitatie.....	14
Besluitvorming	14
Financiële gevolgen van verduurzamen.....	14
Risico's	16
Netcongestie.....	16
Prijsstijgingen	16
Financiële kaders.....	16
Technische ontwikkelingen.....	16
Areaaluitbreiding	16
Evaluatie en herijking	17
3. Verduurzaming op landelijk niveau.....	18

Het Rijk heeft als uitgangspunt dat de CO₂-uitstoot van maatschappelijk vastgoed in 2050 met 95% moet zijn gereduceerd, waarbij alle gebouwen aardgasvrij dienen te zijn. In 2030 streven wij als gemeente naar een CO₂-reductie van 70%. Deze doelen vinden hun oorsprong in de ondertekening van het Verdrag van Parijs en zijn verder uitgewerkt in het Klimaatakkoord en de Klimaatwet. Het behalen van deze doelstellingen vereist een doelgerichte aanpak via diverse programma's.

De gemeente Vijfheerenlanden is actief betrokken bij de Regionale Energiestrategie (RES) binnen de U16. De vastgestelde doelstellingen in de RES en ons Samenhangend Duurzaamheidsbeleid vormen een uitdagende opgave die ook impact heeft op ons gemeentelijk vastgoed. Dit document vindt zijn basis in het duurzaamheidsbeleid.

Inleiding

Bij onze inspanningen om duurzaamheid te omarmen is de afgelopen periode actief gekeken naar het gemeentelijk vastgoed. Er is een zorgvuldige selectie gemaakt binnen de vastgoedportefeuille om te bepalen welke gebouwen er worden verduurzaamd, welke er behouden blijven en welke mogelijk overwogen worden om af te stoten.

De routekaart die hier gepresenteerd wordt is geen vaststaand plan. Het is eerder een dynamisch document en leidraad voor de duurzaamheidsinspanningen voor gemeentelijk vastgoed. We benadrukken dat deze routekaart is geschreven voor gemeentelijk vastgoed en niet voor "maatschappelijk vastgoed". Een overkoepelende term die vaak gebruikt wordt. De gemeente moet 100% eigenaar zijn van het pand en grond. Gebouwen in eigendom van stichtingen of rechtspersonen horen niet bij het gemeentelijk vastgoed. Uitzonderingen binnen het gemeentelijk vastgoed vanwege andere duurzaamheidsprogramma's zijn: schoolgebouwen, rioolgebouwen en het stadhuis van Leerdam. Schoolgebouwen worden apart behandeld via het Duurzaam Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2020-2024 (DIHPO). Rioolgebouwen worden verduurzaamd via het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Het stadhuis in Leerdam is uitgesloten vanwege renovatie.

De wereld van duurzame technologie gaat snel vooruit. Hoewel de huidige kennis de basis vormt voor deze routekaart, erkennen we dat duurzame technologie zich voortdurend ontwikkelt. Wat vandaag als de meest efficiënte oplossing wordt beschouwd, kan binnen een jaar alweer zijn ingehaald door nieuwe ontwikkelingen. Ditzelfde geldt voor strategische ontwikkelingen binnen het gemeentelijk beleid. We streven naar continue verbetering en zullen onze plannen aanpassen aan de hand van de meest recente en effectieve duurzame oplossingen die beschikbaar zijn. Daarom blijven we flexibel en passen we onze aanpak aan naarmate de omstandigheden evolueren.

Niet elk gebouw in onze gemeentelijke vastgoedportefeuille ondergaat dezelfde behandeling. Sommige panden kunnen worden afgestoten, anderen behouden we in hun huidige staat, terwijl weer anderen in aanmerking komen voor verduurzaming. Gebouwen zonder elektrische- en verwarmingsinstallaties, zoals kerktorens, muren, en uurwerken, worden via regulier onderhoud verduurzaamd. Momenteel bestaat onze gemeentelijke vastgoedportefeuille uit 120 gebouwen en objecten, waarvan er 45 zijn geselecteerd voor verduurzaming.

1. Van onderzoek tot actie

Onderzoek

In 2023 heeft de gemeente Vijfheerenlanden 8 panden geselecteerd als pilotprojecten voor het onderzoek naar de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed. Deze selectie was gebaseerd op zowel het energieverbruik als de representativiteit van de panden binnen de gehele vastgoedportefeuille van de gemeente.

De onderzoeksresultaten hebben als basis:

- de doelstellingen van het samenhangende duurzaamheidsbeleid van de gemeente,
- de verplichtingen binnen de wet energiebesparingsplicht inzichtelijk maken,
- CO₂-reductie,
- en de transitie naar een aardgasloze portefeuille.

Op basis van de onderzoeksresultaten heeft Enerdeco opdracht gekregen om voor de rest van de gemeentelijke panden het verduurzamingsonderzoek uit te voeren.

In 2023 zijn 8 panden zorgvuldig geselecteerd en onderzocht naar duurzaamheidsmogelijkheden. De keuze voor deze 8 was gebaseerd op zowel het energieverbruik als de representativiteit binnen de totale vastgoedportefeuille. De resultaten van deze pilotprojecten hebben geleid tot een geschikte partner voor het uitvoeren van een grootschalig onderzoek naar de verduurzaming van ons volledige vastgoedbestand.

Het resultaat van dit pilotonderzoek heeft waardevolle inzichten gegeven in de mogelijkheden en de uitdagingen van maatwerkadviezen voor duurzaamheid. Deze kennis is meegenomen bij de aanpak van de routekaart gemeentelijk vastgoed.

Het onderzoek is ingestoken vanuit verschillende doelstellingen:

- het duurzaamheidsbeleid van onze gemeente,
- de wettelijke verplichtingen voor energiebesparing,
- CO₂-reductie
- de overgang naar een aardgasvrij vastgoedbestand.

Enerdeco is aangesteld om het verduurzamingsonderzoek uit te voeren voor de overige gemeentelijke panden. Enerdeco is specialist op het gebied van energiebesparende trajecten voor gebouwen. Zij stellen gedetailleerde analyses en adviezen op. De berekeningen die zij maken, geven ons een helder inzicht in de investeringskosten, terugverdientijd en opbrengsten van de voorgestelde maatregelen.

Beoogd effect

De doelstelling van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed is een CO₂-reductie van 70% van de panden in 2030. De basis daarvoor is Samenhangende duurzaamheidsbeleid (vastgesteld door de raad op 29 mei 2021).

De CO₂ uitstoot verminderen wij op basis van het landelijke klimaatbeleid in 2050 met 95 %. In 2050 moet het gemeentelijk vastgoed aardgas loos zijn.

Bewustwording van het belang van de vermindering van het energieverbruik onder de gebruikers en huurders van gemeentelijk vastgoed is belangrijk. Verduurzaming begint immers bij menselijk gedrag.

Nulmeting voor duurzaamheid

Om de verduurzaming gestructureerd aan te pakken, is er eerst een nulmeting uitgevoerd. Hierbij is de huidige situatie in kaart gebracht, wat resulteert in een Energie prestatie advies utiliteit (EPA-U) maatwerkadvies en een energielabel van de huidige situatie. Het maatwerkadvies geeft een beeld van

de acties die uitgevoerd moeten worden om deze doelstellingen te behalen. De onderzoeken zijn in 2023 uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn eind juni 2024 ontvangen van Enerdeco.

Duurzaamheidsmaatregelen en ambitieniveau

De inventarisatie van duurzaamheidsmaatregelen per pand en/of object is zorgvuldig uitgevoerd. Hierbij is niet alleen gekeken naar energiezuinigheid maar ook naar andere duurzaamheidsaspecten zoals binnenmilieu, watergebruik, materiaalgebruik, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde, exploitatie. En er is gekeken naar risico's zoals asbest.

Onderzoek platte daken voor zonnepanelen

Er is onderzocht wat de mogelijkheden zijn om op daken van gemeentelijk vastgoed meer zonnepanelen te plaatsen. Hiervoor is van belang dat de staat en isolatiewaarde van de daken bekend is. Een vervolg hierop is onderzoeken wat de draagcapaciteit van gebouwen is om zonnepanelen daadwerkelijk te kunnen plaatsen. De benodigde hoeveelheid panelen zijn weergegeven in de uitkomsten van het maatwerkadvies van Enerdeco. Een capaciteit en/of constructieve berekening vindt op een later moment plaats bij objecten waarbij dit noodzakelijk geacht wordt.

Wel of niet aardgas loos

In de gemeente Vijfheerenlanden wordt de discussie rond aardgasvrije gebouwen steeds relevanter, gezien de doelstellingen van het Klimaatakkoord. Lokale omstandigheden en haalbaarheid spelen een rol bij de keuze om wel of niet van aardgas af te stappen. De maatwerkadviezen van Enerdeco omvatten verschillende scenario's. Daarbij worden kosten, technische ontwikkelingen en haalbaarheid afgewogen om zo de keuze te bepalen om wel of niet direct aardgas loos te gaan verduurzamen.

Dynamische Routekaart: Flexibel en Realistisch

De looptijd van deze routekaart is van 2025 tot en met 2050. Externe factoren zoals technologische ontwikkelingen en veranderende duurzaamheidsnormen kunnen deze plannen beïnvloeden. Daarom moet de volgorde van de te verduurzamen portefeuille op jaarlijkse basis geactualiseerd worden. Het is een dynamisch document waarbij de uitgangspunten nu bepaald worden. Maar die wellicht door nieuwe inzichten en ontwikkelingen aangepast kunnen worden. Daarom blijft de routekaart flexibel en past zich aan naarmate de omstandigheden evolueren.

Subsidies

Vanuit het Rijk zijn verschillende subsidies beschikbaar gesteld om verduurzamingsmaatregelen te ondersteunen. Het resultaat van subsidieaanvragen is vooraf niet altijd duidelijk. Daarom moeten de benodigde investeringen voor verduurzaming volledig als investeringskrediet door de gemeenteraad worden vrijgemaakt. De gemeente vraagt subsidies aan op basis van de gestelde opgave.



Kaders en selectie

Bij het opstellen van de routekaart voor de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed zijn duidelijke kaders en selectiecriteria van essentieel belang. Deze vormen de ruggengraat van het besluitvormingsproces. Ze bieden richtlijnen voor de prioritering en uitvoering van verduurzamingsmaatregelen. Hieronder worden de belangrijkste kaders en selectiecriteria uiteengezet.

De selectietrechter



Selectiecriteria

Kenmerken waarop naar de uitkomst van de routekaart wordt gekeken zijn:

- flexibiliteit en
- toekomstbestendigheid.

Selectiecriteria moeten flexibel zijn om veranderingen in technologie, beleid en maatschappelijke behoeften op te vangen. Toekomstbestendigheid is essentieel om ervoor te zorgen dat de geselecteerde verduurzamingsmaatregelen relevant blijven op lange termijn.

De definitie van deze kaders en selectiecriteria biedt de noodzakelijke structuur voor een doelgerichte en effectieve routekaart voor de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed. Door een gebalanceerde afweging van technische, financiële en maatschappelijke factoren wordt een duurzaam en haalbaar verduurzamingsbeleid gegarandeerd.

Voor de keuze voor de verduurzaming in tijd van het gemeentelijk vastgoed hanteren wij de volgende criteria:

- energieverbruik,
- beleid,
- leeftijd pand
- maatschappelijk belang.

Energieverbruik per m²

Bij de selectie van gemeentelijk vastgoed is het energieverbruik teruggerekend tot verbruik per vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO) om zo een eerlijke vergelijking te kunnen maken. Het bruto vloeroppervlak (BVO) van een gebouw is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenmuren. Panden met een hoog energieverbruik per vierkante meter bruto vloeroppervlak krijgen een hogere prioriteit vanwege hun impact op duurzaamheidsdoelstellingen, zoals het verminderen van de CO₂-uitstoot en het bevorderen van energie-efficiëntie.

Beleid

De routekaart voor verduurzaming moet stevig verankerd zijn in de verschillende beleidskaders van de gemeente. Dit omvat niet alleen duurzaamheidsbeleid maar ook bredere strategische plannen en visies die de koers van de gemeente bepalen.

Er is een interne uitvraag gedaan om het toekomstig beleid per object vast te stellen. Voor de beleidsafweging zijn relevante beleidsmedewerkers van o.a. van het sociaal domein, cultuur en sport, en andere stakeholders geconsulteerd.

Hierbij is gekeken naar het beleidsdoel, het aantal jaren dat dit beleid nog gevoerd wordt en externe factoren die van toepassing kunnen zijn. Door deze criteria toe te passen is er vastgesteld of het pand behouden of afgestoten moet worden.

Schoolgebouwen zijn niet meegenomen in deze criteria. Deze volgen een apart traject via onderwijshuisvesting op basis van de planning van het Duurzaam Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2020-2024 (DIHPO). Het DIHPO is vastgesteld door de raad op 16 juli 2020. Rioolgebouwen worden verduurzaamd via het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Het stadhuis in Leerdam is uitgesloten vanwege renovatie.

Leeftijd

De technische leeftijd van gemeentelijke panden zijn doorslaggevende factoren. Oudere gebouwen met verouderde installaties bieden vaak de grootste potentie voor energiebesparing. Die dienen daarom prioriteit te krijgen. De leeftijd van alle panden is bekend, we hebben ze onderverdeeld in periodes. Panden in een oudere categorie krijgen een hogere score. De reden daarvoor is dat daar de grootste energiewinst te behalen valt.

Maatschappelijk belang

Het maatschappelijk belang van gemeentelijk vastgoed is een criterium dat rekening houdt met de functie van panden binnen de gemeenschap. Objecten die cruciaal zijn voor veiligheid, openbare diensten of sociale activiteiten verdienen speciale aandacht. Dit criterium verzekert dat de verduurzaming niet alleen ecologisch verantwoord is, maar ook bijdraagt aan het welzijn van de gemeenschap.

Voor veiligheid (politie, brandweer en ambulance) krijgen panden een hogere prioriteit. Op het tweede niveau staan panden met een publieke functie (gemeentehuizen, dorpshuizen, verenigingsgebouwen). Op het derde niveau staan panden die gebruikt worden voor sport en cultuur.

Resultaat selectietrechter

De selectietrechter is gebaseerd op de principes van flexibiliteit en toekomstbestendigheid. Dat heeft geleid tot keuzes in de volgorde van verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed (Bijlage "lijst met selectiecriteria").

Door een afweging van energieverbruik, leeftijd, beleid en maatschappelijk belang te hanteren, hebben we een route ontwikkeld die duurzaamheid integreert in onze vastgoedactiviteiten. Met oog voor gemeentelijke en landelijke milieudoelstellingen draagt deze routekaart bij aan het verwezenlijken van CO2-reductiedoelen.

Verduurzamen

De prioritering voor verduurzaming is gebaseerd op de eerdergenoemde criteria. De panden zijn ingedeeld op basis van hun score en de omvang van de verduurzamingsopgave. Deze indeling resulteert in een overzichtelijke planning, waarbij rekening wordt gehouden met de grootte van de opgave. De uitvoering van het groot onderhoud wordt uitgevoerd volgens het meerjaren onderhoudsplan. Die loopt parallel aan de volgorde van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. De te verduurzamen portefeuille bestaat momenteel uit 45 panden.

Te behouden

De categorie te behouden panden omvat panden die niet of nauwelijks verduurzaamd worden, zoals kerktorens, stadsmuren en bergingen. Deze panden maken hoofdzakelijk gebruik van elektriciteit voor verlichting en/of klokken. Vervanging door duurzame alternatieven wordt meegenomen tijdens periodiek onderhoud.

Afstoten

Deze categorie omvat panden die niet langer een beleidsdoel dienen.

Later te bepalen

Een extra categorie bestaat uit panden waarvoor het beleid nog niet definitief is vastgelegd. De oorzaak hiervan kan te maken hebben met diverse uiteenlopende factoren. Deze onzekerheid rechtvaardigt een aparte classificatie, waarbij deze panden op een later moment kunnen worden toegevoegd aan de groep verduurzamen, behouden of afstoten.

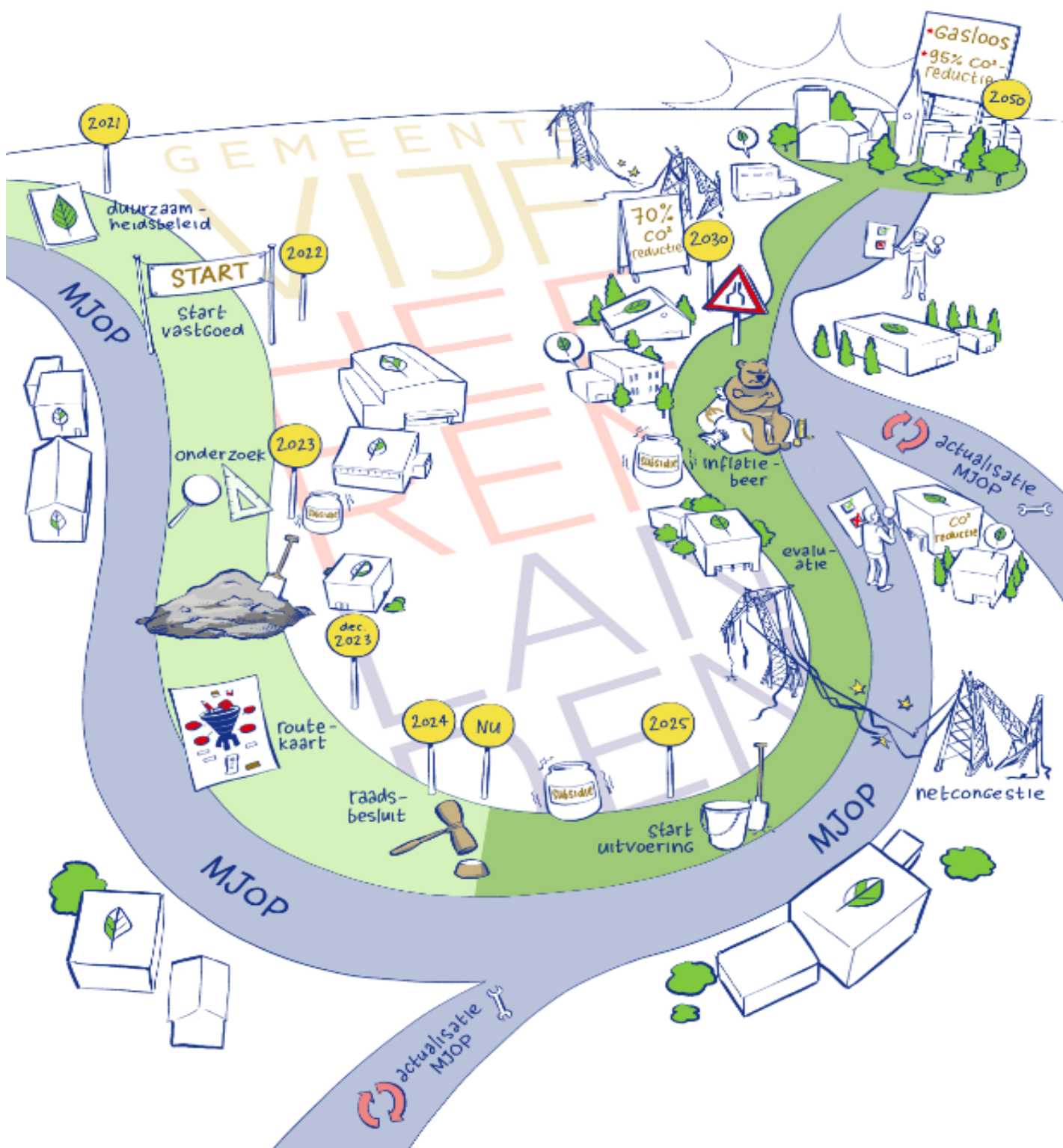
Basis voor implementatie

Bovenstaande resultaten vormen een solide basis voor de verdere implementatie van de routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed. De flexibiliteit ervan stelt ons in staat om adaptief te reageren op veranderende omstandigheden in technologie, beleid en maatschappelijke behoeften.



2. Van actie tot 2050

De routekaart voor de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed markeert niet alleen een strategische koers voor de komende jaren voor het vastgoed. Maar het is ook het startpunt van een weg naar een duurzaam 2050. Een dynamische weg met uitdagingen waarop we evalueren en aanpassen. En waarbij we gestuurd worden door nieuwe inzichten en technologische ontwikkelingen. Terwijl we panden verduurzamen, behouden en afstoten, met het uiteindelijke doel: een duurzame gemeente in 2050.



Start van de uitvoering

Met ingang van 2025 worden er ieder jaar panden verduurzaamd op grond van de criteria zoals die in deze routekaart zijn beschreven. De volgorde is bepaald op basis van hun score en de omvang van de verduurzamingsopgave. Deze indeling resulteert in een overzichtelijke planning. Daarbij wordt rekening gehouden met de grootte van de opgave en de mogelijkheid om gelijktijdig groot onderhoud uit te voeren volgens het meerjarig onderhoudsplan.

De gedachte voor het selecteren van geschikte verduurzamingsmaatregelen per object is in kaart gebracht met een grondige analyse van de huidige situatie van elk gemeentelijk pand, inclusief energieprestaties, bouwtechnische staat en historische waarde. Vervolgens worden de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente geïdentificeerd en in overweging genomen bij het selecteren van maatregelen.

Diverse scenario's zijn geanalyseerd, waaronder maatregelen met korte terugverdiëntijden, investeringen geïntegreerd in het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP), maatregelen ter ondersteuning van het Klimaatakkoord van Parijs, en opties voor het afschaffen van het gebruik van aardgas. Per object wordt een geschikte set verduurzamingsmaatregelen geselecteerd op basis van deze analyse.

Naast de duurzaamheidsdoelstellingen wordt ook de financiële haalbaarheid van de geselecteerde maatregelen geëvalueerd. Hierbij wordt rekening gehouden met investeringskosten, terugverdiëntijd en eventuele beschikbare subsidies of financieringsmogelijkheden en de onrendabele top.

Uiteindelijk resulteert deze methodologie in een weloverwogen beslissing over welke verduurzamingsmaatregelen per object uitgevoerd worden.

Uitleg scenario's van het maatwerkadvies rapport

Bij het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed worden verschillende scenario's overwogen. Elk scenario met unieke kenmerken en financiële gevolgen. De variatie is breed. Van kortetermijnmaatregelen met snelle terugverdiëntijd tot ambitieuze plannen gericht op lange termijn klimaatdoelstellingen.. In de komende secties leggen we elk scenario beknopt uit. Elke maatregel heeft financiële impact. Dit inzicht helpt om weloverwogen beslissingen te nemen die zowel duurzaamheid als financiële gezondheid bevorderen.

Scenario 1: EML-maatregelen met een terugverdiëntijd van maximaal 5 jaar

Dit scenario richt zich op energiebesparende maatregelen (EML) die een korte terugverdiëntijd hebben, namelijk maximaal 5 jaar. Deze maatregelen zijn meestal relatief eenvoudig en kosteneffectief te implementeren. En ze leiden snel tot besparingen op energiekosten.

Voorbeelden van dergelijke maatregelen zijn: isolatie verbeteren, energiezuinige verlichtingssystemen installeren en verwarmings- en koelsystemen optimaliseren.

Door te focussen op maatregelen met een korte terugverdiëntijd, kan de investering snel worden terugverdiend en worden de financiële voordelen op korte termijn gerealiseerd.

Scenario 2: Besparing aangesloten op het MJOP met een terugverdiëntijd van 10 jaar

In dit scenario worden energiebesparende maatregelen uitgevoerd die passen binnen de werkzaamheden binnen het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van het vastgoed. Deze maatregelen hebben een langere terugverdiëntijd van 10 jaar. Dat betekent dat de initiële investering pas na 10 jaar volledig is terugverdiend.

Voorbeelden van maatregelen die in dit scenario kunnen worden opgenomen, zijn: bijvoorbeeld verouderde installaties vervangen door energiezuinige alternatieven, zonnepanelen aanbrengen of

slimme gebouwbeheersystemen implementeren. Hoewel de terugverdientijd langer is dan in scenario 1, kunnen deze maatregelen op lange termijn aanzienlijke besparingen opleveren en de duurzaamheid van het vastgoed verbeteren.

Scenario 3: Parisproof

Dit scenario is gericht op het realiseren van de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs. Daarin wordt gestreefd naar het beperken van de opwarming van de aarde tot ruim onder 2 graden Celsius. Maatregelen in dit scenario zijn vaak zeer ambitieus. Ze omvatten bijvoorbeeld volledige eliminatie van fossiele brandstoffen, energie-efficiëntie maximaliseren en hernieuwbare energiebronnen zoals zonne- en windenergie implementeren. Het doel is om zo bij te dragen aan het verminderen van de CO₂-uitstoot en de klimaatverandering tegen te gaan.

Scenario 4: Gasloos

Dit scenario richt zich op het elimineren van het gebruik van aardgas in gemeentelijke panden. Het doel is om volledig over te stappen op alternatieve, duurzame energiebronnen voor verwarming, koeling en warmwatervoorziening. Dit kan worden bereikt door bijvoorbeeld over te schakelen op elektrische verwarmingssystemen, warmtepompen of door biogas of waterstof als alternatieven voor aardgas te gebruiken. Door gasloze oplossingen te implementeren, wordt de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen verminderd. Dat draagt bij aan de vermindering van de CO₂-uitstoot en het bevorderen van een duurzame energietransitie.

Parallel aan het MJOP

De routekaart voor de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed wordt parallel gelopen naast het Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) om specifieke redenen:

- **Focus op Duurzaamheid**
De routekaart richt zich primair op het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed. Het is een strategisch beleidsinstrument dat de focus legt op het verminderen van de ecologische impact en het voldoen aan duurzaamheidsdoelstellingen. Een integratie met het MJOP, dat zich richt op regulier onderhoud, kan de focus op duurzaamheid verminderen. Om deze reden is ervoor gekozen om het MJOP en het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed parallel te laten lopen.
- **Flexibiliteit en Adaptiviteit**
Duurzaamheidstechnologieën en -eisen evolueren snel. De routekaart blijft flexibel om in te spelen op veranderingen in technologie, wetgeving en maatschappelijke behoeften. Integratie met het MJOP, dat meer stabiel van aard is, kan deze adaptiviteit belemmeren.
- **Specifieke Duurzaamheidsdoelen**
De routekaart stelt specifieke duurzaamheidsdoelen en -prioriteiten vast. Deze kunnen verschillen van de reguliere onderhoudsbehoeften die in het MJOP worden behandeld. Het handhaven van een afzonderlijke routekaart biedt duidelijkheid en gerichtheid op duurzaamheidsaspecten.
- **Aanvullende Financiële Planning**
De financiering voor verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed kan apart worden beheerd, met specifieke investeringskredieten. Deze routekaart maakt een duidelijke financiële planning mogelijk, los van het MJOP, waardoor betere controle en monitoring van duurzaamheidsinvesteringen mogelijk is.

Kortom, de bewuste scheiding van de routekaart van het MJOP waarborgt een gerichte aanpak voor duurzaamheidsdoelen. En dat biedt de nodige flexibiliteit om in te spelen op de snel veranderende duurzaamheidslandschappen. Er blijven elementen duurzaam vervangen worden binnen het MJOP, die vallen binnen het regulier onderhoud.



Financiën

Met ingang van 2025 zijn investeringskredieten voor de verduurzaming van een specifiek aantal geselecteerde panden nodig. De financiële gevolgen worden jaarlijks in de begroting opgenomen. Dit gebeurt voor het eerst in de begroting 2025. De kostenramingen zijn gebaseerd op de maatwerkadvies rapporten van Enerdecó en de ervaringsgegevens. We streven daarbij naar een maximale kostenzekerheid. De jaarlijkse opname in de begroting stelt ons in staat om voortdurend rekening te houden met de beschikbaarheid van financiële middelen.

Begroting

Door jaarlijks de financiële lasten op te nemen in de begroting biedt niet alleen duidelijkheid over de financiering van verduurzamingsprojecten. Het stelt ons ook in staat om flexibel in te spelen op veranderende omstandigheden en prioriteiten. Door specifieke bedragen in de begroting op te nemen voor verduurzaming worden duurzaamheidsdoelstellingen proactief en systematisch geïntegreerd in het gemeentelijk vastgoedbeheer. Door dat jaarlijks te doen kunnen we rekening houden met capaciteit, geld en mogelijkheid in het kader van realistisch begroten.

Terugverdiëntijd

Een belangrijk aspect is de gemiddelde terugverdiëntijd van verduurzamingsinvesteringen. Elke investering heeft zijn eigen terugverdiëntijd die is berekend in het maatwerkadvies. Door deze factor te evalueren, kunnen we niet alleen de financiële levensvatbaarheid van projecten beoordelen, maar ook anticiperen op lange termijn besparingen en duurzaamheidsvoordelen.

Energiekosten als financiering

Energiekosten als financiering bieden een slimme mogelijkheid voor de gemeente om de benodigde investeringen voor duurzaamheidsmaatregelen te dekken. Veel panden van de gemeente verbruiken energie. Door te investeren in verduurzaming kunnen aanzienlijke besparingen worden gerealiseerd op de energierekening.

De besparing die wordt behaald door een vermindering van het energieverbruik kan worden gebruikt als financieringsbron voor de initiële investeringen in duurzaamheidsmaatregelen. Deze aanpak stelt de gemeente in staat om een deel van de financiële lasten van de investeringen te verlichten en tegelijkertijd haar duurzaamheidsdoelstellingen te bevorderen.

Door de energiebesparingen te berekenen die worden verwacht door de voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen, krijgt men een duidelijk beeld van de potentiële financiële voordelen. Deze besparingen kunnen vervolgens worden gebruikt om de terugverdiëntijd van de investeringen te verkorten en de financiële haalbaarheid van het project te verbeteren.

Het is essentieel om realistische schattingen te maken van de verwachte energiebesparingen en deze regelmatig te controleren om ervoor te zorgen dat de beoogde doelen worden behaald. Hiervoor dienen de maatwerkadvies rapporten van Enerdecó als basis.



Onrendabele top

Een "onrendabele top" ontstaat wanneer de initiële investeringskosten van een duurzaamheidsmaatregel hoger zijn dan de verwachte besparingen op lange termijn. Bij het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed kan dit betekenen dat bepaalde maatregelen moeilijk financieel te rechtvaardigen zijn, vooral als de beschikbare middelen beperkt zijn.

Daarom is het cruciaal om per object te overwegen of het rendabel is om maatregelen met een onrendabele top te nemen om onze duurzaamheidsdoelstellingen te behalen. Deze afweging omvat ook het begrip dat andere financiële middelen, zoals subsidies of alternatieve financieringsbronnen, nodig kunnen zijn om dergelijke investeringen te ondersteunen. Verder spelen de levensduur en het beleid van het pand een rol bij het bepalen van de beste aanpak voor verduurzaming.

Huurinkomsten en exploitatie

Het is relevant op te merken dat, naast de reguliere financiering, de hogere huurinkomsten van gemeentelijk vastgoed adoor verduurzaming kunnen bijdragen aan het dekken van de extra kosten. Door dit te doen ontstaat er kostprijs dekkende huur. Het doel hiervan is dat er transparantie en inzicht ontstaat over wat de exploitatie van het pand nu daadwerkelijk kost. Het lijkt wellicht "een broekzak – vestzak effect", maar juist deze werkwijze sluit aan bij de Wet Markt en Overheid. Die wet gaat er van uit dat alle integrale kosten worden doorgerekend. Tegenover de hogere huur staan lagere kosten voor energie bij gelijkblijvende omstandigheden. Het is niet aan te geven of die lagere energiekosten in alle gevallen de hogere huur compenseren.

Daarnaast zijn er panden waarbij de gehele exploitatie, inclusief gas, water en elektriciteit, wordt betaald. In deze gevallen zijn de investeringen in verduurzaming direct zichtbaar in de exploitatiekosten. De relatie tussen huurinkomsten en verduurzamingskosten in de exploitatie biedt de mogelijkheid om kosten en opbrengsten met elkaar te verrekenen. Dit gaat altijd in overleg met gebruikers en huurders van het gebouw.

Besluitvorming

De besluitvorming over de jaarlijkse investeringen voor verduurzaming vindt plaats via de kadernota en begroting 2026 en verder. Deze documenten vormen de bestuurlijke kaders waarbinnen de financiële middelen worden toegewezen en de prioriteiten voor het komende jaar worden vastgesteld. Door deze besluitvormingsprocessen te integreren, waarborgen we een transparante en gestructureerde aanpak voor de financiering van onze verduurzamingsinitiatieven.

Financiële gevolgen van verduurzamen.

De financiële effecten voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed zijn per object en op maatregel niveau inzichtelijk. Gezien de omvang van de data delen wij met u de investeringskosten. In de bijlage "Portefeuille verduurzamen gemeentelijk vastgoed" ziet u per pand voor welk scenario er gekozen is, wat hiervan de kosten zijn en wat de terugverdientijd is. In deze kosten is ook het BTW-tarief opgenomen en bijbehorende kosten zoals kosten voor voorbereiding, administratie en toezicht.

Totaal investering per jaar	Totale investering	Kapitaallasten	Besparing energiekosten	Terugverdien in jaren tijd	Besparing na aftrek kapitaallasten	Aangevraagd DUMAVA-subsidie bedrag	Waarvan toegekend DUMAVA- Subsidie
2025	€ 2.399.457,47	€ -107.975,59	€ 147.050,41	16,3	€ 39.074,82	€ 641.406,00	€ 115.855,00
2026	€ 540.252,25	€ -24.311,35	€ 55.547,22	9,7	€ 31.235,87	€ 123.998,00	€ 123.998,00
2027	€ 985.397,92	€ -44.342,91	€ 46.334,29	21,3	€ 1.991,38	€ 155.031,00	€ 155.031,00
2028	€ 197.319,27	€ -8.879,37	€ 10.192,34	19,4	€ 1.312,97	€ -	€ -
2029	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -
2030	€ -	€ -	€ -		€ -	€ -	€ -
NTB	€ 6.939.406,37	€ -312.273,29	€ 459.288,26	15,1	€ 147.014,97	€ 391.257,00	€ 251.193,00
Niet vanuit vastgoed	€ 840.330,68	€ -37.814,88	€ 287.773,29	2,9	€ 249.958,41	€ -	€ -
	€ 11.902.163,96	€ -535.597,38	€ 1.006.185,81	11,8	€ 470.588,43	€ 1.311.692,00	€ 646.077,00

* De kapitaallasten en besparingen bij de investering komen het opvolgend jaar als effect in de begroting

** NTB = nader te bepalen komt overeen met de categorie waarvoor het beleid nog niet definitief is vastgesteld

*** Niet vanuit vastgoed = worden niet via team vastgoed uitgevoerd maar bijvoorbeeld door onderwijshuisvesting of vanuit team riolering.

**** Voor 2029 en 2030 staan op dit moment geen verduurzamingen gepland aangezien de werkzaamheden zoveel mogelijk samenlopen met het beheerplan

***** Toegekende DUMAVA subsidie wordt in mindering gebracht van de investering en na afronding financieel verwerkt

Voor het startjaar 2025 wordt een investering gevraagd van € 2.399.457 om te starten met de verduurzaming van de eerste reeks panden. Naast deze investering zijn er ook subsidies aangevraagd voor een aantal panden. Deze subsidies zijn op dit moment in behandeling.

Risico's

De wereld is aan verandering onderhevig. We zien om ons heen dat "kleine" gebeurtenissen zeer grote gevolgen kunnen hebben. Dat zaken waar we eerder geen weet van hadden nu bepalend zijn in prijsstijgingen of beperkingen. Dit maakt dat we flexibel en adaptief moeten blijven omgaan met de routekaart gemeentelijk vastgoed. Deze risico's blijven nu eenmaal onderdeel van deze routekaart.

Netcongestie

Netbeheerder Stedin heeft aangegeven tot 2031 beperkte capaciteit te hebben voor nieuwe aansluitingen. Met name voor elektriciteitsverbruik van meer dan 3 x 80 ampère. De stop op nieuwe aansluitingen kan een uitdaging vormen voor gemeentelijk vastgoed. De verschuiving van gas naar elektriciteit kan de vraag naar elektriciteit aanzienlijk verhogen. De gemeenteraad is eerder geïnformeerd over netcongestie via een Raadsinformatiebrief (1017886).

Prijsstijgingen

De overspannen bouwsector en de onstabiele wereldeconomie maakt het moeilijk om de prijsontwikkeling in te schatten. Dat vormt een risico voor de financiële haalbaarheid van de verduurzamingsmaatregelen. Onzekerheid over prijsstijgingen kan de planning en uitvoering van projecten beïnvloeden.

Financiële kaders

De beschikbare financiële middelen en budgetten spelen een cruciale rol in het selectieproces. Een zorgvuldige afweging van de financiële haalbaarheid van verduurzamingsmaatregelen, in lijn met de financiële planning van de gemeente, is van vitaal belang om een duurzaam en uitvoerbaar verduurzamingsplan te waarborgen.

Technische ontwikkelingen

Snelle technologische veranderingen, zoals op het gebied van waterstof, zonnepanelen, aardwarmte of atoomenergie, vormen voortdurend kansen. Door jaarlijks realistische kostenramingen op te nemen in onze planning, kunnen we flexibel inspelen op nieuwe ontwikkelingen en onze strategieën aanpassen aan opkomende technologieën.

Areaaluitbreiding

Met regelmatige uitbreidingen van gemeentelijk vastgoed is het beheren en onderhouden van dit groeiende vastgoedareaal een aandachtspunt. Het vereist een proactieve benadering om de duurzaamheidsinspanningen naadloos op nieuwe toevoegingen aan te laten sluiten. En het benadrukt de noodzaak om regelmatig de beleidsdoelen van de diverse panden te evalueren.



Evaluatie en herijking

Om de effectiviteit van onze verduurzamingsinspanningen te waarborgen, implementeren we een gestructureerd herijkings- en evaluatieproces voor het gemeentelijk vastgoed. Jaarlijks rapporteren we via de begroting en jaarrekening over de voortgang van onze uitvoering. Dit gebeurt via de resultaatmonitor. Dit biedt niet alleen transparantie aan belanghebbenden, maar stelt ons ook in staat om tijdig bij te sturen en te reageren op veranderende omstandigheden.

Cruciale elementen in dit proces zijn de regelmatige evaluatie van de routekaart. Deze jaarlijkse evaluatie stelt ons in staat om het beleid af te stemmen op nieuwe ontwikkelingen, technologieën en beleidskaders. Het zorgt ervoor dat onze verduurzamingsstrategie flexibel blijft en optimaal kan profiteren van de meest recente inzichten en mogelijkheden.

Door deze cyclische benadering van evalueren waarborgen we een actuele en relevante aanpak voor de verduurzaming van ons gemeentelijk vastgoed. En het geeft ons ook de nodige flexibiliteit om snel te anticiperen.



3. Verduurzaming op landelijk niveau

"Bekijk de verduurzaming van vastgoed niet uitsluitend vanuit de financiële businesscase. Door te verduurzamen wordt er ook geïnvesteerd in leefbaarheid, verbinding en gezondheid. Deze aspecten zijn niet altijd vooraf in geld uit te drukken, maar dragen sterk bij aan overige ambities van de gemeente. Hiermee wordt meer gekeken naar de maatschappelijke businesscase."

- Rapport VNG-nulmeting-verduurzaming
maatschappelijk vastgoed

In het rapport 'VNG-nulmeting-verduurzaming maatschappelijk vastgoed' is door de onderzoeker een specifieke aanbeveling gedaan aan de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Rijk. Deze aanbeveling benadrukt de noodzaak voor aanvullende financiële ondersteuning en strategieën om duurzaamheidsambities te realiseren. Deze uitdagingen erkennen en actief zoeken naar oplossingen is van vitaal belang voor het succes van onze duurzaamheidsinspanningen.

De ambities die voortkomen uit het Klimaatakkoord vragen om een intensivering van onze duurzaamheidsaanpak. Dit brengt investeringen met zich mee. Daardoor nemen de financiële uitdagingen verder toe..

GEMEENTE
VIJF
HEE
REN
LAN
DEN