

Advies aan college van burgemeester en wethouders van De Fryske Marren

Portefeuillehouder(s) De heer C. van Hes Datum voorstel: 1 juni 2022 Besluit raad: Ja T.k.n. raad: Nee	Overlegd/samengewerkt met: Adviseur: ☐ communicatie ☐ i&a ☐ div ☐ juridische zaken ☒ financiën ☐ p&o
Zaaknummer: Z.710032 Aantal bijlagen: 5 Behandeld door:	Team: ☐ backoffice sociaal domein ☐ sociaal wijkteam ☐ bestuur en concernadvies jeugd en gezin ☐ dienstenbeheer ☐ sociaal wijkteam ☐ informatie werk en inkomen ☐ klanten contact centrum ☐ sociaal wijkteam ☐ maatschappelijke ontwikkeling zorg en participatie ☐ middelen ☐ vergunningen, ☐ ondersteuning toezicht en ☐ realisatie ruimtelijk handhaving ☒ ruimtelijk beheer ☐ wijkbeheer ☐ ruimtelijke ontwikkeling ☐ wijkover- schrijdend beheer
Team: ruimtelijk beheer	

Onderwerp:

Routekaart verduurzamen gemeentelijk Vastgoed

Ontwerpbesluit:

Het college besluit:

1. In te stemmen met de “Routekaart verduurzamen Vastgoed DFM” en deze ter vaststelling voor te leggen aan de Raad, overeenkomstig bijgaand concept raadsvoorstel.
2. De financiële consequenties volgend uit de Routekaart verduurzamen Vastgoed DFM” worden meegenomen in de integrale afweging bij de begroting 2023.
3. De financiële gevolgen in het jaar ná verduurzaming van een pand te verwerken in de begroting. Dit betreft hogere onderhoudskosten voor installaties, lagere energiekosten en/of mogelijk hogere opbrengsten voor huur/pacht (4a t/m 4c).

	Burgemeester	C. van Hes	L. Boelsma	J. Tabak	I. Groeneveld	R.M. van Iddekinge	B.H.M. Gardeniers	Secretaris
Akkoord								
Bespreken								
Reden bespreking								

Datum: **Openbaar:** openbaar

Besluit college:

Inleiding

Als uitvloeisel van het Klimaatakkoord van Parijs in 2015 heeft onze regering in 2019 een nationaal Klimaatakkoord vastgesteld. Dit akkoord heeft één centraal doel: het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen in Nederland in 2030 met 49% en in 2050 met 95% ten opzichte van 1990. Dit doelbereik (stapsgewijze reductie) is geborgd in de Klimaatwet.

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat er 12 sectorale Routekaarten worden gemaakt, o.a. voor het rijksvastgoedbedrijf, onderwijs, sport, maar ook voor gemeenten. De VNG heeft in 2020 dan ook de *Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed* vastgesteld. Als laatste in de keten zijn daarna de gemeenten aan zet om een Routekaart op te stellen voor het eigen gemeentelijk Vastgoed.

Met dit voorstel presenteren wij de Routekaart (met bijlagen) die is opgesteld voor de verduurzaming van het eigen gemeentelijk Vastgoed van De Fryske Marren. De Routekaart geeft antwoord op de planning, de financiële consequenties en het te behalen milieurendement (CO₂ reductie).

Beoogd resultaat

Met de uitvoering van de plannen in de Routekaart voldoen we aan de afspraken uit het Klimaatakkoord. Het verminderen van de uitstoot van broeikasgassen (CO₂) in 2030 met 49% ten opzichte van 1990. Als gemeente voldoen we daarmee tevens aan onze voorbeeldfunctie ten aanzien van de verduurzaming van de gebouwde omgeving.

Argumenten, risico's en eventuele beheersmaatregelen

Argumenten:

1a. *Met de uitvoering van de Routekaart voldoen we in 2030 aan de doelstellingen uit het nationaal Klimaatakkoord.*

In 2030 stoten we 55,5% minder CO₂ uit dan in 1990. Van 2030 t/m 2034 kunnen we de CO₂ uitstoot met nog eens 7,5% verlagen (totaal 63%). Alle gebouwen zijn dan naar een energie label A opgewaardeerd.

1b. *Met de uitvoering van de Routekaart geven we invulling aan ambities uit het Duurzaamheidsprogramma De Fryske Marren*

Het programma stelt onder andere als ambitie om in 2034 een aardgasvrije gemeentelijke vastgoedportefeuille te hebben met energielabel A, en in 2050 voor 100% onafhankelijk te zijn van fossiele bronnen. Dit zijn ambitieuze doelen waar naar verwachting ook geleund zal moeten worden op nieuw te ontwikkelen technieken.

2. *Door een "Voorbereidingskrediet" van € 350.000 beschikbaar te stellen voor voorbereiding, advisering en projectleiding van de verduurzamingsplannen op pandniveau voor de eerste 3 jaar, wordt voorkomen dat veel (betrekkelijk) kleine kredieten aangevraagd moeten worden. Dit kan vertragend werken.*

Om de verduurzamingsplannen op pandniveau voor te bereiden, moeten we kosten maken voor:

- dossieronderzoek en onderzoek ter plaatse
- het opstellen van installatieadviezen
- het (eventueel) opstellen van constructieadviezen
- het vaststellen van energielabels (vóór en ná verduurzaming)
- projectleiding

De totale kosten voor voorbereiding, advisering en projectleiding ramen wij op € 1.550.000 voor 70 te verduurzamen panden. Wij stellen voor om in 2023 - voor de eerste 3 jaar (2023-2025) - hier een "Voorbereidingskrediet" van in totaal € 350.000 voor beschikbaar te stellen, aan te vragen bij de begrotingsaanvragen in 2022. De voorbereidingskosten worden uit dit krediet betaald. Verantwoording aan college en de raad vindt jaarlijks achteraf plaats via het jaarverslag. Deze middelen maken al deel uit van de totaal aan te vragen dotatie t.b.v. de "voorziening Vastgoed" (zie 'Financiën'). Het gaat dus niet om extra middelen maar om het naar voren halen van middelen.

Risico's:

Aan de uitvoering van de verduurzamingsplannen zijn een aantal risico's, verbonden, die als volgt zijn te benoemen:

- a. Met de uitvoering van de Routekaart voldoen we in 2050 niet aan de doelstellingen uit het nationaal Klimaatakkoord
Volgens het nationaal Klimaatakkoord moet de CO₂ uitstoot in 2050 95% lager zijn dan in 1990. Dat doel halen we met de huidige wetenschap en techniek niet, tenzij tegen extreem hoge kosten.
- b. De kosten voor de verduurzaming vallen hoger uit dan verwacht.
De gemiddelde kosten zijn berekend op € 251/m² terwijl er andere benchmarks te vinden zijn die over hogere kosten spreken. Het netwerk "Bouwstenen voor Sociaal" gaat uit van € 350/m². Dat is een inschatting gemaakt door Republiq, gebaseerd op data uit diverse openbare bronnen. De VNG heeft in haar sectorale Routekaart een gemiddeld bedrag aangegeven van € 595/m².
- c. Er zijn onvoldoende financiële middelen beschikbaar om de verduurzamingsplannen uit te voeren
Hierdoor kunnen de doelstellingen uit het Klimaatakkoord niet of slechts deels gehaald worden.
- d. De verduurzamingsplannen lopen vertraging op door onvoldoende capaciteit.
Het kan hier gaan om zowel menskracht als grondstoffen.

Beheersmaatregelen:

De hierboven benoemde risico's kunnen beheerst worden door de volgende maatregelen:

- a. Concreet betekent dit dat we in de periode 2035-2050 aanvullende of compenserende maatregelen moeten treffen: vastgoed slopen en vervangen door zeer energiezuinige nieuwbouw, vastgoed afstoten of zelf een zonnepark of windmolen exploiteren. Maar ook verbeterde technieken kunnen het resultaat nog positief beïnvloeden.
- b. Het aanpassen van de verduurzamingsplannen (innoveren) en/of een hogere storting in de "Voorziening Vastgoed".
- c. Als bij b.
- d. Extra capaciteit (menskracht) realiseren door uitbreiding van de formatie, of door het inhuren van capaciteit. Het grondstofrisico kan beperkt worden door bijvoorbeeld materialen te hergebruiken of langjarige overeenkomsten te sluiten.

Beleid- en regelgeving

- Het Klimaatakkoord van Parijs (2015)
- Het nationaal Klimaatakkoord (2019)
- De Klimaatwet (2 juli 2019, ingangsdatum 1-1-2020)
- De Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed van de VNG (2020)
- De Duurzaamheidsvisie De Friese Meren 2013-2030

Financiën

3. Wij adviseren de dotatie aan de bestaande "voorziening Vastgoed" van 2023 t/m 2036 tijdelijk te verhogen met een bedrag van € 664.868 voor de verduurzaming van het gemeentelijk Vastgoed.

Kosten verduurzamingsmaatregelen:

Voor de uitvoering van de verduurzamingsplannen van het gemeentelijk Vastgoed is een totaal bedrag nodig van ruim € 11.300.000. Een deel van deze kosten, groot bijna € 2.500.000, kunnen we financieren uit de bestaande voorziening Vastgoed (reguliere één op één vervanging).
voor de resterende € 8.800.000 moeten aanvullende middelen beschikbaar komen.

Verhogen dotatie aan de bestaande “Voorziening Vastgoed”:

Om de kosten van de verduurzaming van deze overige 70 panden te kunnen dekken, is in de periode van 2023 t/m 2036 jaarlijks een bedrag nodig van € 664.868. Wij stellen voor om de dotatie aan de “Voorziening Vastgoed” in die periode tijdelijk te verhogen met een bedrag van € 664.868 /jaar, waardoor een egalisatie van de kosten plaats vindt.

Hiervoor zal in 2022 een aanvraag worden gedaan bij de Raad via een begrotingsaanvraag.

Door binnen de voorziening Vastgoed een strikt gescheiden boekhouding in te richten, kunnen we goed verantwoording afleggen over de uitgaven. Dat kan door de voorziening Vastgoed te splitsen in een deel “Verduurzamen Vastgoed” en een deel “Planmatig onderhoud Vastgoed”. Daarbij moet ook de eerder genoemde € 2.500.000 overgeheveld worden van de bestaande voorziening Vastgoed naar het deel “Verduurzaming Vastgoed”.

Gevolgen voor de begroting:

4. De uitvoering van het verduurzamingsprogramma heeft gevolgen voor de gemeentelijke begroting.

De uitvoering van de verduurzamingsplannen heeft de volgende positieve en negatieve gevolgen voor de begroting, die daarin verwerkt moeten worden.

- 4a.** De onderhoudskosten voor met name de technische installaties zullen hoger worden. Landelijk wordt uitgegaan van een verhoging van de kosten met 10 tot 15%. Voor DFM betekent dat een verhoging van de kosten met € 13.500 tot € 22.250 per jaar (prijspeil 2020).
- 4b.** De kosten voor energie zullen lager worden. Als alle panden volgens plan verduurzaamd zijn, bedraagt deze verlaging naar verwachting € 157.000 per jaar (o.b.v. energieprijzen 2021).
- 4c.** Een deel van de vastgoedportefeuille wordt exclusief gehuurd of gepacht van de gemeente. Deze partijen betalen in dat geval zelf de energiekosten van het pand of complex. De kosten voor de verduurzaming liggen dan bij de gemeente, en het (energie)voordeel bij de huurder/pachter. Vóór we tot verduurzaming van deze panden/complexen overgaan, maken wij daarover afspraken met deze partijen. Dat kan een éénmalige bijdrage in de kosten zijn, maar ook een huurverhoging. Een en ander op basis van de verwachte besparing. Dit wordt *split incentive* genoemd.
- 4d.** Bestaande verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties zullen vervangen worden door duurdere alternatieven. Maar ook zullen er extra installaties worden aangebracht, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen. Als gevolg hiervan zal de dotatie aan de voorziening Vastgoed (voor cyclische vervanging planmatig onderhoud) structureel hoger moeten zijn. Wij stellen voor de dotatie hierop aan te passen bij de reguliere 4-jaarlijkse aanpassing. Het bedrag van de verhoging is afhankelijk van de gekozen nieuwe installaties (dit is maatwerk per pand).

Duurzaamheid

Met de uitvoering van de plannen uit de Routekaart worden alle daarvoor in aanmerking komende gemeentelijke panden verduurzaamd en opgewaardeerd tot een energie label A. De panden zijn daarna (bijna) niet meer afhankelijk van fossiele brandstoffen voor de verwarming. De CO₂ uitstoot wordt ten opzichte van 1990 met 63% verminderd.

Overheidsparticipatie

De gebruikers, huurders en pachters van ons Vastgoed zullen tijdig worden geïnformeerd over de uitvoering van de verduurzamingsplannen. Met exclusieve huurders/pachters zullen vooraf afspraken worden gemaakt over de verdeling van de kosten tussen gemeente en huurder/pachter.

Communicatie

- De verduurzamingsplannen en de uitvoering daarvan zullen wij communiceren met de gebruikers van onze panden (eigen personeel, huurders en pachters).
- Vanwege de voorbeeldfunctie die de gemeente heeft zullen wij aandacht besteden aan uitgevoerde verduurzamingsprojecten. Dat kan door een artikel in Groot De Fryske Marren (huis aan huis) en/of een pagina op de gemeentelijke website.

Vervolg en evaluatie

Wij zullen college en raad jaarlijks via het jaarverslag informeren over prestaties, afwijkingen en bijstellingen van de verduurzaming volgens de Routekaart. De prestaties worden gemeten door op pandniveau de energieverbruiken te monitoren en te controleren of deze overeenstemmen met de prognoses. Dit is van invloed op de CO₂ reductie. Ook de werkelijke uitgaven zullen wij vergelijken met de prognoses.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

- Routekaart verduurzamen Vastgoed DFM
- Bijlagen Routekaart verduurzamen Vastgoed DFM
- Concept Raadsvoorstel
- Concept Raadsvoorstel - voorblad
- Concept Raadsbesluit