



Onderwerp Verduurzaming gemeentelijk vastgoed	
Nummer	2020/932513
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Zijlstra, W.
Telefoonnummer	023-5113823
Email	whzijlstra@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente Haarlem gaat voor maximaal mogelijke verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed en start hiermee door een voorgestelde investering van € 9 mln. in verduurzaming van 34 objecten waar de verhouding tussen investering en besparing in CO ₂ -uitstoot het gunstigst is. Door de in deze objecten te realiseren besparingen in energiekosten te storten in een revolverend fonds wordt een vliegwiel voor verdere verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed in gang gezet.
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	<ol style="list-style-type: none">1. Het besluit geeft ook antwoord op de eerder gedane toezegging tot het inzichtelijk maken van de kosten van de verduurzaming per object. Deze toezegging is gedaan in de commissie ontwikkeling van 29 oktober 2019.2. Duurzaamheidsprogramma Haarlem 2015-2019 (2015/245568)3. Onttrekking aan reserve Vastgoed voor actualisatie onderhoudsplannen en inventarisatie duurzaamheid en vaststelling van de plannen van aanpak ten behoeve van het gemeentelijk strategische vastgoed (2015/487562)4. Stappenplan duurzaamheid centraal (kadernota 2019).
Besluit College d.d. 6 oktober 2020	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none">1. In de uitvoering van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed te kiezen voor het maximale scenario en hier onder voorbehoud van besluitvorming over de gemeentelijke begroting 2021 € 9 mln. voor te reserveren voor de periode 2021-2024.2. De na verduurzaming te behalen voordelen vanuit verlaging van het energieverbruik toe te voegen aan het revolverende fonds voor verduurzaming als dekking voor de kapitaallasten van toekomstige investeringen in verduurzaming, conform het door de Raad vastgestelde 'stappenplan duurzaamheid centraal' in de kadernota 2019. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

--	--

1. Inleiding

De gemeente Haarlem heeft een diverse en omvangrijke vastgoedportefeuille. De komende periode zal verduurzaming van het vastgoed noodzakelijk zijn om te voldoen aan gemeentelijke ambities en wettelijke eisen. In dit besluit gaat het om de keuze voor de maximale variant van verduurzaming en daarbij het starten met het verduurzamen van de object waar dit kan met meeste besparing in CO₂-uitstoot per te investeren €. Dit besluit vormt de onderbouwing van de in de begroting 2021 voorgestelde investering van € 9 mln. in verduurzaming en geeft invulling aan de toezegging aan de commissie ontwikkeling tot het inzicht in de kosten van verduurzaming per object.

2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Te kiezen voor het maximale scenario van de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed en hier onder voorbehoud van besluitvorming over de gemeentelijke begroting 2021 € 9 mln. voor te reserveren voor de periode 2021-2024.
2. De na verduurzaming te behalen voordelen vanuit verlaging van het energieverbruik toe te voegen aan het revolverende fonds voor verduurzaming als dekking voor de kapitaallasten van toekomstige investeringen in verduurzaming.

3. Beoogd resultaat

Met de keuze voor de maximale variant van verduurzaming worden per object de maatregelen uitgevoerd gestuurd op maximale beperking van CO₂-uitstoot. Met het uitvoeren van dit scenario voor de gehele portefeuille kan een verwachte besparing van CO₂-uitstoot van 4.743 ton per jaar gehaald worden wat neerkomt op een besparing van 49% ten opzichte van de uitstoot van gemeentelijk vastgoed van 2019.

Het maximale scenario sluit hiermee aan bij de ambitie van gemeente Haarlem tot een optimale verduurzaming waar mogelijk. De maximale variant sluit echter ook aan bij de wettelijke eisen om kantoren minimaal te verduurzamen naar label C en bij de eisen vanuit de Sectorale Routekaart Gemeentelijk Vastgoed 2020 van de VNG.



Met de onder voorbehoud van goedkeuring op de begroting voor 2021 voorgestelde investering van € 9 mln. (alsook de bijbehorende kapitaallasten zoals verwerkt in de begroting) kunnen in de komende periode de 34 panden verduurzaamd worden waar de verhouding tussen de investering en de bespaarde CO₂ het meest gunstig is. Voor € 9 mln. kan naar verwachting 1.234 ton CO₂ per jaar bespaard worden en kan een berekende energiebesparing van € 0,5 mln. per jaar behaald worden. Bijlage 1 geeft meer inzicht in de objecten die verduurzaamd kunnen worden binnen de voorgestelde investering van € 9 mln..

Met het toevoegen van de gerealiseerde energiebesparing aan het revolverende fonds voor verduurzaming kunnen (een deel van) de kapitaallasten van verdere investeringen in verduurzaming van gemeentelijk vastgoed gefinancierd worden vanuit het fonds.

4. Argumenten

Met dit besluit wordt een eerste grote stap gezet met de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed in lijn met zowel het gemeentelijke beleid en de gemeentelijke ambitie als in lijn met de wettelijke verplichtingen voor verduurzaming en de routekaart van de VNG.

Door nu te kiezen voor het maximale scenario worden er ook direct stappen gezet in forse besparingen op CO₂-uitstoot en worden objecten op een integrale wijze verduurzaamd waarbij er gestart wordt met de objecten waarbij de verhouding tussen de investering en besparing in uitstoot het gunstigst is.

De bij dit collegebesluit gevoegde bijlage 2 geeft inzicht in de huidige energie labels van het gemeentelijke vastgoed en de resultaten van twee uitgewerkte scenario's, de bijlage is opgesteld op basis van de door Brink uitgevoerde onderzoeken per object. In deze bijlage wordt ook inzicht gegeven in de huidige situatie, het potentieel per object en de behorende investeringen voor verduurzaming. De bijlage geeft hiermee ook invulling aan de toezegging van het college in de commissie ontwikkeling van 29 oktober 2019 om de kosten van verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed per object inzichtelijk te maken.

5. Risico's en kanttekeningen

Als er in plaats van voor het maximale scenario gekozen wordt voor uitstel van investering in verduurzaming of voor het scenario waarbij per object gekeken is naar de maatregelen met de beste verhouding tussen investering en CO₂-besparing, het kostenefficiënte scenario in bijlage 2, dan zullen zowel de gemeentelijke ambities en de eisen vanuit de sectorale routekaart niet behaald worden. Ook zal een keuze voor het kostenefficiënte scenario er toe leiden dat er gefaseerde verduurzaming plaats zal vinden waardoor huurders meerdere keren overlast zullen ervaren door werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden. Een andere keuze dan de keuze nu voor het maximale scenario zal op lange termijn leiden tot hogere investeringskosten voor hetzelfde resultaat.

6. Uitvoering

Na het beschikbaar stellen van de middelen in de gemeentelijke begroting zal gestart worden met de verdere voorbereiding van de verduurzaming voor de 34 objecten die verduurzaamd kunnen worden binnen het budget van € 9 mln.. Met huurders en gebruikers van het vastgoed zal afstemming gezocht worden om deze te informeren over de voorgestelde werkzaamheden en de impact op de bedrijfsvoering te minimaliseren. Met de uitvoering zal gestart worden bij de objecten waar de werkzaamheden met makkelijkst te realiseren zijn, zodat ervaring opgedaan kan worden voor de verduurzaming van de ingewikkeldere objecten. Ook zal verder onderzocht worden waar verduurzaming gecombineerd kan worden met onderhoud en het eventueel nog wegwerken van achterstallig onderhoud.

Het college en de raad zal periodiek geïnformeerd worden over de stappen die er gezet zijn en de effecten die dit heeft op de totale uitstoot gemeentelijke vastgoedportefeuille.

7. Bijlagen

Als bijlage 1 is een overzicht van de portefeuille toegevoegd met per object uit de strategische portefeuille:

- De investeringskosten
- De te verwachten energiebesparing
- De te verwachten CO₂-besparing in tonnen
- De investering per bespaarde ton CO₂

De objecten in de bijlage zijn gesorteerd op de investering per bespaarde ton CO₂ en de objecten met een groene markering kunnen verduurzaamd worden binnen het voorgestelde budget van € 9 mln. In bijlage 1 worden afgeronde bedragen gehanteerd.

Als bijlage 2 is een notitie toegevoegd die inzicht geeft in kosten van de verduurzaming per object zoals toegezegd in de Commissie Ontwikkeling van 28 november 2019.