



Onderwerp Verduurzaming gemeentelijk vastgoed	
Nummer	2020/1159511
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Zijlstra, W.
Telefoonnummer	023-5113823
Email	whzijlstra@haarlem.nl
Kernboodschap	Gemeente Haarlem gaat voor maximale verduurzaming van het strategische gemeentelijke vastgoed en start hiermee door het investeren van € 9 miljoen in verduurzaming van 34 objecten waar de verhouding tussen investering en besparing in CO ₂ -uitstoot het gunstigst is. Door de besparingen in energiekosten te storten in een revolverend fonds wordt een vliegwiel voor verdere verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed in gang gezet.
Behandellootstel voor commissie	Voorstel is reeds besproken in de commissie Ontwikkeling van 29 oktober 2020.
Relevante eerdere besluiten	Verduurzaming gemeentelijk vastgoed (2020/932513) in commissie Ontwikkeling van 29 oktober 2020.
Besluit College d.d. 8 december 2020	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. In de uitvoering van de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed te kiezen voor het maximale scenario en € 9 miljoen te investeren in de periode 2021-2024 in de maximale verduurzaming van de objecten waar de investering het meeste rendement oplevert. 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

	<p>investeringen in verduurzaming, conform het door de Raad vastgestelde 'stappenplan duurzaamheid centraal' in de kadernota 2019.</p> <p>de griffier, de voorzitter,</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 stuk gaat het om de keuze tot het maximaal verduurzamen van het Haarlemse vastgoed en daarbij het starten met het verduurzamen van de objecten waar dit kan met meeste besparing in CO₂-uitstoot per te investeren Euro. Dit besluit vormt de onderbouwing van de in de begroting 2021 opgenomen investering van € 9 miljoen in verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. In de uitvoering van de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed te kiezen voor het maximale scenario en € 9 miljoen te investeren in de periode 2021-2024 in de maximale verduurzaming van de objecten waar de investering het meeste rendement oplevert.
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.

3. Beoogd resultaat

Voor de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed zijn twee scenario's uitgewerkt:

- Een *kostenefficiënt scenario* waarbij *per object* gekeken is naar een pakket van maatregelen met de meeste CO₂-besparing per te investeren Euro (€).
- Een *maximaal scenario* waarbij er *over de gehele portefeuille* gekeken is bij welke objecten het maximale pakket van maatregelen de meeste CO₂-besparing per te investeren Euro (€) oplevert.

Bij het maximale scenario is er sprake van een integrale aanpak waarbij er gestuurd wordt op maximaal verduurzamen en waarbij de prioritering afhangt van de verhouding tussen de besparing en de hoogte van de investering. Bij het kostenefficiënte scenario is er niet integraal naar de gehele



portefeuille gekeken, maar per object naar het pakket van maatregelen dat het snelst is terug te verdienen. Het kostenefficiënte scenario bestaat dan ook vooral uit quickwins, zoals het vervangen van verlichting. Er worden in dit scenario geen grote stappen richting het energieneutraal maken van de portefeuille gezet. In tabel 1 wordt een vergelijk gegeven van de resultaten van beide scenario's met daarbij onderscheid tussen de totaal geraamde investering en het resultaat van de voorgestelde investering van € 9 miljoen.

Totale portefeuille	Kostenefficiënt scenario		Maximaal scenario	
Geraamde kosten	€ 13.100.000	€ 9.000.000	€ 53.000.000	€ 9.000.000
Aantal objecten	186	160	186	34
Geraamde jaarlijkse CO2 besparing in tonnen	2135	1870	4743	1251
Geraamde jaarlijkse CO2 besparing in procenten	22%	19%	49%	13%
Gemiddelde investering per object	€ 70.430	€ 56.250	€ 284.946	€ 264.706
Gemiddelde investering per m² BVO	€ 54	€ 45	€ 238	€ 138
Gemiddelde kosten besparing ton CO2	€ 6.136	€ 4.813	€ 11.169	€ 7.194
Jaarlijkse besparing energiekosten	€ 900.000	€ 750.000	€ 1.700.000	€ 550.000
Terugverdientijd in jaren	14	12	31	16

In het kostenefficiënte scenario kan er met een de investering van € 9 miljoen een grotere jaarlijkse CO₂-besparing gehaald worden, toch is dit niet het scenario waarvoor gekozen zou moeten worden met een lange termijn doel voor ogen. Het kostenefficiënte scenario is alleen gericht op quickwins en niet het integraal verduurzamen van de vastgoedportefeuille, doelstellingen, zowel gemeentelijk als landelijk, zullen dan ook niet gehaald worden met dit scenario. Om tot een duurzame vastgoedportefeuille te komen zullen er na realisatie van de quickwins nog een keer werkzaamheden aan dezelfde objecten uitgevoerd moeten worden. Het kostenefficiënte scenario lijkt dus efficiënt in besparingspotentieel maar is niet efficiënt in de integrale aanpak van verduurzaming.

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 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 voorgestelde investering van € 9 miljoen 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 miljoen kan naar verwachting 1.251 ton CO₂ per jaar bespaard worden en kan een berekende energiebesparing van € 0,55 mln. per jaar behaald worden.

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

Te behalen doelstellingen

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.

De landelijke ambitie vanuit het Klimaatakkoord is CO₂-arm maatschappelijk vastgoed in 2050, het streefdoel hierbij is 49% CO₂-reductie in 2030 en het einddoel 95% CO₂-reductie in 2050. Zowel het streefdoel als het einddoel is alleen te behalen als er nu stappen gezet worden met maximale verduurzaming en dus met de keuze voor het maximale scenario.

Integrale aanpak

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.

Bij het kostenefficiënte scenario zouden er in de komende jaren gemiddeld 40 objecten per jaar voor een klein deel verduurzaamd moeten worden. De bottleneck hierbij zit in de gemiddelde investering die er per object gedaan kan worden, buiten de monumenten gaat het dan om 126 objecten waarbij gemiddeld per object voor € 17.000 geïnvesteerd wordt. De benodigde kosten voor voorbereiding, begeleiding en afstemming met de gebruiker staan dan niet verhouding tussen de uit te voeren werkzaamheden. In het maximale scenario gaat het om 16 objecten buiten de monumenten. Met deze 16 panden kan binnen het budget een goede slag gemaakt worden en deze kunnen in één keer integraal aangepakt worden.

Combinatie met achterstallig onderhoud

De voordelen van het maximale scenario in de combinatie met achterstallig onderhoud zitten vooral in de integratie van werkzaamheden en de vermindering van overlast voor de gebruikers. Er zit maar zeer beperkt overlap in de werkzaamheden voor het achterstallig onderhoud en de verduurzaming waardoor het kostentechnisch geen voordelen, maar ook geen nadelen biedt. In het kostenefficiënte scenario is er geen integratie mogelijk door het afwijkende type van werkzaamheden en zal er ook geen sprake zijn van vermindering van de overlast voor gebruikers, omdat de uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen er op verschillende momenten verspreid over jaren uitgevoerd zullen worden.

Beschikbaar budget

In de Programmabegroting 2021-2025 is een budget van € 9 miljoen opgenomen voor de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed. Dit stuk geeft invulling aan de besteding van de € 9 miljoen in de periode 2021 t/m 2024.

5. Risico's en kanttekeningen

Als er in plaats van 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, 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 goedkeuring op de voorgestelde aanpak zal gestart worden met de verdere voorbereiding van de verduurzaming voor de 34 objecten die verduurzaamd kunnen worden binnen het budget van € 9 miljoen in de periode 2021 t/m 2024. 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 het 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.

In de loop van 2023 zal de doorkijk van het maximaal verduurzamen van de vastgoedportefeuille geactualiseerd worden op basis van actuele parameters en eventuele nieuwe technieken voor verduurzaming. Op basis van deze geactualiseerde doorkijk zal een voorstel gedaan worden voor een vervolgstap in verduurzaming van het vastgoed.