



## RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	14 december 2023
Voorstelnummer	
Datum raadsvoorstel	1 november 2023
Portefeuillehouder(s)	Ernest Briët
Commissie	Algemene raadscommissie
Datum commissie	7 december 2023
Soort agendering	Besluitvorming
Agendapunt	
Team	Regie
Opsteller	Carla Laan
Datum B&W besluit	7 november 2023
Bijlagen:	2

**Onderwerp** : **Onderwerp**  
De Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed

### Voorgesteld besluit

De raad besluit:

De Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed vast te stellen.

### Geheimhouding

**Geheimhouding Ja** **Geheimhouding Nee**

## RAADSVORSTEL

### INLEIDING

In het Klimaatakkoord hebben verschillende sectoren in het maatschappelijk vastgoed afgesproken een sectorale routekaart op te stellen. Een routekaart waarin duidelijk wordt op welke wijze het vastgoed in de sector CO<sub>2</sub>-arm en aardgasvrij wordt gemaakt richting 2050. De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed gepubliceerd. Afgesproken is dat gemeenten op basis van deze sectorale routekaart een eigen gemeentelijke routekaart maken. In navolging van de Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed van de VNG, is een routekaart opgesteld voor het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed van de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo. Deze routekaart geeft een doorkijk tot het jaar 2050 en bevat een korte termijn plan voor de komende vier jaren (2024 tot en met 2027). Deze Routekaart wordt u ter besluitvorming voorgelegd.

### INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

#### *Wet- en regelgeving*

In 2019 is door de Rijksoverheid het klimaatakkoord gesloten. De hoofdmaatregel uit het klimaatakkoord is een grootschalige reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot ten opzichte van 1990: 55% in 2030 en 95% in 2050. Tevens dient de gebouwde omgeving te zijn afgesloten van het aardgas in 2050 en zijn overgestapt naar een duurzame energiebron. Aan de hand hiervan is de sectorale routekaart gemeentelijk maatschappelijk vastgoed opgesteld met duidelijke afspraken voor gemeenten.

#### *Gemeentelijke Klimaat ambities*

De BUCH-gemeenten hebben hun gezamenlijke ambities op het gebied van klimaat vastgelegd in het 'Programma Klimaat'. Het Programma Klimaat bestaat uit vijf pijlers, namelijk: 'energietransitie', 'duurzame bedrijfsvoering', 'klimaatadaptatie', 'circulariteit' en 'duurzame mobiliteit'.

Onderdeel van de klimaatafspraken is het realiseren van duurzaam vastgoed. Veel gebouwen worden momenteel nog verwarmd met aardgas, waarbij CO<sub>2</sub> vrijkomt. Om uiteindelijk 95% CO<sub>2</sub>-reductie te bereiken, is het nodig om gebouwen te verduurzamen en op een andere manier te verwarmen dan met aardgas.

De plusambitie is aangenomen door de gemeenten Bergen (en Heiloo) bestaat uit twee delen:

vastgoed van het primair en voortgezet onderwijs wordt ook verduurzaamd;  
bij het realiseren van de basisambitie gaat men ook aan de slag met het klimaat adaptief en circulair maken van de gebouwen en de directe omgeving

### TOELICHTING OP HET VORSTEL

De routekaart is geschreven ter verduurzaming van gemeentelijk vastgoed dat in eigendom is van de gemeente. Momenteel gaat dit om 160 gebouwen voor de BUCH gemeenten samen. Voor de gemeente Bergen betreft dit 71 panden. In de routekaart is per gemeente een overzicht van alle panden opgenomen.

Schoolgebouwen vallen buiten de scope van de routekaart, omdat hiervoor een ander juridisch kader geldt. In het nieuw op te stellen IHP worden beleidskaders opgesteld voor de verduurzaming van schoolgebouwen.

### **Strategie**

In de afgelopen jaren is een start gemaakt met de verduurzaming van de panden in eigendom van de gemeente. Daarbij zijn vooral de wettelijke maatregelen getroffen en de maatregelen met een korte terugverdientijd (o.a. zonnepanelen).

Om de klimaatdoelstellingen te behalen is een versnelling van het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed nodig. Ten behoeve van het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed in de BUCH gemeenten zijn in de routekaart de volgende uitgangspunten opgesteld:

#### *Uitgangspunten strategie*

- Elk gebouw en elke situatie is uniek en vereist een aanpak op maat. In cycli wordt van grof naar fijn gewerkt en wordt steeds duidelijker welke aanpak voor verduurzaming op gebouwniveau wordt toegepast.
- Gebouwen worden in de looptijd van deze routekaart zoveel mogelijk richting ambitieniveau 55% CO<sub>2</sub>-reductie in 2030 gebracht. Ook wordt er onderzocht of het haalbaar is een gebouw meteen aardgasvrij te maken.
- Het verduurzamen vindt (zo veel mogelijk) plaats op natuurlijke vervanging- en/of onderhoudsmomenten.
- Maatregelen die relatief veel CO<sub>2</sub>-reductie opleveren worden zoveel als mogelijk genomen. Daarbij worden maatregelen die kosten-efficiënt kunnen worden uitgevoerd als eerste uitgevoerd. Deze maatregelen leveren relatief veel CO<sub>2</sub>-reductie op en kosten relatief weinig.
- De gemeenten zetten in op het zoveel mogelijk plaatsen van zonnepanelen op gemeentelijke daken.
- De pijlers in het Programma Klimaat en projecten die daaronder vallen hangen met elkaar samen en worden op een logische manier met elkaar verbonden. De gemeenten sluiten zoveel als mogelijk aan op lokale initiatieven. Daarvoor is integrale samenwerking nodig, waarin de inbedding en borging van beleid in de omgevingsvisie en omgevingsplannen essentieel is.

### **Perspectief vastgoed**

Als het gaat om het volledig verduurzamen van vastgoed dan geldt dat verduurzaming voornamelijk wordt uitgevoerd voor gebouwen waarvan zeker is dat deze nog lange tijd (tot ten minste 2050) in de vastgoedportefeuille blijven. Het vaststellen van een kernportefeuille vastgoed is een belangrijke stap in de route naar de verduurzaming van het vastgoed. Hierdoor kan efficiënt worden verduurzaamd en worden desinvesteringen voorkomen. De meeste gemeenten hebben nog geen definitieve kernportefeuille vastgoed vastgesteld.

Om te komen tot efficiënte verduurzaming van de vastgoedportefeuille zijn voor de routekaart de volgende voorlopige perspectieven vastgesteld van de huidige vastgoedportefeuille: 'vernieuwen', 'versnellen', 'verkopen', 'slopen' en 'niet relevant'. In 2024 worden de definitieve perspectieven (kernportefeuilles) vastgesteld. Het perspectief 'Niet relevant' betreft panden die grotendeels al zijn verduurzaamd of waarbij dit niet gewenst is (bijv. onverwarmde ruimten). Het perspectief 'versnellen' betreft de panden die versneld worden verduurzaamd.

Het overgrote deel van de energie wordt verbruikt door panden in de categorie 'versnellen'. Het verduurzamen van dit vastgoed zal daarmee een substantiële bijdrage leveren aan de CO<sub>2</sub>-reductie van de totale vastgoedportefeuille van de vier gemeenten.

De gemeenteraden stellen iedere vier jaar de 'Routekaart Verduurzamen gemeentelijk vastgoed' vast. Jaarlijks wordt de vierjaarlijkse strategie geconcretiseerd en volgt maatwerk. Voor de komende jaren is per gemeente een aantal panden geselecteerd om te verduurzamen. Voor zover mogelijk binnen het Ontzorgingsprogramma van de Provincie NH zijn energiescans van deze panden opgesteld, waarbij in beeld is gebracht wat de mogelijkheden zijn voor verduurzaming en wat de kosten en energieopbrengsten bedragen.

### **Financiële Opgave**

Er is in de routekaart een financiële doorkijk van de verduurzaming van de vastgoedportefeuille opgenomen tot het jaar 2050. Deze bevat een overzicht van de directe bouwkosten op basis van kengetallen voor vier verschillende scenario's en vier typologieën vastgoed. Het gaat om het vastgoed wat volgens het voorlopig perspectief versneld wordt verduurzaamd. Daarbij is geen rekening gehouden met de reeds getroffen verduurzamingsmaatregelen

In deze doorkijk worden de totale directe bouwkosten van de volledige verduurzaming (gasloos en energieneutraal) van de vastgoedportefeuille in Bergen, met het voorlopige perspectief "versneld verduurzamen", geschat op bijna 11 miljoen euro, maar inclusief alle opslagen zal dit minimaal het tweevoudige bedragen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de samenloop van verduurzamingsmaatregelen met groot onderhoud en subsidies.

Daarbij is uitgegaan van de huidige portefeuille gemeentelijk vastgoed met de voorlopige perspectieven. Al deze factoren hebben invloed op de uiteindelijke kosten van de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed.

Op basis van het prijspeil van 2021 is de inschatting gemaakt dat de jaarlijkse besparing op de energiekosten ongeveer 300 duizend euro bedraagt.

Ondanks de aannames in deze ramingen is duidelijk dat er extra investeringen nodig zijn de komende jaren om het vastgoed van de gemeente Bergen versneld te verduurzamen.

### **Korte termijn**

Voor de komende jaren zijn van vijf panden op basis van energiescans naast de (in) directe bouwkosten, ook de kapitaalslasten en de besparing op energiekosten inzichtelijk gemaakt. Dit betreft de volgende panden:

- Gemeentewerf /brandweerkazerne in Egmond aan Zee.
- Gymzaal/brandweerkazerne in Groet
- Jongerencentrum de Wal
- 2 gymzalen ( Bergen en Schoorl)

Deze panden zijn gekozen op basis van de volgende criteria:

- Mogelijkheid om de verduurzaming gelijktijdig met onderhoud uit te voeren.
- CO<sub>2</sub> besparing
- Subsidie mogelijkheden (DUMAVA).

De energiescans zijn gemaakt op basis van een schouw van de panden en leiden tot een realistisch beeld van de kosten. Uit de scans blijkt dat de verduurzaming van de panden extra investeringen vereist, boven op de geplande investeringen voor regulier onderhoud (zie paragraaf 8.6.1. in de routekaart). Maatregelen die kosten-efficiënt kunnen worden

uitgevoerd zijn de afgelopen jaren vaak al uitgevoerd (bijv. zonnepanelen). De kosten van de verduurzaming van de gymzalen zijn dermate hoog, dat nieuwbouw wellicht een goedkopere optie is. Hiervoor zal aanvullend onderzoek nodig zijn.

Gezien het voorgaande stelt het college voor te starten met de verduurzaming van de buitendienst/brandweerkazerne in Egmond aan Zee en jongerencentrum De Wal. De resultaten van de scans waren te laat beschikbaar, om nog mee te kunnen nemen in de begroting van 2024. Gezien de omvang van de benodigde budgetten voor de verduurzaming van deze panden is een integrale afweging nodig. Daarom worden budgetten aangevraagd middels de Kadernota 2025. Mogelijk dat op basis van ontwikkelingen (o.a. subsidieverlening, nieuwe energiescans) ook voor de verduurzaming van andere panden nog budgetten wordt aangevraagd. De kosten voor het jongerencentrum De Wal kunnen worden meegenomen in de exploitatiebegroting van 2025.

#### *Verduurzaming 2024*

In 2024 zijn verduurzamingmaatregelen gepland, die worden getroffen in combinatie met groot onderhoud en renovatie, binnen de bestaande capaciteit. Hiervoor is al budget beschikbaar gesteld door uw raad. Dit betreft de volgende werkzaamheden:

- Verduurzaming van het Slotkwartier in Egmond tijdens de renovatie. Hiervoor is een ook een DUMAVA subsidie beschikbaar gesteld.
- Renovatie en isolatie van het dak en plaatsing van zonnepanelen bij de buitendienst/brandweerkazerne in Egmond aan Zee.
- Plaatsing van zonnepanelen op de brandweerkazerne Bergen.
- Vervanging van de fietsenstalling bij het gemeentehuis Bergen, waarbij er op het dak zonnepanelen worden geplaatst.
- Plaatsing van isolerende kozijnen en beglazing in de gymzaal aan de Bovenweg 8 in Schoorl. Dit is nog onder voorbehoud van de afweging of deze gymzaal het nog waard is om te verduurzamen of dat eventuele nieuwbouw een betere en ook wenselijkere optie is op basis van de behoefte.

Verder wordt in 2024 gestart met de bouw van Sporthal De Watertoren. Dit wordt een bijna energieneutraal gebouw. De sloop van de huidige sporthal wordt zo circulair mogelijk gerealiseerd.

De gemeentelijke vastgoedportefeuille wordt in 2024 uitgebreid met dorpshuis De Schulp. Er zijn voorbereidingen gepland in 2024 voor renovatie inclusief verduurzaming van dit pand.

#### *Dekking*

Voor de financiering van de kosten worden een aantal mogelijkheden in het rapport toegelicht, waaronder het combineren van budgetten (groot onderhoud) en een revolverend fonds. Daarnaast zijn er subsidies mogelijk voor verduurzaming; waaronder de DUMAVA subsidie, die 30% van de investeringskosten dekt van verduurzaming van bepaalde maatschappelijke panden. Waar mogelijk zijn/worden deze subsidies aangevraagd. Dit wordt verder toegelicht in de financiële paragraaf.

#### **Gedeeld belang**

Bij de gemeentelijke panden, waar de huurder de energierekening betaalt is er sprake van een gedeeld belang, oftewel Split incentive. De gemeente draagt de initiële investeringskosten voor energiebesparende maatregelen, maar de huurder profiteert direct van de lagere energiekosten die hieruit voortvloeien. De verschillende belangen tussen

huurder en verhuurder maken het lastig om een afweging over investeringen in energiematregelen te maken.

Er zal tussen gemeente en huurder overeenstemming moeten worden bereikt over de opbrengsten voor de huurder en het terugverdienen voor de gemeente. Voorstel aan de huurder is dat 25% van de besparing ten gunste komt van de huurder en 75% komt ten gunste van de gemeente om haar investering terug te verdienen.

### **Voorwaarden**

Een belangrijke voorwaarde om vastgoed tot 2050 te kunnen verduurzamen en om al in de eerste vier jaren met de eerste gebouwen aan de slag te gaan, is de uitbreiding van de uitvoeringscapaciteit van de BUCH werkorganisatie met een uitvoerend medewerker beleid en vastgoed (1 fte) en een meewerkend projectleider uitvoering (1 fte). In principe kunnen hiervoor de klimaatgelden worden ingezet (CDOKE-gelden).

Besluitvorming over de inzet van de CDOKE-gelden voor de genoemde uitbreiding is er nog niet, maar het streven is om nog in 2023 hierover besluitvorming voor te leggen aan de colleges.

### **DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN**

Indien uw raad meer tempo wil maken met de verduurzaming, kan u besluiten om budget beschikbaar te stellen in 2024 voor de verduurzaming van het pand van de buitendienst/brandweerkazerne in Egmond aan Zee en het jongerencentrum De Wal, zoals in het korte termijnplan is opgenomen. De totale investeringskosten van deze verduurzamingsmaatregelen bedragen respectievelijk 673.450 euro en 9.513 euro.

### **REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE**

De Routekaart is opgesteld voor de BUCH gemeenten. De lange termijn strategie in de routekaart is voor de BUCH gemeenten gelijk, maar er wordt wel rekening gehouden met de verschillende klimaatambities van de BUCH gemeenten.

De korte termijnplannen zijn per gemeente in overleg met de portefeuillehouders opgesteld en betreffen maatwerk per gemeente en per pand.

### **RISICO'S**

- Er moet tempo gemaakt worden met de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed om de klimaatdoelen te halen. Uitstel leidt tot het risico dat deze doelen niet worden behaald.
- Uitstel van de vaststelling van de kernportefeuilles kan leiden tot uitstel van verduurzaming of desinvesteringen. Er moet een langdurig toekomstperspectief zijn van panden, voordat ze (volledig) worden verduurzaamd om desinvestering te voorkomen. Op dit moment is duidelijk dat het niet mogelijk is om van de gehele vastgoedportefeuille in Bergen het definitieve toekomstperspectief vast te stellen in het eerste kwartaal van 2024. Hiervoor dient nog beleidskader te worden vastgesteld (o.a. sportbeleid, kunst en cultuurbeleid). Om toch met de versnelde verduurzaming te kunnen beginnen worden in 2024 voor zover mogelijk, in overleg met het college een beperkt aantal panden geselecteerd, waarvan het toekomst perspectief wel zeker is.
- Zonder uitbreiding van de capaciteit kan niet worden gestart met de versnelde verduurzaming. In de huidige arbeidsmarkt vormt de uitbreiding van de capaciteit een uitdaging. Daarnaast is er nog geen besluitvorming over de inzet van de CDOKE



gelden t.b.v. de genoemde uitbreiding. Uitstel van deze besluitvorming betekent ook uitstel van de uitvoering van de routekaart. Het genoemde uitvoeringsplan is dan niet meer van toepassing en loopt vertraging op.

- Mocht er DUMAVA subsidie worden toegekend, dan moeten de maatregelen binnen 2 jaar na de toekenning van de subsidie zijn gerealiseerd. Er kan 1 jaar verlenging van deze termijn worden gevraagd.

## **FINANCIËN**

### *Financiële consequenties 2024*

De vaststelling van het korte termijnplan in de routekaart heeft nog geen financiële consequenties.

Geadviseerd wordt om in 2025 met de verduurzaming van het jongerencentrum en de locatie van de buitendienst te starten. Een voorstel voor de bekostiging hiervan wordt in de Kadernota 2025 opgenomen. Voor de maatregelen ten behoeve van de buitendienst/brandweerkazerne worden drie dealkredieten aangevraagd, met een totale omvang van 673.150 euro. Dit bedrag omvat de directe en indirecte bouwkosten. De maatregelen voor het jongerencentrum kosten 9.513 euro en nemen we op in de exploitatie.

### *Dekking*

Voor de maatregelen in de buitendienst/brandweerkazerne en het jongerencentrum is DUMAVA subsidie aangevraagd. Deze dekt tot 30 % van de investeringskosten. De toekenning is op basis van een gewogen loting en eind dit jaar bekend. Toekenning van de subsidie zal bij de budgetaanvraag in de Kadernota 2025 worden betrokken.

### ***Split Incentive***

Bij de gemeentelijke panden, waar de huurder de energierekening betaalt is er sprake van een gedeeld belang, oftewel Split incentive. De gemeente draagt de initiële investeringskosten voor energiebesparende maatregelen, maar de huurder profiteert direct van de lagere energiekosten die hieruit voortvloeien.

In de Routekaart is het voorstel opgenomen dat 25% van de besparing te gunste komt aan de huurder en 75% ten gunste van de gemeente om haar investering terug te verdienen. Indien uw raad instemt met de Routekaart (en dit voorstel), zal dit voorstel worden uitgewerkt bij het verduurzamen van panden, waar de huurder de energierekening betaalt.

## **DUURZAAMHEID**

Het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed is onderdeel van de basisambitie van het programma klimaat dat in 2020 is vastgesteld.



## PARTICIPATIE

Bij de uitvoering van de routekaart wordt in gesprek gegaan met huurders van gemeentelijke panden om van een split incentive naar een shared incentive te gaan, oftewel van verschillende motieven naar gezamenlijke motieven. Er moet tussen gemeente en huurder overeenstemming worden bereikt over de opbrengsten voor de huurder en het terugverdienen voor de gemeente. De afspraken worden vastgelegd in een addendum, als aanvulling op de huurovereenkomst.

## UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na vaststelling van de routekaart worden de strategie, het financiële plaatje, organisatie en het uitvoeringsplan steeds verder verfijnd. Hiervoor is een uitvoeringsplan voor de komende vier jaar opgenomen in de routekaart.

Om de vier jaren wordt de routekaart geactualiseerd.

Hieronder een samenvatting van de belangrijkste acties in het 1<sup>e</sup> jaar.

	Acties jaar 1 (opstart 2023 – 2024)	Planning
1	Vaststellen toekomstperspectief aantal panden en vaststellen plan voor afstoten vastgoed en perspectief op versnellen of vernieuwen	Q4 2023 – Q1 2024
2	Verder inrichten en opstarten energiemonitoring	Q4 2023 – Q1 2024
3	Werven extra personele inzet	Q4 2023 – Q1 2024
4	Aanvragen indienen subsidieregelingen, waaronder DUMAVA, provinciale regeling voor dorpshuizen, buurthuizen en wijkcentra	Q3 2023 – Q4 2023
5	Vorbereiden verduurzamingsprojecten (energiescans, uitvoeringsplan)	Q4 2023 – Q2 2024
6	Voortzetten deelname aan het Ontzorgingsprogramma Noord-Holland	Q3 2023 – Q4 2024
7	Onderzoek mogelijkheden toepassen klimaatadaptatie gebouwen ( Bergen en Heiloo)	Q3 2023 – Q4 2024
8	Opnemen bedragen kadernota 2025 voor verduurzaming panden	Q1 2024
9	Onderzoeken benodigde middelen klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen ( Bergen en Heiloo)	Q2 – Q3 2024



## **BIJLAGEN**

- routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed

## **ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN**

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen

mr. M.N. (Martijn) Schroor  
secretaris

L.Hj. (Lars) Voskuil  
burgemeester

-