

Collegebesluit

Collegevergadering: 16 februari 2021

Zaaknummer : 706547
Afdeling : Ruimtelijk Beleid
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Actief openbaar

ONDERWERP

Notitie stand van zaken strategisch onroerend goed en verduurzaming

SAMENVATTING

Het college legt de notitie stand van zaken strategisch onroerend goed en verduurzaming voor aan de commissie Middelen met als doel om de gevraagde helderheid te geven over:

- het afwegingskader voor het strategisch gemeentelijk onroerend goed
- overzicht gemeentelijk onroerend goed als vertrekpunt
- het proces en de momenten van besluitvorming
- de rollen van raad en college

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Verduurzaming van de gebouwen en de onroerend goedportefeuille dient ertoe te leiden dat het gemeentelijke onroerend goed in 2030 energieneutraal is.

In juni 2019 is door de Raad een plan van aanpak vastgesteld (Visie en plan van aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed).

In januari 2020 is de notitie 'Toekomst Heemstedse onroerend goedportefeuille' voorgelegd aan de commissie Middelen om haar zienswijze kenbaar te maken.

In juli 2020 heeft de commissie Middelen kennis genomen van de adviesrapportage 'Rapportage Advies verduurzaming onroerend goedportefeuille Heemstede d.d. 13-5-2020'.

BESLUIT B&W

1. In te stemmen met de inhoud van de notitie 'stand van zaken strategisch vastgoed en verduurzaming', inclusief de daarbij behorende overzicht en formats als vertrekpunt voor verdere discussie;
2. De commissie Middelen te vragen haar zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van de volgende punten:
 - het afwegingskader voor het strategisch gemeentelijk onroerend goed;
 - overzicht gemeentelijk onroerend goed als startpunt voor verduurzaming en eventuele energieneutraliteit;
 - het proces en de momenten van besluitvorming
 - de rollen van de raad en college
3. Uitvoering te geven aan de motie 'Intelligente verduurzaming gemeentelijk vastgoed' d.d. 6 november 2020;
4. Dit besluit voor te leggen aan de commissie Middelen om haar zienswijze kenbaar te maken en de motie hierbij af te doen (B-stuk).

AANLEIDING

Verduurzaming van de gebouwen en de onroerend goedportefeuille dient ertoe te leiden dat het gemeentelijke onroerend goed in 2030 energieneutraal is. Dat is de ambitie zoals verwoord in het college-akkoord. Vanaf 2019 is er een aantal

Collegebesluit

Collegevergadering: 16 februari 2021

voorstellen door het college aan de commissie Middelen en de raad voorgelegd over het gemeentelijk onroerend goed. Deze zijn gegaan over het (groot) onderhoud, over het strategisch karakter van het onroerend goed en over de verduurzaming hiervan.

Dit heeft voor 8 gebouwen geresulteerd in een adviesrapportage 'Rapportage Advies verduurzaming onroerend goedportefeuille Heemstede d.d. 13-5-2020', die op 10 juni 2020 is behandeld in de commissie Middelen.

Het betreft de volgende panden:

- Kinderboerderij
- Gemeentewerf
- Raadhuis
- Schaftruimte wandelbos Groenendaal
- Dienstwoning in Groenendaal, Herenweg 20
- Algemene Begraafplaats (woning, kantoor en aula)
- Plein 1
- Ambtswoning burgemeester, Molenlaan 4

MOTIVERING

1.1 De notitie wil zoveel mogelijk helderheid geven

De discussies over strategisch onroerend goed en verduurzaming lijken te veel door elkaar heen te lopen en dat bevordert de duidelijkheid niet. De bijgevoegde notitie heeft als doel om zoveel mogelijk duidelijkheid te geven omtrent proces, afwegingskader momenten van besluitvorming en de rollen van raad en college.

Naar de mening van het college zijn er drie hoofdlijnen:

- A. Voor al het gemeentelijk onroerend goed bepalen of dit een strategisch karakter heeft aan de hand van het afwegingskader. Is dat het geval, dan blijft het gemeentelijk eigendom en wordt het pand meegenomen in de plannen tot verduurzaming van het gemeentelijk onroerend goed. Is dat niet het geval, dan komt er op een gelegen moment een voorstel tot afstoting.
- B. Voldoen aan de wettelijke verplichting om voor 2030 voor alle gemeentelijke gebouwen een A-label te hebben.
- C. Verdere verduurzaming – energieneutraliteit – koppelen qua jaar van realisering aan groot onderhoud zoals dat is opgenomen in het MJOP.

2.1 Afwegingskader geeft houvast voor kwalificatie

De commissie middelen heeft eerder aangegeven overwegend positief te zijn over de gepresenteerde beslisboom en de gekozen systematiek. Een vastgesteld afwegingskader geeft duidelijkheid over de status van een pand.

2.2 Overzicht als startpunt

Het doorlopen van de beslisboom voor al het onroerend goed heeft geleid tot het bijgevoegde overzicht met daarop per pand aangegeven de kwalificatie. Voor de verdere discussie dient dit overzicht als vertrekpunt. Indien de commissie een nadere discussie wil over de huidige ambtswoning van de burgemeester, dan hoort het college dat graag en kan de discussie worden voorbereid.

2.3 Proces en rol Raad en college

Er is duidelijkheid gewenst over de vraag wil er beslist over de onroerend goed portefeuille. Juridisch gezien is dat het college, maar het college zal altijd voorafgaande aan de besluitvorming over eventuele verkoop van een pand eerst de zienswijze van de commissie vragen.

3.1 Motie Intelligente verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Op 6 november 2020 is de motie “intelligente verduurzaming gemeentelijke gemeentelijk vastgoed” aangenomen. Hierin wordt gevraagd:

1. Aan te geven wat de wettelijke minimum verplichting is ten aanzien van de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed;
2. Vast te stellen beneden welk jaarlijks energieverbruik het realiseren van volledige energieneutraliteit van een gemeentelijk object een te verwaarlozen bijdrage levert aan energieneutraliteit in de hele gemeente ongeacht de terugverdientijd.

In de notitie wordt ingegaan op de uitgangspunten voor alle gemeentelijke gebouwen.

Ad 1

Wij moeten voldoen aan de wettelijke verplichting om vóór 2030 voor alle gemeentelijke gebouwen een A-label te hebben.

Het huidige regeringsbeleid is er op gericht dat al het gemeentelijk vastgoed in 2050 energieneutraal is.

Ad 2

De tweede vraag van de motie is lastig te beantwoorden anders dan dat, indien kosten/investering en terugverdienen van het verduurzamen van een pand niet rendabel zijn, overwogen moet worden om het gebruik van het pand te wijzigen of het pand af te stoten. Op dit moment mag de overmaat van energie die ergens anders opgewekt wordt, worden verdisconteerd met het pand dat niet zelf of onvoldoende energie kan opwekken. De reële verwachting is dat deze oplossing bij de nieuwe afspraken (2021) komt te vervallen. Wat de regelgeving wordt, is nog onbekend, maar het zou kunnen betekenen dat wanneer energie uit zon of wind niet of onvoldoende mogelijk is, naar veel duurdere oplossing als riothermie of zelfs geothermie gekeken moet worden. Dat heeft natuurlijk gevolgen voor de terugverdientijd.

Financiën

Bouwtechnisch en financieel technisch kan een splitsing worden gemaakt tussen het verduurzamen naar een A label en het komen tot energieneutraliteit van een object.

De kosten om te komen tot een A label gaan voornamelijk om isolatie. De levensduur van het pand wordt door deze maatregelen niet verlengd.

Berekend is dat de storting in de voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen met € 90.000 structureel (tot 2030) omhoog gaat indien de maatregelen om te komen tot een A label worden opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan. Dit zou dan in moeten gaan vanaf 2021. In 2029 hebben dan alle gebouwen, die op dat moment volgens wetgeving een A-label moeten hebben dan ook het juiste

Collegebesluit

Collegevergadering: 16 februari 2021

label. In het bedrag van € 90.000 is het komen tot een volledig A label voor de monumenten niet meegenomen.

In het meerjarenonderhoudsplan is nog geen rekening gehouden met deze extra storting. Hiervoor is een raadsbesluit noodzakelijk. In mei a.s. zullen wij de raad een voorstel hiertoe voorleggen, met uiteraard een nadere onderbouwing van de benodigde gelden.

Bij het energieneutraal maken van objecten liggen de kosten veel hoger en gaat het om meer ingrijpende aanpassingen zoals bij het gebruik maken van geothermie. Er kan niet meer van groot onderhoud of vervanging worden gesproken. Opname in de voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen is daarmee wettelijk (Besluit Begroting en Verantwoording Gemeenten en Provincies) uitgesloten. Per object dient te worden bepaald hoe hoog de investering in de maatregelen is en hierop kan dan worden afgeschreven tot maximaal de resterende levensduur van het object (waarbij tevens rekening moet worden gehouden met de door de raad vastgestelde nota activabeleid). De investering dient opgenomen te zijn in het investeringsprogramma.

Op dit moment is in het investeringsprogramma geen rekening gehouden met het energieneutraal maken van panden. Eén van de eerste panden waarvoor de raad een voorstel zal worden voorgelegd, is de gemeentewerf aan de Cruquiusweg.

Ten slotte is het goed om te constateren aan de hand van het bijgevoegde overzicht van gemeentelijk onroerend goed, dat financiering van maatregelen om energieneutraliteit te bereiken slechts in zeer geringe mate kan worden gecompenseerd door verkoop van niet noodzakelijk onroerend goed.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

De gebruikers en/of huurders van gemeentelijk onroerend goed worden altijd vooraf geïnformeerd.

DUURZAAMHEID

Verduurzaming van gemeentelijk vastgoed tot energielabel A is een landelijke verplichting. De gemeente geeft het goede voorbeeld in de energietransitie. Gemeente Heemstede gaat met uitvoering van het Beleid Toekomst Heemstede onroerend goed portefeuille verder dan dat en streeft naar energieneutraal vastgoed in 2030. Ontwikkelingen in verduurzamen van vastgoed staan niet stil en volgen zich in rap tempo op. Wat nu de beste keuze lijkt te zijn, kan over enkele jaren alweer ingehaald zijn door een nieuwe innovatie of realiteit. Dat zien we ook terug in de investeringen die nodig zijn. Sommige maatregelen verdienen zichzelf snel terug en zijn zinnig om nu uit te voeren. Andere maatregelen zijn kostbaarder en ingrijpender en hebben lange terugverdiëntijden. Dat kan aanleiding zijn om juist even een pas op de plaats te maken. Daarom verdient het de voorkeur om de stap naar energieneutraliteit te bezien wanneer ook het groot onderhoud aan de beurt is.

Een van de vier aanbevelingen in het rekenkameronderzoek is dat de duurzaamheidsdoelstellingen meetbaar moeten zijn om zo beter te kunnen sturen op de duurzaamheidsdoelstellingen voor het gemeentelijk vastgoed. Het dashboard van Aestate maakt inzichtelijk welke investeringen bijdragen aan deze doelstellingen.



Collegebesluit

Collegevergadering: 16 februari 2021

BIJLAGEN

Notitie strategisch vastgoed

Overzicht

Formats