

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 30 september 2021

Zaaknummer : 840846
Afdeling : Beheer Vastgoed Heemstede
Portefeuillehouder : A.P. van der Have
Openbaarheid : Actief openbaar

ONDERWERP

Verduurzamen eigen gebouwen.

SAMENVATTING

Om te kunnen voldoen aan de wettelijke verplichting om voor eigen gebouwen vóór 2030 in energielabel A te voorzien is, gekoppeld aan het meerjarenonderhoudsplan, een eenmalige storting van € 900.000 in de “voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen” nodig. Per gebouw zal, in het jaar voorafgaand aan het geplande groot onderhoud, een voorstel volgen waarin opgenomen de maatregelen die voor het betreffende gebouw nodig zijn om het energielabel A te bereiken.

JURIDISCH EN BESLUITKADER

- Volgens het Klimaatakkoord dient de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% en in 2050 met 95% te worden verminderd in vergelijking met de uitstoot in 1990. Dit betekent onder andere dat iedere gemeente zijn eigen gebouwen dient te verduurzamen.
- Het energielabel A is voor een groot aantal gemeentelijke gebouwen verplicht per 2030.
- Voor gemeentelijke gebouwen met een monumentale status geldt het vereiste energielabel A op dit moment niet.
- Beleidsmatig is van de eigen gebouwen bepaald of deze behouden of afgestoten dienen te worden.
- Besloten is om voor ieder gebouw een voorstel te maken om te komen tot een energielabel A en waar het zinvol en reëel is tot een energieneutraal gebouw.
- Het verhogen van de storting in de “voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen” is de eerste noodzakelijke stap vanuit de “Notitie stand van zaken strategisch vastgoed en verduurzaming”.

BESLUIT B&W

1. De raad voor te stellen om eenmalig € 900.000 in de “voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen” te storten overeenkomstig het totaal van het duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP), en deze storting te dekken door onttrekking van dit bedrag aan de algemene reserve.
2. De raad voor te stellen de “voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen” overeenkomstig het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) aan te laten sluiten op het meerjarenonderhoudsplan 2021-2029 (MJOP) en het duurzaam meerjarenonderhoudsplan 2021-2029 (DMJOP) en deze overeenkomstig de uitgangspunten in de paragraaf kapitaalgoederen bij de begroting en rekening en de nota reserves en voorzieningen jaarlijks te actualiseren;
3. Dit besluit voor te leggen aan de commissie Middelen om advies te geven aan de raad (A-stuk).



Raadsbesluit

Raadsvergadering: 30 september 2021

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 mei 2021;

besluit:

- 1 eenmalig € 900.000 in de “voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen” te storten overeenkomstig het totaal van het duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP), en deze storting te dekken door onttrekking van dit bedrag aan de algemene reserve.
- 2 de “voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen” overeenkomstig het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) aan te laten sluiten op het meerjarenonderhoudsplan 2021-2029 (MJOP) en het duurzaam meerjarenonderhoudsplan 2021-2029 (DMJOP) en deze overeenkomstig de uitgangspunten in de paragraaf kapitaalgoederen bij de begroting en rekening en de nota reserves en voorzieningen jaarlijks te actualiseren.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 30 september 2021

AANLEIDING

Verduurzaming van de eigen gebouwen waarvan het onderhoud is opgenomen in de “voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen” dient er allereerst toe te leiden dat deze voor 2030 voorzien worden van energielabel A. Daar gaat dit voorstel over.

De verdergaande stap is het aanbrengen van voorzieningen om de gebouwen waar mogelijk energieneutraal te maken.

Aansluiting bij eerdere besluiten

Vanaf 2019 zijn door het college aan de commissie Middelen en de raad voorstellen gedaan betreffende het meer jaren onderhoud, het wel of niet strategisch zijn van het onroerend goed en over de verduurzaming eigen gebouwen. 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 maart 2021 heeft de commissie Middelen een overwegend positieve zienswijze uitgebracht over de notitie ‘stand van zaken strategisch vastgoed en verduurzaming’ en het hierin opgenomen proces als uitgangspunt voor de verdere verduurzaming van het gemeentelijk onroerend goed.

Het college heeft met inachtneming hiervan op 25 mei besloten dit jaar drie voorstellen aan de raad te doen:

1. Geld vrijmaken om in de periode tot 2030 het energielabel A te realiseren bij de gemeentelijke gebouwen waarbij dat verplicht is;
2. Een voorstel voor verduurzaming van de gebouwen die in 2021 voor groot onderhoud in het meerjarenonderhoudsplan staan opgenomen;
3. Een voorstel voor verduurzaming van de gebouwen die 2022 voor groot onderhoud in het meerjarenonderhoudsplan staan opgenomen.

Dit raadsvoorstel betreft het eerste van de drie voorstellen.

Voor het uitvoeren van aan groot onderhoud gekoppelde aanvullende werkzaamheden, noodzakelijk voor het verkrijgen van het energielabel A, is als aanvulling op het MJOP budget een DMJOP budget noodzakelijk. Aanvullende werkzaamheden betreffen met name het extra isoleren (meer dan volgens het huidige Bouwbesluit vereist is) van de schil van het gebouw en het doen van aanpassingen aan onderdelen van de gebouw gebonden installaties.

Het DMJOP 2021-2029 is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. De gebouwen die nog geen energielabel A hebben en waarvan het wel verplicht is dit voor 2030 te realiseren, staan hierin opgesomd, met daarbij de kosten van de nu ingeschatte maatregelen. Het uitvoeringsjaar is en blijft gekoppeld aan het MJOP budget. En wordt net als het MJOP budget jaarlijks door middel van een bureau-actualisatie bijgesteld. Eén keer in de drie jaar volgt een bijstelling aan de hand van een conditiemeting NEN2767 (opname / controle van de gebouwen ter plaatse door een extern bureau).

Elk jaar wordt, conform de in maart jl. verkregen zienswijze van de commissie Middelen, een voorstel aan de raad voorgelegd voor het treffen van de concrete maatregelen aan de gebouwen die in het jaar daarna voor groot onderhoud in de planning staan.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 30 september 2021

Bepaling energielabel

Vanaf 1 januari 2021 wordt het energielabel bepaald op basis van de NTA 8800. NTA 8800 vervangt de NEN 7120. NTA 8800 bepaalt of aan de BENG-eisen wordt voldaan die zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Het aanleveren van documenten door de gebouweigenaar wordt belangrijker. Denk daarbij aan bewijslast zoals detailtekeningen van isolatie, bouwtekeningen en installatietechnische gegevens en facturen van uitgevoerde energie-bespaar maatregelen.

Het verschil is met name wat wordt gezien als bewijs. De bewijslast is omgedraaid. De aangetoonde energiebesparende maatregelen bepalen nu de toekenning van het energielabel. Forfaitaire waarden uit het bouwbesluit (aangetoond met bijvoorbeeld bouwtekeningen en bouwplannen) mogen pas als bewijs worden opgevoerd wanneer er geen andere manier is om de energiestaat van het gebouw te toetsen.

Relatie met energieneutraliteit

Dit voorstel gaat over het energielabel A. Voor het complete beeld is het goed om te melden dat de jaarlijkse voorstellen voor verduurzaming niet alleen zullen gaan over het A-label, maar ook over mogelijk verdergaande voorzieningen om gebouwen energieneutraal te maken. Denk hierbij aan maatregelen zoals riothermie, geothermie en eigen energieopwekking. In voorkomende gevallen wordt hierbij rekening gehouden met de directe omgeving (overschot eigen energieopwekking). Voor die verdergaande voorzieningen is geen geld gereserveerd, en daarvoor zal dan ook elke keer apart een budget beschikbaar gesteld moeten worden.

MOTIVERING

1.1 Het voorzien in energielabel A betreft voor sommige gebouwen (niet label plichtige gebouwen zoals bijvoorbeeld monumenten daarvan uitgesloten) een wettelijke verplichting (klimaatakkoord).

1.2 Koppeling met het meerjarenonderhoudsplan

De verduurzamingsmaatregelen kunnen niet los gezien worden van groot onderhoud werkzaamheden.

1.3 Waardevermeerdering gebouwen

De verduurzamingsmaatregelen resulteren in een waardevermeerdering van de gebouwen.

1.4 Reductie energie verbruik en daarmee van de CO2 uitstoot

De verduurzamingsmaatregelen naar een energielabel A zullen, bij gelijkblijvende klimaat omstandigheden, leiden tot een reductie van het energieverbruik en daarmee van de CO2 uitstoot.

FINANCIËN

Het aanpassen naar een energielabel A betreft eigen gebouwen waarvan het onderhoud is opgenomen in de "voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen". Deze voorziening is gevormd om de lasten van groot onderhoud te spreiden over meerdere boekjaren. De hoogte van deze voorziening moet overeenkomen met de onderliggende meerjarenonderhoudsplannen. De accountant toetst hierop. In de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen bij de

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 30 september 2021

begroting en rekening en in de nota reserves en voorzieningen is opgenomen dat er eens per 3 jaar een actualisatie van deze meerjarenonderhoudsplannen plaats vindt. Deze actualisatie is dan gebaseerd op onderhoudsinspecties en conditiemetingen van de gebouwen en wordt door een externe partij uitgevoerd. En er wordt in de tussenliggende jaren een bureau-actualisatie uitgevoerd.

Indien de raad besluit een object definitief niet naar een energielabel A te brengen worden de kosten uit het bijbehorende duurzaam meerjarenonderhoudsplan DMJOP geschrapt en valt het daarbij behorende bedrag uit de voorziening verplicht vrij bij de jaarlijkse actualisatie. Door de verplichte koppeling tussen de meerjarenonderhoudsplannen en de “voorziening onderhoud woningen en gebouwen” in combinatie met de jaarlijkse besluiten van de raad waarbij wordt vastgesteld of gebouwen naar een energielabel A gebracht moeten worden, wordt gewaarborgd dat middelen voor verduurzaming niet achterblijven in het onderhoudsfonds.

Uit bijgevoegd duurzaam meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) blijkt voor welke gebouwen aanvullende financiële middelen nodig zijn om deze voor 2030 naar voor een energielabel A te kunnen brengen. De totale kosten worden begroot op afgerond € 900.000. Voorgesteld wordt de eenmalige storting in de “voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen” te dekken uit een onttrekking van € 900.000 aan de algemene reserve. De “voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen” wordt vervolgens onderbouwd door het MJOP (meerjarenonderhoudsplan) én het DMJOP samen omdat, ook bij het komen tot een energielabel A sprake is van groot onderhoud.

Het energieneutraal maken van objecten is niet opgenomen in de “voorziening onderhoudsfonds woningen en gebouwen”. Hiervan wordt per gebouw en de daarvoor benodigde specifieke maatregelen bekeken of sprake is van een investering of van groot onderhoud. Wettelijk mag op groot onderhoud niet worden afgeschreven. Investerings zullen worden opgenomen in het investeringsprogramma en er zal gedurende de (resterende) economische levensduur op worden afgeschreven.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 30 september 2021

De begrote stand van de algemene reserve 2021 na onttrekking van de voorstellen voor het verduurzamen van de eigen gebouwen en het energieneutraal maken van de gemeentewerf is als volgt opgebouwd:

Saldo algemene reserve 1 januari 2021		38.716.767	
Onttrekking resultaatbestemming 2021 (jaarrekening 2020)	225.000		
Frictiekosten taakstelling ingroei personeel (begroting 2021)	130.000		
		<u>355.000</u>	-/-
Begroot algemene reserve 2021		38.361.767	
Voorgesteld BBV verduurzaming gemeentelijke gebouwen	900.000		
Voorgesteld BBV energieneutraal maken gemeentewerf	57.000		
		<u>957.000</u>	-/-
Begrote stand algemene reserve 2021 na voorstellen verduurzaming		37.404.767	

PLANNING/UITVOERING

Uitvoering van de verduurzaming van de gebouwen volgens het overzicht gemeentelijk onroerend goed als vertrekpunt d.d. 16 februari 2021.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

De gebruikers en / of huurders van het gemeentelijk onroerend goed worden tijdig geïnformeerd inzake de planvorming van de uitvoering.

DUURZAAMHEID

Verduurzaming onroerend goed is één van de projecten opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de Nota Duurzaam Heemstede 2020 – 2024. Door het eigen vastgoed te verduurzamen geven we het goede voorbeeld aan onze inwoners en ondernemers die we stimuleren om woningen en panden te verduurzamen.

Eén 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. Alle eigen gebouwen worden voorzien van een dashboard zodat bij elke afweging een overzicht van investeringen zorgt voor een helder bijdrage aan de doelstellingen.

Bij het uitvoeren van groot onderhoud en de verduurzamingsmaatregelen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen. In het inkoopbeleid wordt de minimale ambitie voor maatschappelijk verantwoord inkopen opgenomen. En dit is van toepassing voor de aanbesteding van groot onderhoud of verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

BIJLAGEN

- Oplegnotitie Verduurzaming gemeentelijk strategisch onroerend goed;
- overzicht gemeentelijk onroerend goed als vertrekpunt met als toevoeging de bedragen voor verduurzaming naar een energielabel A;
- DMJOP 2021 – 2029.