

Opinienota Verduurzaming maatschappelijk vastgoed

Op weg naar een Co2-arme vastgoedportefeuille in 2050

Datum	maart 2020
Gemeente	Oss
Afdeling	Vastgoedmanagement
Bestuurlijk opdrachtgever	Wethouder F. de Brok
Ambtelijk opdrachtgever	F. Geraedts
Ambtelijk opdrachtnemer	F. Beerens

Inhoud

1.	Inleiding.....	5
2.	Perspectief	6
3.	De portefeuille	7
	3.1 Definiëren van de opgave	7
	3.2 MIP, MOP en (B)eng	9
	3.3 Wat gaan we nog meer doen?	12
4.	Klimaatakkoord	14
	3.1 Verduurzaming utiliteitsbouw (C1.10).....	15
	3.2 Een wijkgerichte aanpak (C1.7)	16
5.	Uitvoering geven aan het Klimaatakkoord.....	18
	5.1 Doelstellingen klimaatakkoord	18
	5.2 Strategie (scenario's)	18
	5.2.1 Versnellen	20
	5.2.2 Natuurlijk moment	20
	5.2.3 Afwachten	21
	5.3 Klimaatakkoord, een prima kapstok die uitwerking nodig heeft	22
6.	Kosten van verduurzaming	25
7.	Zonnepanelen op gemeentelijke panden.....	27
8.	Vervolg	28
	Bijlage 1	29

1. Inleiding

In het coalitieakkoord is opgenomen dat we het eigen vastgoed gaan verduurzamen, hieronder wordt verstaan het reduceren van de CO2 uitstoot. We willen als gemeente daarbij het goede voorbeeld geven. De afgelopen jaren hebben we bij de realisatie van nieuwbouwobjecten en renovatieprojecten hierin al het goede voorbeeld gegeven, zo is het gemeentehuis in het verleden verkozen tot duurzaamste gemeentehuis van Nederland, maar ook de MFA's Oijen en Lith, de ir. Diddewerf en NME Centrum zijn voorbeelden van duurzaam maatschappelijk vastgoed. Om te komen tot een CO2 arme vastgoedportefeuille in 2050, zullen de komende decennia maatregelen getroffen moeten worden. De gemeente Oss staat hierin niet alleen, alle gebouweigenaren waaronder begrepen gemeenten, provincies en het Rijksvastgoedbedrijf staan voor deze opgave.

Met deze nota leggen we een aantal uitgangspunten opiniërend voor aan de raad. Deze uitgangspunten helpen ons bij het verder uitwerken van de opgave om ons vastgoed te verduurzamen.

Belangrijke bouwsteen en handreiking voor het verduurzamen van bestaand vastgoed is het recent gepresenteerde klimaatakkoord (28 juni 2019). Het klimaatakkoord is in november 2019 door 99,7% van de gemeenten ondertekend. Eén deel van het klimaatakkoord gaat over de afspraken die gemaakt zijn over de gebouwde omgeving (C1). Er zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop Nederland aan de slag gaat met o.a. de duurzame transformatie van de gebouwde omgeving. Het gaat om ruim 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen die in de periode tot 2050 moeten worden aangepakt. In deze nota richten we ons op het maatschappelijk vastgoed¹ van gemeente Oss.

De volgende doelstellingen zijn geformuleerd in het Klimaatakkoord:

- 50% CO2-reductie in 2030 t.o.v. 1990
- CO2-arme gebouwen in 2050

Om de genoemde doelen te bereiken wordt van gemeenten – als eigenaar van vastgoed – verwacht dat zij een **routekaart** (plan van aanpak) maken die aangeeft hoe zij op een kosteneffectieve manier toewerken naar het streefdoel voor 2030 en een CO2-arme vastgoedportefeuille in 2050. Deze **routekaart** wordt periodiek gemonitord en geactualiseerd. De VNG neemt het voortouw in het opzetten van een landelijke sectorale routekaart voor gemeenten. Deze zal in 2020 beschikbaar komen en dient als basis voor het opstellen van een lokale routekaart.

Van gemeenten wordt verwacht dat ze uitvoering geven aan het Klimaatakkoord, maar hebben hierbinnen wel ruimte om eigen keuzes te maken. Een eigen lokale **routekaart** (plan van aanpak) geeft inzicht de manier waarop we dat gaan doen. Op basis van de uitgangspunten in deze nota en de opinie van de raad worden vervolgstappen gezet.

¹ In hoofdstuk 3 wordt de opgave nader gedefinieerd

2. Perspectief

De gemeente is op verschillende manieren betrokken bij de energietransitie en het ter hand nemen van het klimaatakkoord. De gemeente heeft verschillende rollen. Zo kan de gemeente 'vergunningverlener' en 'subsidieverlener' zijn. De gemeente kan ook inspirator en facilitator zijn. Als het gaat om het eigen vastgoed, heeft de gemeente ook een rol als **eigenaar/verhuurder**. Dit is een specifieke rol, waarin de gemeente ook een voorbeeldfunctie heeft tegenover andere gebouweigenaren.

Deze nota is geschreven vanuit het perspectief van de gemeente als gebouweigenaar, investeerder, verhuurder/buikleengever en huurder van maatschappelijk vastgoed.

Bij gebouwen waar de gemeente niet het eigendom heeft o.a. sportkantines, scholen enz. beperkt de rol van de gemeente zich tot het faciliteren en stimuleren van de verduurzaming.

3. De portefeuille

3.1 Definiëren van de opgave

In dit hoofdstuk bakenen we de portefeuille af en schetsen we de huidige werkwijze.

Maatschappelijk vastgoed

Als het gaat om *maatschappelijk vastgoed*, dan is er de gemeente Oss sprake van zo'n 140² vastgoedobjecten. Deze objecten zijn niet allemaal eigendom van de gemeente. In bijlage 1 treft staat een overzicht van het maatschappelijk vastgoed.

Naast het maatschappelijk vastgoed, beschikt de gemeente over strategisch vastgoed. Het strategisch vastgoed valt buiten de scope van deze nota.

Eigendom

Vanuit het uitgangspunt dat een eigenaar verantwoordelijk is voor zijn gebouw beperken we de opgave tot ons eigendom³. Kijkend naar het eigendom, dan gaat het om 68 vastgoedobjecten (bijlage 1).

De gemeente beschikt ook over *strategisch vastgoed*. Dit zijn objecten, die tot doel hebben om een ontwikkeling mogelijk te maken. Deze vallen buiten de scope van deze nota.

De gemeente Oss neemt ook nog andere rollen in buiten die van eigenaar van vastgoed.

Soms huurt de gemeenten panden van derden voor maatschappelijke activiteiten of investeert in panden die ze niet in eigendom heeft. Deze panden vallen buiten de 68 vastgoedobjecten waar deze nota betrekking op heeft.

Een bijzondere positie wordt ingenomen door de onderwijsgebouwen. De gemeente is slechts economisch eigenaar van deze gebouwen. De schoolbesturen zijn juridisch eigenaar. De financiering van (ver)nieuwbouw verloopt wel via de gemeente. Het gaat om ca. 40 gebouwen. De verantwoordelijkheid voor het verduurzamen van schoolgebouwen ligt bij de schoolbesturen. Landelijk is er een Green Deal voor de verduurzaming van onderwijsgebouwen gemaakt (GD169; www.greendealscholen.nl)

De koepels van schoolbesturen maken in het kader van het klimaatakkoord afspraken met elkaar over de verduurzaming van onderwijsvastgoed. Ter uitvoering van het Klimaatakkoord gaan schoolbesturen bovendien aan de slag met het opstellen van een Meerjaren Onderhoudsplan (MOP) en gaan schoolbesturen samen met de gemeente een Integraal Huisvestingsplan (IHP) opstellen. Hierin zal het verduurzamen worden meegenomen.

² Peildatum september 2019, de lijst is een dynamisch document dat jaarlijks geactualiseerd wordt in het kader van de P&C cyclus

³ In het verleden heeft de gemeente Oss ook geïnvesteerd in gebouwen waarvan het eigendom bij derden ligt. Het gaat onder meer om o.a. een aantal gebouwen van (sport) verenigingen. Het is niet ondenkbaar dat de eigenaren in de toekomst een beroep doen op de gemeente als het gaat om het doen van investeringen in verduurzaming en/of (ver)nieuwbouw. Dit past niet binnen de opvatting dat de eigenaar verantwoordelijk is.

Kernportefeuille

Niet ieder vastgoedobject blijft nog langjarig onderdeel uitmaken van de portefeuille. Er zijn panden die binnen 5 jaar in aanmerking komen voor herontwikkeling, verkoop of sloop. Het ligt voor de hand dat de gemeente investeert in de objecten die langjarig worden geacht nodig te zijn voor de huisvesting van maatschappelijke activiteiten. De kernportefeuille is geen statisch gegeven en wordt jaarlijks geactualiseerd. De kernportefeuille bestaat momenteel uit 52 panden (ca. 77.000 m²), 4 panden (ca. 1.000 m²) worden niet tot de kernportefeuille gerekend. Voor 10 panden (ca. 7.500 m²) wordt op dit moment onderzoek gedaan naar wat de gewenste ontwikkelrichting is: wel of geen kernportefeuille. Dit betekent dat er minstens 4 van de 66 panden de komende jaren uit de portefeuille gaan (verkoop, sloop, ontwikkeling). Dit aantal kan toenemen tot 14 panden, maar de uitkomst van het onderzoek kan ook uitwijzen dat de kernportefeuille met tien panden toeneemt. Het kan zijn dat voor een deel van de panden nieuwbouw wordt ontwikkeld.

Het college ziet als opgave voor het maatschappelijk vastgoed, het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed dat eigendom is van de gemeente en dat behoort tot de kernportefeuille. Het college verneemt graag de opinie van de raad hierover.

Energielabels

Het energielabel zegt iets over het gebouw gebonden energiegebruik van een vastgoedobject. Hieronder is zichtbaar wat de energie labels zijn van de panden die tot de kernportefeuille behoren.

Kernportefeuille	Energie label	Aantal panden
52 panden	Label a	15
	Label b	2
	Label c	3
	Label d	4
	Label e	1
	Label f	1
	Label g	5
	n.v.t.	20
	Onbekend	0
	Volgt (aanvraag loopt)	1

In de categorie 'n.v.t.' vallen o.a. monumenten en kerken. Hiervoor is geen energielabel vereist. Voor de verduurzaming van monumenten worden bij de verdere uitwerking van het klimaatakkoord aparte, landelijke afspraken gemaakt. Dit betekent niet dat monumenten niet verduurzaamd moeten worden, maar wel dat er afwijkende eisen gaan worden gesteld.

De gemeente Oss neemt deel aan de landelijke overlegtafel over het verduurzamen van monumenten en toont hiermee actieve betrokkenheid bij dit onderwerp. Dit geldt evenzo voor het maatschappelijk vastgoed. De gemeente Oss is gesprekspartner in het landelijke netwerk bouwstenen voor sociaal (www.bouwstenen.nl) en het door de VNG opgezette netwerk.

Een groot aantal panden behorend tot de kernportefeuille heeft al een label a, maar daarmee is niet gezegd dat het pand voldoet aan het klimaatakkoord. De opgave waar we voor staan is om de genoemde panden te laten voldoen aan de doelstellingen uit het klimaatakkoord en de normstelling zoals deze gaat volgen als uitwerking van het klimaatakkoord. Het gaat in het klimaatakkoord specifiek om de CO₂-reductie.

Van de gemeentelijke eigendommen is in alle gevallen bekend wat het energielabel is. Dit bij de panden die niet van de gemeente zijn niet het geval. Van 82% van de gebouwen, niet zijnde eigendom gemeente, wel behorende tot de kernportefeuille, is het energielabel niet bekend.

3.2 MIP, MOP en (B)eng

De gemeente als gebouweigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van haar eigendommen⁴. Bovendien realiseert de gemeente met regelmaat nieuwe gebouwen met een maatschappelijke bestemming. In Oss is het gangbaar om panden na om en nabij 40 jaar te (ver)nieuwbouwen. Deze investeringen worden geraamd en opgenomen in de programmabegroting in het Meerjaren Investeringsplan (MIP). De (ver)nieuwbouw van onderwijspanden wordt ook meegenomen in de MIP. Daarnaast reserveert de gemeente voor de gebouwen in eigendom in een voorziening middelen voor het uitvoeren van het Meerjaren onderhoudsplan (MOP).

Nieuwbouw = (B)eng

Een nieuwbouwplan moet voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit. De norm hiervoor wordt landelijk vastgesteld. De eisen voor een (bijna) energie neutraal gebouw worden wettelijk vastgelegd in het Bouwbesluit en geldt voor alle nieuwbouw die na 1 juli 2020 wordt aangevraagd. Voor overheidsgebouwen⁵ geldt deze verplichting al sinds 1 januari 2019. Door te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit voldoet nieuwbouw aan hetgeen het klimaatakkoord beoogt. De normen die horen bij een BENG-gebouw staan nog niet vast.

Het Bouwbesluit bevat de (wettelijke) technische vereisten waaraan een gebouw in Nederland moet voldoen. Je kunt als gemeente vanuit beleidsmatig oogpunt een hoger ambitieniveau aan de gebouwde omgeving toekennen. Denk aan hogere duurzaamheidsambities. Het gaat om bovenwettelijke eisen (ambities). Van evident belang is dat deze ambities niet alleen van invloed zijn op de bouwkosten, maar ook op de exploitatiekosten (o.a. onderhoud en beheer), terwijl hier vaak geen extra huurinkomsten tegenover staan. Uitgangspunt van de gemeente als eigenaar is dat nieuw te bouwen vastgoed voldoet aan de wettelijke voorschriften. Eventuele bovenwettelijke

⁴ De gemeente maakt afspraken met gebruikers via een demarcatielijst of maatwerk welk onderhoud en beheer onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar valt en welk deel voor de huurder/gebruiker is. Gebruikelijk is dat bouwkundig onderhoud en beheer, alsmede gebouwgebonden installaties voor de eigenaar zijn.

⁵ Een overheidsgebouw is een gebouw dat dat eigendom is van rijk, provincie, gemeente of waterschap **en** wordt gebruikt door rijk, provincie, gemeente, waterschap, zelfstandig bestuursorgaan of adviesraad. Bij rijk, provincie, gemeente en waterschap spreekt dit vanzelf. Hieraan worden ook organisaties in het openbaar bestuur toegevoegd. Kenmerkend voor deze organisaties is dat ze zijn ingesteld bij wet en dat ze voor hun budget grotendeels afhankelijk zijn van belastinggelden (Bron: RVO). Feitelijk valt alleen de eigenhuisvesting van de overheid onder deze definitie.

ambities zijn enkel en alleen mogelijk indien daartoe ook extra middelen beschikbaar worden gesteld.

Het college hanteert het uitgangspunt dat bij nieuwbouw de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit als kader gebruikt worden. Het toepassen van een hoger ambitieniveau dan wel het stellen van hogere (bovenwettelijke) eisen kan enkel en alleen wanneer hiervoor het benodigde budget beschikbaar wordt gesteld voor zowel de bouw als de beheer- en onderhoudsfase en de exploitatie. Het college verneemt graag de opinie van de raad hierover.

MIP (Meerjaren investeringsplan)

Een vastgoedobject wordt gebouwd en gedurende een periode van 40 jaar wordt het pand afgeschreven. Gedurende deze periode vindt er onderhoud en beheer plaats (op basis van de MOP).

Na 40 jaar kan een object in principe via de MIP in aanmerking komen voor (ver)nieuwbouw. Dit is uiteraard afhankelijk van de situatie op dat moment. Naast nieuwbouw kan ook renovatie of groot onderhoud ertoe bijdragen dat het pand langer kan blijven voortbestaan. Politieke keuzes en of ontwikkelingen in de samenleving maken het mogelijk dat het vastgoedobject binnen 40 jaar al buiten gebruik geraakt.

Uitgaande van de systematiek om panden na 40 jaar in aanmerking te laten komen voor (ver)nieuwbouw, komen nagenoeg alle panden in theorie vóór 2050 aan de beurt. Uitzondering hierop vormen de panden die de afgelopen 9 jaar zijn gerealiseerd. Indien aan deze gebouwen nog maatregelen getroffen moeten worden om te voldoen aan de eisen t.a.v. CO2-reductie, ligt het voor de hand om dit via de MOP te doen.

Daarnaast zal in de tijd blijken dat niet alle gebouwen in aanmerking komen voor nieuwbouw, omdat gedurende de levensduur blijkt dat de gebouwen niet (langer) nodig zijn voor de portefeuillestrategie. Uitgangspunt van het vastgoedbeleid zoals vastgelegd in de Uitvoeringsnota Vastgoed van 2014 is een optimalisatie van de vastgoedportefeuille. Op basis van dit beleidskader is het streven om het (bestaand) vastgoed beter te benutten en te komen tot een compacte vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de omvang van de portefeuille naar de toekomst niet gelijk blijft, maar dat we streven naar minder vierkante meters.

De MIP-aanpak kijkt via de programmabegroting vier jaar vooruit en wordt jaarlijks geactualiseerd. Vanwege stijgende bouwkosten waaronder ook begrepen eisen t.a.v. duurzaamheid is het budget voor nieuwbouw in het MIP per m² in de afgelopen jaren al opgehoogd naar €2.775/m². T.o.v. 2013 zijn de m² prijzen met ruim 50% gestegen. Dit maakt al duidelijk dat het realiseren van nieuwe duurzame gebouwen leidt tot forse extra investeringen. Dit onderschrijft ook de noodzaak om kritisch te blijven kijken naar onze taakopvatting als eigenaar, huurder en investeerder in maatschappelijk vastgoed en de mogelijkheden om efficiënt om te gaan met gebouwen.

MOP (Meerjaren onderhoudsplan)

Zodra een gebouw is gerealiseerd moet er jaarlijks onderhoud worden uitgevoerd aan het gebouw. Voor het onderhoud van de vastgoedobjecten is een onderhoudsplan gemaakt. Dit wordt de MOP genoemd. Op basis van dit plan wordt gedurende de levensduur gestructureerd gewerkt aan onderhoud en instandhouding van het gebouw.

Ook gebouwen waarvan is vastgesteld, bijvoorbeeld op basis van de Voorzieningenkaartadviezen, dat die op termijn waarschijnlijk niet meer nodig zijn voor maatschappelijke activiteiten, worden onderhouden op basis van het MOP. Als dit vastgoed in 2050 nog in eigendom is van de gemeente, moet het op basis van het klimaatakkoord in 2050 echter ook aan de eindnorm voldoen.

De huidige MOP houdt in zijn geheel geen rekening met de verduurzaming van het vastgoed. De MOP houdt rekening met vervanging van het bestaande, maar houdt geen rekening met bijvoorbeeld het isoleren van gebouwen en/of het vervangen van installaties door duurzame installaties. Bovendien zijn de daarvoor benodigde middelen niet opgenomen in de MOP.

In het klimaatakkoord wordt aangegeven dat gemeenten een Duurzaam MOP (DMOP) kunnen maken. Hierbij wordt in het onderhoudsprogramma bij vervanging gekozen voor een duurzaam alternatief en worden de daarvoor benodigde middelen opgenomen. Daarmee wordt het verduurzamen van een pand onderdeel van het reguliere onderhoudsproces van een gebouw.

Dat het onderhouden van een gebouw op basis van een DMOP duurder is dan de huidige onderhoudskosten, is een gegeven. De meerkosten per vierkante meter zijn €351⁶ om van een energielabel E naar A+ te gaan. Met ongeveer 85.000 m² aan bestaand vastgoed levert dat een forse investering op. Nota bene, het gaat om meerkosten. Hierbij zijn tal van kanttekeningen bij te plaatsen, zoals dat niet ieder gebouw een energielabel E heeft, maar het geeft wel aan dat het om een aanmerkelijke bedrag gaat. Ondertussen wordt er beroepsmatig ook al gesproken over bandbreedtes van tussen de €500 en €700 aan meerkosten per vierkante meter voor de verduurzaming van bestaand vastgoed⁷.

Om werk te maken van de verduurzaming van het vastgoed willen wij de MOP omvormen tot een DMOP. Hiermee krijgen we meer inzicht in de mogelijkheden en kosten van de verduurzaming van het bestaande vastgoed. Het ombouwen van de MOP naar een DMOP vergt een investering van ca. €90.000 (komt neer op gemiddeld €1.500 per gebouw). Hiervoor worden de gebouwen geïnspecteerd en wordt per gebouw een maatregelenpakket opgesteld, berekent wat dit pakket kost en in de tijd uitgezet.

Wij willen de middelen voor de DMOP vragen bij de programmabegroting 2021, zodat we in 2022 de DMOP kunnen opstellen. Indien de wens er is om in 2020 te starten met een DMOP zal het genoemde bedrag als 30-ontwikkeling aangemerkt worden.

⁶ Volgt uit rapport W/e Adviseurs; 2016

⁷ Republiq, Bouwstenen voor sociaal, VNG; 2019

Het college wil de MOP ombouwen naar DMOP en vraagt hiervoor bij programmabegroting 2021 een éénmalig bedrag van €90.000. Indien de wens bij de raad bestaat om dit al in 2020 te doen, is dit een 30 ontwikkeling. Het college verneemt graag de opinie van de raad over deze wens.

De gebouwen die de afgelopen negen jaar gebouwd zijn, komen op basis van de MIP-aanpak in principe niet voor 2050 in aanmerking voor (ver)nieuwbouw. Het ligt voor de hand om in de DMOP ook rekening te houden met de benodigde maatregelen die genomen moeten worden om deze panden tijdig te laten voldoen aan het klimaatakkoord.

Nota bene, op dit moment is niet bekend wat de uitvoering van het totaal aan maatregelen gaat kosten en in welke mate het jaarlijkse onderhoudsbudget moet worden bijgesteld. Inzicht in de treffen maatregelen en bijbehorende kosten kan van invloed zijn op de vastgoedstrategie.

3.3 Wat gaan we nog meer doen?

De gemeente is al enkele jaren bezig met het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed. Dit is zeker zichtbaar bij de (ver)nieuwbouw. Met het voornemen om de MOP om te vormen tot een DMOP wordt het ook mogelijk gedurende de 40 jaar dat het gebouw in gebruik is op onderhoudsmomenten te verduurzamen.

Als gemeente hebben we een voorbeeldfunctie. Dit geldt ook voor het naleven van wet- en regelgeving.

Activiteitenbesluit wet Milieubeheer

Op grond van de wet Milieubeheer zijn eigenaren van gebouwen die 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas(equivalent) per jaar of meer verbruiken, verplicht om energiebesparende maatregelen te treffen die binnen 5 jaar terug te verdienen zijn (zogenoemde erkende maatregelen; www.rvo.nl). De maatregelen zijn bijvoorbeeld isoleren, vervangen van gewone door ledverlichting en energiezuinige installaties aanleggen. Het toezicht hierop wordt gedaan door de Omgevingsdiensten.

In Oss vallen de onderstaande panden onder het Activiteitenbesluit:

- Gemeentehuis Oss
- Sporthal de Ruivert
- Sporthal Den Hoge Graaf
- MFA Noorderlicht
- Groene Engel
- Sporthal de Rusheuvel
- Ir. Diddenwerf
- MFA Lith
- Horizonschool Meteor

De afdeling vastgoed heeft aan de wettelijke informatieplicht op het Activiteitenbesluit voldaan en per pand in beeld welke maatregelen worden genomen op natuurlijke momenten van de MOP (het meerjarig onderhoud). De huidige financiële voorziening voor de MOP is niet toereikend om de erkende milieumaatregelen te financieren. Als we van andere gebouweigenaren vragen om aan deze verplichting te voldoen, moet de gemeente als eigenaar van de gebouwen, zichzelf die verplichting opleggen (om het goede voorbeeld te geven).

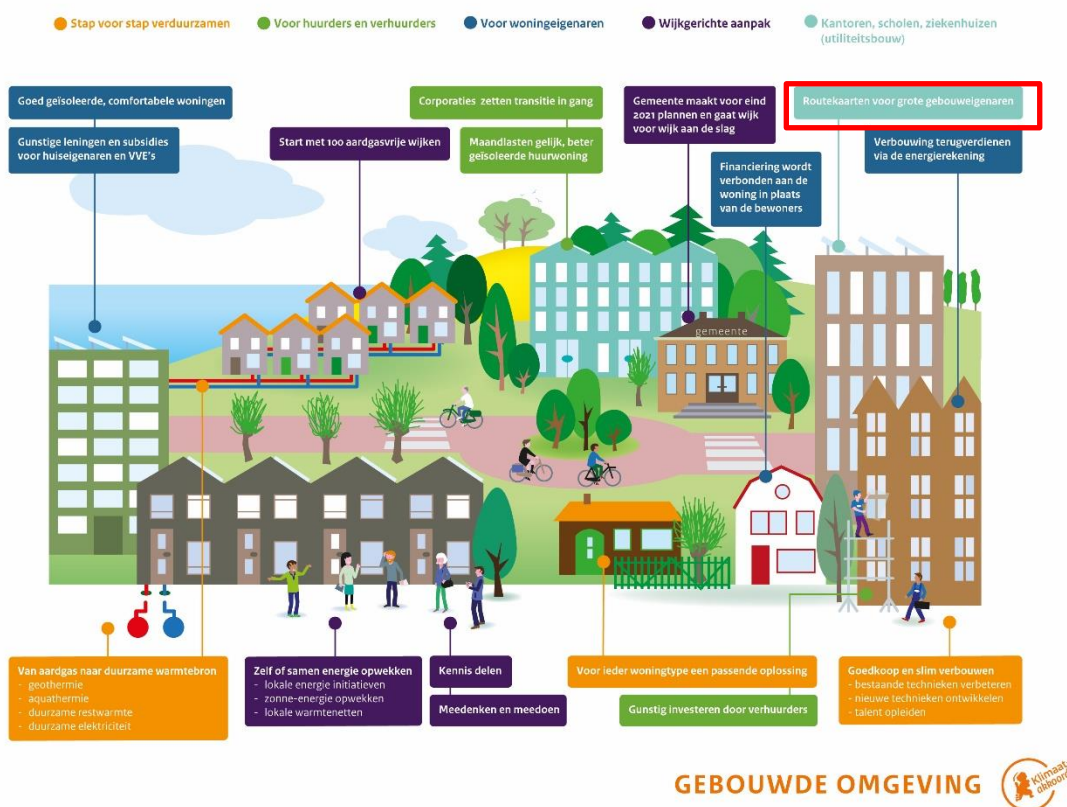
Kantoren label C

Op grond van het Bouwbesluit moeten kantoren op 1 januari 2023 minimaal energielabel C hebben. We kunnen melden dat de kantoren in eigendom bij de gemeente op dit moment al aan deze eis voldoen.

4. Klimaatakkoord

Het klimaatakkoord bestaat in totaal zo'n 250 bladzijden met afspraken onderverdeeld naar verschillende sectoren (www.klimaatakkoord.nl). Deze opinienota richt zich op het onderdeel de gebouwde omgeving en nog specifiek over de gemeente als eigenaar van vastgoed.

Onderstaande infographic geeft weer welke afspraken gemaakt zijn voor de gebouwde omgeving. Rood omlijnd staat de sectorale **routekaart**, die de VNG gaat maken. De sectorale routekaart dient als basis voor onze eigen aanpak (lokale routekaart).



Om als eigenaar van vastgoed uitvoering te geven aan het klimaatakkoord en een gedegen routekaart te kunnen maken, zijn we in belangrijke mate afhankelijk van de voortgang van het onderdeel **wijkgerichte aanpak** uit het klimaatakkoord. In het spoor van de wijkgerichte aanpak wordt o.a. bepaald welke wijk, wanneer van het gas af gaat. Deze keuzes krijgt u als raad voorgelegd (o.a. via de Osse warmtevisie en de warmteplannen). De gemeente is, als eigenaar, voor de uitvoering van het verduurzamen van de vastgoedportefeuille, net als andere eigenaren, afhankelijk van besluitvorming en uitvoering van dit traject. De gemeente als gebouweigenaar zit hierbij niet aan het stuur (wel aan tafel).

We geven kort weer wat de afspraken zijn uit het klimaatakkoord. Dit doen we voor onze rol als gebouw eigenaar.

Uitwerking en planning Klimaatakkoord

Het klimaatakkoord geeft richting waar de rijksoverheid naar toe wil met het maatschappelijk vastgoed. Het klimaatakkoord dient op veel onderdelen nog te worden uitgewerkt. Deze uitwerkingen betreffen onder meer de *normstelling* en de *harmonisatie van wet- en regelgeving*. Voor een efficiënte en kosteneffectieve aanpak op gemeentelijk niveau is het van belang dat deze zaken helder zijn. 'Harder lopen' draagt het risico in zich dat we wel snel gaan, maar duurder uit zijn en mogelijk niet het juiste doen.

3.1 Verduurzaming utiliteitsbouw (C1.10)

Het onderdeel verduurzaming utiliteitsbouw, waar we over spreken, valt in het klimaatakkoord uiteen in de onderdelen 'streefdoel en eindnorm' en 'sectorale routekaarten'.

Streefdoel en eindnorm

- De *opgave* voor bestaande utiliteitsbouw wordt vertaald naar een concreet *streefdoel*. De indicator hiervoor, en ook de manier waarop dit gemeten wordt, moeten nog worden bepaald door de rijksoverheid. Dit streefdoel had in 2019 benoemd moeten worden, dit is tot op heden nog niet het geval.
- Implementatie van de herziene Europese richtlijn energieprestatie gebouwen (*EPBD*) is voorzien in 2020. Hiermee wordt de regelgeving t.a.v. energieprestatie van technische bouwsystemen en de energiezuiniger afstellingen van installaties verbeterd.
- De wettelijke *eindnorm* voor de energieprestatie van gebouwen in 2050 wordt naar verwachting ingevoerd in 2021. Voor monumenten wordt een realistische *eindnorm* opgesteld. De *eindnormen* worden opgesteld door de rijksoverheid.
- Iedere vier jaar wordt de voortgang door de Rijksoverheid gemonitord en geëvalueerd. De eerste evaluatie vindt plaats in 2025. Blijkt dat resultaten achterblijven dan wordt een passend pakket aan haalbare en kosteneffectieve maatregelen opgenomen in wetgeving. Ook een handhaving strategie wordt opgesteld.
- Van grote gebouweigenaren (o.a. gemeenten) verwacht het Klimaatakkoord dat ze via vierjaarlijkse routekaarten op portefeuilleniveau, DMOP en verduurzamingsplannen in beeld brengen welke maatregelen ze hebben getroffen en hoe zij toewerken naar het *streefdoel* voor 2030 en een co2-arme vastgoedportefeuille in 2050. Er wordt in 2020 een standaard rapportagemodel gemaakt door de rijksoverheid in overleg met de sectorale koepels en de bevoegde gezagen.
- Bestaande wettelijke verplichtingen (Wet milieubeheer incl. informatieplicht, EED, eisen t.a.v. nieuwbouw, vangnet-eisen bij ingrijpende renovatie, labelverplichting etc. worden voor 1 januari 2021 geharmoniseerd en voorzien van een integrale handhavingsstrategie. Kosteneffectiviteit en haalbaarheid zijn belangrijke uitgangspunten, evenals een goede aansluiting van wet- en regelgeving voor utiliteitsbouw bij de wijkgerichte aanpak en de eisen die de Omgevingswet gaat stellen. Ook de relatie eigenaar – huurder zal aan de orde komen. Wet- en regelgeving moet ruimte bieden om maatwerkafspraken te maken op individueel niveau.
- De combinatie van vierjaarlijkse rapportages op portefeuilleniveau en de informatieplicht wet milieubeheer geven inzicht in de voortgang die eigenaren boeken t.a.v. de

verduurzaming. Samen met de gemeentelijke warmtevisies ontstaat een goed beeld van de stand van de verduurzaming, zo stelt het klimaatakkoord.

Sectorale Routekaart

Er worden twaalf sectorale routekaarten gemaakt voor het CO₂-arm maken van bestaand maatschappelijk vastgoed. Voor het gemeentelijk vastgoed wordt de sectorale routekaart gemaakt door de VNG (samen met stakeholders). Er worden ook specifieke routekaarten gemaakt voor monumenten, politie, onderwijs- zorg- en sportvastgoed. De routekaarten worden begin 2020 verwacht. De routekaarten bieden een goede basis voor het opstellen van de eigen lokale routekaart.

- De sectorale routekaart beschrijft het vertrekpunt van de betreffende sector en de wijze waarop de sector toewerkt naar het *streefdoel* voor 2030 en het doel om *co₂-arm* te zijn in 2050. Hierbij wordt geïnventariseerd wat belangrijke randvoorwaarden en knelpunten zijn (bv. financiering, wetgeving, organisatie). De verschillende sectorale routekaarten dienen als input voor onze eigen gemeentelijke routekaarten.
- De sectorale routekaarten worden besproken door het door de rijksoverheid in het leven geroepen Borgingsoverleg Klimaatakkoord en eventueel hierop aangepast. In 2020 worden de sectorale routekaarten vastgesteld.
- Iedere twee jaar wordt de voortgang gerapporteerd en in 2025 is er een integrale evaluatie. Als in 2024 blijkt dat er onvoldoende voortgang is, worden er aanvullende maatregelen verplicht gesteld, om de doelstelling voor 2030 alsnog te bereiken.
- Het klimaatakkoord benoemt als actie dat schoolbesturen en gemeenten gezamenlijk een meerjarig Huisvestingsplan (IHP) gaan opstellen voor een concrete doorkijk voor de komende 16 jaar en waar mogelijk een globale doorkijk naar 2050. Schoolbesturen stellen bovendien een MJOP op. De verplichting tot het opstellen van het IHP en het MJOP worden verankerd in relevante wetgeving (o.a. wet op primair onderwijs). Renovatie wordt als voorziening in de wet opgenomen en het investeringsverbod wordt aangepast en versoepeld zodat schoolbesturen maatregelen mogen nemen ter verduurzaming van de gebouwen.

3.2 Een wijkgerichte aanpak (C1.7)

Een belangrijke rol in het klimaatakkoord is weggelegd voor de wijkgerichte aanpak. In de wijkgerichte aanpak worden afspraken gemaakt over de wijze waarop gemeenten komen tot een wijkaanpak. De aanpak kan per wijk verschillen. Betrokkenheid van bewoners en gebouweigenaren is essentieel voor het welslagen van dit traject. De wijkaanpak wordt in een Warmtevisie en vervolgens in Warmteplannen vastgelegd. De Warmtevisie wordt onderdeel van de Omgevingsvisie. De Warmtevisie wordt iedere vijf jaar geactualiseerd. Eind 2021 moeten de Warmtevisies er zijn. De wijkgerichte aanpak richt zich op het aardgasvrij maken van de wijken in een gemeente. Per wijk kunnen keuzes gemaakt worden. Bovendien hangt er een planning aan vast.

Als eigenaar van vastgoed dat in de wijken aanwezig is krijgen we te maken met de uitvoering van de Warmtevisies en warmteplannen. De regie hierop ligt bij de gemeentebesturen. De gemeente

als eigenaar van een aantal gebouwen heeft hier rekening mee te houden. Dit vraagt van ons als eigenaar om flexibiliteit. De planning van de wijkgerichte aanpak kan medebepalend zijn voor de strategie van een bepaald object. Dit geldt evenzo voor het onderwijsvastgoed. De consequenties van de wijkaanpak kan zijn dat een object eerder of juist later aangepakt wordt, doordat in een bepaalde wijk de warmtevoorziening wijzigt.

5. Uitvoering geven aan het Klimaatakkoord

Met de presentatie van de het Klimaatakkoord komt de vraag hoe gemeenten uitvoering gaan geven aan het akkoord. De vraag *of* gemeenten uitvoering geven aan het akkoord is niet zozeer aan de orde, al moet gezegd worden dat een akkoord nog geen wettelijke verplichting in zich heeft. De gemeente Oss is zich bewust van de opgave van de energietransitie. Voor de uitvoering van het Klimaatakkoord geldt dat de gemeente verschillende rollen heeft. In dit hoofdstuk beschrijven we de uitvoering van het Klimaatakkoord vanuit het perspectief van de gemeente als eigenaar/verhuurder van vastgoed.

5.1 Doelstellingen klimaatakkoord

Het klimaatakkoord stelt twee mijlpalen in het vooruitzicht die belangrijk zijn voor het vastgoed van de gemeente:

- 50% CO₂-reductie in 2030 t.o.v. 1990
- CO₂-arme gebouwen in 2050

Als eigenaar/verhuurder onderschrijven wij de doelstellingen en spreken we de ambitie uit om aan deze doelstellingen te voldoen op de gestelde momenten. Het is de 'stip' op de horizon.

Het college wil graag van de raad weten of ze bovengenoemde doelstellingen en ambitie uit het Klimaatakkoord onderschrijven. Dit vormt de basis voor de opgave om te komen tot verduurzaming van de kernportefeuille.

5.2 Strategie (scenario's)

Iedere gemeente gaat op zijn eigen manier aan de slag met de uitwerking van het klimaatakkoord en ook met de verduurzaming van haar maatschappelijk vastgoed. De opgave is per gemeente verschillend en ook de mogelijkheden zijn anders.

Om voor de gemeente Oss de route te bepalen naar een CO₂-arme vastgoedportefeuille in 2050 hebben we drie scenario's uitgewerkt in een vergelijkingsmatrix:

1. Versnellen
2. Natuurlijk moment
3. Afwachten

In alle drie de scenario's is een CO₂-arme vastgoedportefeuille in 2050 het einddoel. Het tempo waarop we naar dit doel toewerken is verschillend. Het doorrekenen van de scenario's is gezien de vele variabelen en onzekerheden niet mogelijk.

Om toch enig gevoel te krijgen bij de (financiële) opgave waar we voor staan de volgende eenvoudige rekensom:

Willen we dezelfde vierkante meters vastgoed (ca. 85.000m²) met de huidige vierkante meterprijzen uit het MIP (€2.775/m²) opnieuw bouwen in de periode tot 2050, dan komt dat neer op bijna €240.000.000 (€8.000.000 per jaar wanneer dit over 30 jaar wordt verspreid).

Willen we ons vastgoed verduurzamen (ca. 85.000m²) met de huidige bandbreedte voor verduurzaming (€350⁸-€700⁹/m²), dan komt dat neer op een bedrag van tussen de €30.000.000 en €60.000.000. Dit betekent €1.000.000- €2.000.000 per jaar wanneer wordt uitgegaan van 30 jaar.

Er zijn de nodige kanttekeningen bij te plaatsen bij deze berekening zoals:

- Niet ieder gebouw wordt opnieuw gebouwd.
- Het aantal vierkante meters blijft niet gelijk.
- Bouwkosten zijn niet constant.

Zelfs met alle nuances die er te benoemen zijn, is duidelijk dat de opgave voor de gemeente een enorme investering vraagt. Of we nu kiezen voor verduurzamen of (ver)nieuwbouw, in beide gevallen kost het veel geld. Per gebouw zal een afweging gemaakt moeten worden wat voor desbetreffende gebouw de 'beste' strategie is. Deze strategie kan bovendien in de tijd wijzigen.

Belangrijke kanttekening hierbij is dat de financiële opgave om uitvoering te geven aan het integraal huisvestingsplan voor onderwijsgebouwen hierin nog niet is meegenomen. Met ca. 40 gebouwen vormt dat een aanmerkelijke financiële opgave die afzonderlijk in beeld gebracht zal worden bij het opstellen van het IHP.

⁸ Volgt uit rapport W/e rapport 2016

⁹ Republiq, bouwstenen voor sociaal, VNG; 2019

5.2.1 Versnellen

Uitgangspunt van dit scenario is dat de gemeente Oss zichzelf ten doel stelt om niet in 2050, maar al in 2040 te beschikken over een CO₂-arme vastgoedportefeuille. Dit betekent dat we de transitie in 20 jaar laten plaatsvinden. Dit betekent dat de gevraagde investeringen dus ook neerslaan in een periode van 20 jaar. Op basis van het rekenvoorbeeld voor (ver)nieuwbouw (MIP) is dat bijna €12.000.000 per jaar gedurende de periode 2020-2040.

Voordelen

- De gemeente bereikt tijdig het tussendoel (2030) en einddoel van het klimaatakkoord.
- De gemeente behoort tot de koplopers op het gebied van verduurzaming eigen vastgoed.
- De gemeente geeft het goede voorbeeld richting andere vastgoedeigenaren (stimulering).
- Minder energielasten bij panden die niet in bruikleen zijn gegeven of worden verhuurd.

Nadelen

- Het naar voren halen van de investering voor (ver)nieuwbouw, betekent dat de lening op het gebouw versneld moet worden afgeschreven te worden (afwaarderen boekwaarden).
- Kapitaalintensieve periode .
- Kosten voor bouw- en renovatie zijn op dit moment erg hoog.
- Hoge kosten i.v.m. beperkte capaciteit in bouwsector.
- Ambtelijke organisatie en beschikbare capaciteit is niet ingericht op versnellen.
- Gaat uit van best beschikbare technieken op dit moment, waardoor we mogelijke innovaties missen.
- Afstemming wijkgerichte aanpak van de energietransitie is minder/minimaal.
- Opgave tijdelijke (vervangende) huisvesting.
- Leidt tot kapitaalvernietiging van materialen en is daarmee minder duurzaam in circulaire zin.

5.2.2 Natuurlijk moment

Het klimaatakkoord geeft als doelstelling het jaar 2050. Als uitgangspunt voor dit scenario geldt dat de gemeente zichzelf ten doel stelt om in 2050 te beschikken over een CO₂-arme vastgoedportefeuille. Dit betekent dat we de transitie in 30 jaar uitvoeren. Het te investeren bedrag is in dezen gelijk, maar wordt verspreid over 30 jaar. Dit komt neer op bijna €8.000.000 per jaar bij (ver)nieuwbouw volgens de MIP methodiek.

Er zijn meerdere natuurlijke momenten te benoemen. Dit kan een moment zijn dat volgt uit de DMOP of de MIP (na 40 jaar). Ook de uitvoering van het warmteplan kan een natuurlijk moment vormen, maar ook het leeg/vrijkomen van een pand kan een reden zijn om juist op dat moment te investeren in een pand (of juist te besluiten iets anders met het pand te doen).

Voordelen

- Uitgangspunt is dat gemeente het streefdoel en het einddoel van het klimaatakkoord op aangegeven momenten bereikt
- Gemeente loopt in de pas met het klimaatakkoord

- De gemeente geeft het goede voorbeeld richting andere eigenaren
- Kosteneffectieve aanpak , zoveel mogelijk op 'natuurlijke' (logische) momenten
- Spreiding in tijd voor zowel middelen als capaciteit
- Maakt gebruik van de beste beschikbare oplossing van het moment (innovatie)
- Aansluiting bij wijkgerichte aanpak (warmtevisie / warmte plannen)
- Er zijn geen extra afschrijvingen nodig op de boekwaarde van een pand.

Nadelen

- Verduurzaming duurt 30 jaar
- Gemeente mogelijk geen koploper op dit onderdeel
- Het 'natuurlijke moment' is niet altijd op voorhand te bepalen. Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarbij gedacht werd dat de verduurzaming van een object pas over vijf jaar aan de orde is, maar door een gebeurtenis kan dit ineens 4 jaar eerder zijn (omgekeerd kan het ook). Dit vraagt om flexibiliteit in planning, inzet en middelen.

5.2.3 Afwachten

Het klimaatakkoord geeft als doelstelling het jaar 2050. Als uitgangspunt voor dit scenario geldt dat de gemeente zichzelf ten doel stelt om in 2050 te beschikken over een CO2-arme vastgoedportefeuille. In dit scenario nemen we een afwachtende houding aan, zodat we kunnen werken met heldere normen en vastgestelde wet- en regelgeving. Op dit moment staat bijvoorbeeld nog niet vast hoe BENG berekend gaat worden. We wachten tot 2030 met de verduurzaming en voeren deze vervolgens in de periode 2030-2050 uit. Het feitelijk te investeren bedrag blijft jaarlijks gelijk aan dat van het scenario versnellen (ca. €12.000.000 per jaar), gebaseerd op de MIP systematiek van (ver)nieuwbouw.

Voordelen

- De gemeente bereikt tijdig het einddoel van het klimaatakkoord
- De gemeente werkt op basis van vastgestelde wet- en regelgeving en normeringen..
- Afwaarderen van bestaand vastgoed geminimaliseerd
- Strategie voor wijkaanpak is gereed
- Mogelijk minder kosten vanwege betere en goedkopere technieken etc.
- We betalen minder 'leergeld' door te experimenteren, maar kunnen beproefde methodes en technieken gebruiken
- Kunnen meer tijd besteden aan voorbereiden, zoals opbouwen van rekenmodules en managementrapportages
- Er is tijd om een voorziening op te bouwen voor de investeringen

Nadelen

- De gemeente bereikt naar verwachting niet tijdig het tussendoel van 2030
- Gemeente is geen koploper
- Gemeente geeft niet het voorbeeld richting derden (imago)
- Uitstellen kan leiden tot negatieve gebruikerservaringen (comfort)

- Energieverbruik hoog
- Forse investering opgave en capaciteitsvraag aan het einde van de periode

We zetten de drie scenario's op een rij in onderstaande tabel:

Effecten	Scenario		
	Versnellen	Natuurlijk moment	Afwachten
CO2-reductie	++	++	++
Einddoel Klimaatakkoord	++	++	++
Voorbeeldfunctie gemeente	++	++	-
Gevolgen boekwaarden bestaand vastgoed	--	+/-	+
Benodigde middelen per jaar	---	--	---
Benodigde capaciteit	---	--	---
Gebruikerservaring	-	+	-
Aansluiting o.a. warmteplannen	-	+	+
Mogelijkheden Innovatie	-	+	+

Het college spreekt op grond bovenstaande de nadrukkelijke voorkeur uit om te kiezen voor scenario 2 ('natuurlijk moment'). Het scenario biedt flexibiliteit en geeft ons voldoende tijd om de opgave voor te bereiden en af te stemmen op andere vraagstukken. Hiermee kiest het college het scenario dat in den lande ook wordt aanbevolen, vanwege alle onzekerheden die op ons pad komen.

Het college wil van de raad vernemen of zij deze opinie deelt.

5.3 Klimaatakkoord, een prima kapstok die uitwerking nodig heeft

Het klimaatakkoord biedt houvast voor de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed en samen met het voorkeurscenario 'natuurlijk moment' kunnen we richting geven aan de opgave waarvoor we staan.

Tegelijkertijd moeten we stellen dat er nog veel onduidelijk is en dat er nog veel moet worden uitgewerkt door de rijksoverheid. Wet- en regelgeving moet nog worden aangepast en normen moeten nog bepaald. De sectorale routekaart moet nog worden vastgesteld en daarnaast zijn de lokale warmtevisies (2020) en warmteplannen van grote invloed op de planning en strategie.

Het verduurzamen van het bestaande vastgoed is een complexe opgave. Het gaat niet alleen over middelen en beschikbare capaciteit zowel ambtelijk als in de markt, maar ook over gebruikers en de ontwikkeling van de vraag naar vastgoed. Met een horizon van 30 jaar is niet te voorspellen waar het heen gaat. Het is een illusie om te denken te weten wat in 2050 de vraag is naar maatschappelijk vastgoed in eigendom bij de gemeente. Ieder vastgoedobject is bovendien anders en dat vraagt om maatwerk.



Bron: Royal Haskoning DHV

In 2020 en 2021 komt stapsgewijs informatie beschikbaar op bovengenoemde onderdelen van het Klimaatakkoord. Zodra deze doelen en normen bekend zijn, kunnen we een uitvoeringsstrategie bepalen om te komen tot de gewenste doelstellingen. In de tussentijd houden we ontwikkelingen nauwlettend in de gaten en kunnen we de nodige voorbereidende werkzaamheden verrichten om te komen tot een plan van aanpak voor de verduurzaming van de portefeuille. Dit plan zal inclusief de benodigde middelen (capaciteit en uitvoering) aan u ter besluitvorming worden voorgelegd.

Alternatief is dat we deze informatie niet afwachten, maar gewoon starten met ons eigen plan van aanpak om te komen tot een co2-arme portefeuille in 2050. Dit doen we dan in de wetenschap dat we niet weten wat de eindnormen worden en/of dat wet- en regelgeving daadwerkelijk wordt aangepast. Bovendien kunnen we dan geen rekening houden met de Warmtevisie en warmteplannen. Gevolg is dat we als eigenaar van het vastgoed het risico lopen dat we gaan rennen in de verkeerde richting en het verkeerde einddoel voor ogen hebben. Daarmee gaan we leergeld betalen voor de voortvarendheid die we tonen. Dit leergeld vertaalt zich vervolgens door in een tweede proces, waarbij we nogmaals tijd en middelen moeten investeren om op het juiste spoor en de juiste doelstellingen en normen uit te komen.

Het college is van mening dat we de komende periode moeten doorgaan op de ingeslagen weg en aanvullend moeten starten met het opstellen van een DMOP en uitvoering geven aan het Activiteitenbesluit Wet Milieubeheer (erkende maatregelen energiebesparing). Gaandeweg zal er meer informatie beschikbaar komen om een routekaart te maken voor het vastgoed in de gemeente Oss. Als duidelijk is wat het einddoel is, kan op een efficiënte manier een plan van aanpak worden gemaakt. Het college hoort graag van de raad of zij zich in deze aanpak kan vinden.

6. Kosten van verduurzaming

Met het verduurzamen van het vastgoed levert de gemeente een bijdrage aan het klimaatakkoord. Aan het verduurzamen van het vastgoed zijn enorme investeringen verbonden. Dit geldt zowel bij het verduurzamen van bestaand vastgoed via de MOP als bij (ver)nieuwbouw. Het terugverdienen van de hogere kosten enkel met alleen de lagere energierekening is een illusie. Strikt genomen zal de verduurzaming van het vastgoed leiden tot een grote(re) onrendabele top. De vraag die dat oproept, is of de gemeente alle investeringen moet betalen of dat gebruikers ook gaan meebetalen?

Het verduurzamen van bestaand vastgoed leidt tot een lager energieverbruik (gebouw gebonden). Dit wordt zichtbaar op de energierekening van het desbetreffende pand. Bij een groot aantal gebouwen betaalt de gemeente de kosten voor de verduurzaming maar komt het voordeel ten gunste van de gebruiker. Binnen de vastgoedsector wordt dit wel de 'split incentive' genoemd. Doordat het voordeel niet bij de partij komt die de kosten maakt (eigenaar) worden investeringen door eigenaren uitgesteld. Door gebruikers/huurders mee te laten betalen aan de verduurzaming ontstaat er meer bewustzijn bij de gebruikers/huurders.

De extra investeringen leiden tot hogere kapitaallasten en in een aantal gevallen ook tot hogere onderhoudskosten. De investeringskosten zijn hoger dan het voordeel op de energierekening, dat in de meeste gevallen bij de huurder komt. Bovendien heeft de gebruiker – en niet wij als eigenaar – een energiecontract met een energieleverancier. Wij hebben geen inzicht in contractduur en voorwaarden.

Een aantal gemeenten in Nederland (o.a. Breda, Tilburg, Den Bosch) heeft ervoor gekozen om gebruikers/huurders mee te laten betalen aan de investeringen die nodig zijn om de portefeuille te verduurzamen. Dit kan zijn door bv. een eigen bijdrage, een huurverhoging of verlaging van de subsidie.

De dekking van de investering komt uit de onderhoudsvoorziening (DMOP), subsidiegelden en van de bijdrage van de gebruikers. In veel gevallen is daarmee de totale investering nog niet gedekt en wordt er een investeringskrediet aangevraagd bij de gemeenteraad. De gekozen methodiek is situationeel afhankelijk. Van geval tot geval blijkt uit een business case wat de gevraagde bijdrage is van de verschillende partijen voor het dekken van de onrendabele top.

De gemeente Breda hanteert **bijvoorbeeld** bij de businesscases de volgende uitgangspunten:

- Er worden realistische en vaste afschrijvingstermijnen voor het totaalpakket aan maatregelen voor het gebouw gehanteerd. De termijn is mede afhankelijk van de verwachte levenscyclus van het gebouw en kan afwijken van de financiële afschrijvingstermijn. De gemeente Breda hanteert een rentevoet van 2,5%.
- Een deel van de investeringskosten komt uit de onderhoudsbijdragen (MJOP) en een deel uit de verwachte energiewinsten. Als de huurder/gebruiker de energierekening betaalt, is in de

berekeningen rekening gehouden met een bijdrage van de huurder/gebruiker van 75% van de berekende besparing. Voor wijkcentra is de bijdrage verlaagd naar 50%.

- De businesscase gaat uit van het prijspeil van het jaar waarin de case is gemaakt, de investeringsbedragen worden niet geïndexeerd en de energieprijzen kennen een stijging van 1%.
- Subsidies worden meegenomen in de businesscase.

Het college is van mening dat het gerechtvaardigd is om gebruikers/huurders van maatschappelijk vastgoed mee te laten betalen aan de verduurzaming van het vastgoed. Dit geldt zowel bij nieuwbouw als bij de verduurzaming van bestaand vastgoed. De regeling van de gemeente Breda is enkel en alleen als voorbeeld bedoeld. Het is aan het gemeentebestuur van Oss om uiteindelijk te bepalen wat zij een passende regeling vinden in de Osse praktijk.

Het college wil graag weten of u als raad de mening deelt dat gebruikers/huurders moeten mee betalen aan de verduurzaming. Het gaat in deze opinienota over het principe, niet over de uitwerking.

De methodiek voor het bepalen van de hoogte van de 'eigen bijdrage' moet nog worden uitgewerkt, hiervoor komen we terug bij de gemeenteraad met een voorstel.

7. Zonnepanelen op gemeentelijke panden

Het leggen van zonnepanelen draagt bij aan het opwekken van duurzame energie. Het benutten van de daken van gemeentelijke gebouwen draagt bij aan de eigen opgave (voor het gebouw). Voorwaarde is wel dat het dak geschikt moet zijn voor het leggen van zonnepanelen. Zeker bij gebouwen met platte daken van voor 1992, voldoen deze vaak niet aan de constructieve eisen en moet er aanvullend geïnvesteerd worden in het versterken van de dakconstructie.

De vraag wordt gesteld of de gemeente haar daken ook beschikbaar kan stellen voor anderen (o.a. postcoderoos projecten)?

De praktijk wijst uit dat de bestaande dakoppervlakten niet altijd geschikt zijn voor het leggen van zonnepanelen (constructief). Wanneer een dakoppervlak wel geschikt is, is het nodig om te kunnen voorzien in de verduurzamingsopgave van het desbetreffende pand.

Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met de constructieve eisen om zonnepanelen aan te kunnen brengen, maar dan nog blijkt dat het gehele dakoppervlak nodig is om te kunnen voorzien in de eigen energievoorziening van het gebouw en is er geen ruimte voor zonnepanelen voor derden.

Conclusie van het college is dat het maatschappelijk vastgoed behorende tot de kernportefeuille zowel in bestaande bouw als bij nieuwbouw zich niet leent voor zonnepanelen van derden.

8. Vervolg

Het college hoort graag van de raad wat haar opinie is op de verschillende onderdelen in deze opinienota. De uitkomsten betreft het college bij het vervolgproces. Dit vervolgproces is er op gericht om stapsgewijs invulling en uitvoering te geven aan het Klimaatakkoord. Het college komt daarvoor bij u terug met een voorstel voor het plan van aanpak voor de uitwerking.

De komende periode blijven we de portefeuille verduurzamen op grond van de MIP.

Wat het college betreft starten we met het omvormen van de MOP naar de DMOP. Daarvoor worden de middelen gevraagd bij de programmabegroting 2021. Indien de raad van mening is dat het college dit in 2020 moet opstarten, zal de investering als 30 ontwikkeling worden aangemerkt.

Verder starten we met de uitvoering van de erkende maatregelen op grond van de Wet Milieubeheer. We voldoen aan de informatieplicht, maar nog niet aan de verplichting t.a.v. de uitvoering ervan. De verduurzaming met erkende maatregelen wordt in overleg met de toezichthoudende instantie uitgevoerd. Hiervoor zijn aanvullende middelen omdat de MOP hierin niet voorziet. Dit wordt in een afzonderlijk raadsvoorstel aan u voorgelegd.

Met de onderwijsbesturen starten we het proces om te komen tot een integraal huisvestingsplan voor onderwijshuisvesting in de gemeente Oss. Hierin wordt het onderwerp verduurzamen meegenomen.

In 2020 en 2021 zal gefaseerd meer duidelijk worden over het Klimaatakkoord en wat dit betekent voor de verduurzaming van o.a. de vastgoedportefeuille. Deze periode is ook nodig om de noodzakelijke voorbereidingen te treffen. Wij zullen u via raadsinformatiebrieven informeren over de voortgang.

Bijlage 1

Het hiernavolgende overzicht is dynamisch en geactualiseerd in maart 2020. De overzichten zijn gebaseerd op een indeling van het maatschappelijk vastgoed op vier kenmerken:

1. Gebouw behoort tot de kernportefeuille.
2. Gebouw behoort niet tot de kernportefeuille.
3. De status van het gebouw is nog onbekend.
4. Gebouw is wel/niet in eigendom van de gemeente.

Als het gebouw tot de kernportefeuille behoort, verwachten we dat het gebouw in gebruik blijft tot het ongeveer 40 jaar oud is. Als het gebouw niet tot de kernportefeuille behoort, verwachten we dat het binnen 5 jaar zal worden verkocht, gesloopt of een andere bestemming krijgt.

Tenslotte hebben we nog een aantal gebouwen, met het kenmerk onbekend. Van die gebouwen weten we nu nog niet of het hoort tot de kernportefeuille of niet. Er lopen dat gesprekken die nog twee kanten op kunnen gaan.

Panden in eigendom	aantal	in %
ja	66	47%
nee	75	53%
totaal	141	

Panden kernportefeuille	aantal	in %
ja	112	79%
nee	6	4%
onbekend	23	16%
totaal	141	

categorie	aantal	hoofgroep
Bijzonder Primair Onderwijs	20	onderwijs
Bijzonder Voortgezet Onderwijs	7	onderwijs
Bijzondere Gebouwen	2	Sport Binnen en Buiten
Brandweeraccommodaties	6	Huisvesting diensten
Buurt- en wijkcentra	19	ontmoeten en cultuur
Culturele accommodaties	4	ontmoeten en cultuur
Emancipatie	1	ontmoeten en cultuur
Expertisecentra	4	onderwijs
Horizonscholen	8	onderwijs
Huisvesting gemeentelijk apparaat	2	Huisvesting diensten
IVB leegstand	0	Huisvesting diensten
Jeugdaccommodaties	6	Sport Binnen en Buiten
MFA	2	ontmoeten en cultuur
Monumenten en Kunstwerken	15	Monumenten en Kunstwerken
Musea	1	ontmoeten en cultuur
Openbaar Primair Onderwijs	1	onderwijs
Openbaar Voortgezet Onderwijs	1	onderwijs
Peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang	2	onderwijs
Sporthallen en sportzalen	17	Sport Binnen en Buiten
Sportterreinen	20	Sport Binnen en Buiten
Voorzieningen Openluchtrecreatie	3	ontmoeten en cultuur
Totaal	141	