

## Raadsinformatiebrief

Nr. :  
Reg.nr. : 10772123  
B&W verg. : 23 februari 2021

Onderwerp: Stand van zaken verduurzamen gemeentelijk vastgoed

### 1. Status

In het licht van de actieve informatieplicht informeren wij U over de stand van zaken van het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed, als onderdeel van het 'Energietransitie-programma 2016-2020'.

### 2. Samenvatting

De gemeenteraad heeft in 2008 ten aanzien van energietransitie een hoofddoel vastgesteld: 's-Hertogenbosch klimaatneutraal in 2050. Sindsdien werkt de gemeente aan een klimaat-neutrale stad. Als concrete uitwerking van dit hoofddoel heeft uw raad in januari 2017 het 'Energietransitie-programma 2016-2020' vastgesteld. Een van de vele onderdelen in dit programma is het verduurzamen van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Gebouwen dienen minimaal energielabel B te hebben.

Eind 2020 geldt dat voor 99 gebouwen de verduurzaming is afgerond of dat gebouwen in voorbereiding zijn. De gebouwen zijn in drie clusters verdeeld. Het eerste cluster is afgerond en dat geldt op een paar gebouwen na ook voor het tweede cluster. Het derde cluster is in voorbereiding. Het pakket aan duurzaamheidsmaatregelen voor dit cluster wordt uitgewerkt, en enkele gebouwen zijn in uitvoering.

Voor het eerste cluster zijn alle gebouwen na afronding van de duurzaamheidsmaatregelen opnieuw voorzien van een energielabel. Op een enkel monument na hebben de gebouwen energielabel A. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de raadsdoelstelling 'minimaal energielabel B'. Hiermee draagt de gemeente bij aan het realiseren van de gemeente brede opgave om het energieverbruik te reduceren. Ook geven wij aan onze maatschappelijke huurders en andere gebouwegenaren in de gemeente (bewoners en bedrijven) het goede voorbeeld.

### 3. Wij bieden u dit stuk ter informatie aan.

**Steller** : E. Leisink  
**Tel.** : (073) 615 98 04  
**E-mail** : e.leisink@s-hertogenbosch.nl

#### **4. Aanleiding**

De gemeenteraad heeft in 2008 ten aanzien van energietransitie een hoofddoel vastgesteld: 's-Hertogenbosch klimaatneutraal in 2050. Sindsdien werkt de gemeente aan een klimaat neutrale stad. Als concrete uitwerking van dit hoofddoel heeft uw raad in januari 2017 het 'Energietransitie-programma 2016-2020' vastgesteld.

Een van de doelen binnen dit programma is dat de gemeentelijke organisatie klimaatneutraal is in 2020. De gemeentelijke organisatie gebruikt energie voor onder andere verlichting, gemalen, mobiliteit en gebouwen. Het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed gebruikt veel energie. Als ambitie voor het maatschappelijk vastgoed geldt dat we bestaande gebouwen een zo groot mogelijke stap richting BENG (bijna energie neutraal gebouw) willen zetten en minimaal energielabel B willen realiseren.

De afdeling Maatschappelijk Vastgoed heeft, samen met de afdelingen Sport, Personele en Facilitaire Zaken en Economie & Energie uitvoering gegeven aan het 'Energietransitie-programma 2016-2020' door het verduurzamen van de gemeentelijke maatschappelijk vastgoedportefeuille. De voorbereiding is gestart in 2017. Nu de termijn van Energietransitie-programma is afgelopen geven wij u graag een overzicht van de stand van zaken van het deelproject verduurzamen gemeentelijk vastgoed.

#### **5. Stand van zaken en pilot project verduurzamen gemeentelijk vastgoed**

In de raadsinformatiebrief van april 2019 (registratienummer 8107367) hebben wij u geïnformeerd dat 114 gebouwen worden verduurzaamd, waarvan 15 gebouwen zijn aangemerkt als renovatie- of nieuwbouw project. De verduurzamingsmaatregelen, evenals het budget ervan, wordt meegenomen in de kredietaanvraag van het betreffende project. De 15 gebouwen vallen buiten de scope van het project verduurzamen gemeentelijk vastgoed. Daarmee vallen 99 gebouwen binnen het project verduurzamen gemeentelijk vastgoed. Qua planning is aangegeven dat eind 2020 de gebouwen gereed of onderhanden werk zijn. Uitzondering op de doelstelling minimaal energielabel B is een aantal monumenten. Vanwege de monumentale status kunnen sommige duurzaamheidsmaatregelen niet uitgevoerd worden, bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen. Energietabel B is hierdoor niet altijd haalbaar. Bij alle monumenten worden wel duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd om toch zo veel als mogelijk energie te besparen.

Inmiddels is het eind 2020 geweest en geldt voor deze 99 gebouwen dat de verduurzaming is afgerond of in voorbereiding is. Hieronder lichten wij dit nader toe.

De gebouwen zijn, na een pilot project, verdeeld in drie clusters van ruim 30 gebouwen per cluster die opeenvolgend worden uitgevoerd. Het uitwerken van de duurzaamheidsmaatregelen en de uitvoering daarvan vindt plaats in samenwerking met de markt. In totaal zijn 9 bouw- en installatietechnische bedrijven geselecteerd. Voor elk individueel gebouw wordt een pakket aan duurzaamheidsmaatregelen uitgewerkt passend binnen de financiële randvoorwaarden en waarbij minimaal energielabel B wordt gehaald. De uitwerking van de maatregelen vindt plaats in afstemming met de huurders. Huurderswensen zijn zoveel als mogelijk meegenomen. Vanuit de huurders wordt over het algemeen positief gereageerd op het verduurzamen en is er een goede samenwerking tijdens de voorbereiding en uitvoering.

In de tweede helft van 2018 is gestart met het uitvoeren van het pilot project. Het pilot project had als doel om de bevindingen uit het EPA-rapport verder te verfijnen en toetsen aan een concreet per pilot gebouw uitgewerkt pakket verduurzamingsmaatregelen. Ook bleek hieruit dat de raadsdoelstelling haalbaar is. Over de uitkomsten van het pilot project hebben wij u geïnformeerd met de raadsinformatiebrief van april 2019 (registratienummer 8107367).

Begin 2019 is gestart met het uitwerken van de duurzaamheidsmaatregelen voor de gebouwen in het eerste cluster. De uitvoering is gestart net na de zomer van 2019. De uitvoering van het eerste cluster is medio 2020 geheel afgerond.

In het najaar van 2019 is gestart met de uitwerking van de duurzaamheidsmaatregelen van het tweede cluster gebouwen. De uitvoering is gestart eind 2019 en is eind 2020 nagenoeg afgerond.

De uitwerking van de duurzaamheidsmaatregelen van het derde en tevens het laatste cluster is in het najaar van 2020 gestart. Van de eerste gebouwen in het derde cluster is de uitvoering inmiddels gestart. Voor het merendeel van de gebouwen in dit cluster geldt dat duurzaamheidsmaatregelen definitief worden uitgewerkt in de eerste helft van 2021, waarna de uitvoering van start gaat. De verwachting is dat we in de tweede helft van 2021 het project verduurzamen gemeentelijk vastgoed afronden.

## **6. Eerste resultaten**

Na het afronden van het pilot project en het eerste cluster gebouwen zijn de energielabels opnieuw bepaald voor 32 gebouwen. Dit geeft een goed beeld van het resultaat van onze inspanningen. Een overzicht van de energielabels per gebouw is weergegeven in de bijlage.

Voor de start van het verduurzamen hadden 9 gebouwen energielabel A of B in dit cluster. Maar liefst 23 gebouwen hadden energielabel C of lager. Na het verduurzamen hebben 26 gebouwen energielabel A. Slechts 6 gebouwen, allen monumenten, hebben energielabel C of lager. De monumenten zijn verduurzaamd en er is energiebesparing gerealiseerd. Met de huidige techniek en de monumentale beperkingen is minimaal label B voor deze 6 gebouwen op dit moment nog niet haalbaar. Mogelijk dat verdere verduurzaming in de toekomst kan plaats vinden afhankelijk van de stand van de techniek.

We constateren dat de raadsdoelstelling minimaal energielabel B ruimschoots is gehaald. Met uitzondering van enkele monumenten hebben de gebouwen met een slechter energielabel (label C of lager) nu allemaal energielabel A. Hiermee draagt de gemeente bij aan het realiseren van de gemeente brede opgave om het energieverbruik te reduceren. Ook geven wij aan onze maatschappelijke huurders en andere gebouweigenaren in de gemeente (bewoners en bedrijven) het goede voorbeeld.

De herlabelling van de cluster B en C wordt in de loop van 2021 uitgevoerd.

## 7. Opedane ervaring en leerpunten

### *Milieufonds*

Een belangrijke succesfactor in dit project is de inzet van onrendabel budget uit het Milieufonds, beschikbaar gesteld door uw raad. Vanuit het Milieufonds zijn investeringen met een terugverdientijd tussen 25 en maximaal 35 jaar gefinancierd. Dit heeft ertoe geleid dat voor veel gebouwen energielabel A is behaald in plaats van energielabel B. Met name verbetering in isolatie van gevels, beglazing, vloeren en daken zijn voorbeelden van ingrepen gefinancierd uit het Milieufonds.

### *Samenwerking marktpartijen*

De goede samenwerking met marktpartijen is een tweede succesfactor. Er is gekozen om de uitwerking van te nemen duurzaamheidsmaatregelen per gebouw uit te werken in samenwerking met de marktpartijen. Hierdoor is steeds actuele kennis en kunde uit de markt ingebracht. De kennis en ervaring die is opgedaan in het pilot project en cluster A betaalt zich in cluster B en C uit middels een steeds efficiënter lopend proces.

### *Aandacht voor techniek en uitstraling*

Ook leerden we van zaken die niet helemaal goed zijn gegaan. Verduurzamen is in hoofdzaak een technische aangelegenheid. Combinatie van isolatiemaatregelen met installatietechnische oplossingen. We hebben geleerd dat naast de techniek er aandacht moet zijn voor de uitstraling van een gebouw naar de omgeving. Bijvoorbeeld Kindcentrum de Meerlaer. De Meerlaer is in het nieuws geweest vanwege de omvangrijke ventilatie en warmteterugwinning installatie op het dak. Technische de beste oplossing, maar niet voor de uitstraling. Uiteindelijk hebben we dit goed kunnen herstellen.

### *Aandacht voor geluidproductie bij installaties*

Een aantal gebouwen hebben we gasloos kunnen maken middels het toevoegen van warmtepompen. Ondanks het voldoen aan de regelgeving voor geluidsnormen is op een aantal locaties sprake van ervaren geluidsoverlast door omwonenden. Dit komt met name door de lagere geluidstonen. Om deze reden hebben we wij om deze installaties geluidswerende omkasting aangebracht. Bijvoorbeeld in het buurthuis Graafsewijk aan de Lucas van Leijdenstraat.

### *Ervaringen huurders*

Vanuit een aantal huurders ontvangen wij de eerste positieve signalen. Zij ervaren een comfortabeler gebouw en merken dat de verwarming minder vaak hoeft aan te staan. Overall kunnen we nog weinig zeggen over de eerste effecten op energiebesparing. Het jaar 2020 kent door de corona-crisis een minder intensief gebruik van maatschappelijk vastgoed dan normaal. De komende jaren blijven wij het energiegebruik monitoren.

### *Delen van opgedane kennis en ervaring*

Onze opgedane ervaring hebben we gedeeld. Artikelen zijn verschenen in lokale media, op Bouwstenen voor Sociaal, een landelijk netwerk over maatschappelijk vastgoed (zie [Geclusterde aanpak Den Bosch | Bouwstenen voor Sociaal](#)), en 's-Hertogenbosch is opgenomen als praktijkvoorbeeld in de 'Leidraad verduurzamen gemeentelijk vastgoed' van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland ([Nieuwe leidraad helpt gemeenten met verduurzamen vastgoed | RVO.nl | Rijksdienst](#)).

## 8. Financieel

De gemeente zorgt voor de investering in het verduurzamen van de gebouwen. Voor de gebouwen uit het eerste cluster is in het meerjareninvesteringsplan tot en met 2020 een krediet van € 4,9 miljoen

beschikbaar. Dit is voldoende voor de investering van de gebouwen uit het eerste cluster. Tegenover deze investering staan drie dekkingsbronnen. De investering wordt terugverdiend middels een hogere huur (die huurders kunnen betalen uit het behaalde energievoordeel), een bijdrage uit de onderhoudsvoorziening en een bijdrage voor het onrendabel deel uit het Milieufonds.

Op 1 oktober 2019 heeft uw raad het investeringskrediet verstrekt (registratie nummer 9167232) van € 7,5 miljoen voor het tweede en derde cluster. Dit krediet bestaat voor € 4,5 miljoen uit een rendabel gedeelte, welke middels een hogere huur die huurders kunnen betalen uit het behaalde energievoordeel wordt terugverdiend. Voor de huurder betekent dit dat zij er financieel niet slechter van worden, en de huisvestingslasten mogelijk zelfs wat afnemen.

De dekking van het restant gedeelte van € 3 miljoen euro bestaat uit een bijdrage van de onderhoudsvoorziening (€ 0,5 miljoen) en een bijdrage voor het onrendabel deel uit het Milieufonds (€ 2,5 mln). Door de onderhoudsplanning naar voren te halen en in te zetten naar rato van het gespaarde bedrag zetten we effectief beschikbare middelen in zonder dat dit negatief invloed heeft op de onderhoudsvoorziening op de lange termijn. Daarnaast combineren we onderhoud met duurzaamheidsingrepen.

Voor het tweede cluster geldt dat er tot op heden € 0,33 miljoen onttrokken is uit de onderhoudsvoorziening. Voor het derde cluster verwachten we dat dit bedrag min of meer van gelijke omvang zal zijn, kortom dat de uitgave rond de € 0,7 miljoen uitkomt. Daarmee verwachten we dat de onttrekking uit de onderhoudsvoorziening € 0,2 mln hoger zal uitkomen dan verwacht. De prognose voor de uitvoer van het tweede en het derde cluster komt hierdoor neer op een benodigde investering van € 7,7 miljoen (een prognose omdat het derde cluster nog niet definitief is uitgewerkt).

Bij onze aanpak hanteren we zoveel mogelijk het principe van “werk met werk” uitvoeren. In de voorbereiding naar de verduurzaming is bij veel panden het groot onderhoud gedeeltelijk uitgesteld in de afgelopen jaren. Het betreft groot onderhoud dat van invloed is op verduurzamingsmaatregelen. Bijvoorbeeld het vervangen van het dak dat wordt voorzien van een isolatielaag. Deze onderhoudswerkzaamheden hebben we nu in eens uitgevoerd om zo te besparen op de kosten én de hinder voor onze huurders en gebruikers te beperken. Bijkomend voordeel is dat we op deze manier anti-cyclisch investeren in tijden van economische onzekerheid als gevolg van de Corona-crisis. Voor het tweede cluster geldt dat er voor afgerond € 1 miljoen aan uitgesteld onderhoud is uitgevoerd. Voor het derde cluster verwachten we dat dit bedrag min of meer van gelijke omvang zal zijn.

## **9. Communicatie en vervolg**

De panden waar we aan het werk zijn worden voorzien van een bouwdoek met de tekst ‘Hier bouwen we samen aan een duurzame gemeente’. Elk verduurzaamd gebouw krijgt van de gemeente het eigen symbolisch keurmerk de ‘groene handdruk’. Het achterliggende doel hiervan is verdere bewustwording van het duurzaam gebruik van de gebouwen. Bij oplevering krijgen huurders uitleg hoe zij de nieuwe duurzame installaties energetisch goed kunnen gaan gebruiken. De komende jaren gaan wij het energieverbruik monitoren. Bij eventuele afwijkingen kunnen wij tijdig met huurders en marktpartijen in gesprek en bijsturen. Denk aan het bijstellen van de installaties en duurzaam gebruik door de huurders. De marktpartijen zijn tot 3 jaar na oplevering van de verduurzaamde gebouwen verantwoordelijk voor onderhoud aan de installaties.

Burgemeester en wethouders van ‘s-Hertogenbosch,

De secretaris,

De burgemeester,

drs. B. van der Ploeg

drs. J.M.L.N. Mikkers

## Bijlage 1 Overzicht oude en nieuwe energielabels

<b>Gebouw</b>	<b>Energielabel voor verduurzamen</b>	<b>Energielabel na verduurzamen</b>
Acaciastraat 77	D	A
Boschdijkstraat 45 (monument)	C	A
Brink 6A	A	A
Brink 7	A	A
Dennenlaan 2	D	A
Eimeren 22	A	A
Emmaplein 19-21	G	A
Engelerpark 3	B	A
Havensingel 25	G	A
Heltheuvelpassage 109	E	A
Heltheuvelpassage 113	E	A
Heltheuvelpassage 115	A	A
Heltheuvelpassage 117	A	A
Hofstad 2	G	A
Ketsheuvel 50 (monument)	G	G
Ketsheuvel 52	B	A
Ketsheuvel 54 (monument)	C	C
Ketsheuvel 56	E	A
Lucas van Leydenstraat 27	F	A
Lucas van Leydenstraat 29	F	A
Markt 79 (monument)	D	D
Meerwijkweg 4	A	A
Pelssingel 548	G	A
Prins Bernardplein 10	D	A
Prins Bernardstraat 8 (monument)	G	G
Prins Hendrikpark 1	G	A
Ridderspoorstraat 2	G	A
St. Jozefstraat 1	D	A
St. Josephstraat 18 (monument)	G	D
St. Josephstraat 20 (monument)	G	G
Terpeborch 76	A	A
Titus Brandsmastraat 34	G	A

## Bijlage 2 Resultaat verduurzamen gemeentelijk vastgoed



*Jongeren centrum De Den*



*SSC De Helftheuvel*



*Groene Handdruk Pelssingel/EHBO vereniging*



*Bouwdoek Duurzaam 's-Hertogenbosch*



*Sportzaal Engelerhout*



*Sportzaal Meerwijkweg*