Gemeente Haarlem

Informatienota

Onderwerp Update verduurzaming gemeentelijk vastgoed	
Nummer	2022/1512753
Portefeuillehouder	Raadt, E. de
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Hakkenberg, T.C
Telefoonnummer	0618408130
Email	thakkenberg@haarlem.nl
Kernboodschap	Het college informeert de commissie over de stand van zaken van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Het betreft informatie over de status van de uitvoering, hoe de uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen is gestructureerd en welke zaken van invloed zijn op de voortgang en een korte vooruitblik naar de periode 2024 en verder. Het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed zorgt voor een CO_2-reductie van 49% in plaats van de vereiste 37% CO_2-reductie. Deze informatienota wordt gestuurd vanuit de toezegging de commissie jaarlijks te informeren over dit onderwerp. Een volgende update zal in het vierde kwartaal van 2023 volgen.
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt deze informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling. Behoort bij onderwerp getekend raadsstuk verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2021/570677 in raadsvergadering van 23 december 2021.
Relevante eerdere besluiten	N.v.t.
Besluit College d.d. 1 november 2022	1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

De opgave

Het verbruik van aardgas draagt bij aan klimaatverandering. Daarom moeten we daar vanaf. En snel; het klimaatprobleem is urgent. Haarlem wil in 2040 aardgasvrij zijn.

De Haarlemse Routekaart Duurzaamheid gaat over hoe we als Haarlem CO_2 reductie realiseren en welke aanvullende plannen nodig zijn. Die Routekaart laat zien wat het klimaatdoel is, hoe snel het doel gerealiseerd moet zijn en welke projecten uitgevoerd moeten worden om dat doel te halen. Onderdeel van deze routekaart is het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed.

De opgave die dit met zich meebrengt is dat al het strategische vastgoed in de gemeentelijke vastgoedportefeuille in 2030 maximaal verduurzaamd moet zijn. De totale kosten van de maximale verduurzaming zijn geraamd op € 53 miljoen (**BBV 2020/932513**). Met deze investering wordt een geraamde jaarlijkse CO_2-besparing van 4750 ton gehaald, wat neerkomt op een besparing van 49% ten opzichte van de uitstoot van deze objecten in 2018. De € 53 miljoen is gebaseerd op een strategische vastgoedportefeuille van 160 objecten, conform de laatst vastgestelde Vastgoednota.

Het (maximaal) verduurzamen van gemeentelijk vastgoed zorgt voor een reductie van 49% in plaats van de vereiste 37% reductie. Daarmee geven we het goede voorbeeld.

De aanpak van de gemeente Haarlem ligt zo veel mogelijk in lijn met de Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed die door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is opgesteld.

De eerste tranche

De initiële opdracht is tot stand gekomen door te kijken naar zo veel mogelijk CO_2 besparing per te investeren euro, met een drempel investeringsbedrag van € 10.000. Met deze kaders is een aantal voorstellen gedaan en uiteindelijk is door de raad goedgekeurd dat van 79 objecten middels enkele verduurzamingmaatregelen het CO_2-verbruik wordt teruggebracht. De gekozen maatregelen zijn in vier clusters verdeeld:

- Maatregelen die worden gecombineerd met MJOP werkzaamheden;
- Alle LED maatregelen;
- Integrale projecten, objecten waar veel maatregelen zijn voorzien;
- Werkzaamheden aan de vier podia, die met ondersteuning van de Gemeente Haarlem mogelijk zelfstandig de maatregelen laten uitvoeren.

Het door de raad goedgekeurde voorstel met daarin 79 objecten en daaraan gekoppelde verduurzamingsmaatregelen beoogd de eerder gecommuniceerde reductie van 17% CO_2 uitstoot. Dit is behandeld in de raad op 23 december 2021 in raadsstuk **2021/570677**. Het budget van € 9 miljoen is in deze raadsvergadering ook vrijgegeven.

De huidige opgave van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed tot en met 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verduurzaming 79 objecten;
- Verduurzaming speeltuingebouwen;*
- Verduurzaming NME-gebouw;*
- Wettelijke verplichting label C voor kantoorgebouwen > 100 m² per 1 januari 2023;
- Opstarten energiemonitoring;
- Daken ter beschikking stellen voor energiecoöperaties.

** Verduurzaming van deze objecten wordt niet betaald uit het beschikbaar gestelde bedrag van € 9 miljoen. Deze posten zijn een uitkomst van twee aangenomen moties en als twee aparte investeringskredieten opgenomen in de Kadernota 2023 en zijn verwerkt in de Programmabegroting 2023-2027.*

2. Kernboodschap

Het college informeert de commissie over de stand van zaken van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Het betreft informatie over de status van de uitvoering, hoe de uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen is gestructureerd en welke zaken van invloed zijn op de voortgang en een korte vooruitblik naar de periode 2024 en verder. Het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed zorgt voor een CO_2-reductie van 49% in plaats van de vereiste 37% CO_2-reductie.

Het jaar 2022 is gebruikt voor verdere voorbereiding op uitvoer van maatregelen. Gekeken is naar welke maatregelen met het MJOP gecombineerd kunnen worden, apart als cluster, of als (integraal) project uitgevoerd kunnen worden.

Door krapte in de markt vraagt de voorbereiding van de uitvoering de nodige aandacht. Binnen de afdeling Vastgoed is daarom capaciteit vrijgemaakt om meer werk direct in de markt weg te zetten, om hiermee ook een inhaalslag te maken.

De gemeentelijke vastgoedportefeuille is altijd aan verandering onderhevig. Dit heeft ook effect op de lijst van 79 objecten voor verduurzaming. Afgelopen periode is duidelijk geworden dat circa tien objecten op die lijst binnen enkele jaren zullen worden gesloopt of afgestoten.

Van de totaal gereserveerde € 9 miljoen is in 2021 en 2022 tot op heden circa € 0,3 miljoen gebruikt, de verwachting is dat dit eind 2022 € 0,6 miljoen bedraagt. Dit is vooral gebruikt voor voorbereiding,

engineering ten behoeve van de uit te voeren maatregelen en personele kosten. Enkele verduurzamingsmaatregelen waarin werk met werk wordt gecombineerd komen daar nog bij. Het zwaartepunt van de uitvoering en daarbij behorende uitgave van de resterende € 8,4 miljoen zal in 2023 en 2024 liggen.

3. Huidige stand van zaken

Verduurzaming 79 objecten

Per 1 januari 2022 is SRO de contractpartner van de gemeente Haarlem voor het technisch onderhoud en beheer van al het vastgoed. Dit maakt dat dit jaar nodig is voor de implementatie van het nieuwe contract en bijbehorende processen zitten. Hierdoor was integratie van verduurzamingsmaatregelen in het MJOP en uitvoering van integrale projecten in 2022 nog niet mogelijk. Voor de uitvoering van projecten en integratie van verduurzamingsmaatregelen in het MJOP in 2023 zijn hiervoor de eerste stappen gezet.

Het jaar 2022 is gebruikt voor verdere voorbereiding op uitvoer van maatregelen. Gekeken is naar welke maatregelen met het MJOP gecombineerd kunnen worden, apart als cluster, of als (integraal) project uitgevoerd kunnen worden. Uitgangspunt is om zoveel mogelijk verduurzamingsmaatregelen door SRO te laten uitvoeren aangezien zij straks ook verantwoordelijk zijn voor het onderhoud en beheer ervan. Omdat de implementatie met SRO veel tijd vergt wordt ook gekeken naar welke werken vanuit de afdeling eventueel direct in de markt kunnen worden gezet kunnen worden wanneer noodzakelijk. Door krapte in de markt vraagt de voorbereiding van de uitvoering de nodige aandacht. Binnen de afdeling Vastgoed is daarom capaciteit vrijgemaakt om meer werk direct in de markt weg te zetten, ook om hiermee een inhaalslag te maken.

Alle maatregelen om LED verlichting aan te brengen in 52 van de 79 objecten zijn als apart cluster in voorbereiding. Momenteel vindt de engineering en voorbereiding op het maken van lichtplannen plaats. Door integraal naar het object te kijken en een lichtplan te maken kan bestaande verlichting zo efficiënt mogelijk vervangen worden en het aantal armaturen mogelijk worden teruggebracht. Na afronding van deze fase kan de aanbesteding voor de uitvoering in de markt worden gezet en de uitvoering in 2023 plaatsvinden. De verwachte reductie in CO_2 uitstoot met dit project is circa 222 ton. Dit betreft 13% van de totaal te realiseren reductie tot 2025.

De CO_2 reductie die samenhangt met de bovengenoemde maatregelen zijn, behoudens enkele uitzonderingen, nog niet gerealiseerd in 2022. Daar waar werk met werk gecombineerd kan worden, wordt de verduurzaming direct en zo optimaal mogelijk uitgevoerd. Hierbij kan worden gedacht aan de verbouwingswerkzaamheden aan de bibliotheek locatie centrum die wordt opgeleverd in het 1^{e} kwartaal van 2023 en van energie label G naar label B gaat. Of het constructief herstel het clubgebouw van de Marco Polo waterscouts (Noord-Schalkwijkerweg 125a), waar meteen ook de complete gebouwschil wordt geïsoleerd en laagtemperatuur verwarming wordt aangebracht.

Ook bij de renovatie van de Bakenessertoren (Vrouwestraat 12) in 2023 worden verduurzamingsmaatregelen meegenomen door LED verlichting toe te passen.

Afhankelijk van welke maatregelen kunnen worden meegenomen in de uitvoering in 2023, zal de daarmee samenhangende CO_2 reductie worden gerealiseerd. Op het moment van schrijven is dit nog niet geheel duidelijk. Bij de volgende informatienota over de stand van zaken (in het vierde kwartaal van 2023) zal hier een update over worden gegeven.

De vier Haarlemse podia organiseren zelf het onderhoud voor de objecten. Twee podia hebben de afdeling Vastgoed actief benaderd over hun eigen verduurzamingsplannen. Met deze twee podia worden al gesprekken gevoerd over de uit te voeren verduurzamingsmaatregelen. Na het voortraject en selectie van uitvoerende partijen voor de realisatie, kunnen deze podia zelfstandig de uitvoering aansturen, onder regie van de gemeente. Naar verwachting zal het budget voor deze twee podia van circa € 1,6 miljoen worden overgedragen voor de uitvoering van verduurzamingsmaatregelen. Met de andere twee podia worden op korte termijn gesprekken opgestart.

Van de totaal gereserveerde € 9 miljoen is in 2021 en 2022 tot op heden circa € 0,3 miljoen gebruikt, de verwachting is dat dit eind 2022 € 0,6 miljoen bedraagt. Dit is vooral gebruikt voor voorbereiding, engineering ten behoeve van de uit te voeren maatregelen en personele kosten. Enkele verduurzamingsmaatregelen waarin werk met werk wordt gecombineerd komen daar nog bij. Het zwaartepunt van de uitvoering en daarbij behorende uitgave van de resterende € 8,4 miljoen zal in 2023 en 2024 liggen.

Verduurzaming speeltuingebouwen (motie 33)
Bij behandeling is van de Kadernota 2023 is in juli een krediet van € 242.000 beschikbaar gesteld om alle speeltuingebouwen naar energielabel A te brengen door middel van maatregelen met een maximale terugverdientijd van 15 jaar.

Dit lukt met 13 van de 15 speeltuingebouwen, 2 komen uit op label C. Dit betreft de speeltuingebouwen van Het Paradijsje aan de Witte Herenstraat 36 en Elba aan de Lucas Meijerstraat 29. Om deze objecten naar een energielabel A te brengen zou grote investeringen vergen die zich niet terugverdienen. De werkzaamheden betreffen met name maatregelen aan de gebouwschil, het aanbrengen van LED verlichting en het aanbrengen van zonnepanelen. De voorbereidingen om dit in 2023 ten uitvoer te gaan brengen zijn gestart. De uitvoering hiervan zal in eerste instantie bij SRO worden neergelegd. Mocht de capaciteit bij SRO niet toereikend zijn kan dit ook direct vanuit afdeling Vastgoed in de markt worden gezet.

Verduurzaming NME-gebouw (motie 34)
Bij behandeling van de Kadernota 2023 in juli is een krediet van € 2,5 miljoen beschikbaar gesteld voor renovatie en verduurzaming van het NME-gebouw in de Haarlemmer Kweektuin. Voor deze opgave is een interne procesmanager van afdeling PCM geselecteerd. Doelstelling is om in het najaar

van 2022 aan de slag te gaan met de programma van eisen voor de renovatie en verduurzamingsopgave, waarna de eerste voorbereidingen in het voorjaar 2023 kunnen plaatsvinden en de uitvoering in het najaar 2023 dan wel in begin van 2024 zal starten.

Label C voor objecten met kantoorfunctie

Voor objecten met een kantoorfunctie > 100 m² geldt dat deze voor 1 januari 2023 verplicht label C moeten hebben. Deze verplichting geldt niet voor monumenten. Tot voor kort was er nog één object met een kantoorfunctie binnen de gemeentelijke vastgoed portefeuille die nog niet voldoet aan label C. Jan Sluyterslaan 11. Dit object maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling Prinses Beatrixdreef. Recent is duidelijk geworden dat dit object gesloopt gaat worden zodra de gebiedsontwikkeling daar kan starten. Hiermee vervalt de verplichting voor label C. Alle overige objecten met een kantoorfunctie die niet op korte termijn gesloopt of afgestoten gaan worden voldoen inmiddels aan de plicht tot het hebben van minimaal energielabel C. Gemeente Haarlem voldoet hiermee aan de wettelijke verplichting.

Energiemonitoring

Monitoring kan alleen als er slimme meters zijn geplaatst. Eind 2022 zijn naar verwachting alle objecten 'verslimd' waar Gemeente Haarlem naast eigenaar ook de gebruiker is. Daar kan data opgehaald worden en deze wordt dan omgezet tot slimme en stuurbare informatie. Een vereiste om ook energiemonitoring voor overige huurders te kunnen verzorgen is dat de Gemeente Haarlem door huurders gemachtigd wordt om energiedata te mogen gebruiken. Dit is een gezamenlijk actie en gaat op basis van vrijwilligheid.

Daken ter beschikking stellen voor energiecoöperaties

Daken binnen de gemeentelijke portefeuille met een oppervlakte groter van 150 m2 zijn beschikbaar gesteld als potentieel interessant voor energiecoöperaties. Momenteel worden deze daken door de coöperaties onderzocht op technische haalbaarheid en op een positieve businesscase. Na bestudering van deze daken zullen de energiecoöperaties uiteindelijk eind 2022 aangeven welke daken ze willen gaan gebruiken. De overige daken zullen worden gebruikt voor verduurzaming van de eigen vastgoedportefeuille.

4. Revolverend Fonds Energiebesparing

Het Revolverend fonds Energiebesparing (RFE), het fonds waar geld dat bespaard wordt met energiebesparende maatregelen in terecht komt, is bedoeld om te werken als vliegwiel voor verdere verduurzaming. In het fonds is nu geld beschikbaar om kapitaallasten van eventuele extra, dus naast de maatregelen volgend uit de € 9 miljoen, uit te voeren maatregelen te financieren. Er is nog geen beroep gedaan op dit fonds voor de uitvoering van extra maatregelen.

Een groot deel van de uitvoering van de verduurzaming zal plaatsvinden in 2023 en 2024. Naar verwachting zal in die periode voor de uitvoering van eventuele extra maatregelen bij objecten, een beroep worden gedaan op het RFE. De bespaarde energielasten van de duurzaamheidsinvesteringen

worden gedoteerd aan het RFE om weer andere duurzaamheidsinvesteringen mee te kunnen dekken.

Daarnaast zullen ook de dekking van de kapitaallasten voor de aanvullende investeringen voor verduurzaming na 2024 vanuit het RFE komen. Het betreft hier voor 2026 en 2027 samen € 14 miljoen die is opgenomen als aanvullend voorstel in de Programmabegroting 2023-2027.

5. Subsidies

Gezien de urgentie om te verduurzamen worden er meer subsidies beschikbaar gesteld. In oktober 2022 is de DUMAVA (duurzaam maatschappelijk vastgoed) subsidie beschikbaar gekomen. De aanvraag hiervoor wordt momenteel voorbereid. Hierbij wordt strategisch gekeken voor welke objecten subsidie aangevraagd kan worden. Indien de subsidie wordt toegekend, wordt 30% van de kosten voor verduurzamingsmaatregelen vergoed. Dat betekent dat 70% van het budget voor de maatregelen reeds beschikbaar moet zijn in het huidige budget. Voor de selectie van objecten voor deze aanvraag wordt daarom gekeken naar objecten die nu als integraal te verduurzamen object (100%) zijn meegenomen in de huidige opgave. Mocht subsidie worden toegekend, dan is er ruimte voor eventueel extra maatregelen om een zo groot mogelijke verbetering in energielabel te realiseren. Het aan te vragen subsidiebedrag bedraagt rond de € 1,2 miljoen. Begin 2023 zal duidelijk worden of er subsidie wordt toegekend.

6. Kanttekeningen en risico's

Energieprijzen

De prijzen voor kuub gas of per kWh zijn significant gestegen. Dit heeft ook een effect op het verduurzamingsvraagstuk. Het maakt dat bij huurders en gebruikers de urgentie tot verduurzaming is verhoogd. Er komen aanzienlijk meer vragen naar voren of huurders zelfstandig of met behulp van de gemeente Haarlem maatregelen kunnen gaan toepassen. Het maakt ook dat er kritisch gekeken moet worden naar de volgende tranche verduurzaming en welke criteria worden toegepast.

Beschikbaarheid en kosten materialen

De markt staat onder druk, er is beperkte capaciteit, zowel in manuren als in producten of grondstoffen. Dit heeft effect op de snelheid van handelen door de Gemeente Haarlem en ook SRO.

Gemeente Haarlem heeft SRO verzocht raamcontracten met partijen aan te gaan en zo capaciteit en daarmee voortgang te kunnen waarborgen. Echter verkrijgbaarheid van materialen en inkoopprijzen zal een onzekere factor zijn en blijven en die invloed kan hebben op het eindresultaat. De bedragen die in de huidige maatwerkadviezen staan (waarop het budget voor de verduurzaming is gebaseerd) blijken niet meer accuraat. De komende periode zal verder inzicht geven in hoeverre dit zal afwijken en voor welke componenten dit gaat gelden. De verwachting is dat er minder kan voor hetzelfde geld omdat alles duurder is geworden.

Uitvoering maatregelen laten samenlopen met uit te voeren onderhoud

Door de overgang van de oude contractpartijen naar SRO als technisch vastgoedbeheerder moesten veel MJOP's worden overgezet en waar nodig worden geactualiseerd. Dit heeft ook een effect gehad op de uitvoering van het verduurzamingsvraagstuk. De logische en natuurlijke momenten in de tijd moeten worden aangegrepen om slim te gaan verduurzamen. Dat betekent, onderhoud en verduurzaming combineren, soms extra maatregelen uitvoeren en huurders zo min mogelijk tot last zijn.

Objecten met veranderd toekomstperspectief in de nabije toekomst on hold tot meer duidelijkheid

De gemeentelijke vastgoedportefeuille is altijd aan verandering onderhevig. Dit heeft ook effect op de lijst van 79 objecten voor verduurzaming. Afgelopen periode is duidelijk geworden dat circa tien objecten op die lijst binnen enkele jaren zullen worden gesloopt of afgestoten. Dit heeft met name te maken dat, onder invloed van gebiedsontwikkelingen, recent beslissingen zijn genomen vanuit verschillende beleidsterreinen (MO en JOS) wat betreft huisvesting. Een aantal gebouwen ligt in hetzelfde gebied, bijvoorbeeld gebiedsontwikkeling Prinses Beatrixdreef. Aan die objecten zullen logischerwijs geen verduurzamingsmaatregelen worden uitgevoerd. Voordeel hiervan is dat de nieuwbouw die uit deze ontwikkeling voortkomt, maakt dat er direct kansen zijn voor energie neutrale gebouwen. Een ander voorbeeld is het havenkantoor (Spaarndamseweg 1). Het verouderde kantoor wordt vervangen door duurzame nieuwbouw.

Bij het Frans Hals Museum locatie HOF (Groot Heiligland 62) en het Stadhuis (grote Markt 2) speelt momenteel dusdanig veel dat het vrijwel zeker is dat uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen voor eind 2024 niet haalbaar is. De maatregelen en het budget die voor deze objecten staan zijn omvangrijk. Aangezien voor bij beide objecten wordt gesproken over toekomstige verbouwingen, zijn in die objecten de meeste verduurzamingsmaatregelen voorlopig on hold gezet. Wel wordt samen met het FHM gekeken of er duurzaamheidsmaatregelen zijn die vooruitlopend op deze integrale aanpak al in 2023 kunnen worden uitgevoerd. Als duidelijk is welke impact het toekomstperspectief heeft, dan kunnen de beschikbare gelden mogelijk projectmatig worden meegenomen in een grootschalige renovatie of een geplande verbouwing. Maatregelen die niet direct invloed hebben op een eventuele latere verbouwing, bijvoorbeeld het isoleren van een (monumentaal) dak, daarvan wordt gekeken of deze wel kunnen worden uitgevoerd.

Versnellen

Het verduurzamen van vastgoed is een landelijke uitdaging. Er is een taskforce in het leven geroepen die op zoek gaat naar mogelijkheden om te versnellen. Aan tafel zitten onder meer vertegenwoordigers van ministeries, gemeenten, financiers, pensioenfondsen en onderwijsinstellingen. In vijf sessies wordt per vakgebied gekeken waar de kansen liggen. De sessies worden begeleid door Arcadis. De gemeente Haarlem kijkt uit naar de uitkomsten en zal deze integreren in haar werkwijze.

7. Financieel overzicht verduurzaming

De totaal benodigde investering om de gemeentelijke vastgoedportefeuille maximaal te verduurzamen is geraamd op € 53 miljoen op basis van een strategische vastgoedportefeuille van 160 objecten. Hieronder een beknopt financieel overzicht van de huidige (raming van de) situatie.

Middelen *(in duizenden €)*	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**Totaal**
Budget verduurzaming gemeentelijk vastgoed	58	542	2.400	3.000	3.000			**9.000**
Motie verduurzaming speeltuingebouwen		42	200					**242**
Motie verduurzaming NME gebouw		100	1.200	1.200				**2.500**
Coalitieakkoord*						7.000	7.000	**14.000**
RFE					nnb			
Subsidies					nnb			

*: Ligt ter besluitvorming voor bij de Programmabegroting 2023-2027. Concrete invulling van deze middelen volgt eind 2023.