



Inleiding

Het college wil u middels deze notitie informeren over drie onderwerpen die samenhangen met de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed vanuit het op 18 februari 2021 genomen besluit. Op 18 februari is door u besloten tot het investeren van € 9,0 mln. in het verduurzamen van het gemeentelijke vastgoed conform het kostenefficiënte scenario en is daarnaast besloten dat de voordelen in energielasten na verduurzaming toegevoegd worden aan het RFE, gemeentelijke revolverende fonds voor verduurzaming, conform het door de Raad vastgestelde 'stappenplan duurzaamheid centraal' in de kadernota 2019 (BBV 2020/1159511). In deze notitie komen we terug op effecten van de keuze voor het kostenefficiënte scenario, de financiële vertaling van de € 9,0 mln. en de stand van zaken in de planning van de uitvoering.

Gemaakte keuze

Met de aanname van het ingediende amendement is er gekozen voor het kostenefficiënte scenario voor verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed met een ondergrens van een minimale investering van € 10.000 per object. Dit scenario was opgebouwd uit maatregelpakketten waarbij er per object de meeste CO₂-besparing per te investeren € te behalen was. Een scenario dat vooral bestaat uit maatregelen met een korte terugverdientijd, laaghangend fruit, en niet uit het volledig verduurzamen van objecten. De 79 objecten binnen het gekozen scenario zijn de objecten waarbij de verhouding investering en CO₂-besparing het gunstigst was aangevuld met de kantoorgebouwen die voor 2023 voorzien moeten zijn van een C-label.

Met de beschikbaar gestelde € 9,0 mln. kan binnen het gekozen scenario een CO₂-besparing behaald worden naar verwachting 17% ten opzichte van het verbruik van 2018. Om de doelstellingen vanuit het klimaatakkoord te behalen zal er nog aanvullend verduurzaamd moeten worden.

In het RFE zijn momenteel middelen aanwezig vanuit besparingen in verduurzaming in de openbare ruimte. In de komende maanden zal worden onderzocht of het mogelijk en wenselijk is om middelen vanuit het fonds in te zetten voor verdere verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed. Dit kan dan gaan om het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen aan meer objecten of om verdere verduurzaming van de objecten waarvan de eerste stap in verduurzaming opgenomen is in de eerste investering van € 9,0 mln. Het zal hierbij dan gaan om extra verduurzamingsmaatregelen met een korte terugverdientijd, zodat de uit het fonds te onttrekken kapitaallasten voor deze extra investeringen opwegen tegen de te realiseren besparingen en het vliegwielt van het fonds in stand blijft. Bij deze extra investeringen vanuit het fonds wordt er in tegenstelling tot de prioritering van de eerste € 9,0 mln. aan investering niet gekeken naar de grootste CO₂-besparing per te investeren €, maar naar de investeringen met het grootste netto rendement in financiële zin. Door deze handelwijze wordt met het fonds een 'vliegwielt' op gang gehouden wordt. Met de terugkomende financiële middelen kunnen weer volgende duurzaamheidsinvesteringen gerealiseerd worden.

Financiële vertaling

Vanuit het gekozen scenario wordt er € 9,0 mln. geïnvesteerd in 79 objecten, de formele verstrekking van het krediet voor deze investering is een besluitpunt in het bij deze bijlage behorende raadsstuk (2021/570677). De investeringen per object variëren van € 10.000 tot € 1,6 mln.. Het zijn vooral de monumentale objecten waarin de hogere bedragen geïnvesteerd worden, voor deze objecten bestond het kostenefficiënte scenario uit maximale verduurzaming. In 19 monumentale objecten wordt in totaal € 5,5 mln. geïnvesteerd.



Per object uit het gekozen scenario is er gekeken naar de relatie van de gemeente met de gebruiker van het object, wordt het object gebruikt door de eigen organisatie, wordt het gebruikt door een partij die subsidie ontvangt vanuit de gemeente of heeft de gebruiker geen andere relatie dan een huurrelatie met de gemeente. Conform de vastgestelde systematiek voor kostprijsdekkende huur zal de investering in verduurzaming voor objecten die gebruikt worden door organisaties met een subsidierelatie resulteren in een stijging van de huur. Deze stijging van de huur is in veel gevallen lager dan de verwachte besparing in energiekosten na verduurzaming. Voor deze objecten zouden subsidies dan ook naar beneden bijgesteld kunnen worden. Bij enkele objecten zal de huurstijging hoger zijn dan de naar verwachting te behalen besparing waardoor er een stijging van de subsidie nodig zal zijn om het effect voor de gebruiker kostenneutraal te houden. Bij het beoordelen van de huurstijging in relatie tot de verwachte besparing is gerekend met 80% van de theoretische energiebesparing die voortkomt uit de uitgevoerde onderzoeken, dit om enige marge te houden voor verschillen na daadwerkelijke verduurzaming.

De naar verwachting voor de gemeente te behalen structurele energiebesparing na verduurzaming, ongeveer € 0,6 mln. per jaar, worden jaarlijks toegevoegd aan het RFE voor verdere verduurzaming. De te behalen besparing bestaat uit een verwachte energiebesparing van € 123.100 voor het vastgoed dat in gebruik is door de gemeentelijke organisatie en € 451.200 aan verlaging van subsidies. De verwachte energiebesparing komt op basis van een nieuwe doorrekening iets lager uit dan de eerder voorgerekende besparing, de oorzaak hiervan ligt in het feit dat er nu uitgegaan is van 80% van de theoretisch verwachte besparing en eerder van 100%.

Rijlabels	Objecten	Investeringskosten	Verhoging huur	Verwachte energiebesparing
Eigen organisatie	10	€ 1.819.638	€ -	€ 123.100
Begraafplaatsen	3	€ 221.373	€ -	€ 16.700
Dienstgebouwen	3	€ 1.475.073	€ -	€ 94.900
Havendiensten	1	€ 1.153	€ -	€ 400
NME	2	€ 55.049	€ -	€ 4.200
Parkeergarages	1	€ 66.991	€ -	€ 6.900
Geen	7	€ 286.989	€ -	€ -
Commercieel	2	€ 50.091	€ -	€ -
Gemengd gebruik (MFA)	2	€ 203.177	€ -	€ -
Onderwijs	3	€ 33.722	€ -	€ -
Subsidie	62	€ 6.476.307	€ 346.700	€ 451.200
Kunst en Cultuur	16	€ 3.258.034	€ 173.200	€ 202.100
Media	2	€ 34.444	€ 1.800	€ 3.800
Musea	3	€ 1.201.159	€ 66.000	€ 69.200
Recreatie	3	€ 61.197	€ 3.200	€ 4.300
Sport	30	€ 946.575	€ 50.400	€ 116.000
Welzijn	8	€ 974.897	€ 52.100	€ 55.800
Eindtotaal	79	€ 8.582.934	€ 346.700	€ 574.300

Tabel 1

Het RFE zal gebruikt worden voor verdere verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed waarbij ook nadrukkelijk gekeken zal worden naar het uitvoeren van aanvullende verduurzamingsmaatregelen tijdens de besteding van de € 9,0 zoals omschreven eerder in deze brief.

De kapitaallasten voor de eventuele verdere verduurzaming zullen betaald worden uit het fonds en de extra energiebesparing zal na uitvoering weer worden toegevoegd aan het fonds. Conform het in februari 2021 genomen besluit worden de kapitaallasten van de eerste investering van € 9,0 mln. niet ten laste van het fonds gebracht, deze kapitaallasten zijn reeds verwerkt in de gemeentelijke begroting.



De te hanteren spelregels bij het investeringsbudget van € 9,0 mln. zijn:

- Investerings in verduurzaming komen terug in een huurverhoging per object;
- De hogere huur wordt gecompenseerd door de te behalen voordelen in energiekosten door huurder, het verschil tussen hogere huur en voordeel in energiekosten, zowel positief als negatief, wordt verrekend met de subsidie;
- Het te behalen energievoordeel voor huurder wordt vastgesteld op 80% van de geraamde besparing uit het maatwerkadvies;
- Voor verhuurde objecten wordt 80% van de geraamde energiebesparing toegevoegd aan het RFE;
- Voor objecten in gebruik door de eigen organisatie wordt 100% van de geraamde besparing toegevoegd aan het RFE;
- Kapitaallasten vanuit de investering van € 9,0 mln. komen niet ten laste van het RFE.

Planning

De afgelopen periode is er vooral gewerkt aan de voorbereiding van de daadwerkelijke uitvoering van de verduurzaming. Er is specifiek gekeken naar de maatregelen per object en de beschreven methode van verhoging van de kostprijsdekkende huur in relatie tot een mutatie in de te verstrekken subsidies is verder uitgewerkt. Ook is de afgelopen periode gebruikt voor de werving van twee projectleiders die de daadwerkelijke uitvoering verder vorm gaan geven. De beide projectleiders zijn inmiddels geworven en worden per 1 oktober 2021 aangesteld.

Afgelopen periode zijn er ook stappen gezet in het ter beschikking stellen van daken voor energie coöperaties om zo zoveel mogelijk elektriciteit op te wekken in de stad. Om een sluitende businesscase te kunnen maken dienen daken voor energie coöperaties minimaal een potentiële oppervlakte voor zonnepanelen te hebben van 150 m². Binnen de 79 te verduurzamen objecten zijn vier daken geschikt gebleken voor het realiseren van zonnepanelen door energie coöperaties. De daken van deze panden zouden deels gebruikt worden binnen de investering van € 9,0 mln., om maximale CO₂-reductie te halen op deze daken is echter besloten deze daken in hun geheel ter beschikking te stellen en deze niet zelf, deels, te voorzien van zonnepanelen. Buiten de te verduurzamen 79 objecten zijn het binnen de Haarlemse vastgoedportefeuille nog 20 daken geschikt voor zonnepanelen door de energie coöperaties. Ook deze 20 daken worden ter beschikking gesteld omdat deze binnen het beschikbaar gestelde budget de komende jaren niet voorzien kunnen worden van zonnepanelen. In totaal worden er nu dus 24 daken, geschikt voor in totaal zo'n 4.200 panelen met een oppervlakte 6.250 m², ter beschikking gesteld om op korte termijn te voorzien van zonnepanelen. De energie coöperaties zullen deze daken op korte termijn verder onderzoeken op technische haalbaarheid en vervolgens voorzien van zoveel mogelijk panelen. Het ter beschikking stellen van de daken houdt mogelijk in dat we niet voor alle panden op individueel niveau tot een CO₂ neutrale oplossing kunnen komen in de toekomst, maar deze keuze draagt wel bij aan een versnelde CO₂-reductie voor de stad Haarlem.

Voor 1 januari 2023 dienen in Nederland alle kantoorgebouwen minimaal een C-label te hebben. Binnen de verduurzamingsopgave zijn drie kantoorgebouwen opgenomen:

- Jan Sluijterslaan 11
- Mr. Jan Gerritszlaan 20
- Spaarndamseweg 1



Per 1 januari 2021 is de methodiek van energielabeling aangepast, om te voorkomen dat we voor verrassingen komen te staan na verduurzaming van de genoemde kantoorgebouwen en nog geen C-label halen is er voor gekozen deze drie panden de afgelopen periode te laten herlabelen op basis van de nieuwe systematiek om zo ook duidelijk inzicht te hebben in de uit te voeren maatregelen om een C-label te halen. Voor het kantoorgebouw van de Havendienst, Spaarndamseweg 1, zijn vergevorderde plannen voor nieuwbouw, voor dit object zal dan ook afstemming gezocht worden met de omgevingsdienst om te kijken welke mogelijkheden hier zijn om de uit te voeren maatregelen in het kader van verduurzaming te beperken.

Doorkijk naar 2030

De 79 ter verduurzamen panden met beschikbare € 9,0 mln. vormen het begin om te komen tot de ambities voor 2030. Met deze eerste investering worden 19 panden maximaal verduurzaamd en worden daarnaast bij 60 panden de maatregelen uitgevoerd met de gunstigste verhouding tussen investering en besparing in CO₂. De geraamde CO₂-besparing na investering van de € 9,0 mln. is 1500 ton per jaar.

Na deze eerste stap zullen vervolgstappen gezet moeten worden om al het strategische vastgoed in de gemeentelijke vastgoedportefeuille, 160 objecten, in 2030 maximaal verduurzaamd te hebben. De totale kosten van de maximale verduurzaming zijn geraamd op € 53,0 mln. (BBV 2020/932513). Met deze investering wordt een geraamde jaarlijkse CO₂-besparing van 4750 ton gehaald, wat neerkomt op een besparing van 49% ten opzichte van de uitstoot van deze objecten in 2018.

Met een ambitie om in 2030 de alle gemeentelijke objecten zoveel mogelijk verduurzaamd te hebben zal er de komende jaren nog voor zo'n € 44,0 mln. verduurzaamd moeten worden aanvullend op de beschikbare investeringsruimte van € 9,0 mln..