

1. Inleiding

Ter uitwerking van het klimaatbeleid is eind 2015 het duurzaamheidsprogramma (2015-2019) gepresenteerd. Hierin is onder andere afgesproken dat de gemeentelijke strategische vastgoedvoorraad energiezuiniger moet worden. Om dit mogelijk te maken zal de afdeling Vastgoed eerst een inventarisatie laten uitvoeren. Om deze inventarisatie goed uit te kunnen voeren zijn actuele onderhoudsplanningen en gegevens noodzakelijk. Op basis van deze gegevens kan de duurzaamheid van de portefeuille in beeld worden gebracht door middel van 'energie labeling'.

Geconstateerd wordt dat een aantal onderdelen van de basisgegevens niet meer actueel zijn. Het gaat hier met name om gegevens omtrent bouwkundige en installatie technische zaken alsmede oppervlakte en ruimten maatvoeringen conform NEN 2580. Deze gegevens zijn benodigd om exploitaties, werkbegrotingen, service kosten en beheer- en onderhoudskosten in beeld te krijgen.

Om het strategische vastgoed in eigendom en beheer bij de gemeente te verduurzamen zijn twee plannen van aanpak (zie bijlage) opgesteld. Het eerste plan behelst de inventarisatie van de vastgoedportefeuille op NEN 2580 (Inmeten gebouwen) en NEN 2767 (Inventariseren gebouwen en installaties voor meerjaren onderhoudsplanningen). Het tweede plan behelst de inventarisatie aan de hand van energielabeling, EPA-U en EPA-W (energieprestatieadvies utiliteit en woningen) en verduurzamingsadviezen per pand. Deze zogenaamde maatwerkadviezen moeten leiden tot een plan waarin uitvoering gegeven kan worden om te komen tot een energieneutraal gebouwenbestand.

2. Voorstel aan de raad

Een bedrag van € 850.000 in 2017 aan de reserve Vastgoed te onttrekken ter dekking van de kosten voor een actualisatie van de onderhoudsplannen en voor een inventarisatie van de duurzaamheidsmogelijkheden.

3. Beoogd resultaat

Met de onttrekking van € 850.000 uit de reserve Vastgoed is het mogelijk om de twee plannen van aanpak in de 2^e helft van 2017 te gaan uitvoeren. Dat heeft als resultaat dat naar verwachting begin 2018 alle gebouwen die onderdeel uitmaken van de strategische vastgoedportefeuille zijn voorzien van een energielabel, van een energieprestatieadvies alsmede van de daarbij behorende maatwerkadviezen. Bovendien zal de maatvoering van de gebouwen bekend zijn en kan er worden beschikt over actuele meerjarenonderhoudsplanningen per gebouw.

4. Argumenten

Het verduurzamen van de strategische vastgoedportefeuille past binnen de doelstellingen van, beleidsveld 4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling, inclusief de doelstellingen van Haarlem Klimaat Neutraal. Het verduurzamen van de vastgoedportefeuille is een van de onderdelen

uit het duurzaamheidsprogramma (BBV 2015/245568). Daarnaast wordt met de actualisatie van de onderhoudsplanningen en oppervlakte-metingen inhoud gegeven aan de professionalisering van het gebouwenbeheer in Haarlem. Tevens wordt er een start gemaakt met het voldoen aan toekomstige en huidige wet- en regelgeving voor de verduurzaming van vastgoed.

Financiële paragraaf

Voor de uitvoering van de plannen van aanpak is € 850.000 benodigd, te weten: € 375.000 inclusief BTW voor het verkrijgen van een energieprestatieadvies, energielabeling en maatwerkadviezen en € 475.000 inclusief BTW voor de actualisatie van de onderhoudsplannen. De begrote kosten zijn door middel van een interne marktconsultatie vastgesteld.

De onttrekking past binnen de kaders die voor deze reserve gelden. De stand van de reserve ultimo 2016 bedraagt € 2.007.000; door verkoop van niet-strategisch bezit in 2017 zal de stand van de reserve verder toenemen. De stand van de reserve is dus voldoende om de voorgestelde onttrekking van € 850.000 op te vangen.

5. Risico's en kanttekeningen

De vastgoedportefeuille heeft een behoorlijke omvang en diversiteit. De verduurzaming van de gehele strategische portefeuille vraagt om deze reden een forse inzet en tijdsinvestering van de ambtelijke organisatie. Ook zal externe expertise moeten worden ingezet.

Van een groot deel van de vastgoedportefeuille is de gemeente zelf geen gebruiker. Een groot deel van de voordelen (lagere exploitatiekosten) van de duurzaamheids-maatregelen komen echter wel toe aan de gebruikers (huurders), de zogenoemde split incentive. Bij het uitwerken van de scenario's zal hieraan de nodige aandacht worden besteed. Ook zal in de tweede fase een communicatieplan worden opgesteld.

Gezien de andere bekostigingssystematiek en de organisatie van het beheer en onderhoud van de scholen die als de vastgoedeigendommen in beheer zijn bij schoolbesturen worden deze buiten beschouwing gelaten.

6. Uitvoering

Na bestuurlijke besluitvorming zal een aanbestedingstraject worden ingezet. De inventarisatie en de uitwerking daarvan zullen naar verwachting in het voorjaar 2018 zijn afgerond.

Aan de hand van de inventarisaties komen de maatregelen in beeld die nodig zijn om te komen tot een energieneutrale vastgoedportefeuille. De resultaten van de inventarisaties worden in een volgende fase aan de hand van maatregelen, terugverdientijden en investeringen aan de raad gepresenteerd.

7. Communicatie

De aangekondigde inventarisatie van verduurzaming heeft in eerste instantie gevolgen voor de gebruikers en huurders van het vastgoed van de Gemeente Haarlem. Bij de start van het traject worden de gebruikers en huurders geïnformeerd over de energielabelling en het inmeten van de panden. Men krijgt vervolgens informatie over het behaalde label. In de fase van de realisatie van duurzaamheidsmaatregelen en eventuele aanpassingen van de contracten zal er een communicatieplan worden opgesteld.

8. Bijlagen

Plan van Aanpak EPA-U en maatwerkadvies
Plan van Aanpak MJOV' s en NEN 2580