

Aan de gemeenteraad

Onderwerp	Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed
Uw kenmerk	-
Ons kenmerk	2024-220224
Dienst	Fysiek Domein
Sector	Gebiedsontwikkeling, Economie en Bedrijfsvoering
Contact	14 058,
Bijlagen	Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed
Datum	22 oktober 2024

Geachte leden van de gemeenteraad,

Graag bieden wij u de routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed ter informatie aan.

Waarom een routekaart voor het verduurzamen van het vastgoed?

In 2022 bereikten de energieprijzen in de EU recordhoogtes. De stijging begon in 2021, in de nasleep van de coronapandemie en als gevolg van de groeiende internationale vraag naar energie. De Russische invasie in Oekraïne verergerde het probleem. In de gemeente Leeuwarden was de stijging merkbaar op vele fronten, waardoor de gemeenteraad steunpakketten voor diverse partijen openstelde.

Ook de stijging van energiekosten in gemeentelijke gebouwen en gebouwen van verbonden partijen was duidelijk merkbaar. De kosten verdubbelden in twee jaar tijd en vertaalden zich naar verschillende uitzettingen in de begroting en incidentele bijdragen aan verbonden partijen. Hoewel de energieprijzen zijn gestabiliseerd, liggen deze nog altijd op een hoger niveau dan een paar jaar geleden.

Naast de stijging van energiekosten is ook de opwarming van de aarde een belangrijke aanleiding voor het opstellen van de Routekaart. Volgens het akkoord van Parijs mag de opwarming van de aarde niet verder oplopen dan 1,5 graad. In de Leeuwarder Energieagenda en de Nota Vastgoed zijn daarom ambities opgenomen om ons eigen vastgoed te verduurzamen. In het Coalitieprogramma 2022-2026 en het vastgestelde Programma Volhoudbaar 2.0 is de ambitie vastgelegd om de CO₂-uitstoot in de gemeente te reduceren met 60% in 2030. Voor de eigen organisatie en de ambtenarenhuisvesting wordt nagestreefd om deze per 2030 klimaatneutraal te maken.

Deze aanleidingen samen zorgen ervoor dat we het vastgoed van de gemeente Leeuwarden moeten en willen verduurzamen.

De verduurzamingsopgave is vertaald naar de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

Om de opgave voor gemeente Leeuwarden helder in kaart te brengen en richting te geven aan die verduurzamingsopgave tot 2030 is een routekaart opgesteld. Verschillende (inter)nationale en lokale doelstellingen voor verduurzaming zijn vertaald naar de vastgoedportefeuille van gemeente Leeuwarden. Daarbij is de prioritering van verduurzaming geschetst.

Deze routekaart is opgesteld naar voorbeeld van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en geeft een beeld van de verduurzamingsopgave tot 2050 en laat zien waar tot 2030 de nadruk op zou kunnen liggen. Duidelijk is geworden dat de eerste prioriteit moet uitgaan naar de gebouwen die de meeste energie verbruiken. De CO2prestatieladder van de gemeente zal gebruikt worden voor de monitoring van de CO2 reductie.

Verduurzamen: meer dan energiebesparing

Verduurzamen gaat over meer dan alleen een betaalbare energierekening. Het gaat over het creëren van leefbare, gezonde en toekomstbestendige gebouwen. Voor mens en dier. Voor nu en in de toekomst. Verduurzaming van vastgoed heeft bovendien een positief effect op de vastgoedwaarde, de kwaliteit en comfort van de gebouwen. Het zorgt voor meer grip op de huisvestingslasten en het stimuleert de (lokale) bouwsector. Bij het verduurzamen is het goed om meteen ook rekening te houden met het stimuleren van de biodiversiteit, het beperken van hittestress of wateroverlast. Met het verduurzamen van het eigen vastgoed kan de gemeente een voorbeeld zijn voor anderen.

Hoe betalen we de verduurzaming?

De verduurzamingsdoelen vragen om een forse financiële investering. Een groot deel van de investeringen kan -na aftrek van subsidies- betaald worden uit verlaagde energiekosten. In de zomer van dit jaar is met succes rijkssubsidie aangevraagd (DUMAVA). Er is ca. 10 miljoen euro toegekend. Ook zullen in veel gevallen verduurzamingsmaatregelen worden gekoppeld aan andere werkzaamheden, zodat een gedeeltelijke dekking vanuit het meerjaren-onderhoudsplan (MJOP) mogelijk is. Bij gebouwen waar de gemeente niet de gebruiker is kunnen de investeringen betaald worden uit een verhoging van de servicekosten naar de huurder. De huurder heeft immers ook de baten van de verduurzaming.

Het college heeft in haar coalitieprogramma reeds middelen beschikbaar gesteld voor het BENG-proof maken van de buurt-, wijk- en dorpshuizen. Hier wordt momenteel druk aan gewerkt en de resultaten hiervan zijn ook meegenomen in de routekaart. Ook de verduurzaming van de ambtenarengebouwen is verwerkt in de routekaart.

Houden we in de toekomst dezelfde gebouwen?

In de routekaart is geen rekening gehouden met toekomstige mutaties in de vastgoedportefeuille. We gaan daarom uit van het huidige gebouwenbestand. We realiseren ons dat de invulling van de vastgoedportefeuille sterk afhankelijk is van beleidskeuzes binnen diverse beleidsterreinen (sport, cultuur, maatschappelijke functies, etc). Bij doen van investeringen op het gebied van duurzaamheid, wegen we altijd de toekomstvisie vanuit de specifieke beleidsterreinen mee. Dit voorkomt dat we desinvesteringen doen in gebouwen.

Hoe moeten de financiële cijfers in de routekaart geïnterpreteerd worden?

Terugverdiëntijden van investeringen zijn berekend op basis van kengetallen voor verbouwingen en energieprijzen op dit moment (2024) en moeten derhalve met voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Schommelingen in de bouwkosten en energieprijzen zijn van grote invloed op de terugverdiëntijden van investeringen. Daarom worden toekomstige kredietaanvragen voor verduurzaming telkens met de meest actuele cijfers onderbouwd.

Welke rol krijgt u als raad hierin?

Het doel van de routekaart is om een beeld te schetsen en richting te geven aan de prioritering van duurzaamheidsinvesteringen. Het gaat hier nog niet om concrete kredietvoorstellen. Zodra concrete investeringen aan de orde zijn, zal het college afzonderlijke voorstellen aan de raad voorleggen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester.

secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*