

Voorstel van het college inzake Verduurzamen gemeentelijk Vastgoed

Inleiding

De gemeente Den Haag gaat haar vastgoedportefeuille de komende jaren stap voor stap verduurzamen om daarmee bij te dragen aan de gemeentelijke ambitie om in 2040 een klimaatneutrale stad te zijn. Deze ambitie past bij de afspraken die in Parijs zijn gemaakt om de opwarming van de aarde te beperken. Het uitgangspunt bij de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed is om minimaal aan te sluiten bij de kaders van het landelijk energie akkoord. Dit betekent dat in 2020 alle gebouwen gemiddeld twee energielabelstappen gemaakt moeten hebben. Vervolgens dienen vóór 2030 gemiddeld alle gebouwen ten minste label A te hebben. Ten slotte dient volgens het energie akkoord in 2050 een klimaat neutrale gebouwde omgeving bereikt te worden. De gemeente Den Haag heeft deze ambitie aangescherpt door reeds in 2040 een klimaat neutrale gebouwde omgeving te willen realiseren. Als aanvulling op de stappen uit het energie akkoord heeft de rijksoverheid daarnaast in het bouwbesluit opgenomen dat alle kantoorgebouwen vóór 2023 minimaal een energielabel C hebben.

Uitvoeringsprogramma “Verduurzaming gemeentelijk vastgoed”

Om de gewenste gemeentelijke ambitie mogelijk te maken en te voldoen aan de wettelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid is het Uitvoeringsprogramma “Verduurzaming gemeentelijk vastgoed” 2017 – 2023 (RIS 295491) opgesteld. Uitgangspunt van het Uitvoeringsprogramma is dat de gemeente Den Haag de komende jaren haar ‘kernportefeuille’ gaat verduurzamen. De kernportefeuille betreft het vastgoed waarvan het voornemen en de verwachting is dat de gemeente dit vastgoed langdurig in eigendom en exploitatie behoudt. Denk hierbij aan sportvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen en culturele voorzieningen in de stad, en het vastgoed dat wordt ingezet voor ambtelijke huisvesting. Deze kernportefeuille omvat momenteel circa 320 panden, waarvan 60 gebruikt worden voor de eigen organisatie en 260 door externe huurders.

De verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed vergt aanzienlijke investeringen. De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd om met beperkte gemeente middelen een zo groot mogelijk resultaat te bereiken:

- Het eerste uitgangspunt is dat de huurders/gebruikers van het gemeentelijk vastgoed worden betrokken bij de financiering van de verduurzaming van het vastgoed door (een gedeelte van) het financiële voordeel (split incentive) dat zij behalen door lagere energielasten, te verrekenen met de huur. Dat houdt in dat met externe huurders de afspraak wordt gemaakt dat 75 procent van het te verwachten financieel voordeel op de energielasten doorberekend wordt in de huur. Door deze afspraken komt 25 procent van de te verwachten lagere energielasten ten gunste van de externe huurders. Bij interne huurders (gemeentelijke diensten) wordt 100 procent van de te verwachten besparing op de energielasten doorberekend in de huurprijs van het vastgoed met budgetneutraliteit als uitgangspunt.
- Het tweede uitgangspunt is dat we werk-met-werk maken met bestaande gemeentelijke middelen. Dit betekent dat bij de verduurzamingsinvesteringen zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van middelen die gereserveerd zijn in het meerjaren onderhoudsprogramma (MJOP).
- Het derde punt is dat Rijks- en Europese subsidies (onder andere SDE+ en ISDE) worden aangevraagd voor de panden die hiervoor in aanmerking komen.

Voor het onrendabele (niet terug te verdienen) deel van de investering dat resteert na toepassing van bovengenoemde uitgangspunten, heeft de gemeenten in de begroting van 2018-2021 als eerste impuls een bedrag van € 6,0 miljoen beschikbaar gesteld.

Gezien de grootte van de verduurzamingsopgave is het vastgoed verdeeld over tranches van circa 50 panden per tranche. De doorlooptijd voor het uitvoeren van de werkzaamheden is sterk afhankelijk van de uitkomsten van de energielabelscans en de maatwerkrapporten. Globaal ziet het proces er als volgt uit:

1. Opstellen maatwerkrapporten en energielabelscans per pand;
2. Vaststellen welk ambitieniveau van verduurzaming gehaald kan worden;
3. Bepalen van de benodigde investeringen om daarmee het rendabele (terug te verdienen uit de besparing op de energielasten) en onrendabele deel van de investering te bepalen;
4. Met de gebruiker/huurder definitieve afspraken maken over de uit te voeren werkzaamheden en de financiële consequenties (verhoging van de huur wat mogelijk is door de verlaging van de energielasten). Vanaf de eerste stap in het proces zullen huurders en gebruikers al nauw betrokken worden bij de planvorming.
5. Realisatie van de werkzaamheden.

In de commissie ruimte van 1 februari 2018 zijn de kaders en uitgangspunten van het Uitvoeringsprogramma “Verduurzaming gemeentelijk vastgoed” 2017 – 2023 (RIS 295491) besproken met de volgende uitkomsten;

- Maak vordering en snelheid met de uitvoering van het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed.
- In hoeverre is de in de begroting gereserveerde € 6 miljoen investeringsruimte toereikend om de vastgoedportefeuille naar klimaatneutraal te brengen?
- Zorg dat we als commissie ruimte terugkoppeling krijgen van de uitkomst van de eerste 100 maatwerkrapporten (van de totale scope van 320 panden).
- Zorg dat de gemeente zoveel mogelijk zelf energie opwekt door middel van PV panelen. Daar waar mogelijk gebruik te maken van bewoners collectieven.

Aanwending van investeringsruimte

Om de bestuurlijk gewenste vordering en snelheid te maken en in 2018 te starten met aanbesteding en uitvoering van de panden, wordt voorgesteld € 3,0 mln budget (van het in de begroting opgenomen bedrag van € 6,0 mln. investeringsruimte) aan te wenden en akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van een rendabel krediet (financieel neutraal) van € 7,0 mln.. Dit wordt verwerkt door het Meerjareninvesteringsplan bij het halfjaarbericht van 2018 en de meerjarenbegroting van 2019-2022 hierop bij te stellen. Mocht de investeringsruimte pas aan het eind van 2018 beschikbaar zijn dan zullen de uitvoeringswerkzaamheden naar 2019 verschuiven.

Met deze investeringen in het vastgoed zorgen we voor een duurzamer vastgoed. Dit betekent dat we een CO2 reductie realiseren door de panden beter te isoleren en te voorzien van duurzame installaties. De daken worden onderzocht op de mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen/zonneboilers ten behoeve van duurzame energieopwekking. Voor een 11-tal panden (waaronder bibliotheek Transvaalkwartier, Sporthal Hogevelde en sporthal Ockenburg) is SDE-subsidie toegekend voor een op te wekken vermogen van 1,15 megawattpiek door middel van PV panelen. Dit omvat een PV oppervlak van circa 6.000 m2, welke de gemeente nog in 2018 gaat plaatsen.

Waar mogelijk worden panden van het gasnet afgesloten. Verder ontstaat er een beter binnenklimaat voor de gebruikers van het pand en geeft de gemeente een voorbeeld functie af aan bedrijven en inwoners. Tevens leiden deze investeringen tot een hogere vastgoedwaarde en een betere verhuurbaarheid van het gemeentelijk vastgoed.

Tot op heden zijn er 35 maatwerkrapporten opgeleverd, komende periode zullen daar nog 65 rapporten aan toegevoegd worden. Om de hiervoor omschreven kaders uit te voeren en om de aanbesteding van de uitgevoerde maatwerkrapporten en PV panelen op gang te brengen, dienen de financiële middelen beschikbaar te zijn. Zodat in ieder geval gestart kan worden met de eerste rapporten die tot 3^e kwartaal 2018 worden opgeleverd.

Beleidsmatig uitgangspunt is om de investeringen in duurzaamheid zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de uitgaven uit de onderhoudsmomenten. Tevens zoeken we naar een optimale verhouding tussen CO₂ reductie en financiële investering. Dit betekent dat er gekeken wordt bij welke gebouwen een geïnvesteerde euro de meeste CO₂ reductie tot gevolg zal hebben.

In het 3^e kwartaal 2018 zal een compleet beeld worden gegeven van de uitkomst van de eerste 100 maatwerkrapporten en de daarbij behorende CO₂ besparing. Tevens kan een beeld worden gegeven van de benodigde investeringen voor deze 100 panden en kan er een extrapolatie gemaakt worden voor de kernportefeuille. Eveneens zal in het 3^e kwartaal ook een doorkijk gegeven worden van de benodigde investeringsruimte, welke nodig is om de doelstellingen van een energie neutrale vastgoed portefeuille in 2040 te behalen. Op basis hiervan kunnen voorstellen worden gemaakt voor de verdere uitvoering voor verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed en de aanwending van de hiervoor beschikbare middelen.

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

Gezien het voorstel van het college van 20 februari 2018,

Besluit:

- I. In te stemmen met een uitvoeringsbudget (incl. rentelasten) van € 10 mln. om te starten met de uitvoering van de vastgestelde verduurzamingsstrategie van de gemeentelijke portefeuille;
- II. De kapitaallasten als gevolg van de geactiveerde uitvoeringskosten als volgt te dekken:
 - € 7,0 mln. rendabel (financieel neutraal) investeringskrediet ,
 - € 3,0 mln. onttrekking reserve activafinanciering (dekking is reeds bij de Programmabegroting 2018-2021 aan deze reserve toegevoegd);
- III. **Het college op te dragen uiterlijk in het 3e kwartaal de raad aan te geven wat de verwachte benodigde investeringsruimte is om al het gemeentelijk vastgoed in 2030 klimaatneutraal te hebben en in deze Raadsmededeling ook een helder en meetbaar tussendoel voor het gemeentelijk vastgoed te formuleren***. In het derde kwartaal van 2018 de voortgang van het uitvoeringsprogramma verduurzaming gemeentelijk vastgoed en het uitvoeringbudget te bespreken in de commissie ruimte.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
BSD/2018.39

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering

De griffier,

De voorzitter,

*** geamendeerd in de raadsvergadering van 17 mei 2018**