



## MEMO

Aan : Gemeenteraad  
Van : College van B&W  
Datum : 9 april 2024  
Onderwerp : Stappenplan voor Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed

### **Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed**

In de raadsvergadering van 4 juli 2022 heeft wethouder Werkman de raad toegezegd uiterlijk over een jaar met een Gemeentelijke Maatschappelijk Vastgoed Routekaart te komen. (TOE.22.0033 04-07-2022.) Dit heeft iets langer geduurd omdat we gebruik gemaakt hebben van het ontzorgingsprogramma van de provincie dat op 1 januari 2023 startte (zie bijlage 1).

Met deze memo:

1. Geven we inzicht in de huidige stand van zaken van het gemeentelijk vastgoed, de nulmeting.
2. Schetsen we het vervolg. De nulmeting is de basis voor het op te stellen Uitvoeringsplan verduurzaming gemeentelijk vastgoed. Deze wordt eind 2024 aan uw raad gepresenteerd.

Het stappenplan en het uiteindelijke uitvoeringsplan geven inzicht in wat we de komende jaren moeten doen aan verduurzaming van het vastgoed. De eerste stappen zijn gezet. Van 63 geïnspecteerde gebouwen is een nulmeting gemaakt en onderzocht wat nodig is voor verduurzaming. Hierbij treft u het adviesrapport aan (2023-17529 Adviesrapport Routekaart gemeentelijk vastgoed Noordoostpolder).

### **Stappenplan: van nulmeting naar uitvoering**

Wat we de komende jaren moeten doen aan verduurzaming per gebouw nemen we op in een nog op te stellen uitvoeringsplan. De nulmeting is hiervoor de onderlegger. Hieronder staat het stappenplan om deze nulmeting uit te werken tot een uitvoeringsplan met vervolgens de uitleg per stap. Het uitvoeringsplan wordt eind 2024 aan uw raad gepresenteerd.



### **Het fundament op orde**

We gaan onze gebouwen verduurzamen, omdat dit een plicht is vanuit wet- en regelgeving. Gemeenten dienen te voldoen aan:

- Energielabel C voor kantoorgebouwen;
- Aardgasvrij en CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050 en de
- Erkende Maatregelenlijst (EML).

(Zie bijlage 2, overzicht wet- en regelgeving).

## Doelen gemeente verduurzaming maatschappelijk vastgoed

Op dit moment gelden voor de verduurzaming van de gemeentelijke gebouwen de ambities zoals beschreven in de Energievisie "Energie neutraal 2030". Deze visie is in 2017 door de raad vastgesteld. Hierin is een ambitie opgenomen dat de gemeente zelf het goede voorbeeld neemt door de gemeentelijke organisatie in 2025 energieneutraal te hebben. Om dit te bereiken werd uitgegaan van realisatie van een gemeentelijk zonnepark. Dit is niet gerealiseerd.

Op dit moment wordt gewerkt aan het opstellen van een programma Klimaat en Energie. Binnen dit programma worden door de raad energie- en klimaatambities vastgesteld. Het procesvoorstel om te komen tot dit programma komt binnenkort naar de raad. We herijken de energievisie Energie neutraal 2030. Dit is gebaseerd op de conclusies van het rekenkameronderzoek "Energiek vooruit" uit 2020. U stelt het ambitieniveau voor de energietransitie van de gemeentelijke gebouwen vast. Het is een keuze om hierin verder te gaan dan de huidige wet- en regelgeving.

### Hoe staat het gemeentelijk vastgoed ervoor



#### NULMETING

In 2023 is deze nulmeting gemaakt van de gemeentelijke gebouwen. Tot nu bestond er voor het vastgoed een MeerjarenOnderhoudsPlan (MJOP) met financiële onderhoudsreserveringen. De verduurzamingsopgave en de financiële consequenties hiervan waren hierin nog niet opgenomen. Met de nieuwe analyse is er per gebouw een inspectie uitgevoerd en een nulmeting gemaakt.

Nu is inzichtelijk, per gebouw specifiek:

- Wat het huidige energielabel is;
- Hoe de huidige onderhoudstoestand is;
- Welke maatregelen nodig zijn om het gebouw naar een label A te brengen en welke investering dit vraagt;
- Welke maatregelen nodig zijn om het gebouw aardgasvrij te maken en welke investering dit vraagt;
- Welke maatregelen nodig zijn om het gebouw energieneutraal te maken en welke investering dit vraagt.

In bijlage 1 vindt u een verklaring van de begrippen.

Dit betekent dat het MJOP een D(Duurzaam)MJOP is geworden met zicht op de benodigde verduurzamingsmaatregelen. Bij de uitvoering wordt gekeken naar de geplande onderhoudsmomenten. De logische vervangingsmomenten worden als leidend aangehouden. Zo sluit de verduurzaming aan bij de bestaande onderhoudsplanning.

In de bijlage vindt u het adviesrapport met de resultaten.

Om de verduurzamingsopgave per gebouw in beeld te brengen is nadere uitwerking nodig. Hierbij is een integrale koppeling met andere beleidsvelden van belang, waaronder het Uitvoeringsprogramma VIV en ons onderhoudsprogramma. Per gebouw wordt gekeken naar onderhoudstoestand, benodigde aanpassingen en investering, huidig en toekomstig gebruik.

### Voldoen aan wettelijke eisen



#### UITVOERINGSPLAN

investering mee worden genomen.

Veranderende eisen en innovaties op het terrein van de verduurzaming volgen elkaar snel op. Voldoen aan de wettelijke eisen is uitgangspunt. Bij de uitvoering van de maatregelen op de geplande onderhoudsmomenten is het van belang de dan geldende regelgeving te volgen en hier de dan passende maatregelen op toe te passen. Het langjarige programma en de prijsontwikkelingen maken dat er nu geen exact beeld van de gevraagde investeringen gegeven kan worden. In het nog op te stellen uitvoeringsplan zal een raming van de verwachte

Voor een deel voldoen we al aan de huidige wettelijke eisen. Zo hebben onze kantoorgebouwen minimaal label C.

## Afwegingskaders, strategie labels en prioritering



GOED OP WEG AARDGASVRIJ CO<sub>2</sub> NEUTRAAL

De nulmeting is de onderlegger voor het vervolg. Per object wordt in beeld gebracht wat gewenst en nodig is. Beleidsmatige keuzes, onderhoudswerkzaamheden en verduurzamingsacties worden aan elkaar gekoppeld. Daar waar een object is opgenomen in het programma VIV, wordt dit ook meegenomen. Het resultaat van de keuzes per object

levert een langjarig uitvoeringsplan op. Hierbij wordt eveneens duidelijk welke investering dit vraagt voor de komende jaren. Goed op weg naar aardgasvrij en energieneutraal.

### Wat gaan we doen in 2024

In de begroting 2024 is een verduurzamingsbudget van € 400.000 opgenomen voor inzet van mensen en middelen. Hiervoor worden de volgende maatregelen uitgevoerd:

- Sporthal Triangel in Marknesse wordt gerenoveerd. Op het dak komen nieuwe PV-panelen. De 'oude' panelen verhuizen naar het dak van de brandweerkazerne in Emmeloord.
- Maatregelen die nodig zijn om aan de EML (Erkende Maatregelen lijst) voorwaarden te voldoen. Het gaat hierbij om maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder. Het betreft onder andere de gebouw gebonden installaties en de thermische schil.
- Om de juiste installatietechnische maatregelen te nemen is er kennis nodig. Deel van het verduurzamingsbudget wordt ingezet voor adviesdiensten.

In het nog op te stellen uitvoeringsplan worden per gebouw de EML-maatregelen inclusief benodigde investering in beeld gebracht.

### En in 2025

Vooruitlopend op Programma Klimaat en Energie wordt daarnaast in de perspectiefnota voor 2025 ook een budget van € 400.000 aangevraagd. Dit budget wordt ook besteed aan de te nemen maatregelen om aan de huidige wettelijke eisen te voldoen.

In het uitvoeringsplan wordt de benodigde investering voor de komende jaren duidelijk. Hierbij worden de structureel benodigde financiële middelen inzichtelijk gemaakt.

### Vervolg na 2025 en verder

Voor 2025 en verder wordt in het Uitvoeringsplan Verduurzaming Vastgoed per gebouw een voorstel tot verduurzaming opgenomen. Dit is maatwerk en per gebouw anders. Elk gebouw heeft andere eigenschappen en vraagt om gebouw specifieke maatregelen. In dit recente DMJOP zijn aan het bestaande onderhoudsplan de duurzaamheidsmaatregelen toegevoegd. De bestaande financiële onderhoudsreserveringen zijn echter niet opgenomen in de nulmeting. Daarnaast is ook niet aangegeven of het betreffende gebouw is opgenomen in het programma VIV. In het uitvoeringsplan dat u later aangeboden wordt, wordt ook een dekkingsvoorstel gedaan waarbij gekeken wordt naar huidige onderhoudsbudgetten en budgetten uit het programma VIV waar dat aan de orde is.

In het nog op te maken uitvoeringsplan wordt dit per gebouw duidelijk gemaakt, met tijdpad en een financiële vertaling hierbij. Hierover wordt u tegen die tijd geïnformeerd.

### Bijlagen

1. 2023-17529 Adviesrapport Routekaart gemeentelijk vastgoed Noordoostpolder
2. Bijlage 1, Totstandkoming Routekaart
3. Bijlage 2, Wetgeving

Portefeuillehouder : W. Jansen

Voor vragen : mevrouw A. Bats-Sinnema, (0527) 63 35 18; a.bats@noordoostpolder.nl

## **Bijlage 1**

### **Totstandkoming Routekaart, ontzorgd door provincie**

Voor de uitvoering en financiering van de totstandkoming van de routekaart/nulmeting is gebruik gemaakt van de ondersteuning van de provincie Flevoland vanuit hun 'Ontzorgingsprogramma verduurzamen maatschappelijk vastgoed', dat voor gemeenten tot 50.000 inwoners aangeboden wordt sinds 1 januari 2023.

Onder het maatschappelijk vastgoed verstaan we het gemeentehuis, de gemeentewerf, sportaccommodaties, cultuurhuisvesting, dorps- en buurthuizen.

Schoolgebouwen zijn niet meegenomen in deze gemeentelijke routekaart. Reden hiervoor is dat het Ontzorgingsprogramma voor gemeenten, schoolgebouwen vallend onder een schoolbestuur uitsluit. Schoolbesturen kunnen namelijk zelf gebruik maken van het ontzorgingsprogramma. Schoolbesturen zijn hierover benaderd door de provincie.

Vanuit de provincie is de energievoach betrokken bij basisschool Eben Haezer, Zonnebloem school en het Emelwerda College. Aves heeft voor hun scholen in Noordoostpolder opdracht gegeven aan Energie Expertisecentrum Flevoland (EEF) om een nulmeting/energiescan op te stellen. Deze is begin 2024 gereed.

(Uitzondering hierop is de school Optimist. Dit schoolgebouw is eigendom van de gemeente. Deze is meegenomen in de inspecties).

## **Bijlage 2 Wet- en regelgeving**

### **Klimaatwet**

In 2015 ondertekende Nederland het klimaatakkoord van Parijs. Het internationale doel is om de opwarming van de aarde te beperken tot minder dan twee graden Celsius. De rijksoverheid heeft dit doel verankerd en uitgewerkt in de Klimaatwet. Belangrijkste opgenomen doelen zijn:

- 49 procent minder CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 ten opzichte van 1990. Dit doel is in 2022 verhoogd tot 55%.
- 95 procent minder CO<sub>2</sub> -uitstoot in 2050 ten opzichte van 1990
- CO<sub>2</sub>-neutraal opwekken van alle energie in 2050

### **Aardgasvrij en CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050**

De nationale ambitie om de gebouwde omgeving in 2050 aardgasvrij en CO<sub>2</sub>-neutraal te maken sluit aan bij de bredere wereldwijde inspanningen om de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen te verminderen en duurzame energiebronnen te benutten.

### **Energielabel C voor kantoorgebouwen**

Als onderdeel van nationale inspanningen om energie-efficiëntie te bevorderen, moeten kantoorgebouwen in Nederland uiterlijk in 2023 minimaal energielabel C hebben. Dit draagt bij aan de reductie van energieverbruik en CO<sub>2</sub>-uitstoot. Deze verplichting staat in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

### **Wet Milieubeheer**

De Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer stellen dat alle energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van minder van vijf jaar genomen moeten worden.

### **Begrippen verklaard:**

#### **Erkende Maatregelenlijst (EML)**

Maatschappelijk vastgoed valt onder de verplichting om energiebesparende maatregelen te treffen volgens de Erkende Maatregelenlijst (EML), dit vanuit de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Deze maatregelen zijn gericht op het verminderen van energieverbruik en het beperken van CO<sub>2</sub>-uitstoot met een terugverdientijd van vijf jaar of minder.

#### **Energielabeling**

Het energielabel geeft met de klassen A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een gebouw is. Het energielabel wordt bepaald via de berekeningsmethode NTA 8800.

#### **Aardgasvrij**

Aardgasvrij betekent vastgoed (maatschappelijk, woning, kantoor e.d.) verwarmen zonder het gebruik van aardgas.

#### **Energieneutraal**

Een situatie waarbij over een jaar gemeten het energiegebruik van een gebouw object (woning-gebouwwijk-kunstwerk e.d.) ten minste nul is: er wordt niet meer energie uit het gas- en elektriciteitsnet betrokken dan er vanuit duurzame bronnen aan wordt toegeleverd.