

Datum vergadering: 4 juni 2024
Datum B&W: 14 mei 2024

Portefeuillehouder: Ramon Pardo Kruidenier
Auteur: Herman Schnitker

Onderwerp:
Vaststellen DMJOP

Voorgesteld besluit:

1. in te stemmen met de verwerking van de financiële gevolgen van het meer jaren onderhoudsplan in de meerjarenbegroting 2024 - 2027 op basis van de prognose 2024 - 2033 (MJOP)
2. in te stemmen met de financiële gevolgen van de investeringen voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed te verwerken in de meerjarenbegroting 2024 - 2027 op basis van de prognose 2024 - 2050 (DMJOP)

Inleiding

Onderhoud (MJOP)

In 2023 is het vastgoed van de gemeente Ablasserdam geïnspecteerd conform de NEN 2767 en is aan de hand daarvan een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) opgesteld. De NEN 2767 is een transparante, objectieve en eenduidige wijze om de technische staat van gebouwdelen vast te stellen. De NEN omschrijft hoe gebreken te registreren, te kwalificeren en te kwantificeren. Vanuit de conditiemeting is het MJOP gegenereerd. Het jaarplan 2024 vormt de eerste jaarschijf van het MJOP.

Op basis van de prognose 2024 -2033 is berekend welke financiële middelen er nodig zijn om het MJOP 2024 - 2027 uit te voeren. (bijlage 1) Dit is vertaald in een overzicht exploitatielasten MJOP. Deze kosten worden na vaststelling door een begrotingswijziging opgenomen in de meerjarenbegroting van de gemeente Ablasserdam. Jaarlijks wordt nogmaals gekeken welk onderdeel in het MJOP uitgesteld kan worden als vervanging in het prognose jaar niet noodzakelijk is. In 2027 wordt het MJOP geactualiseerd door de verplichte nieuwe NEN 2767 inspecties en voor de begroting 2028-2031 ter vaststelling voorgelegd.

Verduurzaming (D)

Gedreven door het Klimaatakkoord van Parijs, gecombineerd met onder andere het nationale Energieakkoord en de Energieagenda van het Rijk staat Nederland voor de opgave energiegebruik en gebruik van fossiele energiebronnen sterk te verminderen. Een belangrijke doelstelling die hieraan gekoppeld is, is het energieneutraal maken van de gebouwde omgeving. Ter ondersteuning van deze doelstellingen wordt ook de landelijke wet- en regelgeving regelmatig aangescherpt.

Ook de gemeente Ablasserdam heeft haar ambities voor duurzaamheid bepaald middels de regionale Energiestrategie 'Drechtsteden Energieneutraal 2050'. De vraag is dus niet óf we gaan verduurzamen maar hoe en in welk tempo. De landelijke ontwikkelingen en onze eigen ambities hebben ook gevolgen voor het (onderhoud van het) gemeentelijk vastgoed. Investeren in het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed helpt ons om de speerpunten van het gemeentelijke beleid te realiseren.

Om onze ambities te waarborgen en aan de landelijke wetgeving te voldoen, moeten zowel de wetgeving als de plannen op het gebied van duurzaamheid worden geïntegreerd met het (huidig) gemeentelijk vastgoed onderhoudsbeleid met als resultaat het Duurzaam MeerJaren OnderhoudsPlan, het **DMJOP**.

In december 2022 heeft het college van B&W de routekaart verduurzamen vastgoed vastgesteld (zie bijlage 2). Dit document was een eerste stap in het verhelderen van onze opgave. In dit beleidsstuk werd in gegaan op de gebouwen die verduurzaamd moesten worden, wat het verbruik was van deze gebouwen, uit welke scenario's we kunnen kiezen bij het verduurzamen van de gebouwen, welke kosten hieraan verbonden zijn en hoe dit vervolgens uitgevoerd kan worden. Het college heeft toen besloten om de routekaart vast te stellen als uitgangspunt voor de op te stellen MJOP, om daarmee dus te streven naar een DMJOP.

In de routekaart werd gesproken over verschillende scenario's:

- **Scenario A: Alle wettelijk verplichte maatregelen** en quick-wins uitvoeren
- **Scenario B: Paris Proof scenario all electric:** na uitvoeren van dit scenario voldoet het gebouw aan de klimaatdoelstelling die in Parijs zijn geformuleerd. Het pand is aardgasvrij, maar nog niet energieneutraal. In dit scenario wordt er vanuitgegaan dat landelijk voldoende duurzame elektriciteit wordt opgewekt (bijvoorbeeld in grote windparken) om het resterende verbruik duurzaam in te kunnen kopen.
- **Scenario C: Maximale CO2-reductie.** In dit scenario worden alle mogelijke maatregelen uitgevoerd, ook met zeer lange terugverdientijden. Met dit scenario is het pand vaak ook energieneutraal of zelfs energiepositief.

Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de routekaart was om scenario B aan te houden voor alle gebouwen die langere tijd behouden zouden worden. Voor meer details over wat in december 2022 het beeld was wat dit zou betekenen voor de gebouwen, zie bijlage 2.

Het voorstel dat nu voor u ligt, is een verdere uitwerking van bovenstaande. Hierbij is duurzaamheid verwerkt in alle andere beheer en onderhoudsplannen en is dit samen bekeken met de maatschappelijke waarde van het vastgoed. Als resultaat ligt er nu een integraal DMJOP waarmee we ons vastgoed toekomstbestendig maken.

Beoogd effect

Er wordt voldaan aan de wettelijke kaders die gelden voor zowel het onderhoud en beheer als de verduurzaming richting 2050. Daarnaast wordt met het DMJOP de kwaliteit en staat van het gemeentelijk vastgoed behouden.

Argumenten

1.1.1 Door het verduurzamen van het vastgoed, beperkt de uitstoot van CO2

Het verduurzamen van het vastgoed met als uitgangspunt scenario B, zorgt er voor dat het totale verbruik van het gemeentelijk vastgoed afneemt met ongeveer 70% en de uitstoot van CO2 afneemt met ongeveer 56%. Het verminderen van de CO2 uitstoot is nodig om onze lokale, regionale en nationale doelen te behalen. Het verduurzamen van het gemeente vastgoed is voor de gemeente één van de meest directe manieren om CO2 uitstoot te beperken.

1.1.2 Onderhoud, beheer en verduurzaming zijn geïntegreerd in één plan

Het huidige (planmatige) onderhoud van de panden is gericht op instandhouding en in mindere mate op verbetering of verduurzaming waar dit mogelijk werd dit gedaan, maar het was niet vanzelfsprekend als het kostenverhogend was. Om invulling te kunnen geven aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente is een andere aanpak gewenst. Om onze ambities te waarborgen en aan de landelijke wetgeving te voldoen, moeten zowel de wetgeving als de plannen op het gebied van duurzaamheid worden geïntegreerd met het (huidig) gemeentelijk vastgoed onderhoudsbeleid. Veel van de duurzaamheidsmaatregelen komen niet 'boven op' het huidige onderhoud, maar maken er integraal deel van uit. Denk bijvoorbeeld aan het vervangen van beglazing, lampen of Cv-installaties. In veel gevallen worden er dus sowieso al kosten gemaakt maar nu gaat het om een andere, duurzamere uitvoering van iets dat we toch al doen. De huidige MJOP's gaan nu bijvoorbeeld uit van glas vervangen door het huidige type glas. Door nu te kiezen voor betere isolerend glas is alleen sprake van meerkosten t.o.v. regulier onderhoud.

1.1.3 Klaar zijn en staan voor de toekomst

Alle maatregelen die zich binnen 5 jaar terugverdienen, zijn verplicht. Om uiteindelijk aan het akkoord van Parijs te voldoen, is de verwachting dat er nog meer verplichtingen volgen. Hoewel scenario B op dit moment niet verplicht is, is het wel waar het klimaatakkoord van Parijs naar streeft. De verwachting is ook dat in de toekomst steeds meer verplichtingen zullen leiden tot het moeten uitvoeren van scenario B. Als we gebouwen alleen maar tot scenario A verduurzamen, zullen we op termijn toch extra maatregelen moeten nemen. De totale kosten zullen dan hoger zijn, onder andere door meerdere malen opstartkosten, iets vervangen dat vrij recent al was vervangen, kosten voor ambtelijke begeleiding etc. Door hier nu op voor te bereiden, wordt er beter aangesloten bij natuurlijke momenten. Het verduurzamen van het vastgoed is onvermijdelijk.

1.1.4 Natuurlijke momenten voor het verduurzamen van het vastgoed

Om zo efficiënt mogelijk te verduurzamen, sluiten we zoveel mogelijk aan bij natuurlijke momenten. Bijvoorbeeld door het dak te isoleren op het moment dat de dakbedekking vervangen moet worden. Dit is uitgezet in de tijd om te zorgen dat we in 2050 klaar zijn.

1.1.5 Minder afhankelijk van de energiemarkt en het energiesysteem

De actualiteiten hebben ons geleerd, dat de prijs van energie plotseling veel kan veranderen. Door te verduurzamen zijn we minder kwetsbaar in deze veranderingen.

Ook is er steeds vaker sprake van netcongestie. De beste weg is om de vraag zoveel mogelijk omlaag te brengen en vraag en opwek zoveel mogelijk in balans te brengen, waardoor je minder kwetsbaar wordt voor netproblemen.

1.1.6 Het verduurzamen van vastgoed kost geld, maar gaat op langere termijn ook geld opleveren

Alle verplichte maatregelen, zijn binnen 5 jaar terug te verdienen op basis van de huidige tarieven. Daarnaast zullen ook vele andere maatregelen zich terugverdienen, hoewel dit in een aantal gevallen wel tientallen jaren kan duren.

1.1.7 Door ons vastgoed te verduurzamen, geven we het goede voorbeeld

Als wij van onze inwoners en ondernemers verwachten dat zij energie besparen, zullen wij ook zelf moeten laten zien dat wij dit serieus nemen. Door ons vastgoed te verduurzamen, geven we het goede voorbeeld en kunnen wij onze ervaringen delen en anderen er mee inspireren.

1.1.8 Borging in bedrijfsvoering

Het DMJOP borgt onderhoud, vervanging en verduurzaming van het vastgoed in de bedrijfsvoering.

1.1.9 Aanwezig keuze moment renovaties

Het DMJOP bevat een prognose tot 2050. In het DMJOP zijn de werkzaamheden per accommodatie aangegeven in combinatie met een richtjaar voor de vervanging. Op basis van een keuring wordt bepaald of het geplande onderhoud daadwerkelijk nodig is. Het beoogde jaar van renovatie is daarom gebaseerd op een prognose.

Kanttekeningen

1.2.1. Het verduurzamen van het vastgoed vraagt om investeringen in een tijd van bezuinigen

Op dit moment is er veel aandacht voor de bezuinigingen die de komende jaren op ons afkomen. Het verduurzamen van het vastgoed vraagt investeringen en het kan verleidelijk zijn om het verduurzamen achterwegen te laten om op die manier geld te besparen. Het verduurzamen van het vastgoed is echter onvermijdelijk waardoor we dit het best kunnen aanvliegen vanuit een goed uitgedacht plan. Daarnaast zal het niet meenemen van de verduurzaming ons op termijn alleen maar meer kosten; het verbruik wordt niet verlaagd (minder meerkosten qua energiekosten en geen terugdringing CO₂) en als er niet gelijktijdig met het onderhoud wordt geïnvesteerd in duurzaamheid er straks alsnog extra kosten worden gemaakt om aan de nieuwe wetgeving te voldoen.

1.2.2. Beperkingen door het huidige elektriciteitsnet

Alblasserdam staat nu nog niet in het rood op de congestiekaart maar de kans dat dat wel gebeurt is groot. Dat betekent dat warmtepompen wellicht niet overal mogelijk zijn en/of dat terug levering van

zonnestroom niet mogelijk is. Het is dus zaak om ook na te denken over alternatieve vormen, zoals opslag en delen van energie in een energiehub.

1.2.3. Onderzoek en keuzes maatschappelijk vastgoed.

De te maken keuzes rond het gebruik van het maatschappelijk vastgoed zijn door de gemeente nog niet vastgesteld en daarom niet nu meegenomen in het DMJOP. De financiële informatie vanuit het DMJOP is wel een onderdeel bij het maken van deze keuzes.

1.2.4 Renovaties duurder zonder verduurzaming

Mocht er worden gekozen de verduurzaming uit te stellen of niet te doen worden de nu voorliggende reguliere renovatie kosten hoger omdat er rekening met de integraliteit van beide werkzaamheden. Het principe "Werk met Werk maken" komt te vervallen.

Financiële informatie

Onderhoud

In bijlage 1 zijn de jaarlijkse kosten weergegeven voor het onderhoud, beheer en renovaties. Er is nu een structureel tekort van € 108.000 (incl. VAT) die veroorzaakt wordt door prijsstijgingen en het terugnemen van het beheer en onderhoud van het zwembad. Tegenover de laatst genoemde staat voor dit deel een huuropbrengst. Hoe groot het deel vanuit de huur gedekt wordt, is op het moment van het opstellen van dit voorstel nog niet bekend, maar het zal het totale tekort minimaal met 50% terug dringen.

Verduurzaming

Voor scenario B (in de toekomst verplicht voor alle gebouwen die behouden worden) is ongeveer een totale investering van € 14.000.000 (inclusief VAT) nodig voor het verduurzamen van alle gebouwen tot en met 2050, dit geeft een gemiddelde kapitaallasten van € 521.000.

Dit is een groot bedrag, maar deze kosten moeten gezien worden samen met de volgende punten:

1. Een deel van deze kosten kan vergoed worden uit verschillende subsidies, bijvoorbeeld DUMAVA, ISDE etc.
2. Verduurzamen is gecombineerd met onderhoud, waardoor onderhoudskosten lager uit vallen. (De lagere kosten zijn reeds meegenomen in de doorrekening van het onderhoud. Het niet uitvoeren van de verduurzaming zal tot een bijstelling van deze kosten leiden, het "Werk met Werk" principe
3. Daarnaast leiden de genomen maatregelen tot een besparing op het verbruik, uiteindelijk zelfs tot een besparing op gas van 99% en op elektra van 12%, hierdoor zit er ook een terugverdiendtijd (op basis van de huidige tarieven) verbonden aan de te nemen maatregelen.
4. Ook huurders van panden kunnen een bijdrage leveren aan de verduurzaming. Zij kunnen zelf investeren of hun huur kan omhoog omdat hun energierekening omlaag gaat.

In bijlage 2 zijn de investeringen per gebouw voor de komende 10 jaar weergegeven, gebaseerd op de routekaart en afgestemd met de onderhoud.

Vervolg

Het DMJOP is een koersdocument voor de bedrijfsvoering. Op basis van het DMJOP bereiden we verduurzaming, renovaties en vervangingswerkzaamheden voor. Bij iedere volgende begroting worden de consequenties van het DMJOIP verwerkt en worden de ter beschikking stelling van investeringskredieten met A-categorie aan de raad voorgelegd. Hiermee wordt aparte besluitvorming de individuele investeringsvoorstellen die bedoeld zijn voor de verduurzaming en onderhoud zoals beschreven in het DMJOP voorkomen.

Communicatie

Met alle gebruikers wordt het DMJOP besproken en worden ze meegenomen en betrokken bij de voorbereiding om waar mogelijk in gezamenlijkheid de vanuit het gebruik gewenste aanpassingen en verbeteringen mee te nemen.

In een tijd van bezuinigingen is het belangrijk de samenleving mee te nemen in de kosten om gebouwen te behouden als ook de investeringen die de komende jaren nodig zijn om te verduurzamen, waardoor er een belangrijke bijdrage wordt gedaan aan onze doelstellingen rondom energieverbruik en klimaat.

Eerdere besluitvorming

asgg

Bijlagen

1. Bijlage 1. Duurzaam Meerjaren OnderhoudsPlan 2024 - 2033.pdf
2. Bijlage 2 Definitieve routekaart verduurzamen gemeentelijk vastgoed Alblasserdam.pdf
3. Bijlage 3 Overzicht kosten verduurzaming en investering per gebouw.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Alblasterdam;

gelet op:
artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet

B E S L U I T:

1. in te stemmen met de verwerking van de financiële gevolgen van het meer jaren onderhoudsplan in de meerjarenbegroting 2024 - 2027 op basis van de prognose 2024 - 2033 (MJOP)
2. in te stemmen met de financiële gevolgen van de investeringen voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed te verwerken in de meerjarenbegroting 2024 - 2027 op basis van de prognose 2024 - 2050 (DMJOP)