



Raadsvoorstel

Agendapunt commissie: Routekaart verduurzaming (Bestuursopdracht Vastgoed)

Gegevens steller:

Naam: van Dinther / Bressers
Telefoonnummer: +31639361088
Emailadres: jeffrey.van.dinther@valkenswaard.nl

Gegevens agendapunt:

Agenda punt: Routekaart Verduurzaming
Zaaknummer: 412916
Datum raadsvergadering: 29-1-2026
Portefeuillehouder: F. Potters

Onderwerp:

Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed

1. Voorstel:

1. De Routekaart verduurzaming vastgoed en de daarin opgenomen uitgangspunten vast te stellen;
2. Het investeringskader voor de opgenomen verduurzamingsprojecten in de periode tot aan 2030 vast te stellen;
3. Investerings in verduurzaming deels terug te laten vloeien via de exploitatievoordelen die gebruikers/huurders hebben en hiervoor de 80/20 verdeelsleutel als standaard vast te stellen.

2. Inleiding:

Het opstellen van de Routekaart verduurzaming maakt onderdeel uit van de bestuursopdracht 2024-2028 en heeft als doel grip te krijgen op de wettelijk verplichte verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

Het klimaatakkoord voorschrijft een wettelijke verplichting van 95% reductie van de CO₂-emissie in 2050 ten opzichte van 1990 en een reductie van 55% in 2030. Een routekaart helpt organisaties met een grote vastgoedportefeuille, zoals gemeenten, om op een strategische en doelmatige manier invulling te geven aan deze grote verduurzamingsopgave.

De routekaart vormt het strategische kader waarmee invulling gegeven wordt aan een logische volgordelijkheid maar waarmee ook, globaal, de initiële investering van de verduurzamingsopgave inzichtelijk gemaakt wordt.

De routekaart richt zich op de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed dat in eigendom is van de gemeente Valkenswaard. De scope bestaat uit 43 gebouwen met een totaal bruto vloeroppervlakte van circa 42.000m². De portefeuille stoot jaarlijks circa 1.300 ton kg CO₂ uit. Dat staat gelijk aan de gemiddelde uitstoot van 70 huishoudens in Nederland.

Deze doorrekeningen zijn eind 2024 gemaakt met de vastgoedportefeuille zoals deze op dat moment in eigendom was. Recente toevoegingen zijn hierin nog niet opgenomen, bij een herijking van de routekaart moeten deze worden toegevoegd.

Ten opzichte van 1990 is er reeds een CO₂-reductie gerealiseerd. Op basis van de uitgangspunten van de Sectorale Routekaarten en de vastgestelde emissieregistratie van de overheid wordt deze reductie ingeschat op 40,4%. Dit betekent dat voor de tussendoelstelling in 2030 nog circa 15% reductie moet worden gerealiseerd.

De Routekaart verduurzaming dient iedere 4 jaar te worden herijkt. Bij deze herijking wordt de volgende termijn verder in detail uitgewerkt en kan ook worden aangesloten op de laatste (technische) ontwikkelingen, wetgeving en veranderingen in de portefeuille.

3. Beoogd effect:

Gemeenten zijn, als vastgoedeigenaar, vanuit de klimaatwet verplicht om hun vastgoed te verduurzamen in lijn met de doelstellingen voor 2030 en 2050. Deze klimaatwet voorschrijft ook dat hiervoor een strategisch planmatige aanpak opgesteld moet worden, bijvoorbeeld in de vorm van een routekaart. Het werken vanuit een planmatige aanpak geeft organisaties de mogelijkheid om de verduurzaming efficiënt en effectief uit te voeren waarbij kapitaalvernietiging zoveel als mogelijk wordt voorkomen. Daarbij blijft de uitvoering zowel financieel als operationeel hiermee ook haalbaar.

Deze routekaart beschrijft een aantal uitgangspunten voor de wijze waarop we ons vastgoed gaan verduurzamen:

- Nieuwbouw realiseren we energieneutraal (ENG). Vanaf 2030 is het opleveren van emissievrije gebouwen verplicht, voor overheidsinstanties geldt die verplichting al vanaf 2028.
- Maak zoveel mogelijk gebruik van de natuurlijke momenten. Zowel de vervangingsmomenten vanuit de meer jaren onderhoudsplannen (MJOP) als het natuurlijke vervangingsmoment van gebouwen op basis van technisch/financiële levensduur.
- Bij verduurzaming van bestaande bouwen is het uitgangspunt "CO₂-neutraal waar dat kan". We werken daarmee zoveel mogelijk meteen naar

het einddoel. Gedeeltelijk verduurzamen om later verder te verduurzamen is vaak inefficiënt en kostenverhogend. In sommige situaties kan hiervan om moverende redenen afgeweken worden.

- Bij het uitvoeren van verduurzaming beginnen we altijd met isoleren (én ventileren) voorafgaand aan of minimaal gelijktijdig met de warmtewissel.
- Naast fysieke verduurzamingsingrepen sturen we ook op energieverlaging bij de gebruiker door onder andere het inrichten van actieve monitoring van energieverbruik alsook energie coaching.
- Richt de verduurzaming niet direct op de meest complexe projecten (met name monumenten). Technologie ontwikkelt zich snel, het is de kunst om toekomstige ontwikkelingen die verduurzaming van deze gebouwen vergemakkelijken niet in de weg te zitten.

De primaire focus van de routekaart ligt nu op het behalen van de doelstelling van 2030, met de verdere blik op de doelstelling van 2050.

In de routekaart zijn een aantal objecten gedefinieerd die op dit moment al in de planning staan voor een huisvestingsingreep. Wat deze ingreep precies inhoud is nog niet altijd duidelijk. Het uitgangspunt is gehanteerd dat de huidige CO₂-uitstoot van deze gebouwen naar 0 wordt teruggebracht door bijvoorbeeld sloop, vervangende nieuwbouw of herhuisvesting. Hiermee wordt een reductie van de CO₂-uitstoot van 46% voorzien ten opzichte van 1990.

De routekaart voorziet vervolgens het verduurzamen van 5 gebouwen tot aan 2030. Vanwege operationele uitvoerbaarheid wordt de focus gelegd op het realiseren van 4 gebouwen tot aan 2030. Verduurzaming van Gymzaal 't Gegraaf wordt daarmee nog doorgeschoven.

Het uitvoeren van de verduurzaming van deze 4 gebouwen is een totale initiële investering van circa € 7.5 miljoen benodigd. Deze projecten resulteren daarmee in een CO₂-reductie in 2030 van circa 62% ten opzichte van 1990. Hiermee wordt de doelstelling van 55% ruimschoots gehaald.

Het overblijvende deel van de portefeuille dient tussen 2031 en 2050 verduurzaamd worden. Bij de herijking van deze routekaart wordt de volgende 4 jaar in detail uitgewerkt.

Na 2030 moet er rekening gehouden worden met gemiddeld 2 projecten per jaar, voor de periode 2031-2050 is daarvoor een initiële investering benodigd van circa € 20,5 miljoen (prijspeil eind 2024, o.b.v. kengetallen). De totale verduurzaming van het bestaande vastgoed komt daarmee op circa € 25.7 miljoen tussen nu en 2050.

4. Argumenten:

1.1 Voldoen aan wettelijke verplichting uit het Klimaatakkoord

Het opstellen van een richtinggevend sturingsdocument zoals een routekaart is vanuit het klimaatakkoord verplicht voor organisaties met een grote vastgoedportefeuille om te sturen op de klimaatdoelen van 2030 en 2050. Deze routekaart dient iedere 4 jaar te worden herijkt en geactualiseerd.

1.2 Onderdeel van Bestuursopdracht 2024-2028

Het opstellen van de Routekaart verduurzaming is onderdeel van de Bestuursopdracht vastgoed 2024-2028. Met als doel om grip te hebben op de verduurzamingsopgave van het gemeentelijk vastgoed.

1.3 Met onze inspanningen tot aan 2030 halen we de doelstelling van 55% reductie in 2030

Voor de totstandkoming van de routekaart hadden we reeds 40% reductie behaald. In de totstandkoming van de routekaart zijn vijf huisvestingsprojecten gedefinieerd welke reeds zijn of in de periode 2025-2030 worden gerealiseerd. In de routekaart is het uitgangspunt gehanteerd dat deze ook daadwerkelijk tussen 2025 en 2030 worden gerealiseerd. Dit draagt voor 6% bij aan de resterende reductie doelstelling.

Om de doelstelling van 2030 te behalen zijn in de routekaart 5 aanvullende objecten (totaal circa 19.850m² BVO) aangemerkt om te verduurzamen in de periode tot aan 2030. Gelet op de operationele capaciteit en realistische planning om projecten ook vóór 2030 op te leveren is het voorstel om 4 projecten ook daadwerkelijk uit te voeren voor 2030. Met het verduurzamen van deze 4 gebouwen komt de CO₂-reductie in 2030 op circa 62% ten opzichte van 1990. Hiermee wordt de doelstelling van 55% in 2030 gehaald.

2.1 Planmatig en gestructureerd werken naar de (eind)doelstelling

Door te werken vanuit de uitgangspunten en de prioritering werken we op een gestructureerde en planmatige manier toe naar, met name, de einddoelstelling van 2050; een energie neutrale vastgoedportefeuille. Deze manier van werken zorgt ervoor dat we op een efficiënte en effectieve manier verduurzamen, waarbij we zoveel mogelijk aansluiten op natuurlijke vervangingsmomenten. Door projecten te spreiden en niet teveel tegelijk te willen doen zorgen we er daarbij ook voor dat het geheel ook operationeel uitvoerbaar is.

In sommige gevallen zal een investering in verduurzaming in combinatie met groot onderhoud de levensduur wel verlengen maar vergt dit forse financiële impulsen. Veel panden zijn meer dan 40 jaar oud. Mogelijk is nieuwbouw in die situatie een beter alternatief. Deze afweging zullen we telkens maken.

3.1 Exploitatievoordelen deels gebruiken om investeringen te dekken

Als eigenaar is de gemeente degene die de investeringen doorvoert en daarvan de lasten heeft. De voordelen van verduurzaming zijn vooral te behalen in de exploitatie van de gebruikers. We vinden het dan ook reëel om via een opslag op de huur van de accommodaties, een deel van de investeringen (minus eventuele subsidies) in verduurzaming te verhalen op de gebruikers.

Een verdeling van 80/20 is daarbij gebruikelijk. De gemeente ontvangt 80% van haar investeringslasten terug. De gebruiker heeft 20% voordeel in haar exploitatie.

De gebruiker heeft hierdoor een voordeel en wordt gestimuleerd om te besparen. Hoe lager het energieverbruik hoe minder kosten ze hebben. Door het energieverbruik na ingebruikname actief te monitoren kunnen we zien of de exploitatievoordelen ook daadwerkelijk behaald worden.

De gemeente ontvangt op deze wijze nog een deel van haar lasten terug. Overigens kan de gemeente in bepaalde gevallen zowel eigenaar als gebruiker zijn. In deze situatie zijn opslagen niet nodig, dit is onnodig rondpompen van geld.

5. Kanttekeningen:

1.1 Netcongestie kan een belemmerende factor zijn

Netcongestie speelt helaas een belangrijke rol bij (grootschalige) verduurzamingsprojecten. Wanneer gebouwen energieneutraal en gasloos worden neemt de vraag (en teruglevering) van elektriciteit aanzienlijk toe. Het is op dit moment nog niet duidelijk in hoeverre dit een probleem vormt in de uitvoering van de opgenomen projecten. Het is echter wel een uitvoeringsrisico om rekening mee te houden.

Mogelijkerwijs kunnen sommige van de ingrepen (zoals isolatie) al wel worden uitgevoerd en moet de warmtewissel (van gas naar bijvoorbeeld een warmtepomp) tijdelijk worden uitgesteld. Bij aanvang van de projecten wordt dit nader onderzocht.

1.2 Onlangs aangekochte objecten zijn niet opgenomen in de routekaart

De routekaart is gebaseerd op de vastgoedportefeuille eind 2024. Dit betekent dat een aantal recent aangekochte panden hierin nog niet opgenomen zijn. Voor het pand Waalreseweg 5 wordt momenteel onderzoek gedaan naar de toekomstige invulling. De Haak 14 is nog niet in eigendom, dit zal waarschijnlijk eind 2025 geëffectueerd worden. Om deze redenen zijn deze nog niet opgenomen in de routekaart, bij een toekomstige herijking (iedere 4 jaar) wordt wederom gekeken naar de dan actuele portefeuille.

2.1 Verduurzamingsopgave vraagt extra uitvoeringscapaciteit

Ook met een beperkter aantal projecten tot aan 2030 is de verduurzamingsopgave nog steeds erg groot. Tot aan 2050 moeten we rekening houden met

gemiddeld 2 verduurzamingsprojecten per jaar. Naar verwachting past het niet binnen de huidige capaciteit om deze projecten te leiden en programmatisch te sturen op de gehele verduurzamingsopgave. Wanneer er meer zicht is op de noodzaak van aanvullende capaciteit wordt dit op een ander moment ter besluitvorming voorgelegd.

3.1 Bekostigen vanuit exploitatievoordeel resulteert in hogere huurtarieven

Wanneer we een groot deel van de investering (80%) in verduurzaming bekostigen vanuit het exploitatievoordeel dat ontstaat bij de huurder (in de situatie dat zij verantwoordelijk zijn voor de exploitatiekosten) gaan de huurtarieven van de verduurzaamde objecten omhoog. Het uitgangspunt is dat dit netto voor de huurder geen financiële consequenties heeft. Om hier grip op te hebben gaan we energieverbruiken na ingebruikname van verduurzaamde gebouwen actief monitoren.

6. Financiën:

Het vaststellen van de routekaart en de uitgangspunten leidt niet direct tot nieuwe lasten of baten in de begroting. De kosten van het opstellen van de routekaart zijn reeds voorzien in de (egalisatie) reserve vastgoed.

Het uitvoeringsprogramma daarentegen wel. Hiervoor zijn in de begroting 2026-2029 de volgende indicatieve investeringsbedragen geraamd op basis van de routekaart.

Pand (bedragen x € 1.000)	2026	2027	2028	2029
Cultureel centrum de Hofnar	2.401	0	0	0
Gemeentewerf	0	2.214	0	0
Gymzaal Emmalaan	0	0	538	0
Gemeentehuis	0	0	0	1.879

Deze bedragen zijn reeds opgenomen in de begroting. Hierdoor heeft dit voorstel geen effect op de bandbreedte. Dekking hiervan vindt plaats door onderhoudsgelden, DUMAVA- of andere subsidies, en verlaging van energiekosten en is verwerkt in de begroting 2026-2029.

Voor een drietal investeringen zijn reeds DUMAVA-subsidies aangevraagd en is reeds ca € 1,54 miljoen toegekend. Afhankelijk van de daadwerkelijke kosten zal het definitieve bedrag worden vastgesteld na afronding van de investering. De voorbereidingen zijn gestart om plannen van aanpakken op te stellen en aanbestedingen voor te bereiden.

Indien de financiële consequenties afwijken van de indicatieve ramingen zullen deze bijgesteld worden via de reguliere P&C documenten.

7. Participatie:

n.v.t.

8. Communicatie

n.v.t.

9.Vervolg

Na vaststelling van de routekaart en het investeringskader voor de eerste drie projecten wordt direct opgestart met de verdere uitvoering om ook te kunnen voldoen aan de maximale oplevertermijn vanuit de DUMAVA-subsidie.

Bijlage(n)

1. Beleidsstuk Routekaart Verduurzaming Gemeente Valkenswaard