



Routekaart verduurzamen Vastgoed DFM

augustus 2022

De Fryske Marren

Cluster Vastgoed

Inhoudsopgave

Resumé	5
1. Inleiding	7
2. Planning verduurzaming Vastgoed	7
2019 e.v.	8
3. Nieuwbouw en uitbreiding voldoet aan BENG	8
3.1. Bijna energieneutraal (BENG) bouwen	8
3.2. Gemeentelijke nieuwbouw/uitbreidingsplannen	8
3.3. BENG werkt kostenverhogend	8
2020 - 2021	9
4. Verduurzamen sportzaal Woudfennen	9
4.1. Pilot project	9
4.2. Verduurzaming Woudfennen uitgesteld	9
4.3. Inzetten krediet voor het Brûsplak.....	9
5. Verduurzamen Swimfun-Sportfun	10
5.1. Verduurzamen Swimfun-Sportfun	10
2023	11
6. Verduurzamen kantoorgebouwen naar energielabel C	11
6.1. Opgave voor De Fryske Marren.....	11
6.2. Verduurzaming Herema State 1	11
6.3. Verduurzaming Herema State 5	12
6.4. Verduurzaming servicepunt Lemmer	12
6.5. Verduurzaming buurtzorg Balk.....	12
Periode 2023 - 2030	13
7. Verlagen CO₂ uitstoot met 49%	13
7.1. Eerste stap verduurzaming vastgoedportefeuille	13
7.2. Planning periode 2023 t/m 2030.....	13
7.3. Opbouw vastgoedportefeuille naar bouwjaar	13
7.4. Milieuwinst in deze periode	14
Periode 2031 - 2050	15
8. Verlagen CO₂ uitstoot tot 95%	15
8.1. Planning periode 2031 t/m 2036.....	15
8.2. Milieuwinst in deze periode	15
8.3. Beoogde eindresultaat niet behaald	15
8.4. Huurpanden, nu én in de toekomst	15

Financiën	17
9. Financiële gevolgen voor de begroting van DFM	17
9.1. Berekende kosten verduurzaming gemeentelijk Vastgoed van 2021-2036	17
9.2. Benodigde middelen voor verduurzaming Vastgoed:.....	17
9.3. Beschikbare middelen uit de voorziening Vastgoed	18
9.4. Financiële gevolgen voor de begroting van DFM	18
Verhoging voorziening Vastgoed	20
10. Verhogen bestaande voorziening Vastgoed	20
10.1. Egaliseren kosten via verhogen van de bestaande voorziening Vastgoed.....	20
10.2. Voorschriften BBV	20
10.3. Bepaling jaarlijkse dotatie	20
Vorbereidingskrediet	21
11. Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet	21
Energiemanagement en energicoördinator	22
12. Invoeren energimanagement	22
12.1. Waarom energimanagement invoeren?	22
12.2. Doelen van energimanagement	22
13. Instellen functie energicoördinator	23
13.1. Waarom de functie energicoördinator instellen?	23
13.2. Omvang functie energicoördinator	23
CO₂-Prestatieladder	24
14.1. Certificering op de CO ₂ -Prestatieladder	24
14.2. Relatie verduurzaming Vastgoed met CO ₂ -Prestatieladder	24
Voorbeeldfunctie	25
15.1. Gemeente hebben een voorbeeldfunctie bij de verduurzaming	25
Accommodatiebeleid	26
16. Dringend behoefte aan accommodatiebeleid	26
16.1. Indeling gemeentelijk Vastgoed	26
16.2. Opstellen accommodatiebeleid	26
16.3. Scope accommodatiebeleid	26
16.4. Herijking verduurzamingsmaatregelen	26
Risicoparagraaf	27
17. Risicofactoren en risico's	27
17.1. Te benoemen risicofactoren	27
17.2. Te benoemen risico's.....	27

Resumé

Routekaart:

Deze Routekaart geeft weer hoe gemeente De Fryske Marren haar Vastgoed portefeuille gaat verduurzamen om daarmee te voldoen aan de afspraken uit het Klimaatakkoord, zonder daarbij op technische details in te gaan. Wij gaan in op de planning, de kosten en de resultaten in milieuwinst van de verduurzaming. Dit resumé geeft al vast een inkijkje in de highlights van deze gemeentelijke Routekaart. In de bijlagen bij de Routekaart leggen wij verantwoording af over hoe gegevens zijn verzameld, geïnterpreteerd en verwerkt tot een concreet stappenplan.

Opgave:

De opgave is groot, bijna **50% CO₂ reductie in 2030** en **95% reductie in 2050**, ten opzichte van het referentiejaar 1990. Voor onze gemeente betekent dit het verduurzamen van **71 gebouwen** met een totale oppervlakte van ruim **50.000 m²**

Planning:

De verduurzaming van deze 71 gebouwen is uitgesmeerd over de periode 2023 tot en met 2036. Dat betekent dat we gemiddeld **5 panden per jaar** moeten verduurzamen. Waar mogelijk gebruiken wij natuurlijke momenten bij vervanging van bijvoorbeeld dakbedekking of installaties. Gelet op de vervangingscyclus van deze gebouwdelen is dat niet altijd mogelijk. Dat komt omdat wij in een relatief korte periode veel gebouwen moeten verduurzamen.

Milieuwinst:

In 2030 voldoen we theoretisch aan de vermindering van de CO₂ uitstoot met **50,4%**. Uitgangspunt daarbij is dat we alle gebouwen opwaarderen naar een **energielabel A**. Van 2031 tot en met 2036 kan de CO₂ uitstoot met nog eens **12,6%** dalen waarmee een reductie van 63% gerealiseerd wordt. Door het voeren van een actief energiemanagement vóór en ná verduurzaming kunnen wij nog zo'n **5% tot 10%** uitstoot reduceren. Een verdere verduurzaming van de gebouwen is bijna niet mogelijk, tenzij tegen extreem hoge kosten.

Er zijn **aanvullende maatregelen** nodig om in 2050 te voldoen aan een reductie van 95% CO₂ uitstoot. Afstoten van vastgoed, vastgoed slopen en vervangen door zeer energiezuinige gebouwen, inkopen van 100% groene stroom of het zelf opwekken van extra stroom.

Kosten:

De totale kosten voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed ramen wij op afgerond **11,3 miljoen Euro**. Een kleine **2,5 miljoen Euro** is beschikbaar via de **voorziening Vastgoed**. Voor de resterende **8,8 miljoen Euro** moeten aanvullende middelen beschikbaar komen. Hiermee komen de verduurzamingskosten gemiddeld op **€ 251/m²**. Deze kosten zijn zo gelijkmatig mogelijk gespreid over de periode tot en met 2036.

Wij stellen voor om voor deze uitgaven een Voorziening Verduurzaming in te stellen, met een dotatie á **€ 664.868 per jaar** over de periode **2023 t/m 2036**. Deze voorziening voegen wij toe aan de voorziening Vastgoed, waarbij wij een strikt gescheiden boekhouding en aparte administratie bijhouden. Op die wijze is het mogelijk de uitgaven voor de verduurzaming goed te monitoren en verantwoorden. Om daarnaast de ambities op het vlak van energie management te kunnen halen, stellen wij voor om **budgetneutraal** een energicoördinator aan te stellen.

Vorbereidingskrediet:

Onderdeel van het geraamde verduurzamingsbudget zijn kosten voor adviezen (bouwkundig, installaties en constructies), het opstellen van plannen en projectleiding. De totale kosten daarvan ramen wij op **1,55 miljoen Euro**. Wij stellen voor om voor de eerste 3 jaar (2023-2025) hier een **voorbereidingskrediet** voor beschikbaar te stellen van **€ 350.000**. Dit verhoogd de slagvaardigheid van de voorbereiding aanzienlijk. Over bestedingen leggen wij **achteraf periodiek verantwoording af** door middel van rapportages.

1. Inleiding

Klimaatakkoord

In het kader van het Klimaatakkoord is landelijk afgesproken dat 12 sectoren een Routekaart moeten maken, waaronder gemeenten het rijksvastgoedbedrijf, onderwijs, sport, zorg, en de politie.

Voor u ligt de Routekaart (planning) die wij hebben gemaakt voor het verduurzamen van het gemeentelijk Vastgoed, om te voldoen aan de afspraken uit het klimaatakkoord.



Gemeentelijke Routekaart

In deze Routekaart beschrijven wij wat nodig is om de vastgoedportefeuille van gemeente De Fryske Marren te verduurzamen. Daarbij zoomen wij in op de planning, de kosten en de effecten. De kosten zijn gebaseerd op kengetallen en ramingen. Pas bij de definitieve uitwerking van de plannen is het mogelijk een accurate kostenraming te maken. Wij hebben bij het opstellen rekening gehouden met de gemeentelijke Duurzaamheidsvisie en de afspraken uit het Klimaatakkoord. De Routekaart is visueel weergegeven in **bijlage 1**.

Afspraken klimaatakkoord

Onderstaand de belangrijkste ijkpunten uit het Klimaatakkoord uitgelicht:

- Nieuwe overheidsgebouwen zijn vanaf 2019 bijna energieneutraal (**BENG**). Dit geldt ook voor uitbreidingen van bestaande gebouwen.
- Alle kantoorgebouwen > 100 m² hebben in 2023 **energielabel C**.
- In 2030 **49% minder CO₂** uitstoten dan in 1990.
- In 2050 **95% minder CO₂** uitstoten dan in 1990.

Duurzaamheidsvisie

Gemeente De Fryske Marren heeft haar eigen duurzaamheidsambities opgenomen in een duurzaamheidsprogramma. Samen met de afspraken uit het Klimaatakkoord vormt deze de basis voor de gemeentelijke Routekaart van De Fryske Marren. Bij de verduurzaming van het vastgoed zoeken wij zo veel mogelijk aansluiting bij het duurzaamheidsprogramma.

Benodigde inspanning

Er zijn forse financiële inspanningen nodig om de doelstellingen te halen. Soms staan de plannen op gespannen voet staan met de (financiële) mogelijkheden in de gemeentelijke begroting. Het is dan noodzakelijk keuzes te maken. Bijvoorbeeld plannen doorschuiven, omdat er geen financiële mogelijkheden zijn. Maar we mogen niet uit het oog verliezen dat het geen vrijblijvende zaak is om te verduurzamen. Er zijn internationaal, nationaal en sectoraal afspraken gemaakt, die wij moeten nakomen. Dit alles om de opwarming van de aarde een halt toe te roepen en de CO₂ uitstoot terug te brengen naar een aanvaardbaar niveau. De gemeente heeft daarin een duidelijke **voorbeeldfunctie!** Zie ook het aparte hoofdstukje op **pagina 22** dat hier aandacht aan besteed!

2. Planning verduurzaming Vastgoed

Wij hebben een planning opgesteld voor het verduurzamen van het gemeentelijk Vastgoed. In de volgende hoofdstukken gaan wij daar chronologisch nader op in. Ook is door ons een financiële planning opgesteld en een planning met de geprognosticeerde effecten op de vermindering van de CO₂ uitstoot. Voor deze plannen verwijzen wij naar de **bijlagen 6 en 7** bij deze Routekaart.

Verder stellen wij voor om budgetneutraal een energiecoördinator aan te stellen (zie 13.2).

2019 e.v.

3. Nieuwbouw en uitbreiding voldoet aan BENG

3.1. Bijna energieneutraal (BENG) bouwen

Met ingang van 1 januari 2019 moeten nieuwe overheidsgebouwen voldoen aan de eisen van BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Dat geldt ook voor een eventuele uitbreiding van bestaande overheidsgebouwen. Voor de overige sectoren gold hiervoor de datum 1 juli 2020.

Dat voor overheden een eerdere datum is vastgesteld heeft als reden dat overheden een voorbeeldfunctie hebben. Het kabinet heeft later besloten de datum voor de overige sectoren op te schorten naar 1 januari 2021. Oorzaak van deze opschorting was de vertraagde oplevering van de benodigde software.

3.2. Gemeentelijke nieuwbouw/uitbreidingsplannen

Op heel korte termijn staan er geen concrete nieuwbouw- of uitbreidingsplannen op stapel. De uitbreiding van het gemeentehuis Herema State 1 in Joure is waarschijnlijk het eerste uitbreidingsplan, waar we met de regels voor BENG te maken krijgen.

3.3. BENG werkt kostenverhogend

Dat de regels voor BENG kostenverhogend gaan werken op een nieuwbouw- of uitbreidingsplan, zal geen verrassing zijn. Vloeren, wanden en daken moeten een (veel) hogere isolatiewaarde hebben, maar ook installaties moeten energiezuinig en gasloos zijn uitgevoerd. Daarnaast zal er aandacht moeten zijn voor het zelf opwekken van energie met bijvoorbeeld zonnepanelen op daken. Geraamd wordt dat de bouwkosten van BENG bouwen zo'n 30% hoger zijn.

2020-2021

4. Verduurzamen sportzaal Woudfennen



Afbeelding 1: Sportzaal Woudfennen

4.1. Pilot project

Ad hoc gebeurt er al het nodige op het gebied van verduurzaming van gebouwen. Voorbeelden zijn de gasloze gemeentewerf in Lemmer en de gasloze “glazen vleugel” van het gemeentehuis in Joure. Het lag in de bedoeling de verduurzaming van sportzaal Woudfennen als pilot project te gebruiken. Dit was een bewuste keuze, omdat wij de sportzaal zeker nog 10 tot 15 jaar voor het huidige doel inzetten. Opedane kennis kon meegenomen worden bij de verduurzaming van de overige gebouwen. Voor dit pilot project was een krediet beschikbaar gesteld van € 250.000.

4.2. Verduurzaming Woudfennen uitgesteld

In verband met bezuinigingen moesten we in 2021 projecten aandragen, waar een krediet voor beschikbaar was, maar die nog niet in uitvoering waren. De verduurzaming van Woudfennen was een dergelijk project, dat we om die reden uitstellen naar 2025. Wel is er inmiddels een verduurzamingsplan voor het gebouw opgesteld.

4.3. Inzetten krediet voor het Brûsplak

In de afgelopen periode is er onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor het huisvesten van diverse maatschappelijke en culturele instellingen uit Joure. Voor het realiseren van dit project, onder de naam Brûsplak, zijn diverse varianten onderzocht. In het raadsvoorstel is voorgesteld het krediet voor de verduurzaming van sportzaal Woudfennen in te zetten voor de realisatie van het Brûsplak. Omdat het krediet voor de verduurzaming van sportzaal Woudfennen niet meer beschikbaar is, is de uitvoering in 2025 opnieuw financieel ingepland.

5. Verduurzamen Swimfun-Sportfun

5.1. Verduurzamen Swimfun-Sportfun

Het complex van Swimfun-Sportfun is van alle gemeentelijke gebouwen met afstand de grootste verbruiker van energie. Dat geldt zowel voor het elektriciteits- als gasverbruik. Bij dit complex is dan ook veruit de grootste winst te halen in het terugdringen van de CO₂ uitstoot. De directie van Sportbedrijf De Fryske Marren heeft voor het verduurzamen van het complex een plan op laten stellen door een adviesbureau.

Dit plan bestaat in hoofdlijnen uit de volgende onderdelen:

- Het vervangen van de gasgestookte installaties door een warmtepompsysteem.
- Het aanbrengen van 1.495 zonnepanelen op het te overkappen parkeerterrein, het plaatsen van 238 zonnepanelen op het dak van de sporthal en het plaatsen van 300 zonnepanelen op de geluidswal.

Het gasverbruik zal door het warmtepompsysteem afnemen van 314.291 m³ per jaar naar ca. 30.000 m³ per jaar, maar de elektriciteitsbehoefte zal hierdoor juist toenemen. Het plaatsen van de zonnepanelen compenseert de toename van het elektriciteitsverbruik ruimschoots. Het daarna nog in te kopen elektriciteitsverbruik zal als gevolg van de verwachte opbrengst van de zonnepanelen dalen van 781.850 kWh naar 666.566 kWh per jaar (min 115.000 kWh/jaar).

SDE+ subsidie

Voor de plannen is een SDE+ subsidie aangevraagd, welke inmiddels is toegekend. Uitbetaling van de SDE+ subsidie vindt plaats over een periode van 15 jaar. In het eerste jaar zal dat om een bedrag gaan van ca. € 42.000.

Gevolgen voor de exploitatie

Voor de zonnepanelen is in de businesscase uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 15 jaar. De verwachting is dat de panelen 25-30 jaar meegaan. Door het installeren van het warmtepompsysteem en de zonnepanelen gaan de exploitatielasten voor energie en opwekking minder stijgen dan zonder de investering het geval zou zijn.

Baten

In overleg moet Sportbedrijf De Fryske Marren gedurende een periode van 15 jaar de totale investering terug betalen via een kostendekkende huurverhoging van € 140.000 á € 180.000 per jaar. Deze termijn is gelijk aan de afschrijvingstermijn uit de businesscase.

6. Verduurzamen kantoorgebouwen naar energielabel C

6.1. Opgave voor De Fryske Marren

In 2023 moeten alle kantoorgebouwen in Nederland die groter zijn dan 100 m² voldoen aan energielabel C. Voor De Fryske Marren gaat het daarbij om de gebouwen in de onderstaande tabel. In 2019 zijn nieuwe energie labels opgesteld voor deze gebouwen, zoals aangegeven in de tabel.

Code	Object	Adres	Postcode	Plaats	Label	BVO
A1	Gemeentekantoren					
A101	Gemeentehuis	Herema State 1	8501 AA	Joure	D	7.242
A102a	Gemeentehuis	Herema State 5	8501 AA	Joure	F	1.235
A105	Servicepunt	Vissersburen 88	8531 ED	Lemmer	G	314
F1	Buurt- en jeugdcentra					
F101	Buurtzorg Balk	Bogermanstraat 7	8561 BK	Balk	D	310
Totaal ►						9.101

Tabel 1: Naar energielabel C te verduurzamen kantoorgebouwen

6.2. Verduurzaming Herema State 1

Bij de verduurzaming van Herema State 1 spreken we alleen over de oude state en de oudbouw in het midden. De verduurzaming van de glazen vleugel is bij de laatste verbouwing al uitgevoerd. Het huidige energielabel van Herema State 1 is **D**. Daar zijn de verduurzaming van de glazen vleugel en de plaatsing van 90 stuks zonnepanelen al bij inbegrepen. Ook de opwaardering van de isolatiewaarde van de platte daken van de oude nieuwbouw (Rc van 3,5 naar 6,0 m²K/W) is hier al bij inbegrepen.



Afbeelding 2: Herema State 1

Energie-index

De huidige energie-index van het D-label is **1,33**.

Naar verwachting is het label eenvoudig naar een

label C te verbeteren, door de bestaande verlichting in de oudbouw te vervangen door LED-verlichting. De bij label C behorende energie-index is **1,30 – 1,16**. Vervangen van de armaturen kan met betrekkelijk weinig overlast voor de medewerkers plaats vinden. De vraag is echter of we nu genoeg moeten nemen met een energielabel C. In de toekomst zal de overheid de eisen immers alleen maar opschroeven. De verwachting op dit moment is dat de overheid m.i.v. 1 januari 2030 een energielabel A gaat eisen. Het lijkt daarom verstandig om direct te streven naar een **label A**. Daar zijn wij in de berekeningen dan ook vanuit gegaan.

Uitbreiding Herema State 1

Uitbreiding van gemeentehuis Herema State 1 is noodzakelijk om alle personeel onder één dak te huisvesten, zoals bij de vorming van DFM is afgesproken.

Door Corona en het daarmee gepaard gaande thuiswerken heeft de planvorming voor deze uitbreiding vertraging opgelopen. Inmiddels is een start gemaakt met het opstellen van een programma van eisen (PvE). Het hybride werken is inmiddels al niet meer weg te denken, en zal van invloed zijn op de uitwerking van het definitieve plan. Volgens planning maken wij in 2022 een start met de uitwerking van de plannen voor uitbreiding van het gemeentehuis. Deze uitbreiding zal moeten voldoen aan de eisen voor **BENG**. Onderzocht wordt hoe de verduurzaming van de oudbouw van Herema State 1 te combineren is met de uitvoering van de uitbreidingsplannen.

6.3. Verduurzaming Herema State 5

De verduurzaming van Herema State 5 zetten we voorlopig “in de wacht”. Dit, in verband met de relatie met de uitbreidingsplannen voor Herema State 1. (In paragraaf 7.2. wordt het wel/niet verduurzamen of het “in de wacht” zetten van gebouwen verder toegelicht)

6.4. Verduurzaming servicepunt Lemmer

Het pand van het servicepunt in Lemmer is bij de vorming van De Fryske Marren aangekocht. Inwoners van Lemmer en omstreken vragen hier (verlenging van) hun rijbewijzen, paspoorten en ID-kaarten aan en halen die hier ook af. Het voormalige bankgebouw is een Rijksmonument en staat in het monumentenregister ingeschreven onder nummer 25760 (Nieuwburen 2).

Het oorspronkelijke bouwjaar van dit pand is niet bekend. Zeker is dat het pand begin 1900 al bestond. In 1962 en 1980 is het pand verbouwd, waarbij het pand in 1980 tot bankgebouw is aangepast. In 2012 vond de laatste verbouwing tot het huidige servicepunt plaats. Verduurzaming van een Rijksmonument is vaak lastiger dan bij andere gebouwen. Het uiterlijk en karakter aan de buitenzijde moet behouden blijven. De verduurzaming van het pand stemmen wij af met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Overigens gelden voor kantoren in Rijksmonumenten andere regels. Voor dergelijke kantoren is een lager energielabel toegestaan.



Afbeelding 3: Servicepunt Lemmer

6.5. Verduurzaming buurtzorg Balk

Verduurzaming van dit pand is afhankelijk van de gekozen oplossingsrichting voor het centrumplan Balk, dat nog in onderzoek is. De verduurzaming van buurtzorg Balk zetten wij daarom eerst “in de wacht”, tot er meer duidelijkheid bestaat over de gekozen richting. (zie ook paragraaf 7.2).

Periode 2023 - 2030

7. Verlagen CO₂ uitstoot met 49%

7.1. Eerste stap verduurzaming vastgoedportefeuille

In de periode 2023 t/m 2030 moeten wij een eerste stap maken met de verduurzaming van de vastgoedportefeuille van De Fryske Marren. In 2030 moet de totale CO₂ uitstoot met 49% verminderd zijn t.o.v. 1990. De VNG heeft een Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed opgesteld. Daarin staat aangegeven dat het energieverbruik van de gehele gebouwde omgeving tussen 1990 en 2019 is gedaald met ongeveer 18,5%. In de berekeningen en planning is daar rekening mee gehouden.

7.2. Planning periode 2023 t/m 2030

In de tabel in **bijlage 3, figuur 9** is een overzicht te zien van alle gebouwen die bij DFM in beheer zijn. Aangegeven is of wij een gebouw wel of niet verduurzamen, of voorlopig in de wachtstand plaatsen.

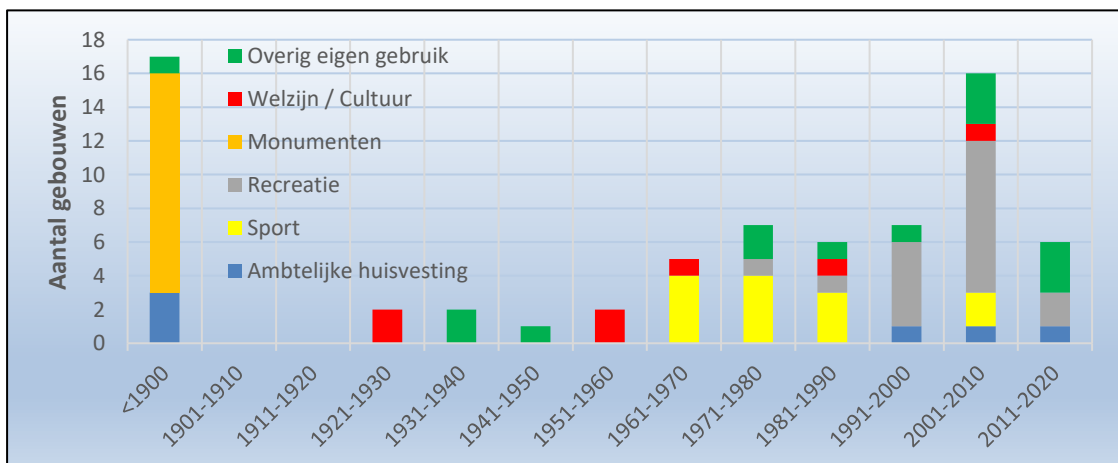
Sommige gebouwen gaan wij niet verduurzamen. Het betreft dan gebouwen waarvan de gemeente geen eigenaar is, waar geen energieverbruik is, die we gaan verkopen of slopen of die al verduurzaamd zijn. Gebouwen waar iets bijzonders mee aan de hand is hebben wij “in de wacht” gezet. Voorbeelden daarvan zijn het centrumplan Balk, masterplan Sint Nicolaasga of de Evenementenhal en het gebouw van Miks, beide in Joure.

Dat levert het volgende beeld op voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille:

- **nee**, niet verduurzamen: **50** gebouwen
- **ja**, wel verduurzamen: **54** gebouwen
- **in de wacht**: **17** gebouwen

In totaal moeten wij **71** gebouwen verduurzamen, waarvan 54 zeker en 17 gebouwen die we “in de wacht” zetten. De verduurzaming van Swimfun/Sportfun is in 2022 gereed. Volgens planning moeten we in de periode 2023 t/m 2030 **42** gebouwen verduurzamen (gemiddeld **5/jaar**) en vormt daarmee een grote opgave.

7.3. Opbouw vastgoedportefeuille naar bouwjaar



Grafiek 1: Leeftijdsopbouw vastgoedportefeuille

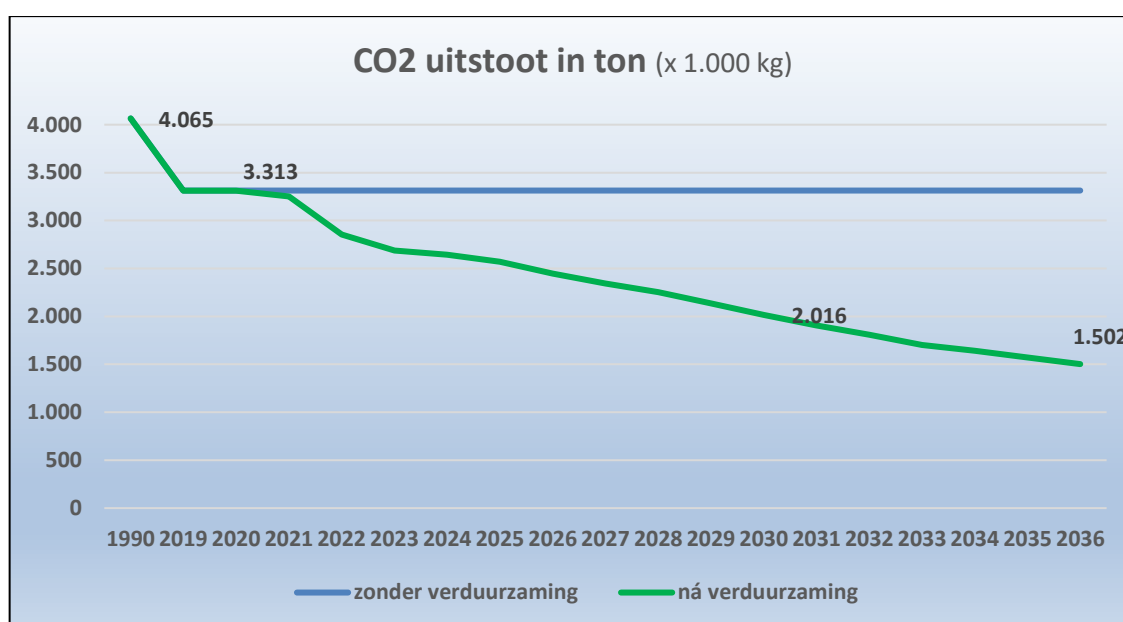
In de grafiek op de vorige pagina is voor een zestal gebruikscategorieën de leeftijdsopbouw van de te verduurzamen gemeentelijke gebouwen weergegeven.

Grofweg zijn deze te verdelen in de volgende leeftijdscategorieën:

- Bouwjaar ouder dan 1900	> 17 stuks
- Bouwjaar van 1901 t/m 1920	> 0 stuks
- Bouwjaar van 1921 t/m 1960	> 7 stuks
- Bouwjaar van 1961 t/m 1980	> 12 stuks
- Bouwjaar van 1981 t/m 2000	> 13 stuks
- Bouwjaar van 2001 t/m 2020	> <u>22 stuks</u>
Totaal	> 71 stuks

7.4. Milieuwinst in deze periode

In de periode 2023 t/m 2030 verlagen wij de CO₂ uitstoot theoretisch met **50,4%**. Dit is in de onderstaande grafiek weergegeven.



Grafiek 2: Effect verduurzaming op de CO₂ uitstoot

Daarmee voldoen wij aan de afspraak uit het Klimaatakkoord. Wel zijn hier twee voorwaarden aan verbonden.

Ten eerste dat alle (theoretisch) voorgestelde maatregelen ook daadwerkelijk zijn getroffen. Dat is niet altijd zeker, en moeten wij van geval tot geval onderzoeken en beoordelen.

Tweede voorwaarde is dat we de (theoretisch) berekende energie labels A ook echt halen. Dat controleren wij door de nieuwe energieverbruiken te monitoren en nieuwe energie labels op te laten stellen voor de verduurzaamde gebouwen.

Periode 2031 – 2050

8. Verlagen CO₂ uitstoot tot 95%

8.1. Planning periode 2031 t/m 2036

In de periode 2031 t/m 2036 gaan wij nog eens **28** gemeentelijke gebouwen verduurzamen. Dat betekent in de praktijk gemiddeld iets minder dan **5 gebouwen** per jaar. Ook dit lijkt een grote opgave, maar het gaat voornamelijk om kleinere gebouwen waar in verhouding minder - en eenvoudiger maatregelen volstaan.

8.2. Milieuwinst in deze periode

In de periode 2031 t/m 2050 verminderen wij de CO₂ uitstoot theoretisch met nog eens **12,6%** (zie grafiek 2 op pagina 13). Samen met het resultaat uit de periode 2021 t/m 2030 is de milieuwinst daarna ruim **63% minder CO₂ uitstoot** ten opzichte van 1990.

8.3. Beoogde eindresultaat niet behaald

Met het verlagen van de CO₂ uitstoot met totaal **63%** bereiken wij het beoogde einddoel van 95% reductie in 2050 dus niet.

Dat betekent dat er aanvullende maatregelen nodig zijn!

De VNG gaat er in haar rapport vanuit dat van het bestaande gebouwenbestand **40% niet** wordt verduurzaamd. De reden is dat de kosten voor verduurzaming van deze gebouwen (met eventueel een gelijktijdige upgradering) zodanig hoog uitvallen, dat vervangende nieuwbouw goedkoper is. Als omslaggpunt hanteren wij daarvoor **60 á 70% van de nieuwbouwkosten**. Vervangende nieuwbouw moeten we minimaal volgens de normen voor BENG uitvoeren. Bij een zeer goed uitgevoerd gebouw is het zelfs mogelijk meer energie op te wekken dan te verbruiken.

Vervangende nieuwbouw heeft uiteraard een groter positief effect op de vermindering van de uitstoot van CO₂. Voor hoeveel - en welke gebouwen dit gaat gelden bepalen we pas als er nader onderzoek heeft plaats gevonden. Zo nodig rapporteren en adviseren wij hierover op gebouwniveau.

Maatregelen met een positief effect op de CO₂ uitstoot zijn:

- Slopen van het oudere gebouwenbestand en deze vervangen door nieuwe - en zeer energiezuinige gebouwen volgens BENG (zie hier boven).
- Het verhogen van de bezettingsgraad, door onrendabele gebouwen af te stoten.
- Ontwikkelingen van de techniek op het gebied van verduurzaming. Wat nu niet kan, is in de toekomst misschien wel mogelijk.
- Compenserende maatregelen treffen door het zelf opwekken van energie, door middel van bijvoorbeeld een eigen zonnepark of één of meerdere windmolens.
- Ontwikkelen van een eigen energiecentrale die energie uit water kan halen (aquathermie). Onze waterrijke gemeente biedt daar volop mogelijkheden voor.

8.4. Huurpanden, nu én in de toekomst

Op dit moment huurt de gemeente een viertal panden of delen van panden.

Dit betreft de volgende (delen van) panden:

- Gemeentekantoor Woudstate in Joure
- Het Servicepunt in Balk
- Douche- en toiletgebouw in het centrum van Lemmer
- Pop- en Activiteiten Centrum in Lemmer (wordt gesloopt t.b.v. nieuwbouw Zuyderzee Lyceum)

Wij zijn voornemens met de verhuurders in gesprek te gaan over de mogelijkheden deze panden te verduurzamen en welke financiële consequenties dat voor ons heeft. In de toekomst houden wij voor aan te huren panden rekening met het energieverbruik.

Financiën

9. Financiële gevolgen voor de begroting van DFM

9.1. Berekende kosten verduurzaming gemeentelijk Vastgoed van 2021-2036

In de onderstaande tabel zijn de berekende totaalkosten voor de verduurzaming van het gemeentelijk Vastgoed weergegeven.

Kosten volgens RVO incl. Sportfun-Swimfun					
Kosten				Baten	Saldo
Bouwkundige en installatie-technische maatregelen	Installatie -en constructie adviezen en energielabels	Kosten projectleider	Totale kosten verduurzaming Vastgoed DFM incl. Swimfun	Beschikbaar via voorziening Vastgoed	Benodigd via aanvullende middelen
€ 11.823.901	€ 583.434	€ 1.072.390	€ 13.479.725	€ -2.481.768	€ 10.997.957

Tabel 1: Kosten verduurzaming Vastgoed

Tabel 1 laat zien dat, inclusief Swimfun-Sportfun, in totaal bijna 13,5 miljoen Euro nodig is voor het realiseren van de verduurzamingsplannen. Daarvan is ca. 2,5 miljoen Euro beschikbaar vanuit de bestaande voorziening Vastgoed. Aanvullend is dus bijna 11 miljoen Euro benodigd.

Bovenstaande kosten spreiden we over de periode 2023 t/m 2036 (14 jaar).

De gemiddelde kosten per m² gebouw bedragen € 251.

9.2. Benodigde middelen voor verduurzaming Vastgoed:

Bij het bovenstaande overzicht zijn de kosten voor de verduurzaming van Sportfun-Swimfun inbegrepen. Hiervoor zijn **door de raad** echter al twee **kredieten beschikbaar gesteld** van respectievelijk € 210.000 en € 1.950.000. In de onderstaande tabel zijn daarom de berekende kosten voor deze panden uit het overzicht gehaald.

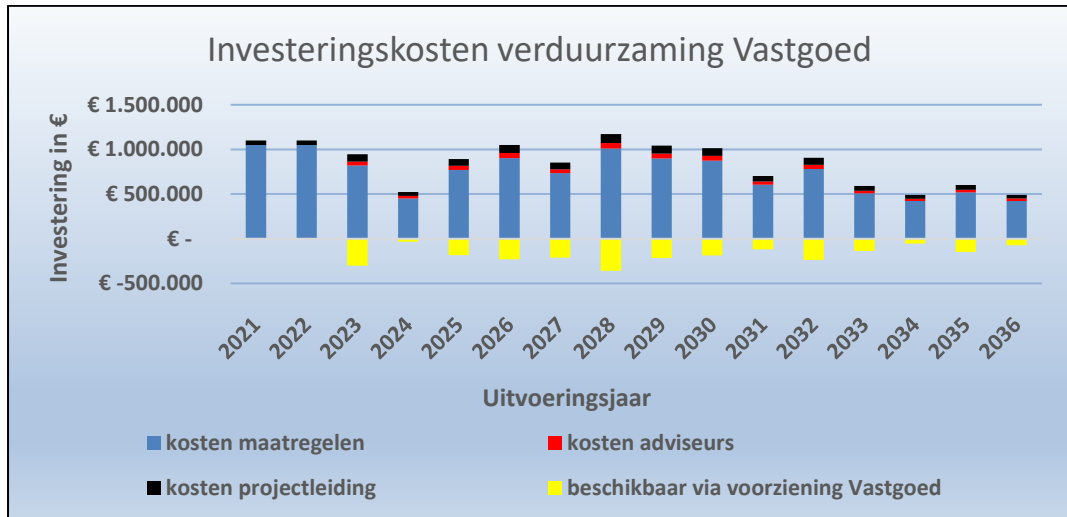
De totaal benodigde aanvullende middelen zijn dan als volgt:

Kosten volgens RVO excl. en Sportfun-Swimfun					
Kosten				Baten	Saldo
Bouwkundige en installatie-technische maatregelen	Installatie -en constructie adviezen en energielabels	Kosten projectleider	Totale kosten verduurzaming Vastgoed DFM excl. Swimfun	Beschikbaar via bestaande voorziening Vastgoed	Benodigd via aanvullende middelen
€ 9.763.901	€ 583.434	€ 972.390	€ 11.319.725	€ -2.481.768	€ 8.837.957

Tabel 2: Benodigde middelen verduurzaming Vastgoed

De benodigde aanvullende middelen komen daarmee op een bedrag van ruim **8,8 miljoen** Euro.

Op de volgende pagina zijn de investeringskosten voor verduurzaming van het Vastgoed in grafiek 3 weergegeven, waarbij ook het aandeel uit de voorziening is te zien. Sportfun-Swimfun is daar in mee genomen.



Grafiek 3: Kosten verduurzaming Vastgoed per jaar (2021 t/m 2036)

9.3. Beschikbare middelen uit de voorziening Vastgoed

Vanuit de voorziening Vastgoed zijn middelen beschikbaar voor de vervanging van diverse gebouw- of installatieonderdelen. Dit betreft een zogenaamde één op één vervanging. Dus een cv-ketel door een cv-ketel of tl-armaturen door tl-armaturen.

Bij de planning voor de verduurzaming van onze gebouwen hebben wij zo veel mogelijk rekening gehouden met deze natuurlijke momenten. Op het moment dat bijvoorbeeld gepland is de dakbedekking te vervangen brengen we ook een beter isolatiepakket aan. Dat brengt meerkosten met zich mee, maar deze maatregel bekostigen we voor een deel uit de bestaande voorziening Vastgoed. Voor deze **meerkosten** moeten aanvullende middelen beschikbaar komen.

Wat opvalt is dat de onderzochte vervangingen in meerderheid gepland staan in de periode tot en met 2027. Het is onmogelijk alle gebouwen in deze periode te verduurzamen. Zowel wat betreft de beschikbare capaciteit (planning) als wat betreft de benodigde financiële middelen. Met de planning is daarom zodanig geschoven dat wij de verduurzaming over een langere periode uitsmeren. In sommige gevallen trekken we de werkzaamheden aan één gebouw om die reden uit elkaar. Eerst de buitenschil goed isoleren en pas daarna de technische installaties verduurzamen.

9.4. Financiële gevolgen voor de begroting van DFM

Het treffen van de verduurzamingsmaatregelen heeft ook gevolgen voor de cijfers van het Vastgoed in de gemeentelijke begroting. Zo zijn er kostenverhogende – maar ook kostenverlagende factoren te noemen.

1. Verhoging onderhoudskosten:

Bij de verduurzaming vervangen we bestaande installaties door meer complexe - energiezuinige of gasloze installaties. Als gevolg daarvan stijgen de onderhoudskosten voor deze technische installaties. Het betreft hier contractonderhoud, dat wij vanuit de begroting bekostigen. Landelijk gaat men uit van een verhoging van deze kosten met **10 tot 15%**. Voor gemeente DFM betekent dat een totale kostenverhoging in de begroting van ca. **€ 13.500 tot € 22.250** per jaar (prijspeil 2020). De hogere kosten verwerken we ná het jaar van uitvoering in de gemeentelijke begroting.

2. Verhoging dotatie voorziening Vastgoed:

De dotatie aan de voorziening Vastgoed is gebaseerd op periodiek onderhoud aan - en cyclische vervanging van - gebouwdelen en installaties. Bestaande installaties vervangen we door complexe - en vaak duurdere installaties. Daardoor stijgen de kosten voor de cyclische vervanging van deze installaties. Dit betekent dat de storting in de voorziening Vastgoed in het jaar ná vervanging hoger zal moeten zijn. Over het totaal van de gebouwen is nog geen voorspelling te doen van de kostenstijging, omdat dit vooral afhankelijk is van de werkelijk uitgevoerde maatregelen. Daar gaan we per gebouw nog nader onderzoek naar doen. Wij stellen voor de storting in de voorziening aan te passen bij de reguliere aanpassing, die eens in de 4 jaar plaats vindt.

3. Verlaging energiekosten:

De verduurzamingsmaatregelen hebben ook positieve effecten op de begroting. De kosten voor energie gaan naar verwachting ca. **€ 157.000** per jaar dalen. Dit bedrag bereiken wij als alle gebouwen verduurzaamd zijn. Daarbij is uitgegaan van een elektriciteitsstarief van **5,35 Eurocent**¹ per kWh. De lagere kosten voor energie verwerken we in de begroting, vanaf het moment dat een pand verduurzaamd is. Ook de inzet van een energiecoördinator draagt aanmerkelijk positief bij aan het verlagen van de energiekosten (zie ook **paragraaf 13**).

4. Verhoging huur- en pachtinkomsten:

Een deel van de te verduurzamen gebouwen zijn exclusief energie gehuurd of gepacht van de gemeente. De energiekosten zijn in dat geval ook voor de huurder/pachter. Voor deze panden liggen de investeringskosten bij de gemeente, terwijl het energie voordeel bij de huurder/pachter komt te liggen. Het is redelijk dat een deel van het verwachte voordeel ten gunste van de gemeente komt, in de vorm van een huur- of pachtverhoging. Dit noemt men ook wel **split incentive**, en gaan wij per gebouw berekenen. Over de verdeling van het energievoordeel willen wij, vóór het treffen van de verduurzamingsmaatregelen, overeenstemming bereiken met de huurder of pachter. De hogere huur- of pachttopbrengsten gaan wij in de begroting verwerken.

NB: Alle genoemde bedragen in deze Routekaart zijn exclusief BTW.

¹ kWh prijs vanaf 2021, volgens opgave Coöperatie OV&E Fryslân

Verhoging voorziening Vastgoed

10. Verhogen bestaande voorziening Vastgoed

10.1. Egaliseren kosten via verhogen van de bestaande voorziening Vastgoed

Zoals in paragraaf 9.2 is aangegeven is voor de verduurzaming een aanvullend bedrag nodig van ruim **8.8 miljoen Euro**. Om grote schommelingen in de begroting te voorkomen stellen wij voor om met ingang van 2023 extra te reserveren voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed. Dat kan door een extra dotatie toe te voegen aan de **bestaande voorziening Vastgoed**. Door binnen deze voorziening Vastgoed een **strikt gescheiden boekhouding** in te richten is goed verantwoording af te leggen over de uitgaven. In de praktijk betekent dit dat wij de bestaande voorziening Vastgoed in feite splitsen in een deel bestemd voor **verduurzaming** en een deel bestemd voor **planmatig onderhoud**.

De maatregelen bekostigen we dan uit het deel bestemd voor verduurzaming, zonder dat het nodig is hiervoor steeds aparte kredieten aan te vragen.

In paragraaf 9.1 is aangegeven dat binnen de voorziening Vastgoed een bedrag van ca. 2,5 miljoen Euro beschikbaar is voor cyclische vervanging van gebouwonderdelen en installaties. Dit bedrag hevelen we vanuit de bestaande voorziening Vastgoed over naar het deel dat bestemd is voor de verduurzaming.

10.2. Voorschriften BBV

Volgens de voorschriften van de BBV mag een voorziening niet negatief staan en moeten de dotaties ieder jaar hetzelfde zijn.

10.3. Bepaling jaarlijkse dotatie

Zonder Sportfun-Swimfun is een totaal bedrag benodigd van ruim **8,8 miljoen Euro**. Bij een aparte voorziening Verduurzaming zou jaarlijks een dotatie nodig zijn van **€ 669.902** over de periode 2023 t/m **2037**. Door de voorziening Vastgoed te combineren met de voorziening Verduurzaming, volstaat een dotatie van **€ 664.868** per jaar over de periode 2023 t/m **2036**.

Over de gehele looptijd scheelt dit een bedrag van **€ 730.000**.

Uitgangspunt daarbij is, dat wij in 2023 éénmalig een voorbereidingskrediet beschikbaar krijgen van € 350.000 voor onderzoekskosten en planvoorbereiding (zie hoofdstuk 11.)

De ontwikkeling van de voorziening Vastgoed zal er uit zien zoals in de onderstaande grafiek is weergegeven.



Grafiek 4: Ontwikkeling voorziening Verduurzaming Vastgoed

NB: Alle genoemde bedragen in deze Routekaart zijn exclusief BTW.

Vorbereidingskrediet

11. Beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet

Voor we gebouwen verduurzamen, stellen we eerst een plan of business case op. Voor het opstellen van een dergelijk plan moeten we de volgende werkzaamheden (laten) uitvoeren:

- Berekenen en opstellen van het huidige energielabel
- Bepalen verbetermaatregelen voor de buitenschil (bouwkundig)
- Opstellen van een installatieadvies
- (Eventueel) aanvullend een constructieonderzoek en -advies opstellen
- Berekenen en opstellen van het energielabel ná het treffen van de maatregelen

De kosten voor deze onderzoeken maken we al één of twee jaar voor de daadwerkelijke uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen. De onderzoekskosten voor de gehele vastgoedportefeuille ramen wij op afgerond **€ 585.000** voor 70 gebouwen (excl. Swimfun-Sportfun).

Daarnaast rekenen wij vóór en tijdens de uitvoering kosten toe voor projectleiding. Deze kosten bedragen afgerond totaal **€ 970.000**.

Voor onderzoeken en projectleiding is totaal afgerond **€ 1.555.000** Euro nodig, die wij moeten maken in een periode van minder dan 15 jaar. Wij stellen wij voor om voor de eerste 3 jaar (2023-2025) hier een **voorbereidingskrediet** voor beschikbaar te stellen van **€ 350.000**. Dit om te voorkomen dat we hier veel - in verhouding kleine - kredieten voor moeten aanvragen. De aangegeven kosten dekken wij uit dit voorbereidingskrediet. Over de uitgaven leggen wij achteraf verantwoording af via tussentijdse jaarlijkse rapportages. Het voorbereidingskrediet gaan wij aanvragen via een begrotingsaanvraag. Wij vragen – indien nodig - een nieuw voorbereidingskrediet aan als het eerste krediet is uitgeput.

NB: Alle genoemde bedragen in deze Routekaart zijn exclusief BTW.

Energiemanagement en energiecoördinator

12. Invoeren energiemangement

12.1 Waarom energiemangement invoeren?

Gemeente De Fryske Marren gebruikt op jaarbasis 350.000 m³ gas en 3.600.000 kWh elektriciteit (exclusief Swimfun-Sportfun). De totale kosten die daarmee gemoeid zijn bedragen € 950.000. Dat zijn serieuze hoeveelheden en bedragen, waar een behoorlijk potentieel aanwezig is om op te besparen.

Om het totale energiegebruik en de energiekosten te optimaliseren voeren veel grotere organisaties daarom energiemangement in. Dat omvat enerzijds -technisch gezien - databeheer, analyse en controle (via een monitoringsysteem). Anderzijds omvat dit het uitvoeren van de juiste besparingsmaatregelen, het voldoen aan wettelijke verplichtingen en het communiceren over de resultaten.

Energiemanagement als middel bespaart op zichzelf geen energie. Wel geeft het inzicht in de complexe energiematerie en energieverbruiken. Hiermee zijn gerichte besparingsacties uit te voeren en verantwoord en levert zo indirect wel energiebesparing op.

Afhankelijk van de huidige prestaties kan het toepassen van een managementsysteem een besparing opleveren van 5-10% op energie en energiekosten. Behalve financiële overwegingen levert energiemangement – door beter inzicht en kennis – sowieso een bijdrage aan maatschappelijke verantwoording en de gemeentelijke voorbeeldfunctie.

12.2 Doelen van energiemangement

Voor het invoeren van energiemangement noemen we de volgende doelen:

- Het beheren van energieaansluitingen en contracten en efficiënte factuurcontroles
- Het verkrijgen van beter inzicht in - en analysegegevens van - energiegebruik, -kosten en -tarieven (meten, registreren en datacollectie)
- Het beschikken over nauwkeuriger data voor aanbestedingen van energie-inkoop door inkooporganisatie OV&E Fryslân en het uitvoeren van benchmarks en kennisdeling
- Het beschikbaar stellen van strategische (management-)informatie voor het planmatig werken aan duurzame ambities en het creëren van meer betrokkenheid bij stakeholders
- Zorgdragen voor het voldoen aan wettelijke eisen
- Het verkrijgen van nauwkeuriger data voor kostenbegrotingen
- Inhoud geven aan de voorbeeldfunctie voor bedrijven, organisaties en burgers
- Het meten van de effecten en prestaties van verduurzamingsmaatregelen
- Het realiseren van besparingen op energiegebruik en energiekosten

13. Instellen functie energiecoördinator

13.1 Waarom de functie energiecoördinator instellen?

Door 5% te besparen op de jaarlijkse energiekosten verdient een energiecoördinator zichzelf terug!

In paragraaf 1.2 zijn de doelen van energiemanagement omschreven. Deze taken zijn te beleggen bij een aan te trekken energiecoördinator. Daarnaast zijn de volgende taken bij een energiecoördinator onder te brengen:

- signaleert afwijkend energiegebruik en rapporteert daarover bij stakeholders
- fungeert als sparringpartner van de projectleider, belast met de uitvoering van de verduurzaming
- adviseert over fiscale – en subsidieregelingen en ondersteunt bij aanvragen
- rapporteert minimaal éénmaal per jaar naar het management over de voortgang van energiebesparingsdoelstellingen
- stemt interne - en externe communicatie over energiezaken af met team communicatie
- onderhoudt contacten met het interne – en externe netwerk en signaleert ontwikkelingen, innovaties en nieuwe beleidskaders

Intern netwerk:

Onder het interne netwerk vallen de volgende teams/clusters:

- team ruimtelijk beheer, cluster Vastgoed
- team ruimtelijk beheer, cluster Riolering
- team ruimtelijk beheer, cluster Openbare ruimte (openbare verlichting)
- team dienstenbeheer (overdekte sportaccommodaties)
- team wijkoverschrijdend beheer (gemeentewerven en milieuterreinen)
- team ondersteuning (facilitair, gemeentehuis en servicepunten)
- team ruimtelijke ontwikkeling (duurzaamheid/energietransitie)
- team bestuur en concernadvies (communicatie)

Extern netwerk:

Onder het externe netwerk vallen de volgende organisaties:

- contractpartijen levering energie (gas en elektriciteit)
- netbeheerder
- contractpartijen meetdiensten
- coöperatie OV&E Fryslân
- de samenwerkende partijen binnen OV&E Fryslân

13.2 Omvang functie energiecoördinator

Een eerste inschatting is dat de functie energiecoördinator een omvang moet krijgen van ca. 24 uur per week (0,6 fte), om alle eerder genoemde taken goed uit te voeren. Als een energiecoördinator zorg draagt voor een kostenbesparing van 5% per jaar, dan komt daarmee binnen de begroting een bedrag beschikbaar van **€ 47.500** per jaar. **Met dat bedrag kan budgetneutraal aanstelling van een energiecoördinator plaats vinden, want hij/zij verdient zichzelf terug!** Gedacht wordt aan een functionaris op HBO/MBO+ niveau met een aantal jaren ervaring.

In 2022 vragen wij bij de begrotingsaanvragen middelen aan voor uitbreiding van de formatie met een energiecoördinator voor 0,6 fte.

CO₂-Prestatieladder

14.1 Certificering op de CO₂-Prestatieladder

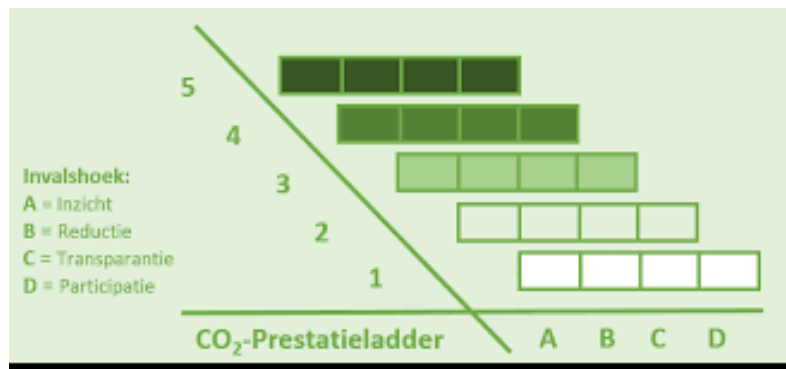
Gemeente De Fryske marren heeft zich in 2022 gecertificeerd op trede 4 van de CO₂-Prestatieladder. Dit instrument is ingezet om de voetafdruk voor CO₂-uitstoot in kaart te brengen, met als doel deze te verminderen. In de eisen van deze certificering komen de onderdelen inzicht, reductie, communicatie en deelname aan initiatieven op het gebied van CO₂-reductie naar voren. We monitoren hierbij de CO₂-uitstoot als gevolg van o.a. dienstreizen, woon-werkverkeer en energieverbruik van gebouwen. Er vindt ieder jaar een audit plaats om te controleren of het certificaat met een jaar verlengd kan worden.



14.2 Relatie verduurzaming Vastgoed met CO₂-Prestatieladder

In 2018 bedroeg het aandeel van het energieverbruik van ons Vastgoed op onze totale CO₂-uitstoot **44%**. Verduurzaming van het Vastgoed heeft een verlaging van de voetafdruk voor CO₂-uitstoot tot gevolg, en daarmee een positieve invloed op het verkleinen van die voetafdruk.

Onze gemeente gaat nu stappen zetten om zich te certificeren op trede 5 van de CO₂-Prestatieladder. **Deze Routekaart en vervolgens de verduurzaming van het vastgoed leveren een belangrijke impuls aan de certificering op trede 5.**



Voorbeeldfunctie

15.1 Gemeente hebben een voorbeeldfunctie bij de verduurzaming

Gemeenten spelen een belangrijke rol in het waarmaken van de internationale klimaat-afspraken van Parijs. Op regionaal niveau via de **Regionale Energiestrategie (RES)** en op gemeentelijk niveau via de **Transitievisie Warmte** en de **Wijkuitvoeringsplannen**. Gemeenten zijn volgens het Klimaatakkoord de regisseurs van de warmtetransitie voor de gebouwde omgeving. Samen met vastgoedeigenaren, bewoners, netbeheerders en medeoverheden moeten zij eind 2021 een transitievisie warmte klaar hebben. Daarin staan voorstellen voor duurzaam aardgasvrij verwarmen en koken. De Transitievisie Warmte geeft richting in de aanpak. Het bevat ook een wijk-voor- wijkstappenplan die alle partijen houvast geeft voor de planning.

Met name via de Wijkuitvoeringsplannen vragen we straks (forse) investeringen van vastgoedeigenaren, bedrijven en inwoners van onze gemeente, om hun panden of woningen te isoleren en aardgasvrij te verwarmen.

Onze gemeente kan daarin niet achterblijven, maar moet juist voorop lopen. **Een voorbeeld zijn!** Financiële offers verwachten van inwoners en bedrijven ligt niet voor de hand, als wij het zelf niet doen en het goede voorbeeld geven.

Dit doen we door ons eigen Vastgoed te verduurzamen en aardgasvrij te maken en hier via onze communicatiekanalen ruim aandacht aan te geven. Bijvoorbeeld door van gerealiseerde projecten een omschrijving op te nemen op de **gemeentelijke website** of een artikel in **Groot De Fryske Marren**.

Accommodatiebeleid

16. Dringend behoefte aan accommodatiebeleid

16.1. Indeling gemeentelijk Vastgoed

Het gemeentelijk Vastgoed is overeenkomstig de nota Vastgoedbeleid onderverdeeld in 3 deelpartefeuilles. De kernpartefeuille, de strategische partefeuille en het overig vastgoed. De kernpartefeuille is op haar beurt weer onderverdeeld in beleidsondersteunend (maatschappelijk) vastgoed, vastgoed gemeentelijke diensten en monumentaal erfgoed. Een en ander is weergegeven in **bijlage 8** (figuur 16).

16.2. Opstellen accommodatiebeleid

Om een goed beeld te krijgen van welke instellingen wij moeten huisvesten, is er bij het cluster Vastgoed **dringend behoefte aan accommodatiebeleid**. Dit geldt met name voor het beleidsondersteunend (maatschappelijk) vastgoed. In deze categorie vallen o.a. de sportgebouwen, recreatiegebouwen, bibliotheken, peuterspeelzalen, musea en culturele gebouwen. Hiermee voorkomen we dat wij panden verduurzamen voor instellingen of functies die wij in de toekomst niet meer gaan – of willen faciliteren, met desinvesteringen tot gevolg. Team maatschappelijke ontwikkeling zal beleid moeten opstellen voor **sport-, welzijns- en sportaccommodaties**. Team ruimtelijke ontwikkeling zal het beleid voor **recreatiegebouwen** moeten opstellen. In de toekomst vormen deze twee beleidsstukken (eventueel geïntegreerd) de basis voor onze huisvestingsvraagstukken en het nu voorliggende verduurzamingsvraagstuk. Door het opstellen van een goed accommodatiebeleid is het mogelijk deze gebouwen **efficiënt** te blijven exploiteren, met een goede balans tussen kosten en baten.

16.3. Scope accommodatiebeleid

De benodigde beleidsstukken moeten een helder inzicht geven in de volgende vragen:

- Welke instellingen of groepen willen wij in de toekomst faciliteren?
- Wat is de kwantitatieve behoefte voor de genoemde sectoren?
- Wat is de kwalitatieve behoefte?
- Waar is behoefte aan accommodaties? Clusters van voorzieningen in of bij de grotere woonkernen, of maatwerk in de kleinere kernen (dicht bij de burger)?
- In hoeverre zijn bestaande accommodaties (nog) geschikt voor het beoogde doel?
- Wat is de invloed van demografische ontwikkelingen op de accommodatiebehoefte? (keuzes maken voor een langere periode)

16.4. Herijking verduurzamingsmaatregelen

Periodiek zal er een herijking plaats moeten vinden van de verduurzamingsplannen. Het ligt in het voornemen dit éénmaal per 2 jaar te doen.

Ook het accommodatiebeleid kan aanleiding geven om tot een herijking van de plannen over te gaan.

Risicoparagraaf

17. Risicofactoren en risico's

17.1. Te benoemen risicofactoren

Deze Routekaart is met de meeste zorgvuldigheid opgesteld. Desondanks zijn er factoren te benoemen die uitkomsten mogelijk positief óf negatief beïnvloeden. Uitkomsten wijken daardoor wellicht af van de werkelijkheid.

Te benoemen factoren zijn:

- De energieverbruiken in 2018 → Deze wijken mogelijk af van de verbruiken in het referentiejaar 1990 (niet bekend), zodat de berekende CO₂ uitstoot eventueel ook afwijkt.
- Het gebruik van de rekentool van de RVO (kantoorgebouwen) voor alle gemeentelijk Vastgoed, dus ook voor niet kantoorgebouwen → De energiebehoefte in kantoren kan afwijken van die in andere gebouwen, zoals gemeentewerven, gymlokalen of brugwachtershuisjes. De uitkomsten van de berekeningen voor die gebouwen zijn dan ook niet 100% betrouwbaar. Toch verwachten we dat ze gemiddeld een goede indruk geven van de berekende energiebesparing, besparing in Euro's, reductie van de CO₂ uitstoot en te maken kosten.
- Kantoorgebouwen moeten vanaf 2023 voldoen aan energielabel C. Omdat niet eerder dan in 2023 financiële middelen beschikbaar is dat niet tijdig genoeg te realiseren.
- Ná 2036 zijn, bovenop de dan al gerealiseerde maatregelen, extra (financiële) inspanningen noodzakelijk om de gestelde CO₂ reductie in 2050 te halen.

17.2. Te benoemen risico's

Het grootste te benoemen risico is een financieel risico. Berekend is dat in totaal 13,5 miljoen Euro nodig is om de gemeentelijke Vastgoedportefeuille te verduurzamen. Gemiddeld bedragen de berekende kosten € 251 per vierkante meter.

De VNG heeft in april 2020 de "**Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed**" uitgebracht. In deze Routekaart zijn voor diverse typen gebouwen kostengetallen opgenomen voor integrale verduurzaming en aardgasvrij maken. De gemiddelde prijs voor integrale verduurzaming is € 595/m² (bandbreedte tussen € 410 en € 900 per m²). Als gemiddelde prijs voor het alleen gasloos maken van gebouwen geeft men een bedrag op van € 161/m² (bandbreedte tussen € 120 en € 190 per m²).

Onze gemeente is één van de partners van "**Bouwstenen voor Sociaal**", een platform dat bestaat uit professionele netwerken, dat zich bezig houdt met het samen ontwikkelen van nieuwe oplossingen en het ontsluiten van bestaande kennis en informatie. Dit betreft dan vooral Maatschappelijk Vastgoed, zoals vastgoed voor onderwijs, opvang, zorg, welzijn, sport en cultuur. Maar ook het vastgoed voor de huisvesting van de eigen organisatie valt binnen de scope. Tijdens de Bouwstenen-jaarbijeenkomst eind 2019 werd duidelijk dat het versneld verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed minimaal € 350/m² kost. Deze eerste inschatting is gemaakt door **Republiq** en gebaseerd op data uit diverse openbare bronnen. Daarbij is gekeken naar 45 verschillende typen gebouwen die veel in de gemeentelijke vastgoedportefeuilles voorkomen.

Op basis van de door de VNG en Bouwstenen voor Sociaal aangedragen kengetallen, moeten we er dus rekening mee houden dat de kosten voor de verduurzaming van de gemeentelijke Vastgoedportefeuille mogelijk **aanzienlijk hoger** uitvallen. Minimaal 13,5 miljoen Euro en maximaal 29,6 miljoen Euro (bandbreedte tussen € 251 en € 595/m²).

NB: **Alle genoemde bedragen in deze Routekaart zijn exclusief BTW.**