

Aan de gemeenteraad van Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
VA20
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Mariënborg 30
6511 PS Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Maarten van Kaauwen
m.van.kaauwen@nijmegen.nl
T 024 – 329 30 95

Ons kenmerk

E22.000107

Bijlage(n)

Bijgevoegd: Ja

Datum 1 februari 2022
Onderwerp Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Geachte leden van de raad,

Op 27 april 2011 heeft uw raad -als onderdeel van de duurzaamheidsagenda- tot doel gesteld dat de gemeente in 2030 een energieneutrale organisatie is. Onderdeel van de organisatie is de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Nijmegen aardgasvrij maken is eveneens een gemeentelijke doelstelling. Vanwege de (technische) verwevenheid van beide doelstellingen, wordt het aardgasvrij maken als integraal onderdeel beschouwd van het verduurzamen van het gemeentelijke vastgoed. Met deze brief wordt u geïnformeerd op welke wijze voor de gemeentelijke vastgoedportefeuille invulling wordt gegeven aan die doelstellingen. Als eerste wordt in het kort de huidige stand van zaken weergegeven gevolgd door de uitgangspunten die bij deze opgave worden gehanteerd. Daarna volgt een uiteenzetting van de financiële aspecten en tot slot wat de vervolgstappen zijn.

Stand van zaken

Omstreeks 2005 is bureau Vastgoed van gemeente Nijmegen gestart met de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Daarbij is de eerste jaren vooral ingezet op energiebesparing. Zo zijn bij veel panden de vloeren, gevels, puien en daken (beter) geïsoleerd en is energiebesparende verlichting en aanwezigheidsdetectie aangebracht. Later zijn daar ook het plaatsen van zonnepanelen, warmte terugwininstallaties, warmtepompen en energiemanagementsystemen bij gekomen. In beginsel werden deze maatregelen uit incidentele middelen gefinancierd tot uw raad door middel van het revolverende duurzaamheidsfonds structureel geld beschikbaar heeft gesteld. Al deze maatregelen hebben al voor een flinke verbetering van de energiehuishouding van de panden gezorgd. Dat betekent dat de redelijk gedateerde vastgoedportefeuille relatief groen is qua energielabels (zie diagram dat als bijlage is toegevoegd), maar uit onderzoek is gebleken er nog het nodige moet gebeuren om de doelstellingen –een energieneutrale en aardgasvrije organisatie- te realiseren.

Uitgangspunten

Bij het vaststellen van de duurzaamheidsagenda zijn door uw raad geen nadere kaders geformuleerd met betrekking tot de energieneutrale organisatie. Om te komen tot een realistische opgave ten aanzien van de verduurzaming van de vastgoedportefeuille worden de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Energievriendelijke vastgoedportefeuille

Een energievriendelijke vastgoedportefeuille definiëren wij als een portefeuille waarbij het energieverbruik van de panden zo laag als mogelijk is en op alle daarvoor bruikbare plaatsen binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille energie wordt opgewekt.

Dat betekent dat daar waar mogelijk energiebesparende maatregelen worden getroffen, zoals onder andere het (na)isoleren van vloeren, gevels en daken, isolerende beglazing, ledverlichting, warmteterugwinsystemen en energiemanagement(systemen). Met betrekking tot de energieopwekking zullen voornamelijk zonnepanelen worden geplaatst op daken die technisch/constructief en vanuit cultureel-historisch oogpunt geschikt zijn. Maar op basis van toekomstige ontwikkelingen kunnen eventueel ook andere energieopwekkingssystemen, mits passend in de omgeving, worden toegepast.

Restenergie

Berekeningen laten zien dat na het uitvoeren van de hiervoor beschreven energiebesparings- en energieopwekkingsmaatregelen en het vervangen van de gasgestookte toestellen er nog een restenergievraag is. Uit de berekeningen blijkt dat ongeveer de helft van de benodigde elektriciteit kan worden opgewekt uit de eigen duurzame energiebronnen binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Het restant van de energiebehoefte wordt lokaal duurzaam (groen) ingekocht.

Kernportefeuille

De gemeentelijke vastgoedportefeuille bevat 505 objecten. Panden die een bestendige rol vervullen ter ondersteuning van beleidsdoelen of tot de kerntaken van een gemeente behoren maken onderdeel uit van de kernportefeuille. Een redelijk deel van de objecten uit de gemeentelijke vastgoedportefeuille maakt geen onderdeel uit van de kernportefeuille. Dat zijn bijvoorbeeld panden op ontwikkellocaties, woningen en bedrijfspanden. Een deel van de objecten kan niet worden verduurzaamd, zoals standplaatsen, rioolgemalen en trafohuisjes. Als bijlage is een lijst met alle gemeentelijke objecten toegevoegd, waarbij is aangegeven welke objecten wel onderdeel uitmaken van de verduurzamingsopgave (196) en welke niet (309).

De vastgoedportefeuille is dynamisch. Er worden jaarlijks panden verkocht, aangekocht of nieuw gerealiseerd. Nieuw te realiseren panden, waarvoor uw raad vanaf begrotingsjaar 2023 krediet beschikbaar stelt, dienen minimaal energieneutraal (er wordt minstens net zoveel energie opgewekt als wordt verbruikt) te zijn. Bij objecten die worden aangekocht ten behoeve van de kernportefeuille, wordt separaat aangegeven welke financiële middelen nodig zijn om dat object energievriendelijk te maken.

Natuurlijke momenten

Energiebesparings- en energieopwekkingsmaatregelen zullen worden uitgevoerd op natuurlijke momenten. Er zijn verschillende natuurlijke momenten te onderscheiden. Ten eerste bij het plegen van onderhoud. Als bijvoorbeeld een gasketel is versleten, wordt deze vervangen door een duurzaam alternatief of het plaatsen van zonnepanelen én het na isoleren van een dak als de dakbedekking vervangen moet worden. Een tweede moment ontstaat bij lokale duurzaamheidsinitiatieven, zoals het aanleggen van stadsverwarming of aardwarmteprojecten in een wijk. Een derde natuurlijk moment is er als er subsidies voor duurzaamheidsmaatregelen zijn aangevraagd en ter beschikking zijn gesteld. Tot slot ontstaan natuurlijke momenten als er een wettelijke plicht is om duurzaamheidsmaatregelen uit te voeren. Bijvoorbeeld het verplichte energielabel C voor kantoren in 2023 of aanpassingen conform de Erkende Maatregelenlijst (EML). Door de uitvoering van de duurzaamheidsmaatregelen te koppelen aan de natuurlijke momenten worden investeringen geminimaliseerd (koppeling met onderhoudsbudget), worden lokale initiatieven ondersteund en kan ook nog gebruik worden gemaakt van toekomstige ontwikkelingen van duurzame systemen. Bovendien is er een goede spreiding van de uit te voeren maatregelen en bijhorende investering.

Financiële aspecten

De benodigde investering voor het verduurzamen en aardgasvrij maken van de in de bijlage benoemde panden bedraagt ca. €30 miljoen (prijspeil 2021, exclusief onzekerheidsmarge van 25%). Ongeveer € 6 miljoen van deze investering verdient zichzelf terug door besparing op de energielasten. Voor de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille heeft uw raad jaarlijks € 3,1 miljoen, waarvan € 2 miljoen revolverend, beschikbaar gesteld. Naar alle waarschijnlijk zijn deze middelen niet afdoende om te komen tot een energievriendelijke vastgoedportefeuille, maar vanwege marktontwikkelingen en subsidies kan momenteel niet worden aangegeven welk bedrag exact nodig is. Een voorzichtige inschatting is dat tot 2035 (wanneer de portefeuille energievriendelijk is op basis van vervanging bij natuurlijke momenten) vanaf 2023 jaarlijks ongeveer €1,4 miljoen extra krediet nodig is om conform de hiervoor beschreven uitgangspunten tot een energievriendelijke vastgoedportefeuille te komen.

De gemeente wil, naast een duurzame vastgoedportefeuille, ook graag een goede verhuurder zijn. Daarin wordt voorzien door de huidige panden in de toekomst comfortabeler en energiezuiniger te maken. In overleg met de huurders zal worden onderzocht of zij een financiële bijdrage kunnen leveren aan de verduurzaming. Daarbij worden de huurovereenkomsten gerespecteerd en mogen de huidige exploitatielasten niet toenemen. De (mogelijke) bijdrage van huurders zal dus altijd lager uitvallen dan de besparing aan energielasten. Per geval zal onderzocht moeten worden of en hoeveel een huurder kan bijdragen aan de kosten. Maar nogmaals, het is voor de gemeente erg belangrijk om een energievriendelijke vastgoedportefeuille te hebben én een goede huurbaas te zijn.

Risico's

Het voorgestelde scenario is uitvoerbaar en er is rekening gehouden met de nu bekende risico's. Echter in de toekomst kunnen zich altijd onvoorziene zaken voordoen, zoals bijvoorbeeld congestie op het elektriciteitsnet, gewijzigde wet- en regelgeving en extreme prijsstijgingen. Als deze zaken zich onverhoopt voordoen, moeten de plannen worden bijgesteld en zal uw raad daarover worden geïnformeerd.

Vervolg

Op dit moment kan niet worden vastgesteld wanneer de natuurlijke momenten zich aandienen, maar het overgrote deel van de duurzaamheidsmaatregelen zullen in combinatie met het onderhoud plaatsvinden. De duurzaamheidsmaatregelen die nodig zijn voor een energievriendelijke vastgoedportefeuille zijn inmiddels geïncorporeerd in de meerjaren onderhoudsplannen. Om voor 2036 de gemeentelijke vastgoedportefeuille energievriendelijk én aardgasvrij te maken, zal vanaf begrotingsjaar 2023 het jaarlijks in de begroting opgenomen duurzaamheidskrediet van € 1,1 miljoen opgehoogd moeten worden naar minimaal € 2,5 miljoen. Wij zijn voornemens om deze claim te betrekken bij de integrale afweging in de begroting van 2023 en verder, waarbij te zijner tijd rekening wordt gehouden met de nadere uitwerking van de plannen, prijsstijgingen en de mogelijke bijdrage van de huurders.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Nijmegen

mr. drs. A.H. van Hout
gemeentesecretaris

drs. H.M.F. Bruls
burgemeester