



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad de Strategienota Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed vast te stellen. Hierin is de verduurzamingsstrategie voor het gemeentelijk vastgoed beschreven. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke verplichtingen en wordt tevens een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de doelstelling klimaatneutrale organisatie in 2030 en een klimaatneutrale stad in 2050. De voorgestelde uitvoeringsstrategie, de 'optimale' variant, is een combinatie van maatregelen om aan wettelijke vereisten te voldoen en maatregelen met de beste verhouding tussen financiële investering en CO₂-reductie. Met het treffen van deze maatregelen wordt het gebouw-gebonden-energieverbruik gereduceerd. De beoogde maatregelen vergen t/m 2030 een totale investering van € 21,9 mln. Vanuit bestaande middelen is reeds € 7 mln. gedekt. De aanvullend benodigde € 14,9 mln. is als investeringskrediet opgenomen in de programmabegroting vanaf 2026. De ingeschatte terugverdientijd (door lagere energielasten) van de voorgestelde verduurzamingsmaatregelen ligt, afhankelijk van het type maatregel, tussen de 5 en 14 jaar.

Beslispunten

1. Bijgevoegd raadsvoorstel voor te leggen aan de raad met beslispunten:
 - a. Het vaststellen van de Strategienota "Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed".
 - b. Het voteren van het benodigde investeringskrediet van € 4,5 mln. in 2026 en € 2,6 mln. per jaar in de periode 2027 t/m 2030.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 20 januari 2025:

Conform.



1. Aanleiding en context

De gemeente Maastricht heeft momenteel ongeveer 230 gebouwen in eigendom en is verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van deze vastgoedportefeuille. Kwalitatief goed onderhoud is belangrijk omdat deze gebouwen een bijdrage leveren aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

Net als andere gemeenten in Nederland, staat gemeente Maastricht voor een stevige verduurzamingsopgave van haar vastgoed.

Aangescherpte wet- & regelgeving en gemeentelijke doelstellingen

Ten grondslag aan deze opgave ligt een combinatie van (aangescherpte) wettelijke normen en kaders (w.o. BBL, Wet Milieubeheer, zie paragraaf 02.04 van de bijgevoegde nota). En de doelstellingen van gemeente Maastricht om in 2030 een klimaatneutrale organisatie en om in 2050 een klimaatneutrale stad te zijn.

Vanuit het landelijke Klimaatakkoord zijn de doelstellingen om binnen de gebouwde omgeving, in 2030, 55% CO₂-reductie ten opzichte van 1990 gerealiseerd te hebben en, in 2050, klimaatneutraal en aardgasvrij te zijn. In 2023 zijn deze doelstellingen ook wettelijk vastgelegd in de Klimaatwet. Alle maatschappelijke sectoren dienen aan deze doelstellingen te voldoen.

De aan vastgoed gerelateerde uitstoot, het zogenaamde gebouw-gebonden-energiegebruik, vormt een aanzienlijk deel van de huidige CO₂-voetafdruk van de gemeentelijke organisatie.

De gemeente Maastricht heeft een voorbeeldrol in de energietransitie en geeft hier op verschillende manieren invulling aan.

Met betrekking tot het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed is in het vastgestelde uitvoeringsprogramma Warmte- en Energietransitie 2023-2026 opgenomen dat een strategienota wordt uitgewerkt, waarin de gemeente uiteenzet hoe dit de komende jaren het beste kan worden aangepakt. De desbetreffende strategienota is bijgevoegd bij dit collegevoorstel.

Datamodel en strategienota verduurzaming gemeentelijk vastgoed

De eerste stap in de verduurzaming van het vastgoed betrof de dataverzameling en het in kaart brengen van de bouwkundige, installatietechnische kenmerken en de bijbehorende energetische situatie van de vastgoedportefeuille. Deze dataverzameling is vervat in een dynamisch datamodel met dashboard. Dit dashboard geeft inzicht in de mogelijke maatregelen per pand, inclusief berekeningen van de CO₂-reductie en de benodigde financiële middelen voor uitvoering van deze maatregelen. Dit stelt de gemeente in staat om, ook portefeuille breed, verschillende



maatregelenpakketten/scenario's te vergelijken. De uitkomsten van deze inventarisatie, data-analyse en scenario-afwegingen zijn vastgelegd in de strategienota.

2. Gewenste situatie

Wanneer het college, en vervolgens de raad, instemt met het voorliggende raadsvoorstel dan kan voortvarend verder worden gewerkt aan het op een zoveel mogelijk kosteneffectieve manier reduceren van het gebouw-gebonden-energieverbruik van vastgoed in eigen bezit.

Daarmee wordt tevens een substantiële bijdrage aan de doelstelling klimaatneutrale organisatie in 2030 geleverd. En wordt daarnaast koers gehouden bij het realiseren van een klimaatneutrale en aardgasvrije vastgoedportefeuille in 2050.

Heldere verduurzamingsstrategie

Het is van belang om een heldere verduurzamingsstrategie te formuleren die bij de gemeente past; een strategie die is gebaseerd op de unieke kenmerken van het vastgoed, aansluitend op de wettelijke kaders, beleidsdoestellingen en die tegelijkertijd praktisch uitvoerbaar is.

De vaststelling van de 'Strategienota Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed' is gewenst vanwege onderstaande argumenten:

- Zodat voldaan kan worden aan (aangescherpte) wet- en regelgeving;
- Zodat een significante CO₂-reductie, op het gebouw-gebonden-energieverbruik, gerealiseerd kan worden;
- Door investeringen zoveel mogelijk te doen op natuurlijke momenten, (momenten waarop onderdelen aan het eind van hun levensduur zijn) maatregelen te combineren in de uitvoering en een daarop aansluitende aanbestedingsstrategie te voeren, wordt een zo hoog mogelijke energiebesparing per geïnvesteerde euro (of per vierkante meter) bereikt;
- Daarnaast geldt dat investeringen in energiebesparende maatregelen zichzelf op termijn terugverdienen dankzij een lager energieverbruik/lagere energielasten. De gemiddelde terugverdientijd van de voorgestelde maatregelen (afhankelijk van type maatregel) begeeft zich tussen 5 en 14 jaar en levert uiteindelijk exploitatievoordelen op.

De 'optimale' variant¹

De voorgestelde uitvoeringsstrategie, de 'optimale' variant, bestaat op hoofdlijnen uit een combinatie van maatregelen om aan (aangescherpte) wettelijke vereisten te voldoen en de inzet van zogenaamde kosteneffectieve maatregelen. Dit betreffen maatregelen die de beste verhouding tussen financiële investering en CO₂-reductie aan de dag leggen. Met het treffen van deze

¹ De voorkeursvariant is nader beschreven in Hoofdstuk 6 van bijgevoegde Strategienota.



maatregelen wordt het gebouw-gebonden-energieverbruik met circa 41 % gereduceerd.

In de strategienota is een lijst opgenomen waarbij per object is weergegeven welk maatregelenpakket gekozen wordt in deze 'optimale variant'.

Deze 'optimale variant' bestaat tevens uit maatregelen waarvan, op basis van marktconsultatie en beschikbare interne capaciteit, de inschatting is dat deze in de periode 2025-2030 praktisch uitvoerbaar zijn.

3. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

De aan vastgoed gerelateerde uitstoot (gebouw-gebonden-energiegebruik) vormt een aanzienlijk deel van de huidige CO₂-voetafdruk van de gemeentelijke organisatie. Met het treffen van de voorgestelde maatregelen wordt een significante bijdrage, van circa 41 % CO₂-reductie (t.o.v. 1990) op het gebouw-gebonden-energieverbruik, geleverd aan de realisatie van de doelstelling klimaatneutrale organisatie in 2030 (en op de langere termijn aan de doelstelling klimaatneutrale stad in 2050 c.q. de Klimaatwet). Met als concreet effect een reductie van de uitstoot van schadelijke stoffen.

4. Effect op de openbare ruimte

De verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed heeft beperkt invloed op de openbare ruimte. Werkzaamheden zijn van tijdelijke aard en vinden veelal binnen de panden plaats. Daar waar exterieur-onderdelen aangepast worden, blijft dit beperkt tot het plaatsen van bijvoorbeeld warmtepompen, andere luchtbehandelingskasten of het plaatsen van zonnepanelen op daken. Deze maatregelen worden met in achtneming van de benodigde vergunningen getroffen.

5. Personeel en organisatie

Eind 2023 is een projectleider 'Verduurzaming Gemeentelijk vastgoed - EED coördinator' aangesteld. Deze projectleider voert, in nauwe samenwerking met medewerkers uit het team beheer- en exploitatie en team duurzaamheid, de regie op de uitvoeringsstrategie 2025-2030.

Deze projectleider stuurt tevens de daadwerkelijke uitvoering aan (plan van aanpak voor de periode 2025-2030), inclusief de diverse aanbestedingen die hiervoor noodzakelijk zijn.

Indien blijkt dat toch meer capaciteit voor de uitvoering benodigd is, dan wordt deze aangevraagd bij de afdeling Projecten. Hierbij kan eventueel nog gebruik gemaakt worden van bestaande raamcontracten om extra capaciteit in te huren.



6. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Met het dynamisch vastgoed datamodel beschikt de gemeente nu over een data-inventarisatie en analysetool ten behoeve van strategisch portfoliomanagement. Het dashboard werkt momenteel stand-alone (via Excel) en grijpt niet in op bestaande systemen. Uiteraard wordt het dashboard toegepast in relatie tot (informatie uit) andere systemen die in gebruik zijn om bijvoorbeeld te sturen op de onderhoudsplannen. Voortvloeiend uit de diverse maatregelen worden bij een aantal objecten ook energiemonitoringsystemen uitgelezen en/of geplaatst. Indien gaandeweg blijkt dat koppelingen met informatiesystemen van de gemeente wenselijk zijn, dan wordt dit uiteraard in afstemming met afdeling Informatiemanagement en automatisering beoordeeld c.q. uitgevoerd.

7. Financiën

Voor de realisatie van de voorgestelde vastgoed verduurzamingsstrategie 2025-2030 is jaarlijks een bedrag van € 4 mln. noodzakelijk. Hiervan wordt jaarlijks € 1,4 mln. gedekt vanuit eerder vrijgemaakte investeringsmiddelen voor het verduurzamen van de gemeentelijke organisatie, het meerjaren-onderhoudsplan (MJOP), 1e en 2e tranche Noodfonds en diverse subsidies zoals de subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA).

Vooruitlopend op de besluitvorming is, via de programmabegroting 2025, het aanvullende bedrag van jaarlijks € 2,6 mln. vrijgemaakt vanaf 2026 t/m 2030. Het jaar 2025 betreft een aanloopjaar waarin voorbereidingen plaatsvinden en maatregelen worden uitgevoerd die passen binnen de bestaande financiële middelen van € 1,4 mln.

Periode 2026-2030	Totaal €	Per jaar gemiddeld €
Verduurzamingskosten	20.000.000	4.000.000
- Dekking vanuit 2 ^e tranche noodfonds	1.507.000	301.400
- Dekking vanuit MJIP Programmabegroting 2023	1.260.000	252.000
- Dekking vanuit MJOP	1.000.000	200.000
- Dekking vanuit DUMAVA	350.000	70.000
- Dekking rendabele investeringen	3.000.000	600.000
- Extra middelen programmabegroting 2025	12.883.000	2.576.600

Naast deze jaarlijkse investering van € 2,6 mln. wordt, conform programmabegroting 2025, eenmalig € 1,875 mln. extra ingezet. Dit conform raadsbesluit "Vernieuwing Natuurhistorisch Museum" van 29 oktober 2024.



De daadwerkelijke uitgaven per jaar zijn afhankelijk van aanbestedingen, de afschrijving van investeringen (kapitaallasten) en de beschikbaarheid van materieel en personeel.

Afhankelijk van het type maatregel dat wordt genomen, zijn het kosten die ofwel ten laste van de onderhoudsvoorziening komen (bijv. vervangen technische installaties en LED), ofwel als eenmalige investering worden opgevoerd waaruit kapitaallasten voortvloeien (bijv. isolatiemaatregelen). Daarbij geldt dat voor commerciële huurders de huur tijdelijk wordt verhoogd ter dekking van de verduurzamingskosten, als zijnde een rendabele investering.

8. Aanbestedingen

Voor het uitvoeren van maatregelen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van reeds gecontracteerde partijen. Daar waar het gaat om maatregelen die nieuwe aanbestedingen vereisen dan worden, conform vigerend inkoop- en aanbestedingsbeleid, hiervoor marktpartijen gecontracteerd.

9. Participatie tot heden

De strategische nota en het gekozen plan (de optimale variant) zijn middels diverse interne en externe sessies getoetst en verbeterd.

Hierbij een overzicht sessies tot nu toe:

- diverse interne presentaties voor o.a.: MT SB en directieteam;
- themasessie college op 11 juni 2024;
- informatiesessie domeinvergadering Ruimte op 3 september 2024;
- verdiepingssessie Vastgoed dashboard met raadsleden op 7 november 2024.

10. Voorstel

1. Bijgevoegd raadsvoorstel voor te leggen aan de raad met beslispunten:
 - a. Het vaststellen van de Strategienota “Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed”.
 - b. Het voteren van het benodigde investeringskrediet van € 4,5 mln. in 2026 en € 2,6 mln. per jaar in de periode 2027 t/m 2030.

11. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De ‘optimale selectie’ van gebouwen en maatregelen die als eerste worden aangepakt, vraagt om een zorgvuldig proces. De effecten van keuzes op de portefeuille-strategie, financiële middelen en beleidsvoorzieningen moeten daarbij goed worden afgewogen.

Daarom wordt momenteel een meer gedetailleerd uitvoeringsplan (incl. aanbestedingen) met als horizon 2030 uitgewerkt.



Veranderende omstandigheden, zoals nieuwe technieken, de aanscherping van wet- en regelgeving, fluctuerende energielasten, uitdagingen op het gebied van soorten management en/of netcongestie, maken dat we zowel bij het definiëren als het realiseren van deze opgave te maken hebben met een bewegend speelveld. Dat vraagt om actief monitoren, evalueren en bijsturen waar nodig. Daarnaast is in 2028 een herijking van de strategische nota en een actualisatie van het dashboard voorzien. Via de RIB "Uitvoeringsprogramma energie- en warmte transitie 2023-2026" wordt de raad periodiek geïnformeerd over de voortgang.

Collegevoorstel