



gemeente
Haarlemmermeer

raadsvoorstel

Onderwerp Spelregels verduurzaming maatschappelijk vastgoed

Portefeuillehouder mr. Mariëtte Sedee-Schuitemaker
Steller Nick Bergman en Matthias Vellekoop
Collegevergadering 2 april 2024
Raadsvergadering
Raadsvoorstelnummer 11039308

1. Voorstel Collegebesluit(en)

Het college besluit de raad voor te stellen om:

1. De volgende financiële spelregels voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed vast te stellen:
 - a. voor de duurzaamheidsinvesteringen hanteren wij een afschrijvingstermijn van 20 jaar, dit sluit aan bij de Notitie Activabeleid Gemeente Haarlemmermeer 2019 (2019.0054155) voor levensduur verlengende ingrepen;
 - b. wanneer de levensduur van het object korter is dan 20 jaar, wordt de maximaal resterende afschrijvingstermijn gehanteerd;
 - c. wanneer sprake is van sloop/ nieuwbouw wordt er uit gegaan van de daarvoor geldende afschrijvingstermijn (40 jaar);
 - d. het streven is naar een maximale dekking vanuit subsidies en (aanvullende) huurinkomsten door de energiebesparing bij de huurder;
 - e. de reserve maatschappelijk vastgoed is bedoeld voor het dekken van een onrendabele top, als blijkt dat de subsidies en huurinkomsten niet dekkend zijn.

2. Samenvatting

Met de vaststelling van de routekaart duurzaamheid maatschappelijk vastgoed (2023.7963379) werken wij toe naar een CO₂-reductie van de gebouwgebonden uitstoot van tenminste 55% in 2030 en 95% in 2050. Via een motie heeft de raad bij het vaststellen van de routekaart ons verzocht om met een voorstel te komen voor financiële spelregels om de ambities van de routekaart waar te kunnen maken. Met dit voorstel worden deze spelregels voorgelegd ter besluitvorming.

Het doel van de spelregels is om vast te leggen op welke wijze de investeringen worden gedekt en wat voor gevolgen dat (mogelijk) heeft voor de huurders en gebruikers (hierna: huurders) van onze panden. In de basis zijn er drie dekkingsbronnen: (rijks)subsidies (direct), bijdrage via de huur (indirect) en de bestemmingsreserve maatschappelijke voorzieningen. Deze bronnen kunnen gecombineerd ingezet worden.

De regels zijn ook opgesteld met het doel om onze huurders aan te moedigen bewuster om te gaan met het gebruik van het vastgoed en het energieverbruik en daarmee bij te dragen aan de

totale verduurzamingsopgave. Op deze manier wordt het een gemeenschappelijke opgave om het energieverbruik en daarmee de CO₂-uitstoot te verminderen.

3. Uitwerking

3.1 Wat willen we bereiken?

Als gemeente spelen wij een belangrijke rol bij het bereiken van de landelijke doelstellingen voor verduurzaming. Niet alleen kunnen wij met de verduurzaming van de vastgoedportefeuille hieraan substantieel bijdragen, wij vervullen ook een voorbeeldrol. Met de vaststelling van de routekaart duurzaamheid maatschappelijk vastgoed werken wij toe naar een CO₂-reductie van de gebouwgebonden uitstoot van ten minste 55% in 2030 en 95% in 2050. Het daadwerkelijk bereiken van de doelstellingen vraagt om het scheppen van de juiste randvoorwaarden. Het vaststellen van financiële spelregels geeft invulling aan deze randvoorwaarden. De spelregels zorgen voor duidelijkheid en consistentie in het beleid, waardoor het nemen van een investeringsbeslissing om te verduurzamen eenduidig wordt toegepast.

Wat is de aanleiding, context?

Bij de raadsbehandeling van de routekaart duurzaamheid maatschappelijk vastgoed (2023.7963379) op 21 september 2023 is een motie aangenomen met de naam: 'Financiële spelregels voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed'. De raad verzoekt hiermee ons met een voorstel te komen voor financiële spelregels om de ambities van de routekaart waar te kunnen maken. Met dit voorstel worden de financiële spelregels voorgelegd ter besluitvorming.

Welk doel wordt nagestreefd?

Het doel van de financiële spelregels is om vast te stellen op welke wijze de investeringen worden gedekt en wat voor gevolgen dat (mogelijk) heeft voor de huurders van onze panden. De regels zijn opgesteld met het doel om onze huurders aan te moedigen bewuster om te gaan met het gebruik van en daarmee bij te dragen aan de totale verduurzamingsopgave. Op deze manier wordt het een gemeenschappelijke opgave om het energieverbruik en daarmee de CO₂-uitstoot te verminderen. Met de verduurzaming van de maatschappelijke vastgoedportefeuille geven we als gemeente het juiste voorbeeld.

3.2 Wat gaan we daarvoor doen?

Het verduurzamen van de portefeuille vraagt om forse investeringen. De dekking van de verduurzaming kan op verschillende manieren. In de basis zijn er drie bronnen: met (rijks)subsidies (direct), een bijdrage via de huur (indirect) en via de bestemmingsreserve maatschappelijke voorzieningen. Deze bronnen kunnen gecombineerd ingezet worden.

Financiële spelregels

Om te bepalen of de bronnen ingezet kunnen worden bij de verduurzaming van een object hanteren wij een aantal algemene spelregels:

1. voor de duurzaamheidsinvesteringen hanteren wij een afschrijvingstermijn van 20 jaar, dit sluit aan bij de Notitie Activabeleid Gemeente Haarlemmermeer 2019 (2019.0054155) voor levensduur verlengende ingrepen.
2. wanneer de levensduur van het object korter is dan 20 jaar, wordt de maximaal resterende afschrijvingstermijn gehanteerd;
3. wanneer sprake is van sloop/ nieuwbouw wordt er uit gegaan van de daarvoor geldende afschrijvingstermijn (40 jaar);
4. het streven is naar een maximale dekking vanuit subsidies en (aanvullende) huurinkomsten door de energiebesparing bij de huurder;
5. de reserve maatschappelijk vastgoed is bedoeld voor het dekken van een onrendabele top, als blijkt dat de subsidies en huurinkomsten niet dekkend zijn.

Uitwerking dekking van de investeringen

1. Investeringskosten deels dekken door (rijks)subsidies

Voor de dekking van de investering voor de verduurzaming van een pand wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van de beschikbare (rijks)subsidies. Hiermee worden de netto gemeentelijke investeringskosten lager. Er bestaat grote onzekerheid over de hoeveelheid subsidie die hiervoor beschikbaar komt. Uit de laatste subsidierondes bleek bovendien dat de vraag het aanbod oversteeg.

2. Bijdrage via de huur

In vrijwel alle gevallen staat de energierekening op naam van de huurder. De huurder heeft na verduurzaming van een object een lagere energierekening. Dit voordeel is deels voor de huurder (20%) en voor het overgrote deel dient dit als dekking voor de verduurzamingsmaatregelen. De verrekening hiervan verloopt via een aanvullende vaste vergoeding boven op de kostprijsdekkende huur (kpd-huur), die we samen met de huurder vaststellen. Deze betaling start vanaf het moment dat de energiebesparende voorzieningen zijn geplaatst.

Voor de gemeente als eigenaar/verhuurder fungeert deze vaste vergoeding als dekking voor de kapitaallasten die voortvloeien uit de duurzaamheidsinvesteringen. Voor de huurder wordt de hogere huurprijs gecompenseerd door lagere energielasten en meer comfort. Omdat de huurder 20% van het voordeel in eigen portemonnee houdt, en dit voordeel verder kan oplopen als huurder zijn energieverbruik nog verder terugbrengt, is dit ook een extra stimulans om zuiniger met energie om te gaan.

Het bepalen van de hoogte van de vaste vergoeding dient per pand uitgewerkt te worden, en dient in verhouding te staan tot het bespaarpotentieel op de energielasten. Daarbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

1. de vergoeding wordt eenmalig vastgesteld en wordt niet geïndexeerd;
2. de looptijd is 20 jaar tenzij de investering eerder terugverdiend kan worden, in dat geval kan er geen sprake zijn van een onrendabele top;
3. de hoogte van de vergoeding is gelijk aan de financiële vertaling van 80% van de verwachte energiebesparing. Huurders houden zelf een voordeel van minimaal 20%. Als de energiebesparing nog groter is dan de prognose/verwachting, houden de huurders zelfs meer over. Dit principe, de zogenaamde gezamenlijke drijfveer (shared incentive), stimuleert de huurder om het pand blijvend energiezuinig te gebruiken;
4. het voordeel van meer dan 20% moet door de huurder worden ingezet in het kader van duurzaamheid. Bijvoorbeeld door te investeren in zuinige apparatuur of het inhuren van adviseurs om verdere energiebesparende maatregelen te nemen;
5. we streven naar overeenstemming met de huurder over deze afspraken. We leggen deze dan ook vast in een allonge op de huurovereenkomst;
6. Er is geen relatie met een eventueel subsidie dat de huurder van de gemeente ontvangt voor activiteiten die bijdragen aan het realiseren van gemeentelijk beleid op andere beleidsterreinen dan verduurzaming vastgoed.

3. Reserve Maatschappelijke voorzieningen dient als dekking voor de onrendabele top

In deze reserve wordt 100% van het netto verkoopresultaat (verkoopopbrengst na aftrek van kosten en eventuele boekwaarde) van gemeentelijk vastgoed gestort. De beschrijving van het doel is: de dekking van investeringen in bijvoorbeeld duurzaamheid en/of toegankelijkheid van gemeentelijk vastgoed met een maatschappelijk functie of voor dekking van vervangingsinvesteringen voor gemeentelijk vastgoed met een maatschappelijke functie, volgens het raadsbesluit van 1 april 2021, Beoordelingskader Maatschappelijke Voorzieningen Integraal Accommodatieplan (2021.0000253). Onttrekken uit deze reserve mag alleen voor deze specifieke doelen én met toestemming van de raad.

De reserve is ook bestemd voor het dekken van het onrendabele deel van de kapitaallasten van de duurzaamheidsinvesteringen. De vaste vergoeding vanuit de huurders dient in de eerste plaats ter dekking van deze lasten. De jaarlijkse kapitaallasten komen ten laste van de programmabegroting. Als de vaste vergoeding onvoldoende dekkend blijkt, wordt de onrendabele top vanuit de bestemmingsreserve gestort in de reserve dekking afschrijvingslasten van waaruit de jaarlijkse afschrijvingslasten van de onrendabele top worden gedekt.

In bijlage 1 is het voorgenomen principe uitgewerkt in een vereenvoudigd rekenvoorbeeld.

Wat zijn de argumenten?

Met het vaststellen van de routekaart hebben wij, mede aan de hand van het nationale klimaatakkoord, doelstellingen bepaald op het gebied van de verduurzaming van de maatschappelijke vastgoedportefeuille. Het opstellen van financiële spelregels helpt om deze doelstellingen te halen en te voldoen aan nationale en internationale verplichtingen.

Door (blijvend) te investeren in ons vastgoed wordt de levensduur van onze panden in veel gevallen verlengd en worden kosten bespaard op energieverbruik, dat laatste is ook in het voordeel van de huurders. Daarnaast bieden duurzame gebouwen over het algemeen een gezonder en comfortabeler binnenklimaat, wat kan leiden tot een hogere tevredenheid en welzijn van de huurders en gebruikers. Daar waar we kansen zien om de verduurzaming en renovatie te combineren doen we dat. Voor een deel van de gebouwen is dit dermate kostbaar of anderszins onwenselijk dat overgegaan zal moeten worden tot sloop en nieuwbouw.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

Voor elk pand dat betrokken wordt in de verduurzamingsopgave wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd met daarin enkele verduurzamingsscenario's. In de meeste gevallen is de verwachting dat het haalbaar is een pand te verduurzamen. Het kan ook zijn dat de verduurzaming om een investering vraagt die gelijk staat aan een investering voor sloop en nieuwbouw. In deze gevallen wordt een afweging gemaakt of het pand nog past binnen de verduurzamingsopgave of via een ander programma/ project wordt aangepakt.

De verduurzamingsopgave in Nederland is groot en vrijwel alle sectoren ondernemen stappen om de CO₂-uitstoot te verminderen. Veel maatregelen die genomen worden vormen, vanwege de transitie van aardgas naar elektriciteit, een extra belasting op het al overbelaste elektriciteitsnetwerk. Momenteel is er sprake van netcongestie in de hele provincie Noord-Holland. Als de verduurzaming van een pand om een grotere aansluiting vraagt dan de huidige aansluiting is de kans groot dat de netbeheerder daar op korte termijn niet aan kan voldoen. Het risico is dat het pand daarom niet volledig verduurzaamd kan worden. Er bestaat een mogelijkheid dat we de verduurzaming van bepaalde panden daarom in stappen moeten

uitvoeren. Dit kan extra kosten met zich meebrengen. Daarnaast is het niet zeker dat bij deze panden gelijk afscheid kan worden genomen van de gasaansluiting.

3.3 Wat mag het kosten?

Aan de uitvoering van dit voorstel zijn, naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Wat zijn de financiële risico's?

Bij de uitvoering van dit voorstel moet rekening worden gehouden met de volgende risico's:

- Voor de verduurzamingsopgave zijn er vanuit het Rijk verschillende subsidieregelingen opgesteld. Het merendeel van de gemeenten en andere (semi)overheidsinstellingen proberen hierop aanspraak te maken. Het gevolg is dat subsidies niet op een evenredige manier worden toegekend. De verwachting is dat de subsidieregelingen worden versoerd, door bijvoorbeeld de hoogte van de subsidiebedragen te verlagen. Hiermee kunnen meer aanvragers een subsidie toegekend krijgen dan nu het geval is. Dit heeft als gevolg dat de dekking vanuit subsidies om de netto investering te verlagen beperkt zal zijn.
- Relatief jonge panden zijn over het algemeen al zuinig in gebruik. Het verder verduurzamen van deze panden heeft een lagere besparingspotentie op de energielasten dan oudere panden. Om het doel in 2050 te halen is het wel noodzakelijk ook deze panden te verduurzamen. Voor deze panden draagt het verduurzamen vooral bij om de CO₂-uitstoot te verminderen van de totale portefeuille. Dit heeft als gevolg dat er een hogere onrendabele top ontstaat die gedekt moet worden.
Een aantal van deze jonge panden zijn echter van een dermate grote omvang dat het verduurzamen ervan in grote mate bijdraagt aan de CO₂-reductiedoelstelling. Een deel van de panden die we als eerste aanpakken zit in deze categorie.
- De bestemmingsreserve is niet toereikend voor de totale toekomstige investeringen. De verwachting is dat de bestemmingsreserve snel is uitgeput. Daar komt bij dat het vullen van de reserve met de opbrengsten uit verkopen zal afnemen. Om de duurzaamheidsdoelen te kunnen behalen zal de raad na uitputting van de reserve worden verzocht om ook de onrendabele top te dekken uit andere bronnen of de algemene dekkingsreserve (ADR), met het voorbehoud dat de ADR alleen kan worden ingezet indien er sprake is van een wettelijke noodzaak.

3.4 Wie is daarvoor verantwoordelijk?

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van het verduurzamingsbeleid en het toekennen van budget hiervoor. Wij zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de verduurzaming. Binnen ons college is de portefeuillehouder Vastgoed het eerste aanspreekpunt voor de verduurzaming van de gemeentelijke maatschappelijke vastgoedportefeuille.

3.5 Welke overige relevante informatie is beschikbaar?

Met de raad is op 18 april 2023 tijdens een dialoogsessie de concept routekaart gedeeld en heeft het gesprek plaatsgevonden over uitgangspunten van de routekaart. Deze presentatie is gedeeld met de raad. Daarnaast is alle overige relevante informatie opgenomen in de routekaart.

3.6 Wanneer en hoe zal de raad over de voortgang worden geïnformeerd?

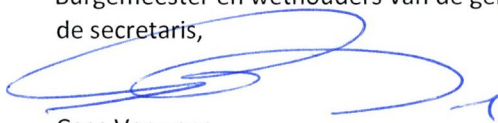
Momenteel worden de eerste zes objecten uit de routekaart op haalbaarheid getoetst. De resultaten en benodigde investering zijn in het vierde kwartaal van dit jaar bekend. De raad ontvangt hiervoor een raadsvoorstel met een kredietaanvraag. Het gaat hierbij om de volgende objecten:

1. Gymzalen Bornholm in Hoofddorp
2. Dorpshuis Zwanenburg-Halfweg (dorpshuis met sporthal);
3. Cpunt (Pier-K gebouw) in Nieuw-Vennep;
4. De Boskern, wijkcentrum en gymzalen in Hoofddorp Overbos;
5. Cpunt in Hoofddorp centrum;
6. Sportcomplex Koning Willem-Alexander in Hoofddorp.

Over de voortgang van de verduurzamingsopgave van het gemeentelijke vastgoed zal de raad via het meerjarenperspectief vastgoed worden geïnformeerd. Deze verschijnt tweejaarlijks en de volgende staat gepland voor medio 2024. Daarnaast zal in de paragraaf Vastgoed in de jaarstukken over de voortgang worden gerapporteerd.

4. Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
de secretaris,



Cees Vermeer
b.a. RAJit van Deel

de burgemeester,



Marianne Schuurmans-Wijdeven

Bijlage(n):

- Voorbeeldberekening op basis van de financiële spelregels.

Bijlage 1 Voorbeeldberekening op basis van de financiële spelregels

De genoemde termijnen en bedragen zijn ter illustratie en kunnen per casus sterk afwijken. De gemeente doet de duurzaamheidsinvestering en schrijft deze af in 20 jaar. De huurder heeft het voordeel via een lagere energierekening. In overeenstemming met de huurder worden er afspraken gemaakt om een deel van de besparing af te dragen aan de gemeente. Niet alle kosten kan de gemeente in een hogere huur terugvragen, hierdoor ontstaat er een verschil. Het verschil, de onrendabele top, dekken wij uit de reserve Maatschappelijke Voorzieningen.

Financiële gevolgen huurder - oude situatie	
Kostprijsdekkende huur	-140
Exploitatielasten (inclusief energie)	-80
Lasten gebruiker	-220

Subsidie gemeente	140
Inkomsten uit exploitatie	80
Totaal inkomsten per jaar	220

Saldo voor de huurder	0
------------------------------	----------

Financiële gevolgen huurder - nieuwe situatie	
Kpd-huur	-140
Aanvullende huur verduurzaming	-20
Exploitatielasten (inclusief energie)	-56
Lasten gebruiker	-216

Subsidie gemeente	140
Extra subsidie door verduurzaming	0
Inkomsten uit exploitatie	80
Besparing op energielasten (20%)	4
Totaal inkomsten per jaar	220

Saldo voor de huurder	4
------------------------------	----------

Opbouw dekking investering	
Kapitaallasten initieel	100
Kapitaallasten verduurzaming	30
Kosten eigenaar gebouw	40
Integrale kostprijs per jaar	170
'Oude' kpd-huur	140
Aanvullende huur verduurzaming	20
Totaal inkomsten per jaar	160

Onttrekking/bijdrage uit reserve	10
---	-----------