



Raadsvergadering	25 februari 2025
Volgnummer	7-2025
Onderwerp	Verduurzamen gemeentelijk Vastgoed
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2025.00047
Collegevergadering	14 januari 2025
Portefeuillehouder	Wethouder Garnier
Afdeling	Vastgoed
Behandelend ambtenaar	KHP Hermkens Telefoonnummer: 043-350 4196 Koen.Hermkens@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 2 Strategienota "Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed"

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad de Strategienota Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed vast te stellen. In deze nota is de verduurzamingsstrategie voor het gemeentelijk vastgoed beschreven waarbij de focus ligt op de periode 2025-2030. Op deze manier wordt voldaan aan de wettelijke verplichtingen (w.o. Besluit bouwwerken leefomgeving, Wet Milieubeheer) en wordt tevens een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de doelstelling klimaatneutrale organisatie in 2030 (en op de langere termijn aan de doelstelling klimaatneutrale stad in 2050 c.q. de Klimaatwet).

De voorgestelde uitvoeringsstrategie, de 'optimale' variant, is 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 maatregelen wordt het gebouw-gebonden-energieverbruik gereduceerd. Dit is alle energie die nodig is voor het verwarmen, koelen, ventileren en verlichten van het gemeentelijk vastgoed.



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. Het vaststellen van de Strategienota "Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed".
2. 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.

1. Aanleiding, bevoegdheden 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.

Ten grondslag aan deze verduurzamingsopgave ligt een combinatie van (aangescherpte) wettelijke normen en kaders, maar ook 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 gemeente Maastricht heeft een voorbeeldrol in de energietransitie en geeft op verschillende manieren invulling aan de verplichte CO₂-reductie. Hierbij kan men denken aan stapsgewijs toewerken naar een emissieloos wagenpark, het implementeren van LED-straatverlichting en dus ook aan het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed.



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

In het vastgestelde uitvoeringsprogramma Warmte- en Energietransitie 2023-2026 is opgenomen dat een strategienota wordt uitgewerkt, waarin de gemeente uiteenzet hoe de komende jaren het gemeentelijk vastgoed het beste kan worden verduurzaamd. De desbetreffende strategienota is bijgevoegd bij dit Raadsvoorstel.

De eerste stap in de verduurzaming betrof de dataverzameling en het in kaart brengen van de bouwkundige, installatietechnische kenmerken en de bijbehorende energetische situatie van de vastgoedportefeuille. Deze dataverzameling heeft geleid tot 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, met als resultante de voorgestelde uitvoeringsstrategie. Daarbij geldt dat:

- De portefeuille minimaal dient te voldoen aan vigerende wet- en regelgeving;
- Er wordt ingezet op het gebruik van zogenaamde kosteneffectieve maatregelen. Dit betreffen maatregelen die de beste verhouding tussen financiële investering en CO₂-reductie aan de dag leggen. Daarmee wordt het gebouw-gebonden-energieverbruik van het gemeentelijk vastgoed aanzienlijk gereduceerd en wordt een CO₂-reductie van circa 41% gerealiseerd;
- De uitvoeringsstrategie uit maatregelen bestaat waarvan, op basis van marktconsultatie en beschikbare interne capaciteit, de inschatting is dat deze in de periode 2025-2030 praktisch uitvoerbaar zijn.

2. Gewenste situatie.

Wanneer de raad instemt met het voorliggende raadsvoorstel, dan kan de gemeente voortvarend verder werken 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.



Indicatoren.

De gebruikte indicator is % CO2-reductie.

3. Argumenten.

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, beleidsdoelstellingen 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 bijdrage, van circa 41% CO2-reductie (t.o.v. 1990) op het gebouw-gebonden-energieverbruik, geleverd kan worden aan de realisatie van de doelstelling klimaatneutrale organisatie;
- Door investeringen zoveel mogelijk te doen op natuurlijke momenten, 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.

4. Alternatieven.

Alternatieven kunnen worden gevonden in het uitstellen of juist versnellen van aan te pakken objecten. Dit heeft effect op het tijdig kunnen voldoen aan wettelijke vereisten, de benodigde financiële middelen, de praktische uitvoerbaarheid en de te realiseren energiebesparing c.q. CO2-reductie.

M.b.t. uitstellen: Dan komt het voldoen aan wettelijke verplichtingen in het gedrang en kan minder bijdrage geleverd worden aan de realisatie van eerdergenoemde doelstellingen/wordt minder CO2-reductie gerealiseerd. Daarnaast wordt het treffen van maatregelen, inclusief de daarvoor benodigde



middelen, slechts vooruitgeschoven. Met als gevolg een zogenaamde 'boeggolf' in uitvoeringscapaciteit en financiën in de daaropvolgende jaren.

M.b.t. versnellen: Bij het consulteren van marktpartijen is gebleken dat de verduurzaming een grote opgave is, waarbij de markt voor personele en materiele uitdagingen staat en zelfs nu al niet altijd kan leveren wat opdrachtgevers vragen.

In de strategienota is, als bijlage, een lijst opgenomen waarbij per vastgoedobject is weergegeven welk maatregelenpakket gekozen wordt in de voorkeursvariant¹. Deze 'optimale variant'/uitvoeringsstrategie bestaat uit maatregelen waarvan voor alle opgenomen vastgoedobjecten, op basis van marktconsultatie en beschikbare interne capaciteit, de inschatting is dat deze in de periode 2025-2030 praktisch uitvoerbaar zijn.

5. 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.

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



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.

6. 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 managementplan (een plan dat is ontworpen om specifieke diersoorten te beschermen en hun leefomgeving te verbeteren) 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 jaarlijks geïnformeerd over de voortgang.

7. Participatie.

De verduurzaming heeft, zowel financieel als technisch, impact op de bedrijfsvoering van gebruikers/huurders van vastgoedobjecten. Hiervoor worden huurders tijdens reguliere gespreksmomenten bijgepraat en zijn wensen opgehaald ten aanzien van verduurzaming van de betreffende panden.

Er wordt regelmatig met diverse marktpartijen gesproken om op de hoogte te blijven van (on) mogelijkheden inzake het verduurzamen van het vastgoed.

Om u, raad, te informeren is er een informatiesessie belegd tijdens de domeinvergadering van 3 september 2024, waarna mondeling en schriftelijk vragen zijn behandeld. Op 7 november 2024 is daarnaast een brede informatiesessie voor de raad georganiseerd om in meer detail inzicht te bieden in de verduurzamingsopgave en het daarvoor opgestelde vastgoed dashboard.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar



Bijlage 1

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.14 januari 2025, Afdeling Vastgoed,
no. 2025.00047;

gelet op artikel 108 juncto artikel 189 van de gemeentewet;

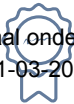
BESLUIT:

1. De Strategienota "Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed" vast te stellen;
2. 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.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 25 februari 2025.

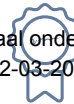
de griffier,

Digitaal ondertekend door - P. Peeters
op 11-03-2025



de voorzitter,

Digitaal ondertekend door - W. Hillenaar
op 12-03-2025



Raadsbesluit