



Routekaart Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Nationale ambitie en regelgeving.....	4
3.	Ambitie Deurne	5
3.1	Gemeentelijk beleid duurzaamheid in relatie tot eigen vastgoed	5
3.2	Niet- gemeentelijk vastgoed	5
4.	Vastgoedportefeuille	7
4.1	Maatregelen tot op heden.....	7
4.2	Gemeentelijke Routekaart gemeentelijk vastgoed	7
4.3	Te verduurzamen gemeentelijke gebouwen	8
5.	Verduurzamingsmaatregelen	10
5.1	Bepaling van verduurzamingsmaatregelen.....	10
5.2	Duurzame Meerjarenonderhoudsplannen.....	10
6.	Energiemonitoring	12
7.	Financiën	14
7.1	Investeringskosten	14
7.2	Split-incentive.	14
8.	BIJLAGEN	15

1. Inleiding

De gemeenteraad van Deurne heeft in haar raadsprogramma vastgelegd dat duurzaamheid één van de kernopgaven is voor de komende jaren.

Naast de gemeentelijke ambitie zijn ook de Europese en landelijke regelgeving in ontwikkeling. Zo is in het Klimaatakkoord vastgelegd dat gemeenten zich zullen richten op het verduurzamen van hun maatschappelijk vastgoed. Verwacht wordt dat regelgeving op het vlak van verduurzaming zich in snel tempo ontwikkelt. Deze routekaart geeft zowel invulling aan de gemeentelijke ambitie als aan de gemeentelijke verplichtingen op basis van regelgeving.

Doelstelling van dit plan van aanpak is om kaders vast te leggen voor de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Het geeft inzicht in de afwegingen die worden gemaakt bij het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed. De VNG heeft een Sectorale Routekaart Maatschappelijk Vastgoed voor gemeenten uitgebracht. Deze routekaart is voor de gemeenten een startpunt, met daarin op hoofdlijnen de aanpak hoe gemeenten de komende 30 jaar de ambitie uit het Klimaatakkoord kunnen realiseren. De uitgangspunten uit de routekaart van de VNG, het reduceren van de CO₂-uitstoot met 95% en het aardgasvrij maken van gebouwen, vormen dan ook de basis van deze Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed.

2. Nationale ambitie en regelgeving

Op 28 juni 2019 heeft het kabinet het Klimaatakkoord gepresenteerd. Het centrale doel van het Klimaatakkoord is om de nationale CO₂-uitstoot in 2030 met 49% terug te dringen ten opzichte van 1990 en met 95-100% in 2050.

Om deze doelstelling te behalen, hebben overheden, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties samen afspraken gemaakt over welke maatregelen we de komende jaren gaan nemen om de klimaatdoelen te halen. Elke sector heeft een eigen doelstelling en bijbehorende maatregelen om samen te komen tot 49% minder uitstoot in 2030. De sectoren zijn elektriciteit, industrie, mobiliteit, gebouwde omgeving, landbouw en landgebruik. Het vastgoed van de gemeente Deurne maakt onderdeel uit van de sector 'gebouwde omgeving'.

Om deze doelstelling te bereiken zal nieuwe regelgeving worden geïntroduceerd en moet een verschuiving plaats vinden in de manier waarop in Nederland wordt omgegaan met de opwekking, distributie en gebruik van energie. Lokale, duurzame opwekking zal gedeeltelijk de plaats innemen van centrale opwekking op basis van fossiele brandstoffen. Dit vraagt naast de ontwikkeling van nieuwe energiebronnen (zon, wind e.a.) ook een reductie op de energiebehoefte.

Enkele onderdelen van nieuwe regelgeving zijn:

- Dat de aangescherpte normering bij nieuwbouw BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) al per 1 januari 2019 geldt voor nieuwbouw van overheidsgebouwen;
- Per 1 januari 2023 moet ieder kantoor in Nederland dat groter is dan 100 m² minimaal energielabel C hebben;
- Zon op dak verplichting in 2025 van nieuwe gebouwen met een dakoppervlakte groter dan 250 m²;
- Verplichting vanuit de Europese Unie dat eigenaren van gebouwen met ingang van 1 februari 2022 bij een grondige verbouwing verduurzamingsmaatregelen moet nemen.

Naast deze ontwikkelingen bestaan er al langer verplichtingen voor het verduurzamen van gebouwen, bijvoorbeeld; per 1 juli 2019 bestaat de energiebesparingsplicht. Dit is een verplichting om de uitgevoerde energiebesparende maatregelen te rapporteren. Deze informatieplicht geldt voor Wet milieubeheer-inrichtingen (o.a. gebouwen) die vanaf 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas (of een equivalent daarvan) per jaar verbruiken.

3. Ambitie Deurne

Ontwikkelingen zoals de oorlog in Oekraïne, de Coronapandemie, een tekort aan grondstoffen en personeel, de schaarste op het elektriciteitsnet, maken de toekomst onzeker. Enerzijds ontstaat er een extra noodzaak tot versnelling van de verduurzaming, maar tegelijkertijd belemmeren deze ontwikkelingen deze versnelling.

Door de gestegen energiekosten komen veel vrijwilligersorganisaties in de problemen met hun exploitatie. Op 24 januari 2023 heeft de gemeenteraad daarom een tijdelijke subsidieregeling vastgesteld waarmee zij in aanmerking komen voor een energiecompensatie. Dit geldt niet alleen voor gebruikers van gemeentelijk vastgoed, maar ook voor maatschappelijk vastgoed in eigendom van derden.

Dit is op de korte termijn een prima oplossing, maar op de lange termijn zijn zij meer geholpen bij een verduurzaming van hun gebouw.

Deze routekaart is geen blauwdruk. Het is een levend document en behoeft actualisatie op basis van nieuwe inzichten en ontwikkelingen. Het wordt daarom eens per 4 jaar geactualiseerd.

3.1 Gemeentelijk beleid duurzaamheid in relatie tot eigen vastgoed

De totale voorraad maatschappelijk vastgoed in Nederland bedraagt circa 90 miljoen vierkante meter. Het vastgoed van gemeenten valt onder de doelen uit het klimaatakkoord voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Gemeenten bezitten ongeveer 44% van het totaal maatschappelijk vastgoed en hebben daarom een belangrijke impact en aandeel op de uitstoot van CO₂. Omdat gemeenten, bedrijven en inwoners aansporen hun vastgoed te verduurzamen heeft gemeentelijk vastgoed een voorbeeldrol als het aankomt op verduurzaming.

In het raadsprogramma 2022-2026 is een duurzamer Deurne één van de kernopgaven. Met de vaststelling van dit plan van aanpak zoekt Deurne aansluiting bij de landelijke ambitie. Dit betekent een CO₂-reductie van 49% in 2030 en 95% CO₂-reductie in 2050.

Voor uitgangspunten van deze routekaart is aansluiting gezocht met reeds eerder vastgestelde lokale beleidsvisies; de gemeente Deurne heeft de doelen van het Klimaatakkoord al eerder onderschreven en heeft in lijn met dit Klimaatakkoord in 2020 een Transitievisie Warmte opgesteld. In de Transitievisie Warmte heeft de gemeente haar eigen doelen gesteld als het gaat om het gasloos maken van de gebouwde omgeving in Deurne. Het doel is dat de gemeente Deurne uiterlijk in 2050 aardgasvrij is. Om dit doel te behalen zet de gemeente in op meerdere sporen, namelijk, zoals verwoord in de Transitievisie Warmte:

- Het ondersteunen van bewoners en bedrijven die individueel willen verduurzamen;
- De gemeente geeft het goede voorbeeld door het eigen vastgoed te verduurzamen;
- Het aanwijzen van startbuurten waar de gemeente samen met bewoners aan de slag gaat om de buurt over te laten schakelen naar aardgasvrije verwarming.
- onderzoek naar lokale duurzame warmtebronnen

Met haar eigen vastgoed gaat de gemeente daarom ook voor 2050 van het gas af met haar gebouwen. Hiervoor worden slimme momenten uitgezocht.

Met de uitvoering van de investeringen, voortvloeiend uit dit plan, wordt het doel richting 2030 (CO₂-reductie van 49% ten opzichte van 1990) gehaald. Daarnaast kunnen veel stichtingen en verenigingen door verduurzaming van de gebouwen geholpen worden om hun energiekosten te beperken.

3.2 Niet- gemeentelijk vastgoed

Naast het (maatschappelijk) vastgoed dat de gemeente *in eigendom* heeft, is er ook maatschappelijk vastgoed dat in *eigendom van derden* is. Het gaat hier om vastgoed dat

vaak binnen de invloedssfeer van de gemeente ligt, bijvoorbeeld vanwege een zakelijk recht (o.a. geprivatiseerde sportverenigingen), basisscholen (onderwijswetgeving) of een subsidierelatie (bijvoorbeeld een drietal gemeenschapshuizen). Een overzicht van dit vastgoed is bijgevoegd in bijlage 2. Via het reguliere contractbeheer zijn contractuele rechten en verplichtingen van deze gebouwen bij de gemeente in beeld. Echter, er is ook nog een beperkte groep gebouwen met een maatschappelijke functie waarbij de gemeente geen huisvestingsrelatie heeft.

Hoewel de gemeente hier niet direct aan de lat staat voor de verduurzaming als eigenaar, heeft zij wel een voorbeeldfunctie in de energietransitie en kan zij op verschillende manieren helpen aan de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed van derden, bijvoorbeeld door voorlichting, verwijzen naar landelijke subsidiemogelijkheden, etc. Een afweging hierin vindt plaats via een ander spoor. Dat geldt ook voor schoolgebouwen waar bij het opstellen van een Integraal Huisvestingsplan met schoolbesturen afspraken worden gemaakt over (de financiering van) verduurzaming. Uiteraard vindt afstemming plaats tussen de verschillende sporen van verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed.

4. Vastgoedportefeuille

De afgelopen jaren is ingezet op het afstoten van gemeentelijk vastgoed¹, waarmee inmiddels een overzichtelijke vastgoedportefeuille is ontstaan, die voornamelijk uit maatschappelijk vastgoed bestaat. Omdat het aantal gebouwen beperkt is, is het mogelijk om te kiezen voor een gebouw-specifieke aanpak waarbij de verduurzamingsmogelijkheden per gebouw inzichtelijk worden gemaakt.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van het gemeentelijk vastgoed.

4.1 Maatregelen tot op heden

Vanaf 2017 is een start gemaakt met verduurzaming van gemeentelijk vastgoed, door duurzaamheidsmaatregelen te nemen voor een aantal gebouwen die de gemeente in eigen beheer heeft zoals sporthallen, de gemeentewerf en parkeergarage de Wolfsberg. Daarnaast wordt momenteel het gemeentehuis verbouwd, inclusief verduurzamingsmaatregelen en ook voor gemeenschapshuis de Kastanje in Liessel zijn in 2022 werkzaamheden uitgevoerd. Met deze eerste maatregelen zijn de betreffende gebouwen overigens nog niet klaar met verduurzaming.

In afwachting van het traject Maatschappelijke Voorzieningen in de Buurt is nog gewacht met de verduurzaming van het overige vastgoed. Immers, keuzes hierin konden gevolgen hebben voor diverse gebouwen. Dit traject is inmiddels afgerond en de beleidskaders zijn vastgesteld.

Mede naar aanleiding van eerder getroffen maatregelen is een inventarisatie van de huidige energielabels uitgevoerd. Hieruit blijkt dat een groot deel van de vastgoedportefeuille over een A- label of hoger beschikt²:

G	F	E	D	C	B	A	> A+
4%	9%	17%	4%	0%	4%	26%	35%

Een hoog energielabel wil overigens niet zeggen dat er geen (verregaande) verduurzamingsmaatregelen aan te bevelen zijn.

4.2 Gemeentelijke Routekaart gemeentelijk vastgoed

Zoals paragraaf 4.1 laat zien is het treffen van verduurzamingmaatregelen in de gemeentelijke panden niet nieuw. Toch zijn deze maatregelen ingegeven vanuit regelgeving, kansen of natuurlijke vervangingsmomenten. Om de ambitie te behalen is meer nodig en is het wenselijk om meer structuur aan te brengen en het verduurzamen planmatig uit te voeren. De VNG heeft met de Sectorale Routekaart de eerste stap gezet om de landelijke ambitie te behalen van 95% CO2 reductie in 2050. Om de gemeentelijke vastgoedportefeuille klaar te maken voor deze verduurzamingsslag is deze Routekaart opgesteld. De VNG schrijft over de portefeuille routekaart het volgende:

"Het Klimaatakkoord bepaalt dat grote gebouweigenaren, zoals gemeenten via vierjaarlijkse routekaarten op portefeuilleniveau, duurzame Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP's) of met meerjarige vastgoed verduurzamingsplannen in beeld brengen welke maatregelen zij al hebben getroffen en hoe zij toewerken naar het streefdoel voor 2030 en een CO2 -arme vastgoedportefeuille in 2050. Gemeenten kunnen aan deze verplichting voldoen door een eigen Gemeentelijke Maatschappelijk Vastgoed Routekaart op te stellen. Net als de Sectorale Routekaart kan de gemeentelijke routekaart worden gezien als een

¹ Nota Grond- en vastgoedexploitaties deel A 'Het Portefeuillekader' 2014 – 2023 – besluit 1-7-'14

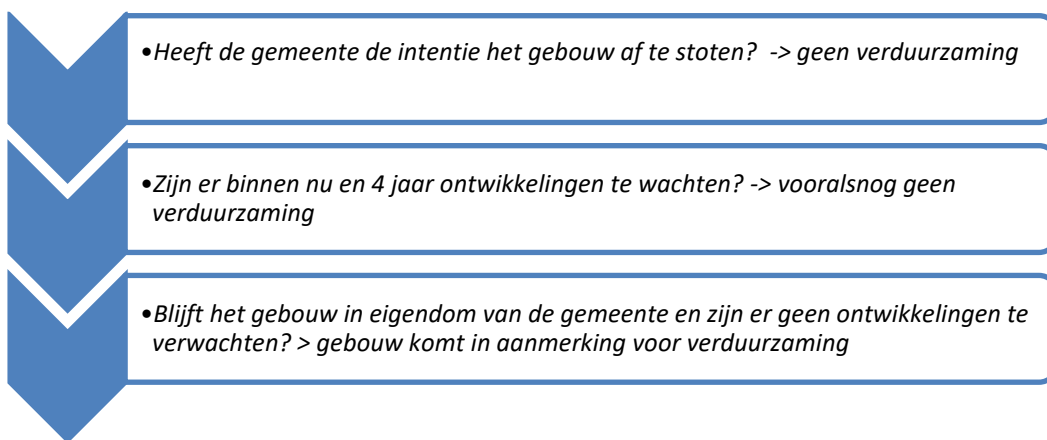
² Exclusief woningen (alleen bij nieuwe verhuur/ verkoop verplicht) en monumenten (geen verplichting)

startpunt van de ontwikkeling. Door in deze routekaart toe te werken naar een lange termijnperspectief geeft de routekaart ook richting aan de keuzes die op korte termijn moeten worden gemaakt. Dit proces begint met het in kaart brengen van de eigen doelen en de eigen portefeuille, die uitmondt in een portefeuilleroutekaart. Deze portefeuilleroutekaart heeft een functie als uitvoeringagenda voor de eerste periode van vier jaar.”³

Met de uitvoering van deze Routekaart en de daaraan gekoppelde investeringen, wordt het doel richting 2030, namelijk een CO₂-reductie van 49%, in 2027 al gehaald.

4.3 Te verduurzamen gemeentelijke gebouwen

Als onderdeel van de portefeuille routekaart is allereerst een afbakening nodig welk vastgoed voor verduurzaming in aanmerking komt. Hierbij wordt de volgende afweging gemaakt:



Onder ontwikkelingen wordt bijvoorbeeld verstaan een noodzakelijke afweging in het kader van *Maatschappelijke Voorzieningen in de Buurt* en het *Integraal Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting (IHP)*. We kiezen daarbij voor slimme momenten om integrale keuzes te kunnen maken en investeringen te combineren

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De investeringen, voortvloeiend uit deze Routekaart, hebben betrekking op het gemeentelijk vastgoed dat de komende jaren nog niet voor vervangende nieuwbouw (danwel grootschalige renovatie als alternatief voor nieuwbouw) in aanmerking komt.

Gebouwen waarbij dit vraagstuk speelt worden altijd door middel van een apart project opgepakt, met een bijhorende vraag naar middelen en worden dus altijd minimaal BENG gebouwd. Binnen het bestaande maatschappelijke vastgoed is het aantal panden waarbij deze afweging gemaakt wordt, beperkt. Ook voor een aantal gebouwen buiten deze categorie moet eenzelfde afweging gemaakt worden (bijvoorbeeld brandweerkazernes).

Op basis van het landelijke gemiddelde waarbij gemeenten nieuwbouwinvesteringen uitvoeren, ligt in een periode van 30 jaar een CO₂-reductie van 67% binnen bereik. Dat is een positief vertrekpunt, maar het is niet voldoende om de klimaatdoelen te halen. Voor gebouwen die nog niet toe zijn aan vervanging zijn daarom nu aanvullende maatregelen nodig.

³ (Bron: VNG Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed – Routekaart Gemeenten 2020).

Een groot deel van het maatschappelijk vastgoed in Nederland is gebouwd in de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw en is ouder dan 40 jaar. Deze gebouwen laten zich moeilijker verduurzamen. Vanaf 1992 gelden op basis van het Bouwbesluit hogere eisen aan de energieprestatie. Dit betekent dat deze gebouwen zich eenvoudiger verder laten verduurzamen. Zoals uit bijlage 1 blijkt, geldt dit voor het grootste deel van het gemeentelijk vastgoed. Dit betekent een kansrijke uitgangspositie voor verduurzaming van het bestaande Deurnese vastgoed. Deze maatregelen zijn nodig, omdat – op basis van landelijke vergelijkingscijfers over vernieuwingsgraden en huidige inzichten op basis van Maatschappelijke Voorzieningen in de Buurt – er beperkt nieuwbouw gaat plaatsvinden binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille⁴ de komende 10-15 jaar.

Dit plan gaat uit van een tijdspanne van 4 jaren (2023-2026). Rekening houdend met deze termijn en mogelijke ontwikkelingen, zijn duurzaamheidsinvesteringen voor het gemeentelijk vastgoed in beeld gebracht in het volgende hoofdstuk.

Bij het vastgoed dat vooralsnog niet verduurzaamd wordt, maar waar met beperkte (no-regret) ingrepen, grote energiebesparingen haalbaar zijn, wordt dit uiteraard niet nagelaten.

Ook heeft de gemeente een aantal gebouwen in eigendom en beheer waar, gezien het beperkte energieverbruik, geen verdere duurzaamheidsinvesteringen mogelijk zijn (o.a. openbare parkeergarage de Wolfsberg en 2 molens). Deze gebouwen blijven ook verder buiten de scope van verduurzaming.

⁴ *Vooralsnog vooral nieuwbouwinvesteringen te verwachten binnen het primair onderwijs en maatschappelijk vastgoed van derden*

5. Verduurzamingsmaatregelen

Nu de prioritering in de vastgoedportefeuille is aangebracht, kan worden ingegaan op de aanpak van verduurzamen van deze panden.

5.1 Bepaling van verduurzamingsmaatregelen

1. Inventariseren van de huidige situatie

Per gebouw is de huidige situatie van het pand in beeld gebracht. In deze inventarisatie zijn de energieverbruiken, het energielabel en de bouwkundige en installatietechnische staat in beeld gebracht.

2. Bepalen mogelijke maatregelen

Voor het bepalen van de nodige maatregelen is per gebouw, onder andere door middel van een Energie Prestatie Advies (EPA) een set van mogelijke verduurzamingsmaatregelen in beeld gebracht.

3. Optimale keuze maken

Per gebouw is een pakket aan energiebesparende maatregelen samengesteld op basis van de inventarisatie. Door het kiezen van een optimale samenstelling van de energiebesparende maatregelen en bouwkundige aanpassingen is inzichtelijk gemaakt welke maatregelen het meeste effect op de reductie van het energieverbruik hebben.

Medebepalend voor uitvoering van duurzaamheidsinvesteringen is de Transitievisie Warmte; in deze visie wordt duidelijk welke Deurnese wijken voor 2030 aardgasvrij worden gemaakt door middel van een warmtenet. Voor het gemeentelijk vastgoed dat in deze wijken ligt, wordt tevens uitgegaan van aansluiting bij dit warmtenet, tenzij vervangingsinvesteringen niet kunnen wachten. Dit geldt in ieder geval de installaties van het pand aan het Martinetplein 1, met daarin het Cultuur Centrum Deurne.

Lokale, duurzame opwekking van energie neemt in de toekomst gedeeltelijk de plaats in van centrale opwekking. Voor opwekking van energie door middel van zonnepanelen wordt daarom niet alleen gekeken naar de energiebehoefte van het gebouw, maar vooral naar de (dak)capaciteit waarbij meer panelen worden gelegd dan de energiebehoefte van de betreffende gebruiker. In de praktijk zijn deze mogelijkheden, vanwege de dakconstructie, schaduwwerking of hoeveelheid beschikbaar vierkante meters dakoppervlakte soms beperkt. Op de gemeentewerf is dit bijvoorbeeld wel al mogelijk gebleken, maar bij het Huis voor de Samenleving niet (te weinig dakoppervlakte).

Daarnaast wordt er op dit moment niet geforceerd verduurzaamd, maar wel op de slimme momenten (zie 5.2). Duurzaamheid is ook dat je investeringen tot het einde van de technische levensduur gebruikt, dus als gemeente moeten we geen desinvesteringen doen. Dit betekent bijvoorbeeld dus dat recent geplaatste CV- ketels nu niet vervangen worden.

Ook de schaarste op het elektriciteitsnet, problemen op de markt zoals het tekort aan geschikt personeel en materialen, hebben in de praktijk invloed op de planning en mogelijkheden.

5.2 Duurzame Meerjarenonderhoudsplannen

De voorgestelde maatregelen worden niet gelijktijdig uitgevoerd. Het benodigde maatregelpakket wordt opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van een gebouw. Hierdoor kunnen maatregelen doelmatig worden geprogrammeerd en zo gelijk oplopen met de 'natuurlijke vervangingsmomenten' van huidige bouwkundige of technische onderdelen van het pand. Het huidige MJOP wordt daarmee omgezet naar een

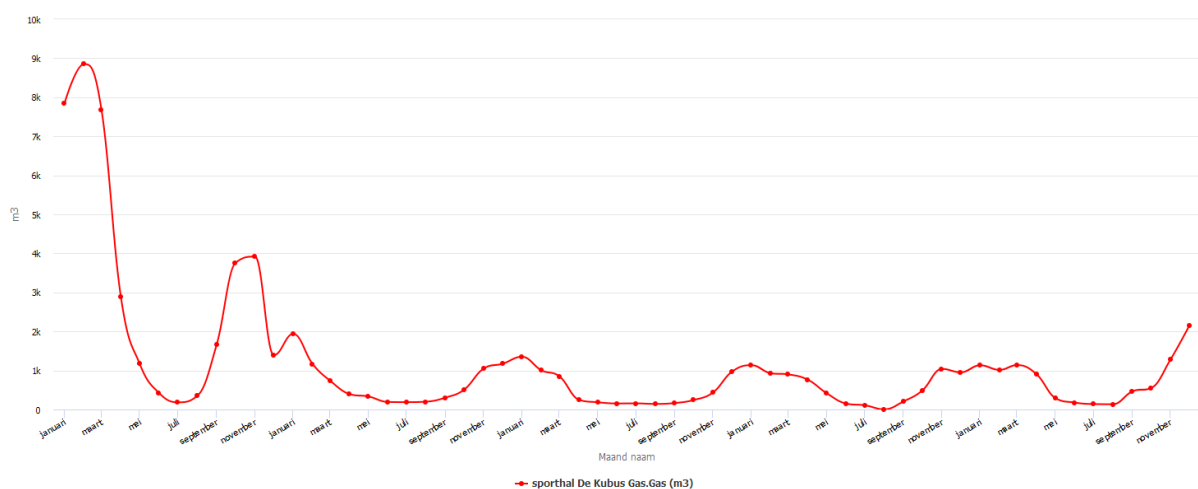
duurzame variant: het Duurzame Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP). Deze aanpak wordt ook als uitgangspunt gehanteerd in de sectorale routekaart van de VNG.

Op natuurlijke vervangingsmomenten zal altijd een duurzaam alternatief onderzocht worden. De huidige MJOP's kennen financiële beperkingen voor het maken van slimme keuzes in het toepassen van duurzame maatregelen. Dit omdat de huidige plannen uitgaan van een traditionele 1-op-1 vervanging van de componenten (bv. een oude CV gasketel vervangen voor een nieuwe gelijkwaardige CV gasketel).

6. Energiemonitoring

Om de effecten van getroffen duurzaamheidsinvesteringen te monitoren is energiemonitoring van belang. Ook is dit noodzakelijk om te bepalen of de klimaatdoelen richting 2030 en 2050 gehaald worden. Het monitoren van het energieverbruik stelt de gemeente ook in staat om adequate maatregelen te treffen om het energieverbruik te beïnvloeden en daarmee een energiekostenbesparing te genereren.

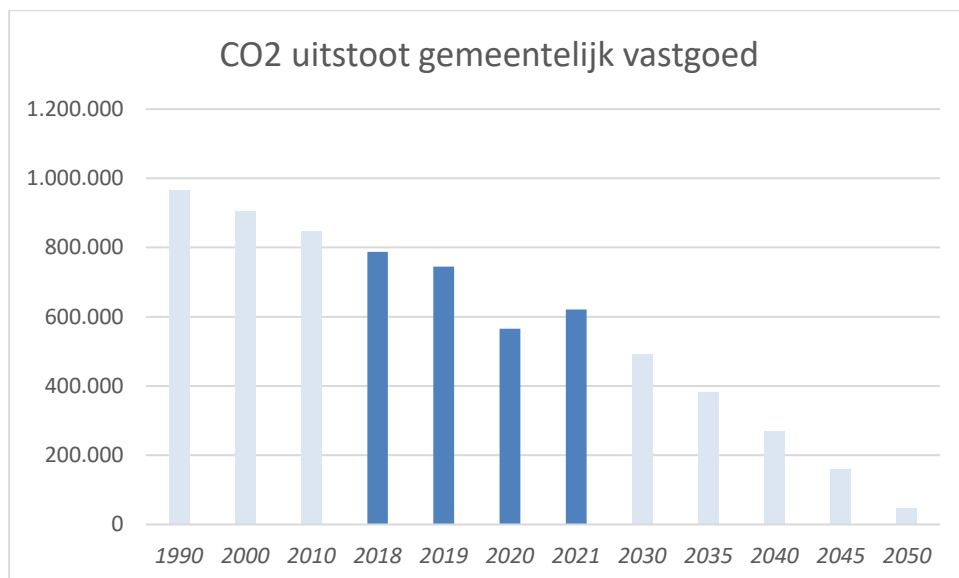
In samenwerking met de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant en overige gemeenten in de regio is een energiemonitoringssysteem (E-sight) ingericht. Hiermee kan het verbruik van het vastgoed in eigen beheer gemonitord worden. In sporthal de Kubus is bijvoorbeeld in 2017 de luchtbehandeling vervangen door een systeem met warmte- terugwinning. De gevolgen hiervan – een sterk verminderd gasverbruik - zijn in het systeem direct zichtbaar;



Gasverbruik sporthal de Kubus 2018-2021

Voor het in beeld brengen van de energieverbruiken van het verhuurde vastgoed, is medewerking gevraagd aan alle huurders. Zij betalen immers zelf hun energierekening van het gebouw dat zij van de gemeente huren, waardoor de gemeente geen rechtstreeks inzicht heeft in hun verbruiken. Op basis van een totale inventarisatie vanaf 2018 is de CO₂- uitstoot in beeld gebracht van de huidige vastgoedportefeuille, inclusief het verhuurde vastgoed. Voor de periode tot aan 1990 is de CO₂- uitstoot van de hele gebouwde omgeving landelijk tussen 1990 en 2019 gedaald met ongeveer 18,5%⁵.

⁵ Bron: CBS, RIVM/Emissieregistratie van uitstoot broeikasgassen naar sector voor de gebouwde omgeving 1990 tot 2018.



Daadwerkelijke uitstoot CO2 gemeentelijk vastgoed (donderblauw) en fictieve uitstoot vanaf 1990/ doelen richting 2030 en 2050 (lichtblauw)

De lagere CO2- uitstoot in 2020 wordt voornamelijk veroorzaakt door lagere bezettingspercentages als gevolg van de Corona- crisis.

Energiemonitoring wordt structureel ingebed zodat de doelen richting 2030/ 2050 jaarlijks gemonitord worden en tijdige bijsturing mogelijk is.

7. Financiën

7.1 Investeringskosten

Dit plan is het kader waarbinnen toekomstige verduurzamingsprojecten worden ontwikkeld in de periode 2023-2026. Met de overgang van MJOP naar DMJOP wordt een eerste stap gezet in het inbedden van duurzaamheid binnen het vastgoedbeheer van de gemeente. Deze maatregelen dragen bij aan het behalen van de ambitie, namelijk een energieneutrale vastgoedportefeuille in 2050.

De investeringen voor verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed voor de periode 2023 t/m 2026 bedragen afgerond 3,4 miljoen euro excl. BTW. Hierin zijn nog geen kosten opgenomen voor aanpassingen die nodig zijn voor aansluiting op een warmtenet van gebouwen die in de verkenningsswijken liggen. Zodra hierover meer duidelijkheid is, wordt dit apart in beeld gebracht.

Het merendeel van de investeringen heeft betrekking op gebouwinstallaties. Naast het plaatsen van deze installaties, kost inregelen hiervan tijd en geld. Ook is het onderhoud van deze installaties vaak duurder. De financiële gevolgen hiervan worden opgenomen via de reguliere actualisatie van de meerjarenonderhoudsplannen.

De hiervoor genoemde investering is netto (exclusief BTW). Net als bij eerdere investeringen in duurzaamheid wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om subsidies aan te vragen. Daarnaast zijn enkele gebouwen specifieke afspraken gemaakt over een kostenverdeling van het onderhoud. Soortgelijke afspraken worden gemaakt voor verduurzaming.

7.2 Split-incentive.

Voor de dekking van de kosten is van belang wie de investering doet (de eigenaar) en wie er het voordeel van heeft (de gebruiker/ huurder), dit wordt ook wel de "split incentive" genoemd. Het vragen van een huurdersbijdrage hierin is dan ook reëel, immers, de investeringen die de gemeente uitvoert in haar gebouwen leiden tot een lagere energierekening voor de huurders. Hiervoor zijn verschillende mogelijkheden. Afhankelijk van de (hoogte van) de investeringen en de terugverdientijden, kunnen bijvoorbeeld afspraken gemaakt worden over een verhoging van de huurprijs. Daar waar het maatschappelijk vastgoed betreft, heeft dit echter beperkt effect, immers, de betreffende verenigingen/ stichtingen krijgen de huur vaak geheel of gedeeltelijk gesubsidieerd; sinds de invoering van de Wet Markt en Overheid, betalen de meeste verenigingen en stichtingen een marktconforme huur indien zij een pand van de gemeente huren. Zij krijgen deze huur vervolgens geheel of gedeeltelijk gesubsidieerd. In 2022 is bij de verduurzaming van gemeenschapshuis de Kastanje daarom in overleg met het stichtingsbestuur een pilot uitgevoerd. Als resultaat van deze pilot betalen zij de komende 15 jaren een jaarlijkse (te indexeren) bijdrage welke gebaseerd is op een win-winsituatie. De bijdrage is gebaseerd op 50% van het verwachte financiële voordeel op de energierekening dat de stichting heeft als gevolg van de duurzaamheidsinvesteringen. Deze lijn wordt doorgetrokken naar de overige verhuurde gebouwen met een maatschappelijke functie. Voor de overige panden worden afspraken over een huurprijsverhoging gemaakt.

8. BIJLAGEN

BIJLAGE 1 Gemeentelijk vastgoed

Gemeentelijk vastgoed in eigendom						bouw-/ renovatiejaar	BVO (m2)	Energie label
KERNBEZIT								
1	Gemeentehuis Markt 1	Markt	1	5751 BE	Deurne	1895/1988	7611	F
2	Gemeentewerf	Energiestraat	17	5753 RN	Deurne	2000	1297	A+++++
MAATSCHAPPELIJK VASTGOED								
<i>Binnensport</i>								
3	Sportthalcomplex "De Peelhorst" (1 en 2)	Sint Jozefstraat	70	5753 AW	Deurne	1969/2009/2011	4141	E
4	Gymzaal De Springplank. VvE	Keltenstraat	18	5753 GN	Deurne	2010	447	A
5	Kubus	De Meent	1	5754 DV	Deurne	1988	1592	A+
6	Microhal	Schutsboom	28	5751 JB	Deurne	1970/2009	710	A
<i>Gemeenschapshuizen</i>								
7	MFA 't Huis Vlieden	Pastoriestraat	20b	5756 AM	Vlieden	2013	983	A++
8	Gemeenschapshuis De Kastanje	Hoofdstraat	62	5757 AP	Liessel	1930/2006/2022	1538	A++
9	Gemeenschapshuis De Moost	Moostenstraat	3	5758 RX	Neerkant	1997	1320	A
10	Wijkcentrum D'n Houtenhoek	Haydnstraat	30	5751 ES	Deurne	1967	588	E
11	De Gouden Helm	Oude Peelstraat	3-3a	5759 PA	Helenaveen	1969/2005	1157	A
12	Wijkcentrum de Heiakker	De Meent	3	5754 DV	Deurne	1988	267	A
<i>Overig</i>								
13	Muggenhof - Scouting Deurne	A. Schweitzerstraat	38	5751 ME	Deurne	1947/2004	645	A++
14	Muggenhof - stg Gerust	A. Schweitzerstraat	40	5751 ME	Deurne	1947/2004	172	A+
15	OJC De Roos	Haageind	27	5751 BA	Deurne	1880	403	F
16	Walhalla	Haageind	37	5751 BB	Deurne	1397	77	nvt
17	Cultuur Centrum Martien van Doorne	Martinetplein	1	5751 KM	Deurne	2009	3854	A+
18	Muziekcentrum HAFADRU	Harmoniestraat	5	5751 KW	Deurne	2009	998	A
19	De Wiek/Scouting.	Soemeersingel	31	5759 RB	Helenaveen	1960	254	G
OVERIG VASTGOED								
20	Peuterspeelzaal Op Stap	De Meent	5	5754 DV	Deurne	2005	318	E
21	Stichting NMEC De Ossenbeemd	Haageind	31	5751 BB	Deurne	1999	150	A++
22	Molen 'Johanna Elisabeth'	Molenhuisweg	4a	5756 PB	Vlieden	1848	175	nvt
23	Molen 'De Volksvriend'	Hoofdstraat	30	5757 AN	Liessel	1903	226	nvt
24	Begraafplaats Jacobshof	Pastoor Jacobsstraat	145	5751 JG	Deurne	1972	178	D
25	Voormalig postkantoor	Markt	2	5751 BE	Deurne	1908	516	nvt
26	Parkeergarage	Harmoniestraat	3	5751 KW	Deurne	2009	7762	nvt
27	Brandweerkazerne Deurne	Antoon Coolenlaan	2	5751 XM	Deurne	1980	1234	B
28	Brandweerkazerne Neerkant	Sint Vincentiusstraat	1	5758 SB	Neerkant	1989	303	D
29	Bosshuur	Helmondsingel	42	5752 RT	Deurne	nb	nb	nvt
30	Diverse woningen (5)	Diversen			Deurne			nvt
31	Diverse garageboxen	St. Jozefpar. / Vlieden			Deurne/ Vlieden			nvt

BIJLAGE 2 niet- gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

MAATSCHAPPELIJK VASTGOED					
	<i>Gemeenschapshuizen</i>				
1	Den Draai	Blasiusstraat	2	5754 AV	Deurne
2	Gerardushuis Walsberg	Parkstraat	2	5752 AP	Deurne
3	Hofke van Marijke	Rembrandt van Rijnstraat	5	5753 BE	Deurne
	<i>Sportvoorzieningen</i>				
4	Sportpark Liessel (Smeltkroes)	Mgr Berkvensstraat	82	5757 BK	Liessel
5	TC Neerkant	Buizerdweg	26	5758 PJ	Neerkant
6	SV Deurne	Energiestraat	7	5753 RN	Deurne
7	Mixed Hockey Club Deurne	Energiestraat	9	5753 RN	Deurne
8	TC Deurne	Haageind	63	5751 BB	Deurne
9	Voetbalvereniging S.P.V.	Hoge Zijdeweg	118	5756 BR	Vlierden
10	TC Vlierden - Hoge Zijdeweg	Hoge Zijdeweg	120	5756 BR	Vlierden
11	Zeilbergse Sportvereniging (ZSV)	Kranenmortelweg	6	5753 RG	Deurne
13	Sportpark Leeuwkensbroek	Kuilenweg	3	5752 RR	Deurne
14	TC Helenaveen	Lagebrugweg	3a	5759 PK	Helenaveen
15	Voetbalvereniging Helenaveen	Lagebrugweg	3	5759 PK	Helenaveen
16	TC Liessel	Molenweg	40	5757 BE	Liessel
17	Voetbalvereniging Neerkandia	Moostdijk	4	5758 PV	Neerkant
18	Atletiekbaan en Clubhuis AVLGD	Vloeiendsedreef	13	5753 SM	Deurne
19	Voetbalvereniging S.J.V.V.	Vloeiendsedreef	14	5753 SM	Deurne
20	TC Op Dreef - Vloeiendsedreef 15	Vloeiendsedreef	15	5753 SM	Deurne
21	Handboogvereniging De Batavieren	Moostdijk	2a	5758 PV	Neerkant
22	Clubhuis Handboogschutterij 'Vrede Lust'	Kranenmortelweg	2	5753 RG	Deurne
23	Handboogvereniging Rozenjacht	Hoge Zijdeweg	118a	5756 BR	Vlierden
	<i>Overig</i>				
24	Scouting Vlierden	Hoge Zijdeweg	118b	5756 BR	Vlierden
25	Jong Nederland Zeilberg	Hanenbergweg	3	5753 RC	Deurne
26	Holtens Molen	Veldstraat 39	39	5751 AA	Deurne
27	Museum De Wieger	Oude Liesselseweg	29	5751 WN	Deurne
BASISSCHOLEN EN GYMZALEN					
28	Basisschool Willibrordus St. incl. gymzaal	Dorpsstraat	11	5758 AM	Neerkant
29	Basisschool De Wegwijzer	Galileistraat	1	5756 AW	Vlierden
30	Basisschool De Zonnebloem	Het Hofke	12	5757 ZG	Liessel
31	Basisschool D'n Bogerd	Keltenstraat	16	5753 GN	Deurne
32	Gymzaal Walsberg	Klingerveld	2	5752 AK	Deurne
33	Basisschool St. Gerardus	Klingerveld	6	5750 AB	Deurne
34	Basisschool Zeilberg	Margrietstraat	2	5754 AH	Deurne
35	Basisschool De Peelparel	Oude Peelstraat	10	5759 PC	Helenaveen
36	Basisschool D'n Heiakker	Patrijs	33	5754 DJ	Deurne
37	Basisschool St. Willibrordus	Romboutsstraat	2	5750 AD	Deurne
38	"De Vlieger" - Piramide/Brigantijn/ gymzaal	Schelde	1	5751 VJ	Deurne
39	Basisschool Tijl Uilenspiegel	Schutsboom	14	5751 JB	Deurne
40	Openbare basisschool De Bron	Spaarne	18	5751 WJ	Deurne
41	Openbare Basisschool De Hasselbraam	Torteltuyn	2	5754 HA	Deurne