

Samenvatting - Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed Zwijndrecht (juli 2024)

1. Inleiding

Aanleiding

Vanuit het Klimaatakkoord is afgesproken dat gemeenten een eigen routekaart opstellen voor het verduurzamen van hun vastgoed. Deze routekaart vertaalt de landelijke sectorale doelen naar een lokale aanpak om gemeentelijk vastgoed richting 2050 CO₂-arm en aardgasvrij te maken.

Doel

De routekaart biedt inzicht in de wijze waarop de gemeente haar klimaatdoelen wil behalen. De routekaart beschrijft de geplande verduurzamingsmaatregelen, de verwachte CO₂-reductie en de benodigde investeringen, en vormt daarmee een leidraad voor het stapsgewijs verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed.

Proces

De gemeente heeft de routekaart in 2024 opgesteld met ondersteuning van Stichting Stimular binnen het Ontzorgingsprogramma Maatschappelijk Vastgoed van de Provincie Zuid-Holland.

2. Missie en visie

Vastgoed als maatschappelijk middel

Het bezit van vastgoed is voor Zwijndrecht geen doel op zich, maar een middel om maatschappelijke doelen te realiseren, zoals:

- sport;
- onderwijs;
- cultuur;
- welzijn;
- gemeentelijke dienstverlening.

Belangrijke uitgangspunten zijn:

- vastgoed dat geen maatschappelijke functie meer vervult wordt afgestoten;
- multifunctioneel gebruik van gebouwen wordt gestimuleerd;
- vastgoed wordt duurzaam beheerd en onderhouden;
- per gebouw wordt een lange termijnstrategie opgesteld.

Duurzaamheidsambities

De gemeente heeft duurzaamheid als belangrijk thema opgenomen in het raadsprogramma 2022-2026 'Krachtig Zwijndrecht 2.0'. Hierbij wordt ingezet op:

- energietransitie;
- circulariteit;

- klimaatadaptatie.

Voor het vastgoed zijn op basis van landelijke doelstellingen de volgende doelen geformuleerd:

Doelen 2030

- Minimaal 25% CO₂-reductie ten opzichte van 2023.

Doelen 2050

- Alle gebouwen aardgasvrij.
- De vastgoedportefeuille voldoet gemiddeld aan de Paris Proof-norm.
- Volledige inkoop van Nederlandse groene stroom.
- Waar haalbaar energieneutrale gebouwen.
- Circulair bouwen en slopen.
- Klimaatadaptieve investeringen.

De gemeente kiest nadrukkelijk voor de Paris Proof-benadering in plaats van volledige energieneutraliteit, omdat dat voor veel gebouwen technisch of financieel niet haalbaar is.

Paris Proof

De Paris Proof-norm richt zich op het daadwerkelijke energiegebruik van een gebouw. Gebouwen zijn Paris Proof wanneer zij aardgasvrij zijn, groene stroom gebruiken en binnen vastgestelde energieverbruiksnormen (kWh per m²) per functie blijven. De gemeente Zwijndrecht hanteert deze norm als belangrijkste streefdoel voor de vastgoedportefeuille richting 2050

3. Huidige vastgoedportefeuille en verduurzamingsopgave

Omvang vastgoed

De gemeente bezit circa 76 gebouwen en objecten, waaronder:

- gemeentehuis;
- sporthallen en gymzalen;
- zwembad;
- welzijnsgebouwen;
- begraafplaatsgebouwen.

Voor de routekaart zijn alleen gebouwen opgenomen die:

- energie gebruiken;
- naar verwachting minimaal tot 2030 in gemeentelijk bezit blijven;
- behouden blijven of vervangen worden door nieuwbouw.

Huidige situatie

De portefeuille is relatief oud:

- 54% van de gebouwen dateert van vóór 1980.

Toch is al veel verduurzaamd:

- ledverlichting;
- dakisolatie;
- isolerende beglazing;
- zonnepanelen.

Hierdoor is het energieverbruik in de afgelopen jaren al met ongeveer 30% gedaald.

Uitdaging

Ondanks eerdere maatregelen ligt het gemiddelde energiegebruik nog boven de Paris Proof-norm:

- huidige gemiddelde WEii-score (Werlijke Energie Intensiteit Indicator): 142 kWh/m²;
- veel gebouwen zitten ruim boven de gewenste norm.

De totale jaarlijkse uitstoot bedraagt:

- 1.497 ton CO₂;
- 42% door aardgas;
- 58% door elektriciteit.

4. Verduurzamingsstrategie

Per gebouw wordt gekozen uit vier mogelijke scenario's:

1. Geen of nauwelijks maatregelen nodig (gebouw is al Paris Proof).
2. Losse verduurzamingsmaatregelen.
3. Grootschalige renovatie.
4. Sloop en vervangende nieuwbouw.

Renovatie boven nieuwbouw

- De voorkeur gaat uit naar renovatie omdat:
 - veel CO₂-uitstoot ontstaat tijdens sloop en nieuwbouw;
 - renovatie vaak slechts circa 60% kost van nieuwbouw;
 - hergebruik van bestaande gebouwen circulairder is.

Nieuwbouw wordt alleen gekozen wanneer renovatie onvoldoende toekomstbestendig is. Na renovatie moeten gebouwen namelijk weer minimaal 40 jaar mee kunnen.

Belangrijkste maatregelen

De routekaart richt zich op:

Energiebesparing

- isolatie;
- HR++ of betere beglazing;
- efficiënte installaties;
- ledverlichting.

Duurzame elektriciteit

- uitbreiding van zonnepanelen;
- zoveel mogelijk eigen verbruik;
- mogelijk toekomstige opslag in batterijen.

Duurzame warmte

- aansluiting op warmtenetten waar mogelijk;

- toepassing van (hybride) warmtepompen;
- incidenteel infraroodverwarming.

Klimaatadaptatie en circulariteit

- groene daken;
- groene gevels;
- hergebruik van materialen;
- toepassing van biobased bouwmaterialen.

5. Verwachte resultaten

WEii-score (Werkelijke Energie intensiteit indicator)

De gemiddelde WEii-score ontwikkelt zich volgens de routekaart van:

- 142 kWh/m² nu;
- 97 kWh/m² in 2030;
- 61 kWh/m² in 2050.

Daarmee voldoet de portefeuille gemiddeld aan de Paris Proof-doelstelling in 2050.

Aardgas

Het aardgasverbruik daalt van circa:

- 300.000 m³ nu;
- naar 105.000 m³ in 2030;
- naar nul rond 2050.

Elektriciteit

Door warmtepompen stijgt het elektriciteitsgebruik aanvankelijk, maar tegelijkertijd neemt de eigen productie met zonnepanelen sterk toe van de huidige opwek van circa 335.000 kWh nu tot circa 926.000 kWh in 2050.

CO₂-reductie

In onderstaande tabel is de verwachte CO₂-reductie opgenomen voor 2030 en 2050 t.o.v. de huidige situatie.

Jaar	CO ₂ -uitstoot	Reductie
Huidig	1.497 ton	-
2030	1.183 ton	21%
2050	778 ton	48%

De beoogde reductie van 25% in 2030 wordt nog niet volledig gehaald. Extra maatregelen zoals meer zonnepanelen of solar carports (parkeerplaatsoverkapping waarvan het dak bestaat uit zonnepanelen) zijn nodig om het doel te bereiken.

6. Financiën, organisatie en vervolgstappen

Investeringsen

De routekaart gaat uit van in totaal circa € 7 miljoen aanvullende kosten voor verduurzaming. Deze kosten bestaan uit het treffen van losse verduurzamingsmaatregelen, het combineren van verduurzamingsmaatregelen met renovaties en de meerkosten voor verduurzaming bij nieuwbouw. Omdat de kostenraming gebaseerd is op de investeringen en niet op de bijkomende kosten maar ook risico's en prijsontwikkelingen wordt geadviseerd om rekening te houden met circa € 10 miljoen inclusief risico's, begeleiding en prijsontwikkelingen.

Naar verwachting wordt circa 78% van de verduurzamingsinvesteringen vóór 2050 terugverdiend. De totale verduurzamingsinvestering zal naar verwachting in 2055 volledig zijn terugverdiend.

Financiering

De benodigde investeringen kunnen gefinancierd worden uit bijvoorbeeld:

- gemeentelijke investeringsmiddelen;
- verkoop van vastgoed;
- huurdersbijdragen;
- leningen duurzaamheidsfonds via BNG;
- subsidies zoals DUMAVA en ISDE.

Organisatie

Voor een succesvolle uitvoering zijn nodig:

- een multidisciplinair vastgoedteam;
- opname van verduurzaming in de MJOP's (DMOJP's);
- structurele monitoring van energieverbruik;
- actieve betrokkenheid van huurders;
- periodieke actualisatie van de routekaart (eens per drie jaar).

Conclusie

Zwijndrecht beschikt over een relatief oude, maar al deels verduurzaamde vastgoedportefeuille. Om de ambities voor 2050 te halen zijn substantiële investeringen nodig, vooral voor het aardgasvrij maken van gebouwen, renovaties en vervangende nieuwbouw. De routekaart laat zien dat een Paris Proof-portefeuille in 2050 haalbaar is, mits de geplande maatregelen worden uitgevoerd, extra CO₂-reductie richting 2030 wordt gerealiseerd en voldoende financiering beschikbaar komt.