Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 22 oktober 2024

Portefeuille: Gemeentelijk Vastgoed (16)
Agendapunt: B21

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Kennisnemen van de eerste tranche van het Bestedingsplan 2025 Uitvoeringsprogramma Duurzaam Gemeentelijk Vastgoed en instemmen met het beschikbaar stellen van de in het Bestedingsplan 2025 opgenomen kredieten

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1.Kennis te nemen van de eerste tranche Bestedingsplan 2025 Uitvoeringsprogramma Duurzaam Gemeentelijk Vastgoed, de beoogde verduurzamingsresultaten en hoe deze zich verhouden tot de totale opgave, met als belangrijke punten:
a. de eerste tranche Bestedingsplan 2025 omvat projecten die in 2025 starten, maar ook projecten die al zijn gestart;
b. de eerste tranche Bestedingsplan 2025 heeft dezelfde opbouw als het Bestedingsplan 2024, met uitzondering van de introductie van tranches omwille van de flexibiliteit;
c. door 'vrijval' van middelen is ruimte gecreëerd voor aanvullende projecten die na weging met het vastgestelde Afwegingskader zijn toegevoegd;
d. het principe van overprogrammering is toegepast; en
e. de investeringsruimte voor het investeringsdomein Maatschappelijk Vastgoed wordt overschreden

2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van kredieten, met een totaalbedrag van circa € 44,3 miljoen, ten behoeve van de eerste tranche van het Bestedingsplan 2025 verdeeld over drie investeringsdomeinen:
a) € 0,3 miljoen gemeentelijk huisvestingpanden, vallend onder begrotingsprogramma B, investeringsdomein BOO
b) € 39,3 miljoen maatschappelijke panden, vallend onder begrotingsprogramma 1, investeringsdomein MV
c) € 4,7 miljoen panden zonder specifiek beleidsdoel, vallend onder begrotingsprogramma 1, investeringsdomein ORM

3. In te stemmen met het aanwijzen van de directeur Gemeentelijk Vastgoed als kredietbeheerder voor de investeringsprojecten in Bestedingsplan 2025.

4. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de bijlage 1 'Eerste tranche Bestedingsplan 2025' op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid, te weten de bescherming van de financiële en economische belangen van de gemeente. De geheimhouding wordt opgelegd voor de duur van de aanbestedingstermijn, ten minste tot 31 december 2027.

Kernboodschap

Het college heeft besloten € 44,3 miljoen van de in totaal € 150 miljoen voor de verduurzamingsversnelling van het gemeentelijk vastgoed vrij te geven voor investeringen in 65 gemeentelijke panden. Opgeteld bij het Bestedingsplan 2024 is dat in totaal € 70 miljoen aan lopende kredieten. Hiermee wordt mede uitvoering gegeven aan de ambities van het Amsterdams Akkoord. De verduurzaming van deze 65 panden brengt de CO_2-uitstoot van de gemeentelijk vastgoedportefeuille met 2,7 miljoen kg CO_2 terug. Het streven is om in 2030 de CO_2-uitstoot met

55% gereduceerd te hebben t.o.v. 1090. Inclusief deze 65 panden zal de CO_2- reductie dan op 29% liggen.

Bestuurlijke achtergrond

- Amsterdams akkoord, 25 mei 2022, Hoofdstuk 2: Een duurzame toekomst
- Routekaart Klimaatneutraal, vastgesteld door raad op 29 april 2020
- Uitvoeringsagenda Duurzame Organisatie 2020 – 2030, vastgesteld door raad op 29 april 2020

- Begroting 2024
- Onze stad van Morgen, gepubliceerd op 23 september 2023
- Plan van Aanpak Uitvoeringsprogramma Duurzaam Gemeentelijk vastgoed, instemming college op 9 april 2024.

Bestuurlijke prioriteit

Door het beschikbaar stellen van krediet kunnen onderdelen van de duurzaamheidsambities uit het coalitieakkoord en uitvoeringsagenda duurzame organisatie 2020 – 2030 ten uitvoer worden gebracht.

Wettelijke grondslag

- Artikel 160 lid 1 onder a van de Gemeentewet;
- Artikel 87 van de Gemeentewet, dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid.

Onderbouwing besluit

Inleiding

Voor de opschaling van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed is het Plan van Aanpak Uitvoeringsprogramma Duurzaam Gemeentelijk Vastgoed (UPDV) uitgewerkt. Op 9 april 2024 heeft het college ingestemd met het Plan van Aanpak.

Op basis van de kaders van het Plan van Aanpak, wordt jaarlijks een Bestedingsplan voorgelegd aan het college voor akkoord. Hierbij volgt de eerste tranche van het Bestedingsplan 2025.

Terugblik: Bestedingsplan 2024

In het Bestedingsplan 2024 is in totaal €15 miljoen aan middelen beschikbaar gesteld voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Daarvan is met het Bestedingsplan 2024 €25 miljoen aan concrete projecten toegewezen, waarvan € 18 miljoen in 2024 staat gepland.

De in het Bestedingsplan 2024 € 25 miljoen aan toegewezen projecten is verdeeld over drie investeringsdomeinen:

1. € 5,4 miljoen gemeentelijk huisvestingpanden, vallend onder begrotingsprogramma B, investeringsdomein BOO
2. € 18,4 miljoen maatschappelijke panden, vallend onder begrotingsprogramma 1, investeringsdomein MV
3. € 1,2 miljoen panden zonder specifiek beleidsdoel, vallend onder begrotingsprogramma 1, investeringsdomein ORM

De totale som van de kredieten in het Bestedingsplan 2024 is hoger dan de € 15 miljoen aan budget die we in 2024 hebben. Dat is bewust gedaan. Met deze overprogrammering van 20% voorkomen we dat vertragingen op een deel van de projecten geen vertraging op het totale programma betekent.

De totale CO_2-reductie van de 68 projecten die in 2024 zijn gestart is geschat op2,5 miljoen kg CO_2. De CO_2-reductie per pand wordt als resultaat geboekt in het jaar dat het project wordt afgerond.

De eerste tranche Bestedingsplan 2025 heeft dezelfde opbouw als het Bestedingsplan 2024. De selectie en prioritering van de projecten is conform het Plan van Aanpak UPDV; de eerste selectie van panden is gedaan op basis van de Meerjarenonderhoudsplannen aangevuld met projecten na weging met het Afwegingskader.

<u>Ad 1</u>: Kennis te nemen van de eerste tranche van het Bestedingsplan 2025, de beoogde verduurzamingsresultaten en hoe deze zich verhouden tot de totale opgave, met als belangrijkste punten:

a. De eerste tranche Bestedingsplan 2025 omvat projecten die in 2025 starten, maar ook projecten die al zijn gestart

In het bestedingsplan 2025 zijn de projecten opgenomen die gaan starten in 2025, maar ook projecten die hoofdzakelijk in 2024 uitgevoerd worden. Deze projecten waren niet opgenomen in het Bestedingsplan 2024. Het betreft een verzameling verduurzamingsmaatregelen aan panden die:

- onvoorziene verduurzamingskansen boden door bijvoorbeeld onverwachte leegstand;
- die aan de vastgoedportefeuille zijn toegevoegd;
- bij het opstellen van het bestedingsplan 2024 meegenomen hadden moeten worden.

Het betreft:

1. € 0,3 miljoen gemeentelijk huisvestingpanden, vallend onder begrotingsprogramma B, investeringsdomein BOO
2. € 6,1 miljoen maatschappelijke panden, vallend onder begrotingsprogramma 1, investeringsdomein MV
3. € 0,1 miljoen panden zonder specifiek beleidsdoel, vallend onder begrotingsprogramma 1, investeringsdomein ORM

Verdeeld over de drie domeinen gaat het in totaal om € 6,5 miljoen aan aanvullende projecten in 2024.

b. De eerste tranche Bestedingsplan 2025 heeft dezelfde opbouw als het Bestedingsplan 2024, met uitzondering van de introductie van tranches omwille van de flexibiliteit

Om beter in te kunnen spelen op verduurzamingskansen die zich gedurende het jaar voordoen, zoals bijvoorbeeld leegstand van een pand door vertrek van een huurder, is gekozen om vanaf nu de

Bestedingsplannen in tranches op te delen. Dit geeft het voordeel van flexibiliteit om projecten gedurende het jaar te starten of bij te stellen. Wat nu voorligt is de eerste tranche van in totaal drie tranches. Samen vormen ze het volledige Bestedingsplan 2025. De tweede tranche zal in december van dit jaar worden voorgelegd mogelijk gevolgd door een derde tranche in het voorjaar van 2025.

Met betrekking tot de gemeentelijke huisvesting lopen verschillende trajecten die elkaar doorkruizen en die van invloed zijn op de planning, o.a.: de nieuwe huisvestingsvisie, het transitieplan werven, de uitrol van laadpunten en de implementatie van een nieuwe raamovereenkomst voor installatiebeheer. De gemeentelijke huisvestingsprojecten worden opgevoerd in de tweede tranche in verband met benodigd nader onderzoek in relatie tot onderlinge samenhang van de objecten, de impact van werkzaamheden en het ingewikkelde besluitvormingsproces.

Ook zal bij de tweede tranche een voorbereidingskrediet voor projecten die we in 2026 willen starten, opgevoerd worden. Dit biedt dekking voor de nodige vooronderzoeken en voorbereidingswerkzaamheden.

c. Door 'vrijval' van middelen is ruimte gecreëerd voor aanvullende projecten die na weging met het vastgestelde Afwegingskader zijn toegevoegd

De vastgoedportefeuille is aan verandering onderhevig en de kwaliteit van de duurzaamheidsinformatie over onze gebouwen wordt steeds nauwkeuriger. Dit heeft ook geresulteerd in het afvoeren of afschalen van een aantal verduurzamingsprojecten die binnen scope van de verduurzamingsopave vielen. In totaal zijn 89 projecten van de oorspronkelijke lijst (als basis van de totale reductieopgave voor 2030) afgevoerd. Dat betreft bijvoorbeeld panden die al eerder verduurzaamd zijn of die bij nader inzien voor 2030 worden gesloopt of herontwikkeld. Voor die projecten tezamen stond € 46,8 miljoen geraamd. Daarvan is nu (rekeninghoudend met het eerder ingediende Bestedingsplan 2024) € 32,1 miljoen herbestemd voor 56 nieuwe verduurzamingsprojecten. Dat zijn vooral monumenten of panden en bijdragen aan duurzaamheidsmaatregelen bij renovatieprojecten. Op basis van afweging aan de hand van vastgestelde Afwegingskader is onder andere vastgesteld dat deze projecten voldoende bijdragen aan de opgave en haalbaar zijn. De resterende vrijval zal op eenzelfde wijze, voor aanvullende verduurzamingskansen worden ingezet.

d. Het principe van overprogrammering is toegepast

De totale som van de kredieten die we vragen is hoger dan de € 30 miljoen aan budget dat we voor 2025 hebben. De uitgaven behorend bij het totaal aan gevraagd bedrag is qua kasritme verdeeld over meerdere jaren. Daarnaast is bewust gebruik gemaakt van 'overprogrammering'; we gaan ervan uit dat een deel van de projecten in de uitvoering wellicht vertraging oploopt, maar dat dit geen vertraging voor het totale programma mag opleveren.

e. De investeringsruimte voor het investeringsdomein Maatschappelijk Vastgoed wordt overschreden

In 2022 is een inschatting gemaakt van de verduurzamingsopgave voor de gehele gemeentelijke vastgoedportefeuille. Door de inrichting van de gemeentebegroting zijn we gedwongen deze domeinoverschrijdende opgave in drieën op te delen. Op basis van het reductiepotentieel in kg CO_2) is een verdeling gemaakt over de drie domeinen, maar in de praktijk blijkt deze niet helemaal passend. Hoewel de meeste potentie tot het reduceren van de CO_2-uitstoot bij de gemeentelijke huisvestingspanden ligt, doen de meeste verduurzamingskansen zich op dit moment voor bij maatschappelijke panden. Zoveel zelfs dat de totaalsom van projecten uit het Bestedingsplan 2024 opgeteld bij de projecten bij de eerste tranche Bestedingsplan 2025, hoger is dan de beschikbaar gestelde investeringsruimte in domein MV toelaat. In het kader van de overprogrammering en het

feit dat de feitelijke uitgaven bij de verbouwingen in sommige panden vallen in meerdere jaren worden op dit moment alle kansrijke projecten binnen het domein MV in het de eerste tranche van het Bestedingsplan 2025 meegenomen. Door voortdurende monitoring houden we in de gaten of we met de werkelijk gemaakte kosten de investeringsruimte niet overschrijden.

Het voortschrijdend inzicht wordt in een herijking van de gehele opgave verwerkt. Deze herijking vormt de basis voor een Voorjaarsnota-aanvraag, waarin de benodigde investeringsruimte voor de resterende opgave – om in 2030 tot een CO2-besparing van 55% te komen- opnieuw wordt geraamd. Dit zou kunnen leiden tot aangepaste bedragen, planning en herverdeling van de middelen over de investeringsdomeinen. Waarbij opgemerkt moet worden dat voor het sturen op deze domeinoverschrijdende opgave idealiter het doel van de CO2-reductie voorop zou moeten staan en niet de budgetten en besteding binnen de domeinen.

Ad 2: In te stemmen met het beschikbaar stellen van kredieten, met een totaalbedrag van circa € 45 miljoen, ten behoeve van de eerste tranche van het Bestedingsplan 2025 verdeeld over drie investeringsdomeinen:

a) € 0,3 miljoen gemeentelijk huisvestingpanden, vallend onder begrotingsprogramma B, investeringsdomein BOO
b) € 39,3 miljoen maatschappelijke panden, vallend onder begrotingsprogramma 1, investeringsdomein MV
c) € 4,7 miljoen panden zonder specifiek beleidsdoel, vallend onder begrotingsprogramma 1, investeringsdomein ORM

Hieronder een samenvatting van de totalen per investeringsdomein. Bijlage 1 geeft een toelichting op de onderliggende projecten.

1e tranche Bestedingsplan 2025

Totaal						**€**	**44.351.000**	
Verwachte CO^2 besparing bij realisatie bestedingsplan 2025							2.752.000	kg CO^2
Totale CO^2 uitstoot 1990							64.500.000	kg CO^2
% van CO2-reductie t.o.v. 1990							4%	
% van 55% CO2-reductie							8%	
Verdeling van kosten over kalenderjaren		**2024**		**2025**		**2026**		**2027**
Bestedingsplan 2025 (Programma 1, investeringsdomein MV)	€	705.000	€	24.689.000	€	7.258.000	€	530.000
Bestedingsplan 2025 (Programma 1, investeringsdomein ORM)	€	60.000	€	3.252.000	€	1.354.000	€	-
Aanvullende projecten (Programma B, investeringsdomein BOO)	€	261.000	€	-	€	-	€	-
Aanvullende projecten (Programma 1, investeringsdomein MV)	€	4.160.000	€	1.987.000	€	-	€	-
Aanvullende projecten (Programma 1, investeringsdomein ORM)	€	95.000	€	-	€	-	€	-
	€	**5.281.000**	**€**	**29.928.000**	**€**	**8.612.000**	**€**	**530.000**

Het college vragen we om instemming te geven voor het beschikbaar stellen van de totaalbedragen per investeringsdomein. De totalen zijn gebaseerd op een projectenlijst, zoals die in bijlage 1 Eerste tranche Bestedingsplan 2025 is bijgesloten. Deze lijst vormt de basis voor de uitvoering, waar in uitzonderlijke gevallen van kan worden afgeweken en andere projecten kunnen worden opgevoerd, mits deze passen binnen de scope van de opgave.

De raming van verduurzamingskosten is voor nu gebaseerd op maatwerkadviezen, meerjarenonderhoudsplannen en visuele inspectie. De werkelijke kosten na aanbesteding en uitvoering kunnen nog afwijken. De kostenontwikkeling per project wordt gemonitord. Indien extra krediet benodigd is, zal dit in een volgende tranche worden aangevraagd.

Meerjarige projecten

In het jaar waarin de eerste verduurzamingsmaatregelen staan gepland, wordt het totale budget dat nodig is om de streefwaarde[1] per pand te halen geactiveerd. Het project kan meerdere kalenderjaren bestrijken. De verwachte looptijd van de projecten komt tot uiting in het kasritme.

Meerkosten voor circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen in kredietaanvragen verwerkt

Als onderdeel van de vrijgemaakte investeringsruimte voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed is ook rekening gehouden met aanvullende kosten voor circulariteit en maatregelen om de gebouwen klimaatadaptiever te maken. Dat is voor de periode 2024-2027 in totaal € 16 miljoen. Hiermee is ruimte gecreëerd voor integrale verduurzaming en kan aan alle duurzaamheidsdoelen van de gemeente worden bijgedragen.

We richten ons op een aantal specifieke maatregelen, maar is ook de mogelijkheid tot maatwerk bij met name grote verbouwingen. De maatregelen die we zo breed mogelijk bij de verduurzamingsprojecten willen inzetten zijn:

- Biobased isolatie;
- Duurzame zonnepanelen;
- Introductie materiaalpaspoorten en hergebruikscans;
- Groene, waterbergende of multifunctionele daken;
- Groene gevels.

CO2-reductie en CO2-beprijzing

De totale CO_2-reductie van de 64 projecten die in 2025 worden gestart wordt geschat op 2,5 miljoen kg CO_2. Dat komt neer op ongeveer aanvullend 4% CO_2-reductie ten opzichte van peiljaar 1990. De CO_2-reductie per pand wordt als resultaat geboekt in het jaar dat het project wordt afgerond en het nieuwe energielabel beschikbaar is. Tussen de investering en het resultaat kan dus enkele jaren zitten.

Voor investeringsvoorstellen boven € 1 miljoen moeten de Toepassingsregels Duurzame investeringen versie 2023 worden toegepast. Echter, de investeringsruimte is al ter beschikking gesteld en er is al voor een duurzame variant gekozen. Voor de afweging zijn de toepassingsregels daarom niet toegepast. Op basis van de toepassingsregel Duurzame Investeringen (2023) vertegenwoordigt de geschatte CO_2-reductie een waarde van ruim €1 miljoen.

Ad 3: In te stemmen met het aanwijzen van de directeur Gemeentelijk Vastgoed als kredietbeheerder voor de investeringsprojecten in Bestedingsplan 2025.

Het kredietbeheer voor het verduurzamen van de gemeentelijke huisvestingspand wordt gedaan door de directie Gemeentelijk Vastgoed. De ambtelijk opdrachtgever UPDV is namens Gemeentelijk Vastgoed verantwoordelijk voor het kredietbeheer en legt verantwoording af aan de beleidsverantwoordelijk wethouder Vastgoed.

Ad 4: In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op de bijlage 1 'Eerste tranche Bestedingsplan 2025' op grond van artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet open overheid, te weten de

bescherming van de financiële en economische belangen van de gemeente. De geheimhouding wordt opgelegd voor de duur van de aanbestedingstermijn, ten minste tot 31 december 2026.

De geheimhouding heeft betrekking op de bedragen die worden genoemd in bijlage 1 'Eerste tranche Bestedingsplan 2025'. Hierin staat gedetailleerde informatie over verwachte investeringskosten. Deze informatie kan invloed hebben op de prijsvorming bij de uit te voeren openbare aanbesteding. Hierbij kan er sprake zijn van een benadeling van het financieel belang van de gemeente, zoals beschreven in de wettekst art.5.1, lid 2 ad. b Woo. De geheimhouding kan worden opgeheven nadat de aanbesteding is afgerond, uiterlijk op 31 december 2027.

[1]Gemeentelijk ambitieniveaus zoals vastgelegd in Routekaart AKN en Uitvoeringsagenda DGO: Eigen huisvesting energieneutraal en aardgasvrij, overig vastgoed label A of beter.

Participatie

Vanzelfsprekend worden de gebruikers van de panden meegenomen in de plannen en bij de uitvoering van de verduurzamingswerkzaamheden aan hun gehuurde. Bij langdurige of ingrijpende werkzaamheden voor de buurt worden omwonenden geïnformeerd.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

Consequenties gedekt?
Ja, dekking uit algemene middelen opbouwend vanaf 2025 (eerste jaar activeren);

- Gemeentelijke huisvesting, programma B, investeringsdomein BOO 50% rendabel 50% onrendabel; Het rendabele deel wordt gedekt uit de lagere energielasten (FB). Voor het onrendabele deel investeringsruimte is rekening gehouden met hogere kapitaallasten in de begroting.
- Voor het Maatschappelijk vastgoed, programma 1, investeringsdomein MV geldt hetzelfde als hierboven. Voor 50% van de hogere kosten staat een besparing op energiekosten. Voor 50% van de hogere kosten is dekking uit de algemene middelen. Het verschil is dat hier sprake is van een huurder-verhuurder-relatie waarop de Wet Markt en Overheid van Toepassing is. Hier moet in de basis kostendekkend verhuurd worden. De hogere kosten worden hier in de kostendekkende huur meegenomen en de huurder wordt gecompenseerd door enerzijds een lagere energierekening en anderzijds door inzet van de Algemene Middelen.
- Vastgoed zonder specifiek beleidsdoel, programma 1, investeringsdomein ORM rendabel; de hogere kapitaallasten worden door hogere huuropbrengsten gedekt.

Afschrijving in 25 jaar.

Overige toelichting:
Voor 2025 is in totaal €30 miljoen aan middelen beschikbaar gesteld voor de verduurzaming van het

gemeentelijk vastgoed. Daarvan is met het de eerste tranche bestedingsplan 2025 €44,3 miljoen aan concrete projecten toegewezen.

De dekking is als volgt:

Dekkingsbron	**I/S**	**Bedrag**
Investeringsruimte BOO, stelpost verduurzaming Eigen huisvesting (beschikbaar gesteld bij Begroting 2023)	I	€ 0,3 mln
Investeringsruimte MV, stelpost voor instandhouding en verduurzaming gemeentelijk vastgoed (beschikbaar gesteld bij Begroting 2024)	I	€43,3 mln
Investeringsruimte ORM, stelpost voor instandhouding en verduurzaming gemeentelijk vastgoed (beschikbaar gesteld bij Begroting 2024)	I	€4,7 mln
TOTAAL:		€ 44,3 mln

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst, met uitzondering van bijlage 1. GEHEIM Eerste tranche Bestedingsplan 2025

Buiten de gemeente: niet van toepassing

Documenten

Registratienr.	**Naam**
AD2024-060903	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2024-063032	GEHEIM - 01 Bijlage 1 GEHEIM Eerste tranche Bestedingsplan 2025.pdf (pdf)
AD2024-063036	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten