

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Vastgoed en Grondzaken

Onderwerp:

Verduurzaming maatschappelijk vastgoed

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 30-09-2025
Notanummer	: 2025-765
Datum	: 30-09-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	:

Parafering

24-09-2025: Wethouder

Agendering

Definitieve akkoord

30-09-2025

B & W d.d.: 30-09-2025

Besluit

1. De portefeuillestrategie verduurzaming te herijken op basis van de stand van zaken en conclusies ten aanzien van de uitvoering
2. De projecten te herprioriteren naar de volgende vijf gebouwen Maatmansweg 3, Brink 56, Schonenvaarderstraat 5, Bergkerkplein 14 en Andriessenplein
3. Het zonnepanelenproject te herdefiniëren in relatie tot netcongestie en salderingsregeling en dat mee te nemen in de herijking van portefeuillestrategie verduurzaming
4. De raad voor te stellen vanuit de gereserveerde middelen voor de verduurzaming voor het voorbereidingskrediet € 420.000 vrij te geven en dit mee te nemen in de tweede tussentijdse rapportage
5. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

De raad heeft in juli 2023 de portefeuillestrategie vastgesteld voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. De doelstelling en richting is helder; we willen voldoen aan de klimaatwet en in 2030 minstens 55% CO2 reductie en in 2050 95% CO2 reductie ten opzichte van 1990 gerealiseerd hebben. Tegelijkertijd hebben we geconstateerd dat deze opgave groot en complex is, omdat veel onzeker is. Veranderende wetgeving, nieuwe technologie en nieuwe inzichten over de gebouwen zijn van invloed op de strategie. Daarom maakt het periodiek evalueren en bijstellen onderdeel uit van portefeuillestrategie.

Stand van zaken en bevindingen

Twee jaar na vaststelling en uitvoering van deze strategie constateren we dat er verschillende stappen zijn gezet, maar dat het maken van tempo om de doelstellingen te behalen onder druk staat.

Er is behoefte aan herijking van de strategie, herprioritering van projecten en aanvullende middelen. Het college wordt geïnformeerd over de stand van zaken en

gevraagd besluiten te nemen over de vervolgaanpak en benodigde budgetten.

De voortgang van de verduurzaming is geëvalueerd. De belangrijkste conclusies zijn:

- De huidige aanpak en beleidskader vragen maatwerk per gebouw dat veel tijd kost (o.a. besluitvorming, aanbesteding, diversiteit vastgoedportefeuille)
- Opbouw van een nieuwe vastgoedorganisatie met beperkte capaciteit in combinatie met beperkte capaciteit in de markt werkt vertragend
- De gekozen prioritering van gebouwen op basis van technische staat en subsidievoorwaarden is niet altijd logisch en vraagt om herziening
- Verzoeken van huurders van gebouwen die niet geprioriteerd zijn kunnen niet in behandeling worden genomen wat leidt tot ontevredenheid
- De financiële middelen zijn ontoereikend om de doelstellingen te halen
- Door verouderde gebouwen ligt in sommige gevallen de focus op het zekerstellen van de continuïteit van de bedrijfsvoering en het oplossen van storingen. Vooruitlopend op de verduurzaming moeten soms onderhoudsmaatregelen worden genomen
- Nieuwe Europese wetgeving (EPBD IV) waarbij onder andere de focus ligt om bij bestaande gebouwen een lager gemiddeld energieverbruik te realiseren. Dit moet nog vertaald worden in nationaal beleid. Dit vraagt om herijking van de strategie.
- Vanwege netcongestie en het verdwijnen van de salderingsregeling voor zonnepanelen moeten alternatieve oplossingen worden gevonden
- Huurders vragen steeds vaker om toestemming voor het realiseren van airco-installaties. Dit is niet in de lijn met de verduurzamingsdoelstellingen maar is vaak wel nodig voor de bedrijfszekerheid van organisatie.

Gebouwen verduurzaming in uitvoering

Bij het vaststellen van de portefeuillestrategie in 2023 zijn 12 gebouwen geprioriteerd op basis van technische staat en subsidievoorwaarden. Van deze gebouwen is Schoolstraat 6A (Braakhekke) in uitvoering en naar verwachting eind 2025 gerealiseerd. Daarnaast zijn voor twee gebouwen – Langestraat 1 (gymzaal De Hoven) en Averlose Houtweg 14C (Aula begraafplaats) – in combinatie met planmatig onderhoud verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd.

Gebouwen verduurzamingsaanpak herformuleren

Voor diverse gebouwen op de prioriteitenlijst zijn inmiddels nieuwe inzichten ontstaan. Het voorstel is de verduurzamingsaanpak te herformuleren. Het gaat om:

- Brinkpoortstraat 7A (kinderopvang) en Smyrnastraat 1, 1A en 1B maken onderdeel uit van het IHP onderwijs en zijn geselecteerd op basis van subsidievoorwaarden. Het toekomstige gebruiksdoel en strategie van deze gebouwen moet nog nader bepaald worden als uitwerking van het IHP. Het voorstel is het herbeoordelen van de verduurzamingsstrategie daarin mee te nemen.
- Frederik van Blankenheimstraat 17 (De Elegast) is op basis van subsidievoorwaarden geselecteerd om componentsgewijs te verduurzamen. Uit nader onderzoek blijkt dat een duurzame renovatie een passender strategie is. Het voorstel is het gebouw voor de korte termijn geschikt te maken voor nieuwe gebruikers (o.a. Stichting Vangnet) en de lange termijn strategie opnieuw te beoordelen en de verduurzaming daarin mee te nemen.
- Vanwege de verplaatsing van Collectie Overijssel en Atheneum Bibliotheek zullen Klooster 3 en 12 vrijkomen. Voor deze gebouwen zal een nieuwe strategie bepaald moeten worden. Voorstel is de verduurzaming daarin mee te nemen.
- Mr de Boerlaan 151/ Havenplein 20 is met name voor ateliers in gebruik. Na actualisatie van het atelierbeleid kan de strategie voor dit gebouw bepaald worden. Voorstel is de verduurzaming daarin mee te nemen.

Gebouwen verduurzaming prioriteit

Het voorstel is de verduurzaming van de volgende 5 gebouwen komend jaar te prioriteren:

- Voor Maatmansweg 3 (De Ulebelt) is op basis van de door het college

vastgestelde toekomstvisie een ruimtelijk functioneel programma van eisen voor het hoofdgebouw opgesteld. Het voorkeursscenario is uitgewerkt in een concept ontwerp. De verwachting is dat in het eerste kwartaal van 2026 een voorstel ter besluitvorming kan worden voorgelegd.

- Voor de Schonenvaarderstraat 5 (brandweerkazerne) zijn met name de technische installaties aan vervanging toe, dat gecombineerd wordt met verduurzaming. In 2024 is een Dumava subsidie van € 580.000 ontvangen; de gemeentelijke gereserveerde middelen kunnen als cofinanciering ingezet worden. De verwachting is dat eind 2025 een voorstel ter besluitvorming kan worden voorgelegd. De focus ligt daarbij op het zekerstellen van de bedrijfszekerheid, daarna verduurzaming.
- Brink 56 (De Waag) wordt verduurzaamd in combinatie van wensen van Deventer Verhaal. In 2024 is een Dumava subsidie van €170.000 ontvangen. De verwachte uitvoering is eind 2026, zodat het gebouw gereed is voor het 500 jarig bestaan in 2027. De verwachting is dat in het eerste kwartaal van 2026 een voorstel ter besluitvorming wordt voorgelegd.
- Voor Bergkerkplein 14 (Bergkerk) is in overleg met de gebruiker de binnentemperatuur gereguleerd, zodat het energieverbruik al naar beneden is gebracht. Daarnaast wordt het verder optimaliseren van de klimaatinstallaties voorbereid, dat naar verwachting in het eerste kwartaal van 2026 ter besluitvorming wordt voorgelegd.
- Voor het Andriessenplein (multifunctionele accommodatie Vijfhoek) is de centrale installatie aan vervanging toe in combinatie met een verbeterde ventilatie en warmteterugwinning. In 2024 is een Dumava subsidie van € 405.000 ontvangen. De verwachting is dat eind 2025 / begin 2026 een voorstel ter besluitvorming wordt voorgelegd, zodat het plan in de zomer van 2026 uitgevoerd kan worden.

Zonnepanelenproject

In het voorjaar van 2024 heeft de raad een investeringskrediet toegekend voor het plaatsen van 3.363 zonnepanelen op 33 gebouwen. De huurders reageerden in eerste instantie positief. Bij enkele gebouwen zijn dakconstructies onderzocht en aangepast waar nodig. Bij de verdere uitwerking lopen we tegen een aantal knelpunten aan: het maken van afspraken met huurders over financiering is maatwerk en complex, het afschaffen van de salderingsregeling, netcongestie en de beleidslijn van 90% dekking uit energiebesparing maakt het project risicovoller voor huurders. In combinatie met veranderende wetgeving is het voorstel het project te herdefiniëren met focus op energieopslag en monitoring van verbruik en dit mee te nemen in de herijking van de portefeuillestrategie verduurzaming.

Energiemonitoringsysteem

In 2024 is een energiemonitoringsysteem aangeschaft om inzicht te verkrijgen in het daadwerkelijke energieverbruik van de vastgoedportefeuille. Inmiddels is ongeveer 60% van het kernbezit van de gemeente aangesloten. Het systeem heeft verschillende doelen, waarvoor de volgende stappen gezet gaan worden:

- Huurders inzicht geven in hun verbruik, zodat zij het gebruik van het gebouw beter kunnen afstemmen
- Inzicht in de bijdrage van de verduurzamingsmaatregelen in de energiedoelstellingen
- Afspraken maken met huurders over de dekking van de maatregelen uit de energiebesparing (split incentive)

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het besluit draagt bij aan het realiseren van de klimaatdoelstellingen uit de Klimaatwet: 55% CO₂-reductie in 2030 en 95% in 2050. Door verduurzaming van maatschappelijk vastgoed wordt het energieverbruik verlaagd, het comfort verbeterd en geven we als gemeente het goede voorbeeld. Inwoners merken dit via

Kader

- * Portefeuillestrategie verduurzaming vastgoed (vastgesteld juli 2023)
- * Investeren zonnepanelen maatschappelijk vastgoed (vastgesteld maart 2024)
- * Bestuursakkoord 2022–2026
- * Kadernota Vastgoed 2022 (vastgesteld december 2022)
- * IHP Onderwijs 2024 - 2040

Betrokken partijen en participatie

Programma's Meedoen, Kunst Cultuur en Erfgoed, Jeugd en Onderwijs, Milieu en Duurzaamheid. Er is afstemming geweest met gebruikers van de gebouwen, waaronder Deventer Verhaal, Ulebelt, Veiligheidsregio en Events Deventer en onderwijsinstellingen. Participatie vindt plaats via overleg en afstemming met huurders en gebruikers.

Toelichting op participatiebeleid

-

Argumenten voor en tegen

Voor:

- Meer richting en focus door herprioritering van gebouwen
- Een herijking van de aanpak stelt ons in staat om de verduurzamingsopgave realistischer, efficiënter en toekomstbestendiger vorm te geven
- Efficiëntere inzet van middelen door clustering en programmatische aanpak
- Minder risico op desinvesteringen door verkeerde keuzes
- Verbetering van comfort en functionaliteit van gebouwen

Tegen:

- Voor de gebouwen die op pauze worden gezet lopen wij circa € 75.000 subsidie mis
- Huurders en gebruikers van gebouwen waarvan wij de verduurzaming op pauze zetten, kunnen teleurgesteld en ontevreden zijn
- Vanwege technische gebreken van gebouwen kan het zo zijn dat wij vooruitlopend op de verduurzaming, maatregelen moeten nemen om de continuïteit van de bedrijfsvoering van huurders zeker te stellen. Dit kan aanvullende onderhoudskosten betekenen.

Financiële consequenties en dekking

Op basis van het investeringsprogramma verduurzaming uit 2023 is de totale benodigde investering tot 2030 geraamd op €69,5 miljoen bruto (€48,7 miljoen netto). In de begroting 2025 is €6 miljoen eenmalig en €300.000 structureel beschikbaar. Om de totale verduurzamingsopgave te realiseren is er een dekkingstekort.

Daarnaast is voor een aantal gebouwen in 2024 totaal 1,2 miljoen Dumava subsidie vanuit het rijk toegekend. De gemeentelijke gereserveerde middelen kunnen als cofinanciering ingezet worden. Dit wordt meegenomen in nader uit te werken investeringsvoorstellen.

Om de verduurzaming van de 5 gebouwen verder te brengen tot een concreet

investeringsvoorstel zijn aanvullende middelen nodig, in totaal € 420.000. Deze verhoging van het voorbereidingskrediet wordt gedekt uit de gereserveerde middelen voor de verduurzaming. Dit wordt uitgewerkt in de investeringsvoorstellen die later ter besluitvorming worden voorgelegd.

Voor het zonnepanelenproject is een investeringskrediet van 1 miljoen beschikbaar. Bij de herijking van de portefeuillestrategie wordt een voorstel uitgewerkt hoe hiermee om te gaan.

Openbaarmaking en communicatie

Het besluit is openbaar en er volgt een raadsmededeling. De verduurzamingsmaatregelen voor de 5 gebouwen worden met de gebruikers afgestemd. Voor de overige specifieke projecten worden gebruikers en betrokkenen geïnformeerd. Er is geen geheimhouding nodig. Communicatie over voortgang en resultaten vindt plaats via reguliere P&C cyclus.

Aanpak en uitvoering

- * Uitvoeren voorbereidingen en investeringsvoorstellen 5 gebouwen
- * Besluitvorming door college en raad
- * Realisatie verduurzamingsmaatregelen
- * Start herijking portefeuillestrategie
- * Herdefiniëring zonnepanelenproject en monitoring

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Verduurzaming maatschappelijk vastgoed		
Nummer	2025-765	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Team	DEV-RE-VG	Datum	30-09-2025

Inleiding

De raad heeft in juli 2023 de portefeuillestrategie vastgesteld voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. De doelstelling en richting is helder; we willen voldoen aan de klimaatwet en in 2030 minstens 55% CO2 reductie en in 2050 95% CO2 reductie ten opzichte van 1990 gerealiseerd hebben.

Tegelijkertijd hebben we geconstateerd dat deze opgave groot en complex is, omdat veel onzeker is. Veranderende wetgeving, nieuwe technologie en nieuwe inzichten over de gebouwen zijn van invloed op de strategie. Daarom maakt het periodiek evalueren en bijstellen onderdeel uit van portefeuillestrategie.

Kader

- * Portefeuillestrategie verduurzaming vastgoed (vastgesteld juli 2023)
- * Investeren zonnepanelen maatschappelijk vastgoed (vastgesteld maart 2024)
- * Bestuursakkoord 2022–2026
- * Kadernota Vastgoed 2022 (vastgesteld december 2022)
- * IHP Onderwijs 2024 - 2040

Kern van de boodschap

Twee jaar na vaststelling en uitvoering van deze strategie constateren we dat er verschillende stappen zijn gezet, maar dat het maken van tempo om de doelstellingen te behalen onder druk staat. Op basis van een evaluatie heeft het college besloten om de portefeuillestrategie verduurzaming vastgoed te herijken. Om meer focus aan te brengen heeft het college de 12 gebouwen geherprioriteerd tot de volgende vijf gebouwen; Maatmansweg 3 (Ulebelt), Brink 56 (De Waag), Schonenvaarderstraat 5 (Brandweerkazerne), Bergkerkplein 14 (Bergkerk) en Andriessenplein (multifunctionele accommodatie). Bij de tweede tussentijdse rapportage zal het college de raad voorstellen om een deel van de gereserveerde middelen hiervoor vrij te geven.

Nadere toelichting

Het collegebesluit draagt bij aan het realiseren van de klimaatdoelstellingen uit de Klimaatwet: 55% CO₂-reductie in 2030 en 95% in 2050. Door verduurzaming van maatschappelijk vastgoed wordt het energieverbruik verlaagd, het comfort verbeterd en geven we als gemeente het goede voorbeeld. Inwoners merken dit via verbeterde voorzieningen, lagere energielasten en een gezondere leefomgeving.

De stand van zaken van de huidige aanpak verduurzaming eigen maatschappelijk vastgoed:

- De huidige aanpak vraagt maatwerk per gebouw dat veel tijd kost
- Opbouw van een nieuwe vastgoedorganisatie in combinatie met beperkte capaciteit in de markt werkt vertragend
- De gekozen prioritering van gebouwen op basis van technische staat en subsidievoorwaarden is niet altijd logisch en vraagt om herziening
- Verzoeken van huurders van gebouwen die niet geprioriteerd zijn kunnen niet in behandeling worden genomen wat leidt tot ontevredenheid
- De financiële middelen zijn ontoereikend om de doelstellingen te halen
- Door verouderde gebouwen ligt in sommige gevallen de focus op het zekerstellen van de continuïteit van de bedrijfsvoering en het oplossen van storingen. Vooruitlopend op de verduurzaming moeten soms onderhoudsmaatregelen

worden genomen

- Nieuwe Europese wetgeving (EPBD IV) waarbij onder andere de focus ligt om bij bestaande gebouwen een lager gemiddeld energieverbruik te realiseren in plaats van CO2 reductie. Dit moet nog vertaald worden in nationaal beleid. Dit vraagt om herijking van de strategie.
- Vanwege netcongestie en het verdwijnen van de salderingsregeling voor zonnepanelen moeten alternatieve oplossingen worden gevonden
- Huurders vragen steeds vaker om toestemming voor het realiseren van airco-installaties. Dit is niet in de lijn met de verduurzamingsdoelstellingen maar is vaak wel nodig voor de bedrijfszekerheid van organisatie.

Gebouwen verduurzaming in uitvoering

Bij het vaststellen van de portefeuillestrategie in 2023 zijn 12 gebouwen geprioriteerd op basis van technische staat en subsidievoorwaarden. Van deze gebouwen is Schoolstraat 6A (Braakhekke) in uitvoering en naar verwachting eind 2025 / begin 2026 gerealiseerd. Daarnaast zijn voor twee gebouwen – Langestraat 1 (gymzaal De Hoven) en Averlose Houtweg 14C (Aula begraafplaats) – in combinatie met planmatig onderhoud verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd.

Gebouwen verduurzamingsaanpak herformuleren

Voor diverse gebouwen moet het toekomstige gebruiksdoel, functie en objectstrategie opnieuw bepaald worden. Het college heeft besloten de verduurzamingsaanpak te herformuleren en vooralsnog geen verduurzamingsmaatregelen uit te voeren. Het gaat om Brinkpoortstraat 7A (kinderopvang) en Smyrnastraat 1, 1A en 1B (multifunctionele accommodatie), Frederik van Blankenheimstraat 17 (De Elegast), Klooster 3 en 12 (Collectie Overijssel en Atheneum Bibliotheek) en Mr de Boerlaan 151/ Havenplein 20.

Gebouwen verduurzaming prioriteit

Het college heeft besloten de verduurzaming van de volgende 5 gebouwen komend jaar te prioriteren:

- Voor Maatmansweg 3 (De Ulebelt) is op basis van de door het college vastgestelde toekomstvisie een ruimtelijk functioneel programma van eisen voor het hoofdgebouw opgesteld. Het voorkeursscenario is uitgewerkt in een concept ontwerp. De verwachting is dat in het eerste kwartaal van 2026 een voorstel ter besluitvorming kan worden voorgelegd.
- Voor de Schonenvaarderstraat 5 (brandweerkazerne) zijn met name de technische installaties aan vervanging toe, dat gecombineerd wordt met verduurzaming. In 2024 is een Dumava subsidie van € 580.000 ontvangen; de gemeentelijke gereserveerde middelen kunnen als cofinanciering ingezet worden. De verwachting is dat eind 2025 / begin 2026 een voorstel ter besluitvorming kan worden voorgelegd. De focus ligt daarbij op het zekerstellen van de bedrijfszekerheid, daarna verduurzaming.
- Brink 56 (De Waag) wordt verduurzaamd in combinatie van wensen van Deventer Verhaal. In 2024 is een Dumava subsidie van €170.000 ontvangen. De verwachte uitvoering is eind 2026, zodat het gebouw gereed is voor het 500 jarig bestaan in 2027. De verwachting is dat in het eerste kwartaal van 2026 een voorstel ter besluitvorming wordt voorgelegd.
- Voor Bergkerkplein 14 (Bergkerk) is in overleg met de gebruiker de binnentemperatuur gereguleerd, zodat het energieverbruik al naar beneden is gebracht. Daarnaast wordt het verder optimaliseren van de klimaatinstallaties voorbereid, dat naar verwachting in het eerste kwartaal van 2026 ter besluitvorming wordt voorgelegd.
- Voor het Andriessenplein (multifunctionele accommodatie Vijfhoek) is de centrale installatie aan vervanging toe in combinatie met een verbeterde ventilatie en warmteterugwinning. In 2024 is een Dumava subsidie van € 405.000 ontvangen. De verwachting is dat eind 2025/ begin 2026 een voorstel ter besluitvorming wordt voorgelegd, zodat het plan in de zomer van 2026 uitgevoerd kan worden.

Zonnepanelenproject

In het voorjaar van 2024 heeft de raad een investeringskrediet toegekend voor het plaatsen van 3.363 zonnepanelen op 33 gebouwen. De huurders reageerden in eerste instantie positief. Bij enkele gebouwen zijn dakconstructies onderzocht en aangepast waar nodig. Bij de verdere uitwerking lopen we tegen een aantal knelpunten aan: het maken van afspraken met huurders over financiering is maatwerk en complex, het afschaffen van de salderingsregeling, netcongestie en de beleidslijn van 90% dekking uit energiebesparing maakt het project risicovoller voor huurders. In combinatie met veranderende wetgeving heeft het college besloten het project te herdefiniëren met focus op energieopslag en monitoring van verbruik en dit mee te nemen in de herijking van de portefeuillestrategie verduurzaming.

Financiën

Op basis van het investeringsprogramma verduurzaming uit 2023 is de totale benodigde investering tot 2030 geraamd op €69,5 miljoen bruto (€48,7 miljoen netto). In de begroting 2025 is €6 miljoen eenmalig en €300.000 structureel beschikbaar. Om de totale verduurzamingsopgave te realiseren is er een dekkingstekort.

Daarnaast is voor een aantal gebouwen in 2024 totaal 1,2 miljoen Dumava subsidie vanuit het rijk toegekend. De gemeentelijke gereserveerde middelen kunnen als cofinanciering ingezet worden. Dit wordt meegenomen in nader uit te werken investeringsvoorstellen die ter besluitvorming worden voorgelegd.

Om de verduurzaming van de 5 gebouwen verder te brengen tot een concreet investeringsvoorstel zijn aanvullende middelen nodig, in totaal € 420.000. Dit wordt bij de tweede tussentijdse rapportage ter besluitvorming voorgelegd. Deze verhoging van het voorbereidingskrediet wordt gedekt uit de gereserveerde middelen voor de verduurzaming. Dit wordt uitgewerkt in de investeringsvoorstellen die later ter besluitvorming worden voorgelegd.

Voor het zonnepanelenproject is een investeringskrediet van 1 miljoen beschikbaar. Bij de herijking van de portefeuillestrategie wordt een voorstel uitgewerkt hoe hiermee om te gaan.