

Naam: M. Visscher i.s.m. M. ten Dam en B.Nijkamp  
Datum: 12 december 2018  
Team/teamonderdeel: SE Vastgoed en Exploitatie  
Telefoonnummer: 541073

## Collegevoorstel

Onderwerp	<b>Uitvoering verduurzaming maatschappelijk vastgoed 2019</b>
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	<b>Bespreekstuk Ja, 24-12-2018</b>
Hoofdpogave	<b>Duurzaamheid</b>
Portefeuillehouder	<b>A.L. Langius</b>
Openbaar	<b>Openbaar</b>
Raadsvoorstel of raadsbrief	<b>Raadsvoorstel</b>

## Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Gemeente Almelo wil vaart maken met de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed. Met de voorgenomen verduurzaming van 13 panden leveren wij een forse bijdrage aan lokale opwek via zonnepanelen, reductie van energiekosten en de CO<sub>2</sub>-uitstoot. De investering in 2019 bedraagt € 1.035.827 en wordt gedekt uit de energiebesparing en reeds beschikte SDE-subsidie.

## Voorgesteld besluit

1. Over te gaan tot verduurzaming van de in de bijlage genoemde 13 gemeentelijke vastgoedobjecten als eerste fase in de totale verduurzamingsoperatie.
2. De verduurzaming van SBO De Welle en de Hagendoornschool te faciliteren door middel van het ondersteunen van verkrijging van een lening bij het Energiefonds Overijssel.
3. Aan de gemeenteraad voor te stellen
  - a. een krediet ad € 1.035.827 beschikbaar te stellen;
  - b. de jaarlijkse lasten te bepalen op € 128.262, te specificeren als volgt:
 

<i>Kapitaallasten:</i>		
- rente	(3%)	€ 31.075
- afschrijving	(15 jaar)	€ 69.055
<i>Exploitatiekosten</i>		
- additionele netbeheerkosten		€ 4.716
- reservering dakonderhoud		€ 7.533
- reservering vervanging omvormers		€ 13.811
- periodiek onderhoud		€ 2.072
Totaal exploitatiekosten		€ 128.262
  - c. de jaarlijkse lasten 128.262 als volgt te dekken:
 

- gegarandeerde energiebesparing	€ 61.987 (volgens berekening)
- SDE subsidie (saldo)	€ 66.275
Totaal	€ 128.262
  - d. het voordelig saldo als gevolg van de afnemende rentelast in mindering te brengen op de energie taakstelling ad € 200.000.
  - e. in verband met het vorenstaande de begroting voor het jaar 2019 te wijzigen.

## Inleiding

In het coalitieakkoord is duurzaamheid een belangrijke prioriteit. Uw college wil belangrijke stappen zetten ten aanzien van energiebesparing en CO2 reductie. Een belangrijk opgavegebied hierbij is de integrale verduurzaming van maatschappelijke vastgoed in Almelo, zoals vastgelegd in collegebesluit B&W 5627 (bijlage) en in het Programma Duurzaamheid 2018-2022.

In het kader van het ELENA-programma (Enabling Local Energy Investments) zijn met instemming van provincie Overijssel in 2017/2018 vele voorbereidende technische onderzoeken uitgevoerd. Met deze uitkomsten kunnen de voorgestelde verduurzamingsmaatregelen gerealiseerd worden. Het verduurzamingsprogramma 2019 focust op duurzaamheidsmaatregelen voor 13 panden die relatief eenvoudig omgezet kunnen worden.

## Beoogd effect

1. Wij realiseren op 13 vastgoedobjecten een substantieel aantal zonnepanelen (3.767), waarmee wij een duidelijke bijdrage leveren aan energiebesparing, lokale energieopwekking en CO2 reductie. De begrote energieproductie van de zonnepanelen is ruim 741.000 Kwh. Het jaarverbruik van Gemeente Almelo is 6.000.000 Kwh. De zonnepanelen dekken daarmee 12,3% van het jaarverbruik.
2. Wij faciliteren de oprichting van een lokale energie coöperatie door op de Hagendoornschool zonnepanelen te realiseren (onderdeel van de genoemde 13 vastgoedobjecten). Hiermee komen we tegemoet aan de wensen van veel inwoners die zich hierop georganiseerd hebben. Hiermee bieden wij inwoners de mogelijkheid energie in te kopen tegen lagere prijzen.
3. Wij faciliteren de realisatie van een aardgasloos uitgevoerde verbouwing van basisschool De Welle, waarmee we een belangrijk voorbeeld creëren richting andere schoolbesturen om hun scholen ook verregaand te verduurzamen).

## Argumenten voor

1. Het voorstel tot verduurzaming is onderdeel van het Programma Duurzaamheid 2018-2022. Met de daadwerkelijke verduurzaming geven wij invulling aan een eerder genomen collegebesluit (B&W 5627 van 14 november 2017) waarin de opdracht is geformuleerd om de voorgenomen investeringen uit te werken tot het voorliggende kredietvoorstel. De voorgestelde verduurzaming van maatschappelijk vastgoed levert een belangrijke bijdrage aan de doelstellingen op het gebied van schone energie, energiebesparing en CO2-reductie.
2. Hiermee wordt mede invulling gegeven aan de voorbeeldfunctie van de gemeente.
3. De voorgenomen investering ad € 1.035.827 is in het kader van ELENA doorgerekend in een business case en sluit positief. Voor de productie van zonne-energie hebben wij een SDE-subsidie gerealiseerd waarmee in 15 jaar tijd de investering in zonnepanelen wordt terugverdiend. De begroting moet hierop aangepast worden.

## Kanttekeningen

*Verduurzamen maatschappelijk vastgoed gaat verder dan ons eigen vastgoed*

In het kader van het ELENA-programma worden verduurzamingsmogelijkheden in Almelo geaggregeerd en georganiseerd. Alleen met zeer grote investeringsvolumes wordt financiering vanuit het provinciale Energiefonds mogelijk en bieden wij maatschappelijke organisaties in Almelo indirect toegang tot deze kredietfaciliteit. Het kredietrisico ten aanzien van de investering in de betreffende scholen is relatief gering. Terugbetaling van het krediet wordt contractueel met de huurders/toekomstige eigenaars van resp. SBO De Welle en Hagendoornschool overeengekomen. Met kennis, kunde en ervaring die wij de afgelopen jaren rond het thema verduurzaming van vastgoed hebben opgedaan en een goede organisatie van het kredietrisico kunnen wij samen met Provincie Overijssel grote stappen zetten ten aanzien van het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed.

## Alternatieven

### *Organische verduurzaming*

De afgelopen jaren hebben wij geïnvesteerd in een integrale aanpak van de verduurzaming van de strategische vastgoedvoorraad (41 panden) en hebben we een duurzaam nieuw Stadhuis gerealiseerd. Door deze aanpak kunnen wij deze strategische kern de komende jaren maximaal verduurzamen. Het alternatief is een bij vele andere gemeenten gangbare werkwijze; een aanpak van organische verduurzaming. Met deze methode worden eerst op langere termijn klimaat- en energiebesparingsdoelstellingen behaald. Ook in het licht van de stijgende energieprijzen is een organische aanpak niet voldoende en in veel gevallen cosmetisch. Juist een integrale aanpak voorkomt dat onze gemeente wordt geconfronteerd met substantiële hogere energielasten.

### **Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht**

De investering in het realiseren van zonnepanelen op 13 gebouwen bedraagt € 1.035.827. Dit investeringsbedrag wordt gedekt door de energieopbrengst van de PV-panelen en de reeds beschikte SDE-subsidie. De SDE-subsidie is een voor 15 jaar gegarandeerd vaststaand bedrag. De SDE-beschikkingen zijn bijgevoegd als bijlage.

De gegarandeerde energieopbrengst bedraagt jaarlijks € 61.987. Dit bedrag is berekend in het kader van de SDE-aanvraag met behulp van genormeerde software. Omgevingsfactoren zoals gemiddelde zoninstraling, positie t.o.v. de zon e.d. zijn hierin verwerkt. In het kader van de aanbesteding vragen wij leveranciers deze opbrengst te garanderen. De energieopbrengst is daarmee in hoge mate zeker. Bij de berekening van het bedrag is rekening gehouden met verschillen in energietarieven voor de verschillende locaties en bijbehorende verschillen in energiebelasting.

Voor twee panden zijn wij nog in afwachting van de beschikking van de SDE-subsidie (IISPA en Gemeentehuis Almelo, fase 2). De investering in deze twee panden is afhankelijk van het afkomen van de aangevraagde SDE-subsidie. Zonder SDE-subsidie worden deze twee panden vooralsnog niet (verder) verduurzaamd. De investering in zonnepanelen op het Stadhuis betreft overigens een aanvullende investering, naast de reeds gerealiseerde zonnepanelen op het Stadhuis,

In enkele gevallen wordt voorafgaand aan het aanbrengen van zonnepanelen de dakisolatie verbeterd, waarmee een besparing op het gasverbruik van geschat € 3.000 per jaar kan worden gerealiseerd. Vanwege deze relatief geringe besparing in verhouding tot de beheerslast is besloten dit bedrag van € 3.000 buiten de berekening van de besparingen te houden.

De exploitatie van de zonnepanelen levert jaarlijks een positief saldo op. Dit saldo neemt gedurende 15 jaar toe vanwege de afnemende rentelast. Cumulatief over het 15 jaar bedraagt dit saldo € 165.409. Dit bedrag wordt ingezet op de taakstelling energie ad € 200.000.

Dit voorstel is besproken met de toezichthouder en deze heeft een positief advies gegeven bij de prétoets. Het voorstel moet nog wel formeel goedgekeurd worden door Gedeputeerde Staten.

### **Uitvoering**

De investering is afgestemd met belanghebbende huurders. Zij zullen de geproduceerde energie afnemen tegen een gereduceerd tarief. Het pakket van in te kopen zonnepanelen is aanbestedingsgereed en zal in de loop van 2019 opgeleverd worden.

Ten aanzien van de verduurzaming van SBO De Welle en de Hagendoornschool ondersteunen wij de eigenaars bij het aangaan van een lening bij het Energiefonds Overijssel. Ten aanzien van onderwijshuisvesting bestaat een groot verduurzamingspotentieel, waarbij individuele scholen niet aan deze minimaal vereiste investeringssom komen en waarin door clustering van deze investeringen financiering door het Energiefonds wel mogelijk wordt. Deze werkwijze heeft als voordeel dat deze organisaties van het Energiefonds een lagere rente krijgen doorberekend (1,5%) tegen 3% huidige

omslagrente. De volgende tranche te verduurzamen gebouwen betreft schoolgebouwen. Deze benadering wordt uitgewerkt in een separaat besluitvoorstel.

## **Bijlagen**

1. Raadsvoorstel (Raad 5233)
2. Investeringsbegroting verduurzaming maatschappelijk vastgoed uitvoering 2019 (INTERN-65612)
3. SDE beschikking Sporthal Schelfhorst (IN 80737)
4. SDE beschikking Sporthal Windmolenbroek (IN 80729)
5. SDE beschikking Hof 88 (IN 80730)
6. SDE beschikking Wijkcentrum de Schelf (IN80728)
7. SDE beschikking Eninver 1 (IN 80735)
8. SDE beschikking Eninver 2 (IN 84478)
9. SDE beschikking ROC gebouw B (IN 80733)
10. SDE beschikking ROC gebouw C (IN 80732)
11. SDE beschikking gebouw Turfkade (IN 80738)
12. SDE beschikking kantoorgebouw De Schil (IN 80734)
13. Collegebesluit 24-04-2018 inzake subsidiecontract met provincie Overijssel inzake ELENA-subsidie t.b.v. verduurzaming maatschappelijk vastgoed (B&W 5627)

---

## **Procesinformatie**

### *Intern overleg*

Het project is vanuit Team Vastgoed afgestemd met de disciplines financiën, subsidies/inkoop, duurzaamheid en onderwijshuisvesting. Inzake het opstellen van de business case is veelvuldig overlegd met provincie Overijssel (ELENA/Energiefonds).

### *Afstemming met portefeuillehouder*

Het projectvoorstel is op 4-12-2018 besproken met betrokken portefeuillehouders (vastgoed/duurzaamheid) en akkoord bevonden.

### *Directie-advies*

B&W voorstel standaard

## **Communicatie over het besluit**

Reguliere persconferentie plus persbericht (volgt).