Gemeente Assen

Masterplan Klimaatneutraal Gemeentelijk Vastgoed 2040

Herijking 2023



19 januari 2023

Inhoud

1. ..... **1**

1 Inleiding 4

2 Wijzigingen t.o.v. Masterplan 2020 5

2.1 Afwegingskader **5**

2.2 Investeringsraming **5**

2.3 Prognose CO_2-reductie **5**

2.4 Planning **6**

2.5 Besluitvorming **6**

2.6 Verrekening energielasten **6**

3 Doelen 7

3.1 Landelijke en Europese doelstellingen **7**

3.2 Eigen doelstelling **7**

3.3 Circulariteit **8**

4 Hoe pakken we het aan? 9

4.1 Energieverbruik **9**

4.2 Inzicht in functionele (toekomst)waarde **9**

4.3 Beoordeling gebouwen en maatregelen **9**

4.4 Uitvoeringsstrategie **10**

4.5 Commitment van onze gebouwgebruikers **11**

4.6 Sturing op project **11**

5 Periode 2018-2022 12

6 Periode 2023-2027 14

6.1 Vervolg Uitvoeringsplan 2021-2023 ..... **14**

6.2 Voorbereiding Uitvoeringsplan 2024-2027 ..... **14**

7 Financiën 16

7.1 Herijking investeringsraming **16**

7.2 Strategie gebouwen **16**

7.3 Besluitvorming **16**

7.4 Financiële middelen **17**

8 Risico's en Kanttekeningen 18

Samenvatting

Dit document is een herijking van het Masterplan welke in 2020 is vastgesteld en omschrijft de visie en de strategie voor de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en de route om te komen tot een klimaat neutrale vastgoedportefeuille in 2040. In het Masterplan is op hoofdlijnen de route naar een duurzame vastgoedportefeuille bepaald met behulp van een interactieve tool. We volgen het vastgestelde Afwegingskader welke zorgt voor een integrale benadering. De route stellen we bij op basis van voortschrijdend inzicht, waarbij wij rekening houden met nieuwe ontwikkelingen en technische innovaties. Hierbij beschouwen we naast het gebouwgebonden ook het gebruiksgebonden energieverbruik.

Om de doelen te behalen zullen we fors moeten inzetten op het verlagen van het energieverbruik, het opwekken van duurzame energie op de gebouwen en het aardgasvrij maken. Dit doen we door de maatregelen zoveel mogelijk op natuurlijke momenten te plannen, waarbij we eerst besparen, (na)isoleren en duurzame energie opwekken en de gebouwen aardgasvrij maken. De route naar 2040 knippen we op in Uitvoeringsplannen van 3-4 jaar, waarin de maatregelen verder worden uitgewerkt. Bij de keuze voor duurzaamheidsinvesteringen en sloop/nieuwbouw volgen we het Afwegingskader en nemen we o.a. de functionele, architectonisch, maatschappelijke (toekomst)waarde, de technische staat en het binnenklimaat van het gebouw mee.
Om de ambitie te behalen betrekken we de huurders en de gebruikers actief bij de verduurzaming.

Verduurzamen van de eigen organisatie is de vijfde pijler van het Programma Energietransitie. Het eigen vastgoed omvat een groot deel van de vijfde pijler, met een concrete en meetbare tussendoelstelling van 40% reductie van de CO_2-uitstoot t.o.v. 2019 voor het gemeentelijk vastgoed in 2030.
In 2018 was de CO_2-uitstoot 7.156 ton CO_2 van de gebouwen die in het sturingsinstrument zijn opgenomen.
De huidige prognose is een reductie van 4.627 ton CO_2 in 2040. De reductie zal verder oplopen wanneer gebouwen vervangen worden voor nieuwe gebouwen, en doordat de emissiefactor van elektra zal gaan dalen doordat meer duurzame energie op het netwerk komt.

Er is een nieuwe investeringsraming gemaakt met het prijspeil van december 2022. De nieuwe raming komt in totaal uit op circa € 92 miljoen, dit was € 82 miljoen.
In de begroting nemen we jaarlijks middelen op voor het klimaatneutraal maken van het gemeentelijk vastgoed, in plaats van in separate voorstellen uitvoeringskrediet aan te vragen. Zo werken we efficiënter en verwachten we een positieve invloed op de kostprijs doordat de gestanddoeningstermijn korter kan zijn.
De beschikbare middelen voor 1 op 1 vervanging vanuit het onderhoudsplan en het voordeel op de energielasten worden mede gebruikt om de investeringskosten en/of de kapitaallasten te dekken van de verduurzamingsmaatregelen.

Het voordeel van de energielasten, indien die bij de huurder terecht komen, vloeien terug naar de gemeente Assen. Dit is budgetneutraal voor huurders. Als uitgangspunt worden de energieprijzen van 2021 gehanteerd. Bij panden waarvan wij als gemeente eigenaar zijn, hanteren we het prijspeil van het jaar van investeren.

We gaan verder met het Uitvoeringsplan 2021-2023 en starten met het volgende Uitvoeringsplan 2024-2027. De prognose van de CO_2 reductie, van de uitgevoerde en geplande maatregelen tussen 2018 en 2024, wordt geschat op 1.633 ton CO_2 per jaar (22.6%).

1 Inleiding

Het Masterplan Klimaatneutraal gemeentelijk vastgoed is op 17 december 2020 vastgesteld. Het doel is een klimaatneutraal vastgoedportefeuille te bezitten in 2040.

Dit document is een herijking van het Masterplan welke in 2020 is vastgesteld en omschrijft de visie en de strategie voor de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en de route om te komen tot een klimaat neutrale vastgoedportefeuille in 2040. In deze herijking is het Afwegingskader verwerkt die op 16 juni 2022 is vastgesteld. Verder is beschreven wat er de afgelopen 2 jaar is gedaan en wordt een doorkijk gegeven naar de maatregelen voor de komende jaren. Ook de kostenraming voor het gehele plan is aangepast waarbij het prijspeil december 2022 is gebruikt.

2 Wijzigingen t.o.v. Masterplan 2020

De wijzigingen ten opzicht van het vastgestelde Masterplan in december 2020 zijn hieronder beknopt beschreven. Indien relevant zijn deze wijzigingen in de betreffende hoofdstukken verder uitgewerkt.

2.1 Afwegingskader

In het Masterplan van 2020 hebben we beschreven dat we de verduurzaming integraal gaan aanpakken. Hiervoor is het afwegingskader opgesteld waarbij we integraal kunnen beoordelen of een maatregel de juiste keus is.

2.2 Investeringsraming

De investeringsraming in 2020 was circa 82 miljoen euro. Er is een nieuwe investeringsraming gemaakt met het prijspeil van december 2022. De nieuwe raming komt in totaal uit op circa € 92 miljoen, dit is inclusief een raming van € 2,5 miljoen voor toepassing van biobased/circulaire methoden voor de isolatiemaatregelen.

2.3 Prognose CO_2-reductie

In 2018 was de CO_2-uitstoot.van de gebouwen die in het sturingsinstrument zijn opgenomen 7.156 ton.

De prognose van de reductie op de CO_2-uitstoot in 2040 was in het Masterplan van 2020 3.832 ton CO_2.
De huidige prognose is een reductie van 4.627 ton CO_2
Met de maatregelen van afgelopen 5 jaar verwachten we een reductie te hebben behaald van 412 ton CO_2 per jaar (5.6 %).
Met de ledverlichting en zonnepanelen wordt een reductie van 1.195 ton CO_2 per jaar (16.7 %) verwacht t.o.v. 2018.

De reductie op de CO_2-uitstoot ten opzichte van het Masterplan uit 2020 heeft 3 oorzaken, en zijn het gevolg van uitvoering van het vastgestelde beleid.
De reductie wordt veroorzaakt door:

- uitvoering van energiebesparende maatregelen;
- zelf duurzame energie op te wekken (zonnepanelen op de gebouwen);
- het afstoten van gebouwen;

Wanneer gebouwen vervangen worden door nieuwe gebouwen wordt een hogere reductie verwacht.
Nieuwe en/of efficiëntere technieken die op de markt komen kunnen ook bijdragen aan een hogere reductie. En verder wordt verwacht dat de emissiefactor van elektra steeds lager wordt, doordat er steeds meer duurzaam opgewekte energie op het netwerkt geleverd wordt.

De gewijzigde emissiefactoren van elektra en aardgas zijn in deze prognose nog niet meegenomen. De emissiefactor van CO_2 is afhankelijk van de energiemix op het netwerk en wordt elk jaar bijgesteld. Doordat er meer duurzame energie op het Nederlandse netwerk beschikbaar komt, is de emissiefactor van elektra gedaald. Doordat aardgas steeds minder binnen Nederland wordt gewonnen, is er veel meer import van aardgas per pijpleiding en door transport per tanker. De emissie van aardgas is hierdoor toegenomen. In het te ontwikkelen monitoring- en sturingssysteem worden actuele emissiefactoren wel meegenomen.
We houden bij de bepaling van de emissies geen rekening met het vergroenen van het elektraverbruik door de aanschaf van Garanties van Oorsprong van Nederlandse Wind.

2.4 Planning

De actuele situatie op de energiemarkt en andere geopolitieke situaties hebben ertoe geleid dat er kleine wijzigingen hebben plaatsgevonden in de lange termijn planning. Dit houdt in dat waar mogelijk eerder dan gepland voor aardgasvrije installaties is gekozen bij noodzakelijke vervangingen. In de komende 17 jaar kan het nodig zijn aardgasgestookte installaties te vervangen op een moment dat het gebouw nog niet klaar is voor lage temperatuurverwarming, in deze gevallen beoordelen we of een hybride installatie een goede tussen oplossing is.
Verder is de planning voor enkele maatregelen bij de gebouwen in Kloosterveen aangepast naar aanleiding van de Transitievisie Warmte.

Met de huidige marktomstandigheden en de krapte op de arbeidsmarkt verwachten we niet te kunnen versnellen.

2.5 Besluitvorming

We sluiten zoveel mogelijk aan bij de P&C producten (begroting, voortgangsrapportage, jaarrekening) die aan de raad worden verstrekt. Door in de begroting jaarlijks middelen op te nemen voor het klimaatneutraal maken van het gemeentelijk vastgoed, in plaats van in separate voorstellen uitvoeringskrediet aan te vragen, werken we efficiënter en verwachten we een positieve invloed op de kostprijs doordat de gestanddoeningstermijn korter kan zijn.
De beschikbare middelen voor 1 op 1 vervangingen vanuit het onderhoudsplan en het voordeel op de energielasten worden mede gebruikt om de investeringskosten en/of de kapitaallasten te dekken.

2.6 Verrekening energielasten

Bij het vaststellen van het masterplan is besloten dat het voordeel van de energielasten, indien die bij de huurder terecht komen terugvloeien naar de gemeente Assen. Dit is budgetneutraal voor huurders. Om een overzichtelijke en reële verrekening te verkrijgen, gaan we voor gebouwen waarvan de huurders de energierekening krijgen, als uitgangspunt de energieprijzen van 2021 hanteren met een kostenindex die gehanteerd wordt bij de huurovereenkomst. Door de schommelingen in de energieprijzen en de huidige hoge energieprijzen kiezen we voor peiljaar 2021, zodat het haalbaar en betaalbaar blijft voor huurders en zij geen last hebben van de schommelingen in de prijzen. Bij panden waarvan wij als gemeente eigenaar zijn, hanteren we het prijspeil van het jaar van investeren.

3 Doelen

3.1 Landelijke en Europese doelstellingen

Alle Nederlandse gemeenten hebben zich geconformeerd aan het streefdoel van het Klimaatakkoord van 2018, waarin de streefdoelen voor de verduurzaming van het maatschappelijke vastgoed zijn vastgelegd: 49% CO_2-reductie in 2030 en het einddoel van 95% CO_2-reductie in 2050 en 100% aardgasvrij. De Europese Commissie heeft haar doelstellingen onlangs aangescherpt. Ook Nederland heeft als gevolg hiervan haar doelstelling voor 2030 verder aanscherpt van 49% naar 55% CO_2-reductie ten opzichte van 1990. Deze aanscherping heeft geen effect op de opgave voor het gemeentelijk vastgoed zoals deze is vastgesteld, onze eigen ambitie sluit aan bij de landelijke en Europese doelstelling.

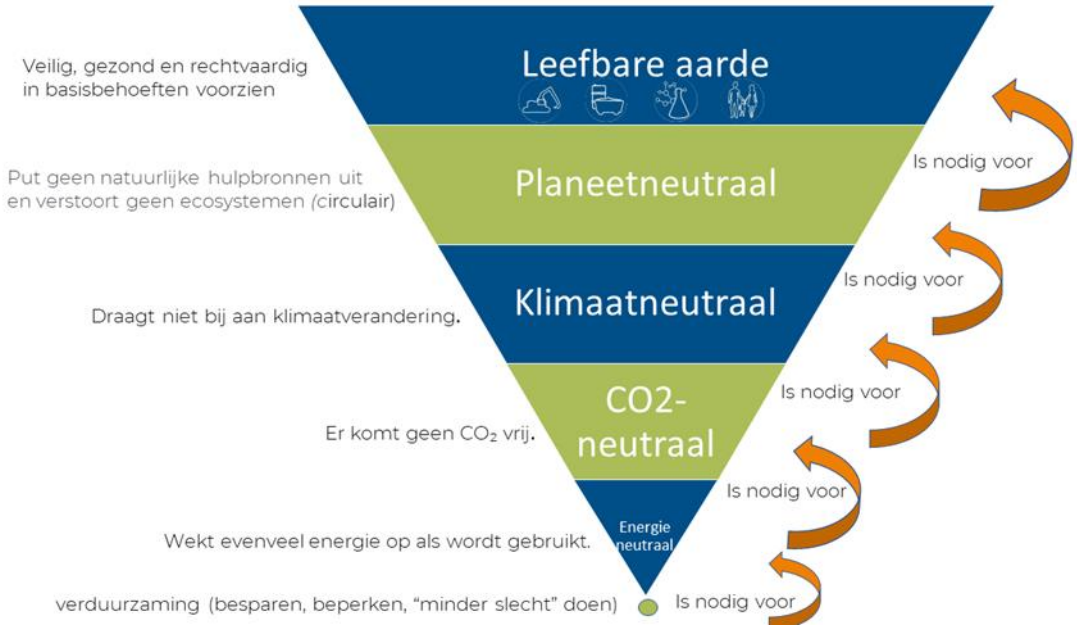
3.2 Eigen doelstelling

Op 24 november 2022 is de Actualisatie Visie energietransitie vastgesteld. De energietransitie leidt ertoe dat het energiegebruik in Assen in 2050 CO_2-neutraal is. Dit hoofddoel is in lijn met landelijke en internationale afspraken over het tegengaan van klimaatverandering door de uitstoot van broeikasgassen te verminderen.

Verduurzamen van de eigen organisatie is de vijfde pijler van het Programma Energietransitie. Het eigen vastgoed omvat een groot deel van de vijfde pijler.

Op basis van landelijke cijfers schatten we in dat de uitstoot van CO_2 in de periode 1990 t/m 2019 in Assen met ongeveer 18% is gedaald (bron: CBS/RIVM).We kiezen ervoor om in Assen in de periode t/m 2030 aanvullend een CO_2-reductie van 40% te realiseren. Hiermee sluiten we aan op de landelijke doelstellingen en ambities: een reductie van 55% ten opzichte van 1990. Met een concrete en meetbare tussendoelstelling van 40% reductie van de CO_2-uitstoot t.o.v. 2019 voor het gemeentelijk vastgoed in 2030.

Het Masterplan Klimaatneutraal Gemeentelijk Vastgoed is op 17 december 2020 vastgesteld. Het doel is een klimaatneutraal vastgoedportefeuille te bezitten in 2040. Dit is een hoger doel dan een CO_2- en energieneutraal gebouw, zie afbeelding 1.



Afbeelding 1

Op 16 juni 2022 is, in aanvulling hierop, het Afwegingskader Verduurzamen Gemeentelijk Vastgoed vastgesteld, kenmerk R00174/P130809. Het beoogd effect van het afwegingskader is op een gemotiveerde, eenduidige, transparante en vooral integrale wijze van duurzaamheid per gebouw een afweging te kunnen maken over de mix van maatregelen die voor dat pand optimaal is. Waarbij verder wordt gekeken dan een gebouw die niet bijdraagt aan klimaatverandering, maar waarbij ook gekeken wordt naar mogelijkheden om bij te dragen aan een planeetneutrale (circulaire) oplossingen en een leefbare planeet. Zie afbeelding 1.

3.3 Circulariteit

De vraag naar grondstoffen neemt wereldwijd toe. Daarom werkt de (rijks)overheid samen met het bedrijfsleven, kennisinstituten, natuur- en milieuorganisaties, overheden, vakbonden, financiële instellingen en andere maatschappelijke organisaties om zuiniger en slimmer met grondstoffen om te gaan. Het doel: een volledig circulaire economie in Nederland in 2050.
Als gemeente Assen omarmen wij de circulariteitsambities, deze is verwerkt in het Afwegingskader Verduurzamen Gemeentelijk Vastgoed.

4 Hoe pakken we het aan?

Om de doelen te behalen zullen we fors moeten inzetten op het verlagen van het energieverbruik, het opwekken van duurzame energie op de gebouwen en het aardgasvrij maken. Dit doen we door de maatregelen zoveel mogelijk op natuurlijke momenten te plannen, waarbij we eerst besparen, (na)isoleren en duurzame energie opwekken en de gebouwen aardgasvrij maken. De route naar 2040 knippen we op in Uitvoeringsplannen van 3-4 jaar, waarin de maatregelen verder worden uitgewerkt.

4.1 Energieverbruik

De benodigde hoeveelheid duurzaam op te wekken energie bestaat uit het totale energieverbruik van het vastgoed. Omdat het doel is dat Assen in 2050 CO_2-neutraal is nemen we naast het gebouwgebonden energieverbruik ook het gebruiksgebonden energieverbruik mee.
Gebouwgebonden energie is het energiegebruik van de gebouwinstallaties in een gebouw (denk aan verwarming, koeling, verlichting e.d.). Het gebruiksgebonden energiegebruik is het energiegebruik door apparatuur van de gebruikers (denk aan computers, koffieautomaten e.d). Wij willen de gebouwgebruikers stimuleren om mee te werken aan onze doelstelling.

De ambitie gaat ook uit van aardgasvrij en zoveel mogelijk gebruik maken van duurzame opwekking.

4.2 Inzicht in functionele (toekomst)waarde

Investeren in de verduurzaming van gebouwen die we als gemeente niet (lang) meer zullen gebruiken willen we voorkomen. Wij houden hier al rekening mee, waarbij we aandacht hebben voor:

- de functionele en technische levensduur van het gebouw: een functioneel suboptimaal gebouw verduurzamen met daarmee hoge kosten is doorgaans niet de beste oplossing;
- de functionele, architectonische en maatschappelijke toekomstwaarde van het gebouw; deze hangt nadrukkelijk samen met de ontwikkeling van het vastgoedbeleid;
- daarmee samenhangend de mogelijkheden om de efficiëntie van de gebouw te vergroten door bijvoorbeeld functies te combineren (vanuit verschillende beleidsterreinen).

Dit hangt dus nadrukkelijk samen met de ontwikkeling van het vastgoedbeleid van de gemeente en is opgenomen in het Afwegingskader.

4.3 Beoordeling gebouwen en maatregelen

De gebouwen hebben we beoordeeld op 'duurzaamheidsniveau'; dat wil zeggen de mate waarin het gebouw bijvoorbeeld al de vereiste isolatiegraad en energiezuinige installaties beschikt. Vervolgens hebben we indicatief bepaald welke maatregelen dan nog noodzakelijk zijn om te komen tot een energieneutraal (ook wel CO_2 neutraal)gebouw te komen. We maken hierbij gebruik van een sturingsinstrument dat hierbij uitgaat van een standaard maatregelpakket, bestaande uit onder andere energiebeheersmaatregelen, isolerende maatregelen, duurzame installaties en duurzame energieopwekking.

Gebouwen die in aanmerking komen voor de maatregelen, zijn beoordeeld op de in paragraaf 4.2 genoemde (toekomst)waarde.

De mogelijkheden voor duurzame opwekking hangen samen met de Energietransitievisie en de Transitie Visie Warmte van de gemeente, die ook voortdurend in ontwikkeling zijn. Met de energie die wij opwekken op onze daken dragen wij bij aan onze doelstellingen in de RES en de Transitievisie Warmte. We benutten de volledige dakoppervlak indien geschikt, ook indien dit meer energie oplevert dan voor het gebouw noodzakelijk is.

Voor een aantal gebouwen die nu zijn opgenomen in het Masterplan moeten nog besluiten over de strategie worden genomen. Deze gebouwen worden behouden, komen in aanmerking voor sloop en nieuwbouw, of ze worden verkocht. Dit zijn Sporthal De Timp, Sporthal Peelo, MFA Het Markehuus, MFA Epe, Daklozenopvang Maria in Campislaan 257, Brunelstraat 77, Havenkade 6 en 16, Echtenstraat 3 en de gebouwen op het Milieupark.

4.4 Uitvoeringsstrategie

Voor aanpak volgen we op hoofdlijnen 3 sporen om te komen tot uitvoering van de maatregelen:

- de quickwins; deze zijn opgenomen in het Uitvoeringsplan 2021-2023;
- route volgen met Uitvoeringsplan 2024-2027: De maatregelen zijn zoveel mogelijk gepland op natuurlijke momenten rekening houdend met de technisch logische volgorde, zoals eerst isoleren voordat er op lage temperaturen kan worden verwarmd. Het Afwegingskader wordt hierbij doorlopen;
- Onverwachte kansen, doordat het natuurlijke moment eerder komt dan in de routekaart gepland/verwacht.

Hierbij gebruiken we de volgende strategie, waarbij het Afwegingskader doorlopend wordt toegepast om uiteindelijk tot de beste keuze te komen:

- Wij maken gebruik van schaalvoordelen door het gelijktijdig uitvoeren van maatregelen in verschillende gebouwen (efficiënte inkoop);
- We proberen zoveel mogelijk de natuurlijke vervangingsmomenten te benutten zodat we vrijkomende budgetten uit het MJOP kunnen inzetten, kapitaal vernietiging voorkomen en zuinig omgaan met de grondstoffen;
- Wij hanteren de trias energetica als uitgangspunt voor de verduurzaming. Met dien verstande dat opwekken best parallel kan lopen met besparen;
- Indien er nieuwe bewezen technieken op de markt komen, worden deze in het masterplan geïntegreerd;
- Alleen die gebouwen komen in aanmerking voor verduurzaming, die wij nog ten minste 10 jaar in gebruik houden;
- Gebouwen die wij binnen 10 jaar afstoten, verduurzamen wij niet, m.u.v. de maatregelen die zich nog terugverdienen in de functionele levensduur;
- Strategisch Vastgoed verduurzamen wij in de basis niet, tenzij wij daar vanuit wettelijke regelgeving toe verplicht zijn.
- Sterk verouderde gebouwen met een laag duurzaamheidsniveau (vaak met bouwjaar voor 1992) komen in aanmerking voor sloop of afstoten en sloop/nieuwbouw. Hierbij wordt ook het Afwegingskader toegepast;
- Wij doen geen desinvesteringen in maatregelen die suboptimaal zijn en later nogmaals vervangen moeten worden.
- Indien mogelijk sluiten we aan bij de wijkgerichte aanpak, zodat we mogelijk kunnen profiteren van synergievoordelen bij bijvoorbeeld duurzame energieopwekking. (Dit is echter geen voorwaarde);
- Wijzigingen in de Routekaart 2040 worden elke twee jaar verwerkt of eerder indien daar aanleiding toe is.
- We blijven de Routekaart actief bijstellen en ontwikkelen, en kijken integraal zoals in het Afwegingskader is opgenomen, dus ook naar de Vastgoednota, de Visie Energietransitie en de Transitievisie Warmte. We nemen ontwikkelingen en innovatie daarin mee, evenals nieuw beleid indien relevant.

4.5 Commitment van onze gebouwgebruikers

Het bereiken van deze doelstelling kan niet zonder commitment van de gebouwgebruikers, omdat ze invloed hebben op het dagelijks verbruik. Wij willen de gebruikers dan ook actief betrekken bij de verduurzaming en bereiken commitment door ze te betrekken in het proces en bij de bewustwordingscampagnes en in veel gevallen door een hoger comfort te bieden door het gebouw beter te isoleren en de klimaatinstallaties te verbeteren. We staan open voor initiatieven van de huurders en/of gebruikers en gaan daarover in gesprek en zoeken gezamenlijk naar de best passende oplossing.

4.6 Sturing op project

Het sturingsinstrument waar wij gebruik van maken is dynamisch, zodat we de route de komende jaren kunnen bijstellen op basis van nieuwe inzichten, technologische ontwikkelingen en innovaties. Het Masterplan wordt elke twee jaar herijkt door o.a. de strategie van de gebouwen aan te passen, de kostprijs te actualiseren en eventueel maatregelen aan te passen door nieuwe technieken toe te voegen en de emissiefactoren van de benodigde energie aan te passen.

Met het sturingsinstrument hebben wij bepaald wat er nodig is om de geselecteerde gebouwen klimaatneutraal te maken. We hebben isolerende maatregelen, energiezuinige installaties, beheersmaatregelen en het plaatsen van zonnepanelen op de daken toegepast. We redden het niet om de gebouwen klimaatneutraal te maken met alleen deze maatregelen; hiervoor zijn compenserende maatregelen elders nodig. Op basis van de nu bekende gegevens is er een globale inschatting gemaakt dat we 7.550 MWh/jr aan energie elders in de Gemeente Assen moeten opwekken om de vastgoedportefeuille klimaatneutraal te maken.
Wanneer gebouwen vervangen worden door nieuwe gebouwen wordt een hogere reductie verwacht. En nieuwe en/of efficiëntere technieken die op de markt komen kunnen ook bijdragen aan een hogere reductie. Verder wordt verwacht dat de emissiefactor van elektra steeds lager wordt, doordat er steeds meer duurzaam opgewekte energie op het netwerkt geleverd wordt. Hierdoor zal de hoeveelheid energie, die elders in de gemeente duurzaam moet worden opgewekt, dalen.

We gaan in de markt op zoek naar een management en sturingssysteem. Deze is nodig om de daadwerkelijke en geprognotiseerde resultaten, zowel financieel als de reductie op de CO_2-uitstoot, te kunnen monitoren, bijsturen en verantwoorden. We gaan ervan uit dat dit in de komende 2 jaar wordt gerealiseerd. Hierin worden ook jaarlijks de emissiefactoren van de uitstoot van elektra en aardgas aangepast, zie ook paragraaf 2.3.

Voordat we starten met de uitvoering, stellen we gedetailleerde business cases en uitvoeringsplannen op, zodat we zicht krijgen op de daadwerkelijk kosten voor de maatregelen en de te verwachten effecten op de CO_2-uitstoot. We doorlopen hierbij het Afwegingskader om zo de juiste keuze te maken of de maatregel wordt uitgevoerd, later terugkomt in de planning, vervalt, of wijzigt.

De financiering en verantwoording organiseren we efficiënter via de P&C producten. De Raad wordt verder geïnformeerd via bijeenkomsten of brieven. Deze werkwijze heeft als voordeel dat de gestanddoeningstermijn van de aanbestedingen korter kan, wat zeer waarschijnlijk een positief financieel effect heeft. Daarnaast is deze werkwijze efficiënter.

5 Periode 2018-2022

Sinds 2018 zijn de volgende stappen naar de verduurzaming van ons vastgoed gezet:

- De nieuwe locatie van wijkgebouw De Dissel is in 2019 verbouwd, de oude locatie is gesloopt.
- In 2019 zijn er zonnepanelen op De Nieuw Kolk gelegd met en vermogen van 203.504 Wp.
- Renovatie en verduurzaming Sporthal Marsdijk is in 2020 uitgevoerd.
- Met het zonnepanelenproject in 2020 is er in totaal een vermogen van 305.105 Wp op 4 gebouwen gelegd.
- De afgelopen jaren zijn er enkele maatregelen, eerder dan gepland, in opdracht of uitgevoerd op natuurlijke momenten. Dit zijn:
    - Wijkgebouw Markehuus: de luchtbehandelingskast wordt vervangen voor een variant met warmteterugwinning. De TVT van de duurzame variant past nog binnen de te verwachten resterende levensduur.
    - MFA Schakelveld: de middels aardgas verwarmde boilers voor het warme tapwater in de sporthal en het zwembad, worden in 2023 vervangen voor een aardgasvrije variant.
    - Podium Zuidhaege: de luchtbehandelingskasten worden in 2023 vervangen en gekoppeld aan warmtepompen, deze vervangen 2 aardgasgestookte cv-ketels.
    - Loods stadsbroek (in voorbereiding): een gevelkachel wordt vervangen we voor een infraroodpaneel.
    - De bewoners van de 30 sociale huurwoningen in Kloosterveen kunnen zich melden voor de benodigde aanpassingen om op elektrisch (inductie) te kunnen koken. Vanuit de exploitatielasten kunnen 5 woningen per jaar aanpassen, dit jaar zijn de eerste 5 woningen in opdracht gegeven.

Met bovenstaande maatregelen die in de afgelopen 5 jaar zijn uitgevoerd en/of in opdracht zijn gegeven, is de verwachte besparing 412 ton CO_2 per jaar, zo'n 5.6 % gerekend met de emissiefactor van 2018. De daadwerkelijke besparingen zijn nu nog niet goed in beeld te brengen. Hiervoor stellen we het management en sturingssysteem op, zoals beschreven in paragraaf 4.6.

Vanuit het Uitvoeringsplan 2021-2023 zijn de volgende voorbereidingen verricht:

- De haalbaarheidsstudies voor het vervangen van de armaturen voor ledverlichting zijn opgesteld, de aanbesteding voor de uitvoering is afgerond. Hierin zijn 29 gebouwen opgenomen. De besluitvorming zal in het eerste kwartaal 2023 plaatsvinden. Voor 2 locaties, De Meander en Podium Zuidhaege, liften de huurders/gebruikers mee op deze aanbesteding. De business case wordt de partijen voorgelegd zodat zij een keuze kunnen maken om de ledverlichting wel of niet te laten vervangen.
- De haalbaarheidsstudies voor zonnepanelen zijn opgesteld. De gunningsfase van de aanbesteding is gestart. We verwachten dat de besluitvorming voor het zomerreces in 2023 kan plaatsvinden en de uitvoering tussen Q3 2023 t/m Q2 2024. Er zijn 2 locaties van IWERK meegenomen in dit project, waarbij IWerk verantwoordelijk is voor de financiering. De business case wordt aan IWerk voorgelegd zodat zij een keuze kunnen maken om de zonnepanelen wel of niet te laten plaatsen.
- In het project Energiemonitoring zijn de voorbereidingen getroffen om de meters van de aansluitingen, die niet op naam van de Gemeente Assen staan, uit te kunnen lezen.
- Is er een plan van aanpak opgesteld voor een Bewustwordingscampagne.

Met de ledverlichting en zonnepanelen wordt een reductie van 1.221 ton CO_2 per jaar (17 %) verwacht t.o.v. 2018.

Het afgelopen jaar zijn we daarnaast gestart met de voorbereiding van een aantal projecten om maatregelen eerder dan gepland uit te gaan voeren. Dit betreft de volgende gebouwen:

- Clubgebouw vv LEO
- Clubgebouw vv LTC
- De Hoogspanning (o.a. FC Assen)
- Markehuus

Ook zijn we gestart met een integraal advies voor de verduurzaming van het stadhuis.

De doorlooptijd van een maatregel is lang. Dit komt o.a. door de aanbestedingstrajecten en de besluitvormingsprocedure. Daarnaast is er een tekort aan personeel en zijn de levertijden van materialen lang. Ter illustratie hieronder de doorlooptijd van het project ledverlichting uit het huidige Uitvoeringsplan 2021-2023:

		Start	Einde
1	Voorbereiden aanbesteding bouwmanagement en advies	mei 2021	juni 2021
2	Aanbesteding bouwmanagement en advies	juli 2021	september 2021
3	Opstellen haalbaarheidsstudies	oktober 2021	mei 2022
4	Selectie marktpartijen	juni 2022	september 2022
5	2e fase aanbesteding	oktober 2022	november 2022
6	Voorbereiding college en raadsvoorstellen	december 2022	januari 2023
7	Besluitvorming	februari 2023	maart 2023
8	Definitieve gunning uitvoerende partij	maart 2023	
9	Uitvoeringswerkzaamheden	Afhankelijk van inschrijving	Eind 2023

6 Periode 2023-2027

6.1 Vervolg Uitvoeringsplan 2021-2023

We gaan verder met het Uitvoeringsplan 2021-2023:

- In 2022 is de aanbesteding van de ledverlichting afgerond, de besluitvorming volgt in maart 2023 tegelijk met dit masterplan. Verwacht wordt de uitvoering eind 2023 af te ronden.
- Voor de zonnepanelen volgt de aanbesteding en besluitvorming voor het zomerreces van 2023. De uitvoering zal doorlopen in 2024. De aansluitverzwaringen en toestemming om te mogen terugleveren op het stroomnet zijn aangevraagd in Q1 2023.
- Bij een aantal gebouwen waar zonnepanelen zijn gepland is een nieuwe dakafwerking noodzakelijk, bij de gebouwen die veel verwarmd worden, wordt bij de nieuwe dakafwerking extra isolatie op het dak aangebracht indien er nog niet voldoende isolatie aanwezig is.
- In 2023 verwachten we verder te kunnen met de Bewustwordingscampagne voor huurders/beheerders:.
- Energiemonitoring: De huidige monitoring wordt momenteel uitgebreid met de aansluitingen van de huurders. Ook wordt het huidige systeem opnieuw aanbesteed.
- Verbeteren inregeling installaties:
  De technologie op het gebied van het inregelen van de installaties ontwikkelt zich snel, onder andere door het gebruik van Artificial Intellegence (AI). We gaan verkennen welke mogelijkheden er zijn door bij het verbeteren van de inregeling gebruik te maken van slimme software.
  In enkele grotere gebouwen maken we gebruik van een gebouwbeheersysteem waarmee diverse installaties worden geregeld. Een aantal van deze systemen zijn (binnenkort) aan vervanging toe, dit gaan we combineren met het inregelen van de installaties en slimme sturing. De energiemonitoring kan hierbij worden gebruikt om besparingsmogelijkheden te traceren en om de gerealiseerde besparingen in beeld te brengen.

In 2023 gaan we een management en sturingssysteem aanbesteden om de daadwerkelijke en geprognotiseerde resultaten, zowel financieel als de reductie op de CO_2-uitstoot, te kunnen monitoren, bijsturen en verantwoorden voor de gehele opgave. De implementatie volgt in 2024.

6.2 Voorbereiding Uitvoeringsplan 2024-2027

De maatregelen die in de periode van 2024 t/m 2027 in het sturingsinstrument staan worden verder uitgewerkt in haalbaarheidsstudies en business cases. In hoofdlijnen zijn dit:

- maatregelen die de isolatiewaarde van de gebouwschil verbeteren (vloeren, daken, gevels en/of beglazing);
- het energiezuiniger maken van de luchtbehandelingsinstallaties;
- de verwarmingsinstallaties vervangen voor aardgasvrij of hybride installaties;
- de warm tapwater installaties (boilers) vervangen voor energiezuinige, aardgasvrije varianten.

Bij de clubgebouwen die gebruikt worden door de voetbalverenigingen Vv LTC , Vv LEO en FC Assen worden, na de ledverlichting en zonnepanelen, de overige maatregelen verder uitgewerkt. Het vervangen van de installaties voor duurzame(re) varianten combineren we met het vervangen van de installaties uit de onderhoudsplanning. En mogelijk nemen we aanvullende isolerende maatregelen.

Voor een tiental locaties staan isolerende maatregelen en aardgasvrije installaties gepland.

We gaan in 2023 een aanbesteding starten voor een integrale aanpak voor het Stadhuis. Een groot deel van de installaties is aan vervanging toe. Dit kan worden gecombineerd met het verbeteren van de isolatiewaarden en luchtdichtheid van de gevel en de vloer. Hierbij wordt afstemming en mogelijke samenwerking gezocht met het project Anders Werken en verbeteringen ten aanzien het binnenklimaat en de klimaatadaptatie. Het project heeft als resultaat een aardgasvrij stadhuis met een prettige werkklimaat.

7 Financiën

7.1 Herijking investeringsraming

De eerste berekeningen in het kader van de verduurzaming maatschappelijk vastgoed heeft laten zien dat de Gemeente Assen een totale investeringsopgave staat te wachten van ongeveer € 82 miljoen. Met een nieuwe doorrekening op basis van prijspeil december 2022 komt de raming uit op € 92 miljoen. Hierin zijn de bijkomende kosten voor engineering, begeleiding en beperkte bouwkundige herstelkosten bij installatietechnische ingrepen opgenomen. Dit bedrag is exclusief btw en prijspeil december 2022. Dit bedrag is ook exclusief het aandeel duurzame energie dat elders opgewekt moet worden om een volledig klimaatneutrale vastgoedportefeuille te realiseren.

7.2 Strategie gebouwen

Een deel van de huidige prognose is voor aantal gebouwen waarover nog besluiten genomen moet worden over de strategie: zoals vermeld in paragraaf 4.3.
Wanneer we deze gebouwen buiten beschouwing laten, en alleen de prognose nemen van de gebouwen die een levensduur hebben van nog ten minste 20 jaar, komt de investeringsraming uit op circa € 70,5 miljoen (inclusief biobased/circulair isoleren).

7.3 Besluitvorming

Zoals de regelgeving heeft bepaald behoort het verstrekken van kredieten tot het budgetrecht van de raad.
We sluiten hierbij zoveel mogelijk aan bij de P&C producten (begroting, voortgangsrapportage, jaarrekening) die aan de raad worden verstrekt.
Door in de begroting jaarlijks middelen op te nemen voor het klimaatneutraal maken van het gemeentelijk vastgoed, in plaats van in separate voorstellen uitvoeringskrediet aan te vragen, werken we efficiënter en verwachten we een positieve invloed op de kostprijs doordat de gestanddoeningstermijn korter kan zijn.
De beschikbare middelen vanuit het onderhoudsplan en het voordeel op de energielasten wordt gebruikt om een deel van de investeringskosten en/of de kapitaallasten te dekken.
In incidentele gevallen zullen we hierop bij de raad terugkomen met separate voorstellen.

Het geheel van aan te vragen krediet zal afhangen van diverse factoren binnen de kaders die we daarvoor afgesproken hebben in het Masterplan en het Afwegingskader. Een investering in verduurzamingmaatregelen in de vastgoedportefeuille behelst niet alleen een platte investering inclusief bijbehorende kapitaallasten maar ook geldmiddelen die we reeds 'gereserveerd' hebben om onderhoud en vervangingen uit te voeren. Daarnaast zetten we geldmiddelen in die we via de investeringsbegroting hebben gereserveerd. Verder levert een investering in duurzame activa ook minder kosten op in de vorm van een lager energieverbruik en levert daarmee extra geldmiddelen op om investeringen in het vastgoed te dekken. Hoeveel een investering van de maatregelen uiteindelijk gaat kosten en hoeveel dekking er beschikbaar komt uit de voorzieningen en energielasten, bepalen we daarom per maatregel en op gebouw niveau. Dit vergt bij de uitwerking van de Uitvoeringsplannen een nader onderzoek van de reeds gevormde onderhoudsvoorzieningen. De hoogte van het voordeel op de energielasten wordt ook onderzocht bij de uitwerking van de maatregelen.

7.4 Financiële middelen

In 2020 is via de begroting toestemming gegeven voor investeringen van € 6 miljoen voor de periode tot en met 2024, waarvan € 500.000 als voorbereidingskrediet. Van deze € 6 miljoen aan krediet is inmiddels zo'n € 1,53 miljoen uitgegeven aan, of geoormerkt voor:

- de verduurzaming van Sporthal Marsdijk;
- 4 locaties zonnepanelen;
- het voorbereidingskrediet Uitvoeringsplan 2021-2023;
- de energiemonitoring, en;
- de bewustwordingscampagne.

Voor de projecten in 2023 verwachten we een totale investeringsraming van circa € 4 miljoen. Hiervan komt een deel van de dekking uit de middelen voor onderhoud en de lagere energielasten. Er komt nog circa € 405.000 ten laste van de begrotingspost 'Verduurzamen gemeentelijke panden':

- Ledverlichting € 50.000
- Zonnepanelen circa € 300.000
- Aanvullend voorbereidingskrediet in 2023 circa € 55.000

Een aantal maatregelen zijn in opdracht gegeven waarbij de investeringen zijn gedekt uit de begrotingspost 'Verduurzamen gemeentelijke panden'. We gaan de raad voorleggen om (een deel van) deze investering te dekken uit de beschikbare middelen uit de voorziening en het voordeel op de exploitatielasten door de lagere energiekosten. Hierdoor vloeien er middelen terug naar de begrotingspost 'Verduurzamen gemeentelijke panden'. Na het gebruik van de middelen voor het onderhoud en het voordeel op de energielasten blijft er nog zo'n € 30.000 over wat ten laste komt voor de begrotingspost 'Verduurzamen gemeentelijke panden'.

De meest recente berekeningen op basis van het Uitvoeringsplan 2024-2027 laten zien dat we ongeveer € 13 miljoen aan investeringen verwachten, dit is exclusief het project Ledverlichting en Zonnepanelen (2023). De uitwerking van de hoogte van de middelen, voor het onderhoud en het voordeel op de energielasten, die voor de dekking kunnen worden ingezet volgt in de P&C producten. Uit deze uitwerking volgt ook de hoogte van de middelen die we aanvullend nodig hebben voor de begrotingspost 'Verduurzamen gemeentelijke panden'.

Waar mogelijk dienen we subsidieaanvragen in zoals de subsidie van de Rijksoverheid DuMaVa (Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed). Er is in 2022 voor drie gebouwen ingeschreven op de DuMaVa subsidie. Deze aanvragen zijn in eerste instantie uitgeloot. Het RVO gaat de ingelote aanvragen in het vervolgproces inhoudelijk beoordelen. Afhankelijk van het aantal afgewezen aanvragen is er misschien nog kans op de DuMaVa.

8 Risico's en Kanttekeningen

Er zijn een aantal kanttekeningen voor het vervolg:

- De huidige Routekaart is opgesteld met behulp van aannames. Bij de uitwerking van de maatregelen in de Uitvoeringsplannen worden de maatregelen verder uitgewerkt en de ramingen en prognoses steeds nauwkeuriger.
- In de huidige volatiele markt zijn kostenprognoses moeilijk op waarde te schatten.
- Niet opgenomen in de Routekaart is het strategisch vastgoed en de 'stand alone' scholen, hiervoor gaan de MI-gelden rechtstreeks naar het schoolbestuur;
- Vertraging kunnen opgelopen worden door een gebrek aan beschikbare personeel, zowel in- als extern, en materialen.
- Er kan ook vertraging worden opgelopen indien er nog geen keuze is gemaakt over de strategie en het vervolg daarop voor gebouwen die het einde van de levensduur bereiken

Gemeente Assen