

ROUTEKAART



Verduurzaming vastgoedportefeuille



Inhoudsopgave

01 Voorwoord	3
02 samenvatting	4
03 Beleidsdoelen	6
03.01 Duurzaamheid	6
03.02 Vastgoed	6
03.03 Duurzaamheid én vastgoed	6
04 Vastgoedportefeuille	8
04.01 Vastgoedorganisatie	8
04.02 Samenstelling totale vastgoedportefeuille	8
04.03 Scope routekaart verduurzaming vastgoedportefeuille	9
04.04 Huidige CO ₂ uitstoot van de vastgoedportefeuille	10
04.05 Energiemonitoringssysteem	10
05 Routekaart gemeente Soest	11
05.01 Aanpak	11
05.02 Verduurzaming veldverlichting sportvelden	12
05.03 Strategie	12
05.04 Uitgangspunten van deze routekaart	13
05.05 Dashboard verduurzaming vastgoed	13
06 Financiën	15
06.01 Verduurzamingsopgave vastgoed tot en met 2050	15
06.02 Risico's	17
06.03 Huurders verleiden	17

07 Uitvoeringsplan	18
07.01 Aanpak	18
07.02 Planning voor de komende vier jaar	18
07.03 Proces	19
07.04 Doorkijk	19
08 Werk-met-werk	20
08.01 Circulariteit	20
08.02 Klimaatadaptatie	20
09 Bijlage 1: uitgangspunten	21
09.01 Bouwkosten naar investeringskosten	21
09.02 Energielasten	21
09.03 Subsidies	21
09.04 Uitgangspunten	22
10 Bijlage 2: gebouwenlijst	23

01. Voorwoord

Als gemeente vervullen wij een belangrijke rol binnen de energie transitie. Eén van die rollen is om als gemeente het goede voorbeeld te geven. Dit is daarom een belangrijke pijler in het Programma Energietransitie dat in het voorjaar van 2020 is vastgesteld. Binnen die pijler zien we dat het gemeentelijk vastgoed een grote bijdrage levert aan het uitstoten van CO₂ van de gemeente. Het reduceren van CO₂ is van cruciaal belang en het tempo daarvoor kan en moet omhoog.

Ons gemeentelijk vastgoed

Het gemeentelijk vastgoed heeft al langere tijd onze aandacht. Onlangs is de actualisatie van het Integraal Accommodatiebeleid (IAB) door de gemeenteraad vastgesteld. Ook is voor onze onderwijshuisvesting een integraal huisvestingsplan (IHP) opgesteld en vastgesteld. Op die manier zorgen we er voor dat het maatschappelijke en gemeentelijk vastgoed op een duurzame manier wordt geëxploiteerd en het daarmee toekomstbestendig wordt. We investeren daarmee in de leefbaarheid van Soest.

Voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed is deze routekaart opgesteld. Een spoorboekje waarin we u meenemen op welke wijze de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed gaat plaatsvinden, welke panden we op korte termijn gaan aanpakken, wat de investeringen en besparingen zijn en hoe we dat gaan monitoren. De routekaart is een logische eerste stap dat resulteert uit het IAB, maar ook een verplichting die wij hebben gekregen vanuit de sectorale routekaart van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). In die sectorale routekaart wordt aan gemeenten meegegeven om een lokale routekaart op te stellen voor het gemeentelijk vastgoed. Op die manier houden we aandacht voor de verduurzamingsopgave die voor ons ligt.

Begrijpen is doen
wat je weet. Alleen
toegepaste kennis is
van waarde.

Michael Pilarczyk

02. Samenvatting

Gemeente Soest heeft een diverse vastgoedportefeuille. Een vastgoedportefeuille die verduurzaamd moet worden. De gemeente start hierbij niet vanaf het nulpunt, want in het reguliere beheer en onderhoud wordt veelal duurzame(re) alternatieven gebruikt, indien dat technisch en financieel mogelijk is. Met de doelstelling van 2050 scherp op het netvlies, vraagt de verduurzaming echter om een versnelling ten opzichte van het huidige tempo.

Met het vaststellen van het Integraal Accommodatiebeleid (kortweg: IAB) in maart 2021 is het beleid uit 2014 herijkt, geactualiseerd en urgent. Het IAB biedt duurzaam, langjarig perspectief voor betrokken organisaties die gebruik maken van gemeentelijke accommodaties. De gemeentelijke gebouwen vragen om investeringen van functionele, technische en duurzame aard. Binnen de gemeentelijke organisatie draagt het vastgoed voor een belangrijk deel bij aan de CO₂-uitstoot. Een gedegen en programmatische aanpak is nodig om forse stappen te (kunnen) zetten. Hiervoor is de routekaart opgesteld -als onderdeel van het IAB-.

Voor deze routekaart is de scope van de duurzaamheidsopgave aangescherpt voor objecten die voldoen aan de volgende criteria:

1. 100% eigendom van gemeente Soest zijn
2. Niet genomineerd staan om gesloopt te worden
3. Waar gemeente Soest verantwoordelijk is voor onderhoud/renovatie/beheer
4. Met een omvang groter dan 50 m² bvo
5. Die het hele jaar door verwarmd en verlicht worden

Hierdoor wordt de vastgoedportefeuille gereduceerd tot 32 (van 68) gebouwen met in totaal 38.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Deze gebouwen stoten in totaal bijna 1.277.900 kg/ CO₂ uit.

Om te komen tot het inzicht in de verduurzamingsopgave is gekozen om eerst een portefeuilleanalyse uit te voeren. Een analyse waarin een financiële en energetische doorrekening van de verduurzamingsopgave van het gemeentelijk vastgoed is gemaakt. Op basis van de beschikbare energielabels van de gebouwen is inzichtelijk gemaakt wat de huidige energetische situatie van de geselecteerde portefeuille is. Het bepalen van de duurzame maatregelen is gebaseerd op huidige technieken en richt zich op het gebouwgebonden deel. Aan deze maatregelen kan goed gerekend worden en zijn ervaringscijfers/kengetallen beschikbaar.

De benodigde investeringen zijn in kaart gebracht. Het gaat hierbij in eerste instantie om de directe investeringen. Bovenop de directe investeringen zijn de aanvullende investeringen meegenomen, de zogenaamde opslagen. De volgende opslagen -indien van toepassing- zijn meegenomen:

1. Voorbereiding, advies en Toezicht
2. BTW
3. Onvoorzien
4. Overige (met name bouwkundige investeringen)

Met uitzondering van de BTW zijn alle bovengenoemde opslagen vaste percentages. Door de directe investeringen te verhogen met de opslagen is de totale investering bepaald.

De strategie is erop gericht om de verduurzaming integraal te benaderen en zo efficiënt mogelijk te realiseren. Gemeente Soest vertrekt vanuit de gedachte om via 'Trias Energetica' te verduurzamen. Daarbij wordt eerst zoveel mogelijk energie bespaard, als gevolg van bv. isolerende maatregelen. Daarna vindt duurzame

opwekking plaats (bv. zonnepanelen) om tot slot het restant duurzaam in te kopen. Voor de portefeuilleanalyse is gekozen om de doorrekening te doen op basis van de beschikbare vastgoeddata. Gekozen is om meerdere varianten (scenario's) door te rekenen, waardoor er keuzes gemaakt kunnen worden. De volgende vier scenario's zijn gedefinieerd:

1. Terugverdientijd (TVT) ≤ 5 jaar, wettelijk verplichting, op basis van Erkende Maatregelen Lijst (EML)
2. Budgetneutraal, TVT < technische levensduur van de maatregel
3. Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG), dit is sinds 2021 verplicht voor nieuwbouw
4. Maximaal, rekening houdend met beperkingen van het object, meest uitgebreide pakket

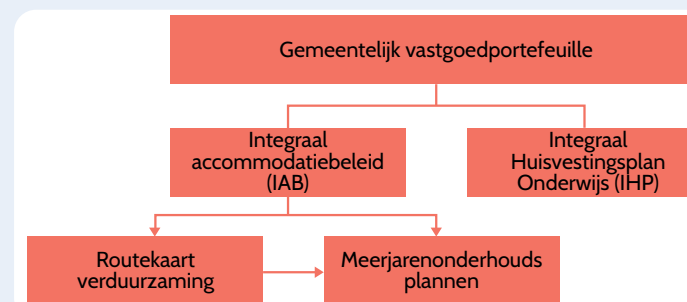
Met deze verduurzamingsaanpak is veel informatie verzameld, bewerkt, geanalyseerd en verwerkt over de diverse vastgoedobjecten van gemeente Soest. De schil op het dynamisch model is het duurzaamheidsdashboard. Met dit dashboard wordt alle relevante en beschikbare vastgoeddata ten behoeve van de verduurzamingsopgave samen op een overzichtelijke manier gepresenteerd. Het dashboard is dynamisch en biedt daarmee de mogelijkheid om zelf aan de knoppen te draaien. Daarmee kunnen scenario's gedraaid worden om inzichtelijk te krijgen wat de effecten zijn van gekozen scenario's.

In deze routekaart is gekozen om de totale verduurzamingsopgave in beeld te brengen. Hierbij is nog geen keuze gemaakt op individueel pandniveau. De vier verduurzamingsscenario's zijn ieder afzonderlijk doorgerekend (investeringen en besparingen). Wanneer de investeringen en besparingen in absolute getallen en per strategie worden uitgedrukt, ontstaat onderstaand overzicht. In het overzicht is ook rekening gehouden met opslagen die normaliter in Soest gehanteerd worden.

	Scenario 1 Wettelijk	Scenario 2 Budgetneutraal	Scenario 3 BENG	Scenario 4 Maximaal
Aantal gebouwen	10	31	16	32
Aantal m ² BVO	5.560	35.683	25.069	37.721
Bouwkosten (directe kosten)	€ 61.000	€ 5.066.000	€ 7.892.000	€ 13.429.000
Opslagen (VAT, BTW risico etc.)	€ 38.000	€ 3.296.000	€ 5.103.000	€ 8.683.000
Investeringskosten	€ 99.000	€ 8.362.000	€ 12.995.000	€ 22.112.000
Kapitaallasten (indicatief) jaar 1	€ 4.686	€ 395.801	€ 615.097	€ 1.046.635
Energiebesparing per jaar (in Euro's)	€ 15.000	€ 334.000	€ 454.000	€ 460.000
Terugverdientijd (TVT) in jaren	7	25	29	48
CO ₂ -reductie (totaal), in procenten	1%	35%	44%	66%
Investering per m ² (in Euro's)	€ 18	€ 234	€ 518	€ 586
CO ₂ -reductie per m ²	1,5	12,5	22,1	22,2

Met het bepalen van de route voor de verduurzaming is een strategisch kader opgesteld. Om vervolgens tot uitvoering over te gaan, is een begin gemaakt met een uitvoeringsplan. De gedachte is om op programmatische wijze de vastgoedportefeuille stapsgewijs te gaan verduurzamen. Hierbij willen wij snel aan de slag en daarom wordt in de komende periode (tot en met 2025) drie gebouwen verduurzaamd. Het gaat hierbij om de Bunt, de Plantage en de brandweerkazerne. Daarnaast wordt ingezet op het vervangen van de armaturen van de veldverlichting voor LED-verlichting. Tot slot is gekeken naar een planning tot 2050 om de resterende gebouwen te gaan verduurzamen. Deze planning wordt tijdens de vierjaarlijkse herijking geactualiseerd.

Hieronder is schematisch weergegeven hoe de routekaart zich verhoudt tot het IAB, het IHP en de MJOP.



03. Beleidsdoelen

03.01 Duurzaamheid

Het Programma Energietransitie, vastgesteld in februari 2020, legt uit hoe de energietransitie tot aan 2025 wordt vormgegeven richting 2030 en 2050. De doelstelling van Soest sluit aan bij de landelijke doelstelling om in 2030 49% CO₂-reductie te realiseren en in 2050 nagenoeg CO₂-neutraal én aardgasvrij te zijn. Om die doelstellingen te realiseren is meer nodig dan huidige snelheid. Kortom, er dient versneld te worden. Die versnelling vindt plaats aan de hand van vier pijlers, namelijk:

1. Wonen
2. Werken
3. Mobiliteit
4. Gemeente als voorbeeld

Daarnaast kennen we een opgave die gaat over grootschalige warmte en opwekking.

Binnen de pijler 'Gemeente als voorbeeld' wordt ingezet op het geven van het goede voorbeeld. Want als de gemeente zelf niet het goede voorbeeld geeft, kan zij dat niet verwachten van haar inwoners en ondernemers. Om die voorbeeldrol in te kunnen vullen is kennis, capaciteit en middelen nodig. Een goede balans tussen die drie zorgt dat er stappen gezet kunnen worden. Binnen deze pijler wordt, naast de rol van regelgever en werkgever, nadrukkelijk de rol van eigenaar benoemd. Specifiek de rol als eigenaar van een groot aantal maatschappelijke gebouwen. Hier ligt een omvangrijke en complexe opgave. Een opgave die niet (langer) meer vrijblijvend is. daarom is deze Routekaart opgesteld om richting te geven aan de verduurzaming van het Soester maatschappelijk vastgoed van nu tot 2050.

03.02 Vastgoed

Met het vaststellen van het Integraal Accommodatiebeleid (kortweg: IAB) in maart 2021 is het beleid uit 2014 herijkt, geactualiseerd en urgent. Het IAB biedt duurzaam, langjarig perspectief voor betrokken organisaties die gebruik maken van gemeentelijke accommodaties. Daarnaast geeft het inzicht en controle over de gemeentelijke exploitatie, geeft het rust, bevordert het de samenwerking met externe partners en biedt het handelingsperspectief voor het gemeentelijk apparaat voor de uitwerking van het beleid en de individuele projecten, vastgoed-beheer en accountmanagement naar de samenleving. Daarnaast heeft het IAB een sterke relatie met het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP). Zowel onderwijs als de gemeentelijke gebouwen vragen om investeringen van functionele, technische én duurzame aard. Verduurzaming is dan ook een integraal uitgangspunt bij toekomstige investeringen. Investerings die nodig zijn om de ambities in te vullen, maar waarvoor de huidige financiële middelen niet volledig toereikend zijn tot 2030-2040 zijn.

03.03 Duurzaamheid én vastgoed

Het IAB én het Programma Energietransitie Soest verbindt op een gedegen en natuurlijke manier de (landelijke) klimaatdoelstellingen aan het gemeentelijk vastgoed. Verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed is een grote opgave voor gemeenten, ook voor gemeente Soest. Dat Soest hiermee aan de slag wil gaan, blijkt wel uit het Programma Energietransitie Soest, waarin het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed als project nadrukkelijk is opgenomen binnen de pijler 'Gemeente als voorbeeld'. Tegelijkertijd wordt in het IAB duidelijk de ambitie uitgesproken om via duurzaam beheer en onderhoud en duurzame renovatie/nieuwbouw het gemeentelijk vastgoed te verduurzamen. Deze routekaart is voor het team vastgoed het spoorboekje om te doen wat moet vanuit de wettelijke verplichting, daarin kansen die zich voordoen (bv. inspelen op behoefte van

(nieuwe) huurders) te benutten en het op een kostenefficiënte wijze uit te voeren, zoals gebruik maken van natuurlijke momenten. Daarmee hangt deze routekaart onder het IAB.

Dat duurzaamheid én vastgoed inmiddels elkaar goed weet te vinden, blijkt duidelijk uit het verleden en het heden. De gemeente weegt continue af om tijdens het beheer en onderhoud een duurzame(re) onderhoudselement uit te voeren (in plaats van één-op-één vervanging), energielabels en energiescans zijn reeds uitgevoerd voor bijna alle vastgoedobjecten en sinds dit jaar worden de energieverbruiken bijgehouden in een energiomonitoringssysteem. Duidelijk is dat de gemeente al aan de slag is met de verduurzaming van het vastgoed. Deze routekaart moet daarom meer gezien worden als dé versnelling die nodig is om de duurzaamheidsambities te halen. Op een gestructureerde, programmatische, efficiënte en effectieve wijze.

Binnensport Banninghal

In 2016 is er een renovatie van hoog niveau op de Banninghal verricht.

Op de sporthal is er een zware isolatie buitenschil en lage temperatuur verwarming aangebracht. Door deze maatregelen is het warmtegebruik/gasverbruik gedaald. Daarnaast zijn er ledverlichting en bewegingssensoren aangebracht. Deze maatregelen verlagen het energiegebruik. Al de maatregelen tezamen hebben de CO₂-footprint van de sporthal flink naar beneden gebracht.



04. Vastgoedportefeuille

Om de gemeentelijke vastgoedportefeuille te verduurzamen is inzicht nodig in de vastgoedorganisatie, de huidige vastgoedportefeuille en de scope van de routekaart. Niet ieder vastgoedobject wordt verduurzaamd en/of maakt onderdeel uit van deze routekaart.

04.01 Vastgoedorganisatie

Het vastgoedmanagement is ondergebracht bij team Grondzaken als onderdeel van de afdeling Samenleving en werkt nauw samen met afdeling Ruimte, waar het onderhoud en beheer van de gebouwen is georganiseerd.

De vastgoedportefeuille is onderverdeeld in gebouwen, objecten en gronden voor maatschappelijk gebruik (lees sport, cultuur, onderwijs et cetera), strategische gronden ten behoeve van toekomstige (gebieds)ontwikkelingen en overig vastgoed.

De diversiteit van de gebouwen, veelheid aan gebruiksfuncties, wijzigende wet- en regelgeving en de doorontwikkeling van het portefeuillemanagement maken het beheer- en onderhoudsproces voor de gemeente een dynamische taak. Om onderbouwd verantwoording af te kunnen afleggen, is grip hebben op het beheer- en onderhoudsproces belangrijk. Dit vindt plaats door per gebouw op gezette tijden een inspectie uit te laten voeren. Met deze zogenaamde conditiemeting wordt de conditie van het gebouw in beeld gebracht. De resultaten worden vervolgens vertaald in een meerjarenonderhoudsplan (hierna: MJOP).

De uitvoering van het MJOP, exclusief renovaties, wordt gedekt uit de reserve onderhoud gebouwen (ROG). In de rapportage IAB Soest 2021 is aangegeven dat

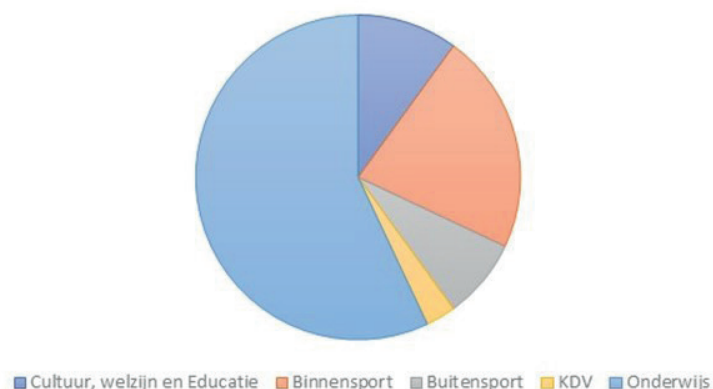
de reserve voldoende middelen beschikbaar heeft om het meerjarig onderhoud uit te kunnen voeren. Dit is op basis van huidige situatie. Vanuit de reserve IAB is in 2021 aanvullend budget beschikbaar om bijvoorbeeld de verduurzamingsopgave financieel -deels- te dekken. Dat maakt het mogelijk om de komende jaren, (periode 2021-2024), bovenop de geraamde investeringen voor onderhoud en renovatie, ook te investeren in verduurzaming. We verwachten een deel van de ambitie in de routekaart daarmee te kunnen realiseren, zeker de eerste jaren. In paragraaf 7.2 lichten we de planning voor de verduurzaming van het vastgoed nader toe. Vanaf dit jaar (2021) is verduurzaming een integraal onderdeel van alle investeringsoverwegingen in vastgoed.

04.02 Samenstelling totale vastgoedportefeuille

De panden uit de vastgoedportefeuille van gemeente Soest zijn divers van aard. Er is veel variatie in bouwjaren, gebruiksfuncties, oppervlakten en locaties. De vastgoedportefeuille bestaat uit 68 vastgoedobjecten, waarvan 24 onderwijsgebouwen en 44 gebouwen met verschillende maatschappelijke functies (sport, cultuur, welzijn, huisvesting etc.). Al het vastgoed bevindt zich in Soest, Soesterberg en Huis ter Heide. Het gaat hierbij om ruim 106.000 m2 bruto vloeroppervlak (bvo).

Uit figuur op pagina 9 (bron: IAB Soest 2020) blijkt dat merendeels van het vastgoed ingezet wordt voor onderwijs, met binnensport op geruime afstand. Voor de verduurzaming van het vastgoed ligt bij onderwijs de grootste uitdaging. Enerzijds vanwege de omvang en de impact, maar anderzijds vanwege de eigenomsstructuur tussen school en gemeente. Deze routekaart richt zich hier niet op, aangezien onderwijsvastgoed wordt verduurzaamd via het vastgestelde Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP), waarin gemeente met de schoolbesturen

Accommodaties (m² gbo)



de ambitie voor verduurzaming heeft bepaald en daarin ook qua investeringen rekening heeft gehouden. Het IHP wordt evenals deze routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed iedere vier jaar herijkt.

04.03 Scope routekaart verduurzaming vastgoedportefeuille

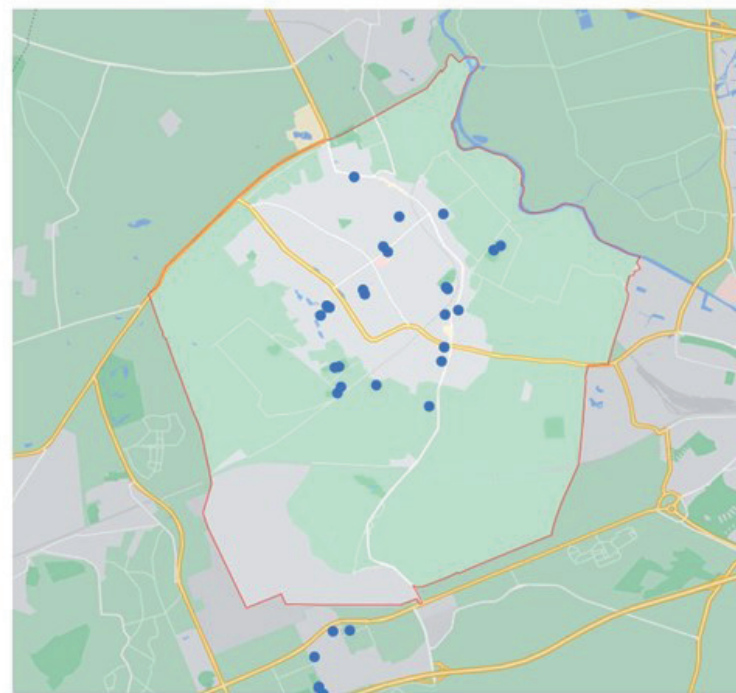
De routekaart richt zich op een deel van de vastgoedportefeuille. In paragraaf 3.2 is het onderwijsvastgoed buiten de scope gehouden. Binnen de scope van de routekaart vallen de vastgoedobjecten die voldoen aan de volgende criteria:

1. 100% eigendom van gemeente Soest zijn
2. Niet genomineerd staan om gesloopt te worden
3. Waarvoor gemeente Soest verantwoordelijk is voor onderhoud/renovatie/beheer
4. Met een omvang groter dan 50 m² bvo
5. Die het hele jaar door verwarmd en verlicht worden

Op basis van de bovenstaande vijf criteria wordt de vastgoedportefeuille gereduceerd tot 32 gebouwen. Het gaat om bijna 38.000 m² bvo.

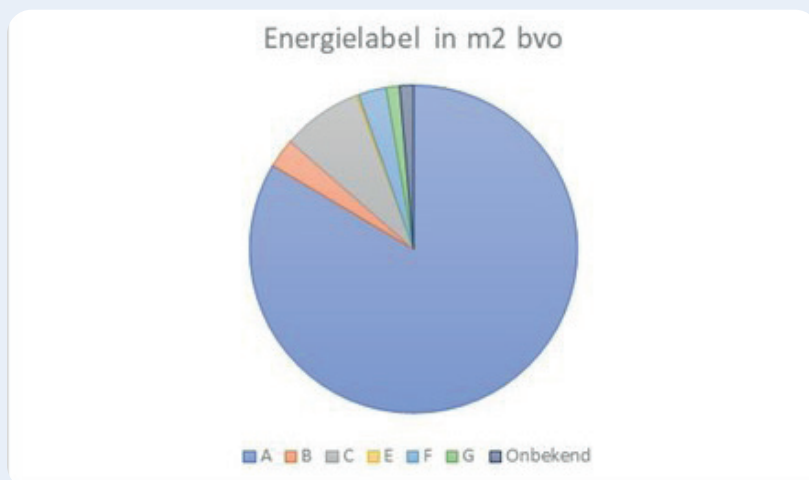
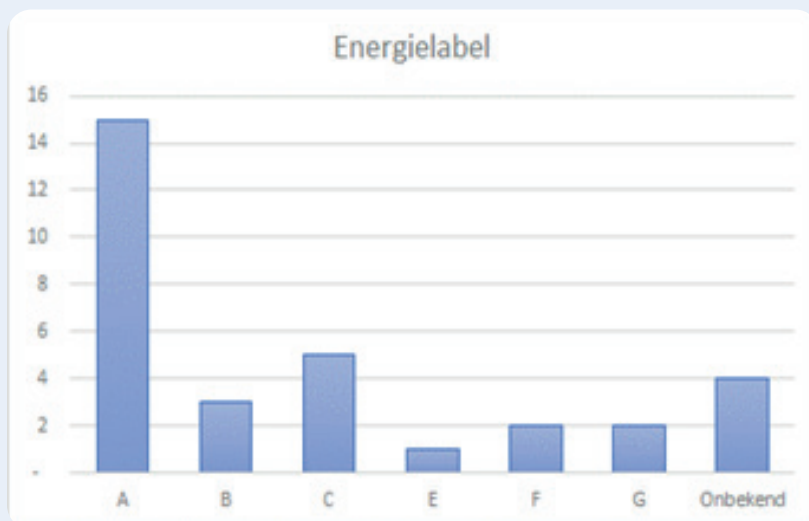
De verdeling per functie geeft het volgende overzicht weer:

Functie	Oppervlakte (m ² bvo)	Aantal objecten
Binnensport	10.916	5
Buitensport	4.344	7
Cultuur, Welzijn en Educatie	8.446	6
Gemeentelijke huisvesting	9.060	3
KDV	2.560	4
MFA	520	1
Overig	1.876	6
TOTAAL	37.722	32



Te verduurzamen panden verdeeld over Soest en Soesterberg

In onderstaande figuren is achtereenvolgens de verdeling in de energielabels verdeeld over het aantal objecten en verdeeld over het aantal m2 bvo weergegeven. Daaruit komt naar voren dat de vastgoedportefeuille een groot aantal energielabels met A-classificatie heeft.



04.04 Huidige CO₂ uitstoot van de vastgoedportefeuille

De 32 gebouwen die binnen de scope van deze routekaart vallen, verbruiken energie (gas en elektra). In totaal gaat het om bijna 1.277.900 kg/ CO₂. Dit betekent gemiddeld 34 kg/CO₂ per m2 bvo. Het laagste verbruik is 21 kg/ CO₂ per m2 bvo en de hoogste is 89 kg/ CO₂ per m2 bvo. Merendeels van de gebouwen bevinden zich tussen de 30 en 50 kg/ CO₂ per m2 bvo. Kanttekening hierbij is dat het gaat om de totale CO₂-uitstoot, waarbij zowel het gebouwgebonden als het gebruikersgebonden deel is meegenomen. In hoofdstuk 4 is in de uitgangspunten opgenomen dat deze routekaart (en de duurzame maatregelen) zich alleen richt op het gebouwgebonden deel. Dit is het deel waarop een eigenaar invloed heeft. Gedrag en gebruik (gebruikersgebonden) leveren ook besparingen op, maar zijn moeilijker vooraf in te schatten. De wijze waarop wij gebruikers gaan stimuleren energie te besparen, lichten wij toe in paragraaf 6.3.

04.05 Energiemonitoringssysteem

Door actief te sturen op energieverbruik van het vastgoed is een goede besparing van energie te realiseren. Sinds begin 2021 is een energiemonitoringssysteem geïmplementeerd waarin het energieverbruik van het vastgoed wordt bijgehouden. Deze data biedt inzicht en stelt het team Vastgoed in staat om de voortgang te monitoren. Ook biedt het data om met de gebruikers in gesprek te gaan over energiebesparende maatregelen, om installaties beter in te regelen en duurzaam houding en gedrag te stimuleren.

05. Routekaart gemeente Soest

Bij het verduurzamen van de vastgoedportefeuille van de gemeente Soest is het van belang om een heldere strategie te formuleren. Een strategie die gebaseerd is op de unieke kenmerken van het vastgoed, aansluit op de doestellingen van de gemeente Soest en tegelijkertijd praktisch uitvoerbaar is. Het in beeld brengen van de verduurzamingsopgave is een eerste stap die gezet is.

Binnensport gymlokaal Smitsweg

Doordat het dak van gymlokaal Smitsweg vlak is en in goede staat verkeert, is dit dak geschikt voor het plaatsen van 40 Pv-panelen. De Pv-panelen zorgen ervoor dat een deel van het energiegebruik bestaat uit groene energie.



05.01 Aanpak

Om te komen tot het inzicht in de verduurzamingsopgave is gekozen om eerst een portefeuilleanalyse uit te voeren. Een analyse waarin een financiële en energetische doorrekening van de verduurzamingsopgave van het gemeentelijk vastgoed is gemaakt. Op basis van de beschikbare energielabels van de gebouwen is inzichtelijk gemaakt wat de huidige energetische situatie van de geselecteerde portefeuille is. Doordat van de meeste gebouwen de energielabels aanwezig zijn, is een goede basis van de bouwkundige en installatietechnische kenmerken van het vastgoed beschikbaar. Met die basis is op een grofstoffelijke wijze het verduurzamingspotentieel doorgerekend.

Het bepalen van de duurzame maatregelen is gebaseerd op huidige technieken en richt zich op het gebouwgebonden deel. Aan deze maatregelen kan goed gerekend worden en zijn ervaringscijfers/kengetallen beschikbaar.

De type maatregelen zijn een combinatie van energiebesparende en energie-opwekkende maatregelen. Voorbeelden zijn gevel- en dakisolatie, LED-verlichting, warmtepomp en PV-panelen. In totaal gaat het om 23 duurzame maatregelen die (afhankelijk van huidige situatie) zijn doorgerekend, zowel financieel als energetisch.

De benodigde investeringen zijn in kaart gebracht. Het gaat hierbij in eerste instantie om de directe investeringen. Bovenop de directe investeringen zijn de aanvullende investeringen meegenomen, de zogenaamde opslagen. De volgende opslagen -indien van toepassing- zijn meegenomen:

1. Voorbereiding, Advies en Toezicht (VAT)
2. BTW
3. Onvoorzien
4. Overige (met name bouwkundige investeringen)

Met uitzondering van de BTW zijn alle bovengenoemde opslagen vaste percentages. Voor BTW is onderscheid gemaakt tussen het reguliere BTW-percentage en compensabele BTW.

Door de directe investeringen te verhogen met de opslagen is de totale investering bepaald. Op objectniveau én op portefeuilleniveau. Het verduurzamen van vastgoed brengt ook besparingen met zich mee. Besparingen op het gebied van energie, zowel in CO₂-uitstoot als in lagere energielasten. De lagere energielasten worden als dekkingsbron voor de investering gebruikt. De besparing in CO₂-uitstoot is berekend aan de hand van ervaringscijfers/marktconforme kengetallen. Hiermee is verduurzamingsopgave in beeld gebracht.

Zoals hierboven geschetst is de opgave op portefeuilleniveau zo gedetailleerd mogelijk doorerekend, met behulp van alle beschikbare (en actuele) informatie over het vastgoed. Toch blijft het een analyse op een grofstoffelijk niveau. Zodra een vastgoedobject daadwerkelijk verduurzaamd gaat worden, worden de gehanteerde kengetallen geactualiseerd en verfijnd. Hierdoor ontstaan afwijkingen tussen de investeringsramingen en besparingen in deze routekaart en de daadwerkelijke cijfers.

05.02 Verduurzaming veldverlichting sportvelden

Tot slot is bij de aanpak van portefeuilleanalyse het initiatief meegenomen om de traditionele veldverlichting van de sportvelden te vervangen voor een LED-variant. Deze koppelkans die zal leiden tot een flinke CO₂ reductie wil de gemeente niet aan zich voorbij laten gaan en wordt gezien als laaghangend fruit om samen met de vereniging verduurzamingsstappen te zetten.

05.03 Strategie

De strategie is erop gericht om de verduurzaming integraal te benaderen en zo efficiënt mogelijk te realiseren. Gemeente Soest vertrekt vanuit de gedachte om via Trias Energetica te verduurzamen. Daarbij wordt eerst zoveel mogelijk energie bespaard, als gevolg van bv. isolerende maatregelen. Daarna vindt duurzame opwekking plaats (bv. zonnepanelen) om tot slot het restant duurzaam in te kopen.

Voor de portefeuilleanalyse is gekozen om de doorrekening te doen op basis van de beschikbare vastgoeddata. Dit is in het geval van gemeente Soest, een groot aantal energielabels, de energieverbruiken en overige relevante vastgoed-informatie. Daarna is bepaald wat de duurzaamheidsambitie van de gemeente is. Tegenover die ambitie staat de huidige wet- en regelgeving. Op deze manier ontstaat op natuurlijke wijze een minimum- (wettelijk verplicht) en maximum-variant (wat is maximaal mogelijk). Dit zijn dan ook de twee uiterste varianten. Daartussen zijn twee varianten gedefinieerd die trapsgewijs toewerken naar de maximale variant.

Hieronder staan de vier scenario's omschreven:

1. Terugverdientijd (TVT) $\leq$ 5 jaar: wettelijk verplichting, op basis van Erkende Maatregelen Lijst (EML)
2. Budgetneutraal: TVT < technische levensduur van de maatregel
3. Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG): dit is sinds 2021 verplicht voor nieuwbouw
4. Maximaal: rekening houdend met beperkingen van het object, meest uitgebreide pakket

Kanttekening hierbij is dat 100% energieneutraal in de meeste gevallen praktisch onhaalbaar is op basis van de gebouwgebonden energievraag. Zoals eerder vermeld richt deze routekaart zich niet op het gebruikersgebonden deel. Het stimuleren van het gebruikersgebonden energiereductie wordt toegelicht in paragraaf 6.3.

05.04 Uitgangspunten van deze routekaart

De routekaart schetst de route voor het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed op een grover niveau tot aan 2050. Door de routekaart iedere vier jaar te herijken kunnen voor deze kortere termijn concrete keuzes gemaakt worden over hoe invulling te geven aan die routekaart. Besluit om welke panden het gaat, wat er moet gebeuren, wat het kost en hoe de dekking geborgd is komt terug in dit vierjaarlijks te herijken document. Op die manier blijft zichtbaar wat de opgave is, wat het kost en hoe ver de gemeente is. Om te kunnen vergelijken (en herijken) van de routekaart zijn de volgende uitgangspunten bepaald:

1. De portefeuilleanalyse is doorgerekend op grofstoffelijk niveau;
2. Als basis zijn de huidige energielabels en energieverbruiken gebruikt. De energielabels zijn op basis van de methodiek vóór 2021 opgesteld;
3. De aanwezige energielabels zijn op basis van de methodiek vóór 2021 opgesteld. Per 1 januari 2021 is de methodiek veranderd en geldt de zogenaamde NTA8800 voor het bepalen van het energielabel;
4. Voor drie gebouwen zijn energielabels conform NTA8800 opgesteld;
5. Ieder vastgoedobject is uniek en vraagt om een op maat gemaakt verduurzamingsplan;
6. Het gaat in deze routekaart om de bestaande vastgoedportefeuille binnen de scope zoals toegelicht in paragraaf 3.3 (32 gebouwen);
7. Er zijn vier scenario's uitgewerkt, waarvoor pakketten met duurzame maatregelen zijn gesteld;
8. De duurzame maatregelen zijn gebaseerd op bestaande technieken en ervaringscijfers;
9. De Trias Energetica is als basis genomen voor alle pakketten (indien mogelijk);
10. Het verduurzamingspotentieel is doorgerekend voor het gebouwgebonden deel;
11. Om de vier jaar vindt een herijking van de routekaart plaats;
12. Het verduurzamen vindt (zo veel als mogelijk) plaats op natuurlijke vervangings- en/of onderhoudsmomenten;

13. Als een gebouw verduurzaamd wordt, wordt gestreefd naar (grootschalige) verduurzaming;

14. Circulariteit en klimaatadaptatie worden meegenomen in de uitvoering.

05.05 Dashboard verduurzaming vastgoed

Met deze verduurzamingsaanpak is veel informatie verzameld, bewerkt, geanalyseerd en verwerkt over de diverse vastgoedobjecten van gemeente Soest. Aan de hand van deze data is het voor het team Vastgoed mogelijk om robuuste en afgewogen keuzes te maken voor wat betreft de verduurzaming van het vastgoed. Met de data wordt inzicht verkregen op verschillende niveaus, zowel op portefeuille- als objectniveau. De data kunnen daarmee dynamisch, bewerkelijk en overzichtelijk worden doorgerekend. Daarom is er voor gekozen een dynamisch model te creëren, waarin alle data en informatie met elkaar gekoppeld worden.

De schil op het dynamisch model is het duurzaamheidsdashboard. Met dit dashboard wordt alle relevante en beschikbare vastgoeddata ten behoeve van de verduurzamingsopgave samen op een overzichtelijke manier gepresenteerd. Het dashboard is dynamisch en biedt daarmee de mogelijkheid om zelf aan de knoppen te draaien. Daarmee kunnen scenario's gedraaid worden om inzicht te krijgen in de effecten van de gekozen scenario's.

¹ Een energielabel laat zien hoe energiezuinig (de energieprestatie) een vastgoedobject is. Een vastgoedobject met de minst zuinige energieprestatie heeft een G-label, de meest zuinige energieprestatie heeft een A-label, eventueel aangevuld met (meerdere) "+". Het energielabel is verplicht bij verkoop, verhuur en oplevering (behalve bij monumenten of fabriekshal). Vanaf 1 januari 2021 is de methodiek om de energieprestatie te bepalen aangepast. De nieuwe methodiek heet de NTA8800 en vervangt de NEN7120.

² Ten opzichte van de NEN7120 kan voor de NTA880-methode veel informatie rechtstreeks worden overgenomen. De NTA8800 is een uitgebreidere methodiek, waardoor aanvullende informatie nodig is. Met de aanvullende informatie kan er verschil ontstaan tussen het energielabel op basis van de oude methodiek en de NTA8800.



06. Financiën

Uit de portefeuileanalyse rolt de verduurzamingsopgave voor de vastgoedportefeuille van gemeente Soest. De investeringen en terugverdien mogelijkheden van de maatregelen uit deze routekaart zijn afhankelijk van het gekozen ambitieniveau. Met behulp van het duurzaamheidsdashboard kan het ambitieniveau gekozen worden.

06.01 Verduurzamingsopgave vastgoed tot en met 2050

De verduurzamingsopgave is afhankelijk van de scope en het ambitieniveau dat gekozen wordt. Aangezien verschillende strategieën zijn doorgerekend, is het mogelijk om doorsnedes op meerdere niveaus te maken. Zo kan er gerekend worden met vier verschillende scenario's, is er onderscheid te maken tussen de verschillende gebruiksfuncties en is de verduurzamingsopgave inzichtelijk in zowel absolute bedragen als vergelijkingscijfers (per m² bvo).

In deze routekaart is gekozen om de totale verduurzamingsopgave in beeld te brengen. Hierbij is nog geen keuze gemaakt op individueel pandniveau.

De vier verduurzamingsscenario's (zie paragraaf 4.2) zijn alle vier afzonderlijk doorgerekend (investeringen en besparingen). Wanneer de investeringen en besparingen in absolute getallen en per strategie worden uitgedrukt, ontstaat onderstaand overzicht. In het overzicht is ook rekening gehouden met opslagen die normaliter in Soest gehanteerd worden (toelichting in paragraaf 5.1).

	Scenario 1 Wettelijk	Scenario 2 Budgetneutraal	Scenario 3 BENG	Scenario 4 Maximaal
Aantal gebouwen	10	31	16	32
Aantal m ² BVO	5.560	35.683	25.069	37.721
Bouwkosten (directe kosten)	€ 61.000	€ 5.066.000	€ 7.892.000	€ 13.429.000
Opslagen (VAT, BTW risico etc.)	€ 38.000	€ 3.296.000	€ 5.103.000	€ 8.683.000
Investeringskosten	€ 99.000	€ 8.362.000	€ 12.995.000	€ 22.112.000
Kapitaallasten (indicatief) jaar 1	€ 4.686	€ 395.801	€ 615.097	€ 1.046.635
Energiebesparing per jaar (in Euro's)	€ 15.000	€ 334.000	€ 454.000	€ 460.000
Terugverdientijd (TVT) in jaren	7	25	29	48
CO ₂ -reductie (totaal), in procenten	1%	35%	44%	66%
Investering per m ² (in Euro's)	€ 18	€ 234	€ 518	€ 586
CO ₂ -reductie per m ²	1,5	12,5	22,1	22,2

Een aantal zaken vallen op, namelijk:

- De bandbreedte voor de verduurzamingsopgave bevindt zich tussen € 99.000 en € 22.112.000. Dit is een ruime bandbreedte, maar logisch als dit wordt afgezet tegen de CO₂-reductie dat wordt gereduceerd en het aantal gebouwen waarin wordt verduurzaamd.
- Niet alle scenario's zijn van toepassing op alle gebouwen. In het geval van scenario 1 (wettelijke verplichting) voldoen merendeels van de gebouwen reeds. Voor scenario 3 (BENG) blijkt uit de doorrekening dat circa de helft van de gebouwen niet kan voldoen aan de BENG verplichting, door bijvoorbeeld te weinig dakoppervlakte om duurzame energie op te wekken met PV-panelen.
- De investeringen per m² bvo liggen in lijn met vergelijkbare kengetallen bij andere (sectorale) routekaarten.

- Uit de doorrekening blijkt dat scenario 2 het goedkoopste scenario is op basis van Euro/ CO₂-reductie, maar daarmee wordt niet de doelstelling gehaald. De ambitie moet hoger.
- Scenario 4 laat zien dat er binnen het gebouwgebonden deel (scope van de routekaart) maximaal 66% CO₂ gereduceerd kan worden. Op de totale CO₂-uitstoot (inclusief gebruikersgebonden deel) wordt er grofweg circa 50% van de totale CO₂-uitstoot gereduceerd.
- De CO₂-reductie per m2 bvo verschilt marginaal tussen scenario 3 en scenario 4. Dit wordt veroorzaakt doordat de maatregelen voor BENG zeer uitgebreid zijn, waardoor bij maximaal er sprake is van een extra isolerende maatregel en verruiming van de bestaande duurzame maatregelen. Bijvoorbeeld het plaatsen van meer PV-panelen. De pakketten zijn daarmee nagenoeg hetzelfde. Het financiële verschil wordt veroorzaakt doordat het aantal gebouwen in scenario 3 lager is ten opzichte van scenario 4.
- De terugverdientijden zijn berekend op basis van de investeringskosten (inclusief opslagen). Hierdoor zijn de terugverdientijden relatief lang.

Naarmate de ambitie hoger wordt, nemen de benodigde investeringen voor de verduurzamingsopgave toe. Een ambitieuze verduurzaming is noodzakelijk om te voldoen aan de doelstelling van 2050. Om die reden wordt in het raadsvoorstel voorgesteld om als gemeente Soest de ambitie uit te spreken om scenario 3 (BENG) te volgen, waarbij in ieder geval minimaal scenario 2 (budgetneutraal) wordt uitgevoerd.

De vertaling van de opgave naar de gemeentelijke begroting is per object verschillend als gevolg van het type en de omvang van de duurzame maatregel(en). Vanaf een bepaalde investeringssom wordt de investering geactiveerd. In algemene zin heeft de verduurzamingsopgave invloed op een aantal onderdelen van de exploitatiebegroting, namelijk:

- Hogere kapitaallasten;
- Toenemende onderhoudskosten;
- Lagere energielasten en/of
- Hogere huuropbrengsten.

In de doorrekening is rekening gehouden met eventuele subsidies (bijlage 1) en besparing op de energielasten (bijlage 1). Naast deze twee dekkingsbronnen is vanuit het MJOP ook dekking mogelijk. In het MJOP is veelal budget gereserveerd voor de huidige vervanging (bv. verlichting). Voor die vervanging wordt gekozen voor een duurzame(re) maatregel, waardoor het oorspronkelijke budget vrijvalt en ingezet kan worden voor de duurzame(re) maatregel. Gekozen is om deze in de doorrekening achterwege te laten, omdat het een verdiepingsslag is op individueel gebouwniveau en zich lastig laat vatten in bijvoorbeeld een percentage. De eventuele bijdrage vanuit het MJOP maakt echter wel onderdeel uit in de uitwerking voor de kredietaanvraag.

³ BENG staat voor Bijna Energieneutrale Gebouwen en is een verplichting vanaf 1 januari 2021 voor alle nieuwbouw (woningbouw en utiliteitsbouw). Deze verplichting vloeit voort uit het Energieakkoord. BENG bestaat uit 3 individuele eisen die moeten voldoen aan grenswaarden. De 3 eisen zijn:

1. Maximale energiebehoefte in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar;
2. Maximaal primair fossiel energiegebruik in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar;
3. Minimaal aandeel hernieuwbare energie in procenten.

06.02 Risico's

De financiële doorrekening van de verduurzamingsopgave is gedaan met behulp van de beschikbare vastgoedgegevens, aangevuld met ervaringscijfers/marktconforme kengetallen. De werkelijkheid is echter weerbarstiger en daarom kent deze theoretische berekening een aantal risico's. Dit zijn:

1. Investeringskosten blijven een schatting
 - a. Afhankelijk van (on)gunstige aanbestedingsresultaat
 - b. Technologische ontwikkelingen kunnen leiden tot hogere/lagere investeringskosten en/of energiebesparingen
 - c. Technische (on)mogelijkheden op locatie, in sommige gevallen is aanvullend onderzoek nodig om te bezien of de maatregel uitgevoerd kan worden
2. Gebaseerd op prijspeil van een jaar
3. Subsidies zijn variabel en onzeker (toewijzing, hoogte en voortbestaan)
4. Voldoende capaciteit in de markt voor de uitvoering
5. Interne afspraken (financieel):
 - a. Rente (wijzigingen)
 - b. Bezuinigingen
 - c. Toekomst van de vastgoedportefeuille (mutaties)

06.03 Huurders verleiden

Het vastgoed van de gemeente wordt voor het overgrote deel verhuurd. Hierdoor ontstaat de situatie dat gemeente Soest investeert in haar vastgoed en dat de huurder profiteert door de lagere energielasten. In deze routekaart is er vanuit gegaan dat de berekende energiebesparing ten gevolge van de investering voor 70% terug wordt ontvangen van de gebruiker. Gemeente Soest gaat hierover in gesprek met de huurder(s) om deze financiële afspraak vast te leggen. Naast deze financiële afspraak biedt het de mogelijkheid om met huurder(s) in gesprek te gaan over duurzame houding en gedrag. In deze routekaart is dit onderdeel (gebruikersgebonden) niet opgenomen. Hier is echter ook aantrekkelijke CO₂-reductie te realiseren.

07. Uitvoeringsplan

Met het bepalen van de route voor de verduurzaming is een strategisch kader opgesteld. Om vervolgens tot uitvoering over te gaan, is een begin gemaakt met een uitvoeringsplan. De gedachte is om op programmatische wijze de vastgoedportefeuille stapsgewijs te gaan verduurzamen. Eigenlijk versneld te verduurzamen, want in het reguliere beheer en onderhoud wordt al verduurzaamd. Deze opgave vraagt vooral om een versnelling. Alleen op die manier worden de doelstellingen gehaald.

Het daadwerkelijk verlagen van de CO₂-uitstoot vindt alleen plaats als er daadwerkelijk wordt verduurzaamd. Het is verstandig om tijdig na te denken over de wijze van uitvoering. Met het verduurzamen van het vastgoed als aanvullende taak is goede borging van wezenlijk belang. Om het goed te borgen wordt zo veel als mogelijk aangesloten bij het reguliere beheer- en onderhoudscyclus. Dit betekent dat de duurzame maatregelen zo veel als mogelijk worden geïntegreerd in de meerjarenonderhoudsplannen. Het voordeel hiervan is dat duurzaamheid integraal onderdeel uitmaakt van het reguliere beheer en onderhoud en daarmee technisch én financieel structureel is geborgd.

07.01 Aanpak

De opgave in deze routekaart bestaat uit het verduurzamen van 32 vastgoedobjecten. Dit is voor een gemeente als Soest een omvangrijke opgave. Omvangrijk omdat het financieel een forse opgave is, maar daarnaast heeft het impact op de personele capaciteit. Het is daarom goed om de opgave uit te smeren over een aantal jaren. Die ruimte is er, want in 2050 moet het vastgoed verduurzaamd zijn. Om niet te wachten en daarmee een voorbeeldrol te pakken, wordt voorgesteld direct door te pakken. Door in de komende periode (tot en met 2025) drie gebouwen te verduurzamen. Dit lichten we verder toe in paragraaf 7.2. Ook is alvast gekeken naar de planning voor de verduurzaming in de perioden

2026-2030, 2030-2040 en 2040-2050. Dit is een 'zachte' planning, waarmee inzicht verkregen wordt of de (tussen)doelen daadwerkelijk gehaald worden of versneld moet worden. Hierbij is rekening gehouden met mogelijke consequenties vanuit de toekomstige Transitievisie Warmte. Bij de herijking (over 4 jaar) wordt deze planning geactualiseerd.

Met de programmatische aanpak wordt gekozen om iedere keer in fases van 4 jaar een aantal gebouwen te selecteren om te gaan verduurzamen. Op deze manier wordt slim ingespeeld op de dynamische ontwikkelingen binnen de vastgoedportefeuille van gemeente Soest. Door mogelijke mutaties in de portefeuille en allerlei ontwikkelingen op bestuurlijk, financieel en technologisch vlak is het verstandig om die flexibiliteit in te bouwen.

07.02 Planning voor de komende vier jaar

Met de 32 vastgoedobjecten in de scope van de verduurzamingsopgave is gekeken naar een programmering voor de periode tot 2050. In paragraaf 7.1 is aangegeven dat drie objecten zijn geselecteerd om te verduurzamen in de komende jaren. Het gaat hierbij om De Bunt, De Plantage en de Brandweerkazerne Soest. Deze gebouwen worden niet binnen afzienbare tijd gesloopt of verkocht. De Bunt vraagt om planmatig onderhoud aan het casco, voor de Plantage en brandweerkazerne Soest staan grote(re) vervangingen van de installaties gepland. Daarnaast is de omvang circa 10% van de vastgoedportefeuille binnen de scope van de routekaart en daarmee wordt in één keer een forse energiebesparing gerealiseerd. Ook draagt de gemeente in 2 van de 3 gebouwen zelf de energielasten en is het een goede balans tussen de verschillende beleidsdomeinen, waardoor het representatief is voor de vastgoedportefeuille.

Naast het verduurzamen de drie gebouwen zetten we in op het duurzaam vervangen van de veldverlichting van de sportaccommodaties. Het gaat hierbij om circa 90 armaturen, waarbij de traditionele verlichting vervangen wordt voor LED-verlichting. Dit biedt ons de kans om versneld CO₂ te reduceren.

07.03 Proces

Het verduurzamen van het vastgoed wordt zo veel als mogelijk gekoppeld aan het reguliere beheer en onderhoudsproces. Hierdoor maken we werk met werk. Echter vraagt een intensieve verduurzaming in de praktijk om een projectmatige aanpak. Via de daarvoor bestemde P&C documenten zal de gemeenteraad worden gevraagd het benodigde krediet voor verduurzaming van de objecten vrij te geven. In de praktijk zal dit betekenen dat er afwijkingen ontstaan in de uit te voeren duurzaamheidsmaatregelen. Zowel in hoeveelheden als in investering en besparing. Dit als gevolg van de in hoofdstuk 5 genoemde uitgangspunten en in hoofdstuk 6 genoemde risico's.

07.04 Doorkijk

Deze routekaart is opgesteld als vertrekpunt om de verduurzamingsopgave in beeld te krijgen en de komende jaren aan de slag te gaan met het verduurzamen van het vastgoed. Door gemeente Soest wordt ingezet om de komende jaren (t/m 2025) concreet aan de slag te gaan met drie gebouwen, zie paragraaf 7.2. Daarnaast pakt de gemeente het monitoren van het energieverbruik actief op, net als het initiatief om de veldverlichting te verduurzamen.

Met deze aanpak wordt op een programmatische wijze het vastgoed verduurzaamd. Door iedere keer een paar jaar vooruit te kijken en voor die periode een selectie te maken van objecten die verduurzaamd gaan worden, werkt de gemeente stapsgewijs toe naar het einddoel. Verduurzaamd gemeentelijk vastgoed in 2050!

08. Werk-met-werk

Bij het regulier beheer en onderhoud aan gemeentelijke vastgoed nemen we bij voorkeur ook andere opgaven mee. Werk-met-werk-maken noemen we dat. We doen dat omdat dit efficiënter is en we daarmee op korte en lange termijn meer kunnen bereiken.

08.01 Circulariteit

De gemeentelijke ambitie is (in lijn met de landelijke ambitie) om in 2050 volledig circulair te zijn. Momenteel kennen wij hier nog geen vastgesteld beleid voor. Desondanks zullen wij bij de daadwerkelijke uitvoering van de verduurzaming in het voorlopig ontwerp rekening worden gehouden met deze ambitie. Tijdens de herijking van de routekaart in 2025 wordt er opnieuw rekening gehouden met onze dan geldende aanpak.

08.02 Klimaatadaptatie

Zoals genoemd in hoofdstuk 7 uitvoeringsplan voeren we al enige verduurzaming uit bij het reguliere beheer en onderhoud. Bij de huidige uitvoering onderzoeken we onder andere de kansen om verharde oppervlakten af te koppelen van de gemengde riolering of het aanleggen van groene daken. Daarbij kan de gemeente gebruik maken van de bestaande subsidieregelingen. Zo maken we werk-met-werk. Hiermee werken we nu al aan het verminderen van de effecten van extreme buien, droogte en hitte. Met deze routekaart bestendigen we deze werkwijze en kunnen we ook breder kijken dan alleen daken afkoppelen en groene daken aanleggen. Vanuit klimaatadaptatie zien we deze activiteit ook als een onderdeel van het vergroten van het bewustzijn van bewoners. (Gemeentelijk Water en rioleringsplan 2018-2022).

09. Bijlage 1: uitgangspunten

09.01 Bouwkosten naar investeringskosten

Ervaring leert dat de verduurzaming vaak complexer is dan op voorhand gedacht. Ook ziet de business case er in de werkelijkheid anders uit dan vooraf berekend. Het is daarom van belang om zo transparant mogelijk hierover te zijn. In de doorrekening van de verduurzamingsopgave op portefeuilleniveau is ervoor gekozen om eerst de opgave in beeld te brengen op basis van de directe kosten. Reden hiervoor is omdat veel vastgoedeigenaren verschillende aanvullende elementen meenemen die kostenverhogend werken. Om de doorrekening in de basis zuiver te houden is gekozen om alle aanvullende opslagen in eerste instantie erbuiten te houden en ze daarna toe te voegen.

Binnen gemeente Soest wordt voor de verduurzamingsopgave gerekend met een aantal (kostenverhogende) elementen. Het gaat hierbij om de volgende opslagen:

- | | |
|--|---------------------------------|
| 1. Voorbereiding, advies en toezicht | 20% |
| 2. BTW-percentage | Variabel (o.a. btw compensabel) |
| 3. Onvoorzien | 10% |
| 4. Overige (bouwkundige investeringen) | 25% |

09.02 Energielasten

Het vervangen van traditionele maatregelen voor een duurzaam alternatief heeft ook positieve gevolgen voor de exploitatie van het object. Door het inzetten van duurzame maatregelen wordt energie bespaard wat leidt tot lagere energielasten. Deze besparing kan worden ingezet ter dekking van de verduurzamings-investering.

Aangezien de gemeente niet voor alle vastgoedobjecten de energielasten (direct) betaald, is het noodzakelijk om met de gebruiker in gesprek te gaan. Met het vastleggen van financiële afspraken wordt een deel van de investering terugverdiend. De situatie waarbij de eigenaar de investering doet en de gebruiker profiteert van de lagere energielasten wordt de split-incentive genoemd. Binnen gemeenten is dit een bekend fenomeen en wordt op verschillende manieren ingevuld (hogere huurlasten, bijlage in de huurovereenkomst etc.). Aangezien wij de gebruiker graag willen betrekken en stimuleren in de verduurzamingsopgave zijn wij van mening dat de gebruiker direct financieel voordeel mag krijgen. Wij gaan daarom niet jaarlijks 100% van het voordeel als gevolg van de lagere energielasten terugvragen, maar een deel -namelijk 70%- daarvan. Dit is in lijn met vele gemeenten en het project VBO2 bewustwording huurders uit het Programma Energietransitie. Gesprekken met huurders vinden plaats zodra het object op de planning staat om verduurzaamd te worden.

09.03 Subsidies

De energietransitie is een grote en uitdagende opgave. Om vastgoedeigenaren te stimuleren om met verduurzaming aan de slag te gaan, zijn er op landelijk niveau verschillende subsidiemogelijkheden waarvan gebruikt gemaakt kan worden. De meest bekende zijn de SDE+ en ISDE-subsidie. In deze business case is alleen gerekend met de ISDE-subsidie. Dit is een investeringssubsidie en wordt in één keer uitgekeerd. De hoogte van de subsidie is afhankelijk van de duurzame maatregel (warmtepomp en zonneboiler) en het type. De subsidie wordt beschikbaar gesteld door RVO. Overige subsidies kunnen wellicht ingezet worden, maar zijn niet meegenomen in deze doorrekening. Dit vraagt om nader (vervolg) onderzoek.

09.04 Uitgangspunten

Naast de inhoudelijke uitgangspunten (zie paragraaf 5.4) zijn er ook financiële uitgangspunten. In deze business case zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Representatieve kostenkengetallen zijn gebruikt;
2. Prijspeil 2021 is gehanteerd;
3. Dekking vanuit MJOP wordt meegenomen in het voorlopig ontwerp en is in deze doorrekening buiten beschouwing gelaten;
4. Investerings vanaf € 10.000 worden meerjarig afgeschreven;
5. De afschrijvingstermijnen zijn:
 - a. Bouwkundig (nieuwbouw) 40 jaar;
 - b. Bouwkundig (overig) 20 jaar;
 - c. Installatietechnisch 30 jaar;
6. Afschrijvingsmethode is lineair;
7. Rentepercentage is 1,4%;
8. Investeringsubsidie wordt in mindering gebracht op de investering;
9. Voor de ISDE-subsidie onderdeel warmtepomp € 3.000;
10. Voor de ISDE-subsidie onderdeel zonneboiler € 1.500;
11. De energiebesparing komt voor 70% ten gunste van de vastgoedeigenaar.

10. Bijlage 2: gebouwenlijst

Locatie	Adres	M² grondoppervlakte	Bouwjaar
Annapaulownahuis (Kantoor)	Burgemeester Grothestraat 51	258	1893
De Banninghal	Banningstraat 3A	2.038	1988
Sporthal De Bunt	Oude Utrechtseweg 10	924	1974
Gymlokaal Smitsweg	Smitsweg 44	1.080	2008
Brandweerkazerne	Koppenlaan 9	241	1973
Kleedkamers en Kantine	Wieksloterweg OZ 10	497	1985
Kleedkamers en Kantine MHC	1e Heezerlaantje 21	680	2001
Kleed- en clubgebouw S.E.C. Voetbal	Bosstraat 88	557	1965
Kleed- en clubgebouw V.V.Z.'49	Eemweg 2A	810	1973
Kinderdagverblijf Dribbel	Driehoeksweg 16	845	1930
KDV Duinpaleis	Duinweg 21	515	1995
Folly-Dalweg	Dalweg 183	73	1993
Kinderdagverblijf Het Kasteel	Talmalaan 42	940	1955
De Veenweide	Vedelaarpad 53	460	1971
Gebouw De Linde	Christiaan Huygenslaan 4A	480	2001
MFA Soesterberg	Kerklaan 6	520	1978
De Plantage	Smitsweg 311	2.439	2004
Het Wilaertgebouw	Willaertstraat 49	4.617	1999
Hoofdpst Brandweerkazerne	Lange Brinkweg 71	1.039	1998
Kleed- en clubgebouw Eemvogel	Henriëtte Blaekweg 1	360	1995
Kleed- en clubgebouw SO Soest	Bosstraat 137	1.180	2003
Sportboulevard De Engh	Dalweg 181	6.080	1990
Kinderdagverblijf Het Speeldorp	Driehoeksweg 18	260	1966
Sporthal Handboogschieten Jeu de Boules	Eemweg 2C	794	2010
RMN Kantoor en Werkplaats	Lange Brinkweg 79	115	1966
VV Hees Bijeenkomst	Verlengde Oude Utrechtseweg 2A	340	1988
Aula begraafplaats Soest	Veldweg 18	110	1933
Bosshuur onderhoud	Soesterbergsestraat 140	130	1961
Buitensport LTV Soesterberg	Kerklaan 4	260	1978
Gemeentehuis	Raadhuisplein 1	8.806	1992
Kios Foekenlaan	Foekenlaan 25	150	2011
Pers. Onderkomen Veldweg	Veldweg 16	124	1992