

Gemeenteraad Oss

Vastgoedbedrijf

Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412
Fax [0412] 64 26 05
E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
24 juni 2021	4557650	D. Meulenbroek	5893
Onderwerp			
Voortgang verduurzaming maatschappelijk vastgoed			

Geachte raadsleden,

Op 24 september 2020 heeft u in de gemeenteraad de Nota Verduurzaming van het Maatschappelijk Vastgoed vastgesteld en heeft u ingestemd met de daarin opgenomen uitgangspunten. Op basis daarvan is het Vastgoedbedrijf aan de slag gegaan om tot een routekaart te komen. In 2021 ligt de focus van de routekaart Oss op het inventariseren, het uitvoeren van twee pilots en communiceren. Op basis daarvan zal de routekaart verder worden uitgewerkt. Hierover leest u meer in de bijlage Integraal Voorzieningen Beleid (IVB) van de Programmabegroting.

Welke routekaart acties voeren we in 2021 uit

Vooruitlopend op een verdere uitwerking van de routekaart hebben we in overleg met bestuurlijk verantwoordelijk wethouder in 2021 voor drie speerpunten gekozen:

1. Monitoren van het huidige CO2 niveau op basis van reëel energieverbruik vanaf 2017.
2. Uitvoeren van twee pilots: maximale CO2 reductie bij bestaande panden.
3. Communiceren met gebruikers.

In deze raadsinformatiebrief lichten we toe hoe ver we staan met het uitvoeren van deze drie speerpunten en wat ze inhouden. Naast deze speerpunten wordt bij nieuwbouwplannen, zoals ontmoeten en sport in Oss Noord-West en gemeenschapshuis Ravenstein verduurzaming meegenomen op basis van BENG en gasloos.

Resultaat monitoren

Om vast te stellen of we met de routekaart de doelstellingen van het Klimaatakkoord halen, is het van belang om een 0-meting te hebben. We hebben gekozen om deze op te bouwen aan de hand van het reële energieverbruik. Het peiljaar is 2017 geworden in lijn met het peiljaar van de regionale RES. Op basis van de 0-meting zullen wij ieder jaar bij de programmabegroting de voortgang op de doelstellingen van het klimaat akkoord rapporteren. We kiezen primair bij de CO2-meting voor energieverbruik. In een latere fase zullen we hier circulariteit en klimaat adaptief aan toevoegen.

Twee pilots

We voeren in 2021 twee pilots uit om een keuze te maken voor het uitvoeringsbeleid. We hebben namelijk al panden verduurzaamd en daar hebben we geleerd dat verduurzamen geen 'appeltje eitje' verhaal is. Er kan veel mis gaan, omdat we experimenteren met nieuwe technieken. Zo bleek bij de MFA Oijen de installatie te groot en te weinig flexibel voor het uiteenlopende gebruik van school, woningen en gemeenschapshuis. En bij de MFA Lith bleek het vooraf gestelde doel – energie neutraal gebouw tegen een bepaald budget – achteraf niet haalbaar. De energierekening valt daar nog tegen.

Met behulp van de pilots doen we ervaring op met een aantal zaken, namelijk op gebied van:

1. Wat past het beste bij de Oss organisatie en cultuur: uitvoering in eigen beheer of uitvoering door een marktpartij?
2. Hoe komen we vooraf tot realistische voorspellingen over het energieverbruik van het pand?
3. Hoe nemen we gebruikers hierin mee: van kosten tot noodzakelijke gedragswijzigingen van de gebruikers?
4. Komen we op basis van een Total Cost of Ownership berekening tot een goede balans tussen een acceptabele investering in duurzaamheid bij renovatie?

't Slotje en verduurzamen door een marktpartij

De pilot verduurzamen in eigen beheer zonder een vooraf vastgestelde norm (BENG en gasloos) betreft de vernieuwbouw van 't Slotje. We zetten bij dit pand in op een zo maximaal mogelijke CO2 reductie tegen een acceptabele investering, afgezet tegen de levensduur van het pand. In overleg met de gebruikers komen we tot een maatwerk maatregelenpakket. Met deze pilot zijn we volop bezig. Met behoud en hergebruik van een pand voldoen we aan circulariteit/hergebruik van materialen. Verder zullen we ook zaken als klimaat adaptief onderzoeken, bijvoorbeeld door aan de zuidzijde te werken met groene gevelbekleding voor koeling of mogelijk door een waterpartij aan te leggen in de tuin.

In de tweede pilot zetten we een aantal panden in de markt om hetzelfde te bereiken. Een zo CO2 neutraal mogelijk gebouw, waarbij de investeringen voor duurzaamheid acceptabel zijn, afgezet tegen de levensduur van het pand. We zijn in de afrondende fase van de opdracht en de marktpartij zal hiermee in 2021 aan de slag gaan. In 2021 worden de scenario's uitgewerkt en na de keuze door de gemeente in 2022 uitgevoerd.

Daarnaast werken we aan een aantal nieuwbouwprojecten, zoals ontmoeten en sport in Oss Noord-West. Bij nieuwbouwprojecten volgen we wet- en regelgeving en dit leidt uiteraard wel tot vooraf vastgesteld eisen, zoals gasloos en BENG.

Financiering van de pilots

We hebben voor het uitvoeren van de pilots aanvullende expertise nodig van een externe adviseur. Deze wordt bekostigd uit het daarvoor bestemde structurele budget. Voor de renovatie van 't Slotje is een budget gereserveerd in het meerjarig investeringsplan en zijn middelen voorhanden in het meerjarig duurzaam onderhoudsplan. Daarnaast zullen we subsidie aanvragen en het inverdien/terugverdienvermogen van de maatregelen in beeld brengen.

Voor de tweede pilot is aanvullend budget nodig, omdat deze panden niet zijn opgenomen in het meerjarig investeringsplan. Ze zijn namelijk nog geen 40 jaar oud en komen daarom nog niet in aanmerking voor een (ver)nieuwbouw investering. Verwacht wordt dat voor deze panden aanvullend om en nabij 1,5 mio nodig is. Een deel hiervan kan gedekt worden met subsidie, middelen uit het meerjarig duurzaam onderhoudsplan en inverdien/terugverdienvermogen. De verwachting is dat tussen de 45% - 70% van de 1,5 mio niet kan worden gedekt met de hierboven beschreven middelen.

Communiceren met gebruikers

Het monitoren van CO2 gebruik doen we ook bij de panden die we al verduurzaamd hebben. Daarbij gaan we ook in gesprek met de gebruikers. We hebben ondertussen al één pand gemonitord en dit betrof de MFA Lith. Hier voelde de gebruikers ook urgentie, omdat het streven om tot een energie neutraal gebouw te komen, niet is gehaald. We doen in 2021 verder onderzoek in de MFA Lith om aanvullende maatregelen in kaart te brengen. Daarbij kan gedacht worden aan opwek verhogen, rendement van de installaties verbeteren en het energie verbruik van installaties en gebruikers verlagen.

Naast de MFA Lith zullen we ook de MFA Oijen, Onder d'n Plag en de Diddewerf monitoren. In het laatste kwartaal van 2021 zullen we in overleg met de domeinregisseurs voor sport en ontmoeten een communicatietraject starten om onze gebruikers te informeren over de pilots en de monitoring van de panden, die we al hebben verduurzaamd. Gebruikers van panden die bij de pilots betrokken zijn, gaan we uiteraard eerder informeren en betrekken.

Leerpunten voor routekaart

Op basis van de leerpunten in 2021 ontwikkelen we de routekaart verder. Hierbij zal een belangrijke keuze zijn: kiezen we voor uitvoering in eigen beheer of zetten we de verdere verduurzaming in de markt? Andere leerpunten zijn:

1. Welke expertise en know how hebben wij in huis nodig?
2. Wat zijn de voor- en nadelen van samenwerking met de markt?
3. Wat kunnen we leren van de panden die we al verduurzaamd hebben, zoals de MFA Oijen, de MFA Lith en de Diddewerf?
4. Hoe nemen we de gebruikers mee in de gedragswijzigingen, waar een verduurzaamd pand om vraagt?
5. Hoe financieren we de totale opgaven van het verduurzamen van het Maatschappelijk Vastgoed met MIP, MOP, subsidie, terug- en invorderen?
6. Kunnen we varen op benchmarks en aannames of komen er na realisatie van de pilots toch andere getallen uitrollen?

We zullen zoals eerder in deze Raadsinformatiebrief aangegeven, de voortgang op de routekaart en de effecten van de leerpunten ieder jaar meenemen in de IVB-bijlage in de programmabegroting.

Vervolgstappen

Zoals in de Nota Verduurzamen Maatschappelijk Vastgoed aangegeven, zullen we in de programmabegroting 2022-2025 in de IVB-bijlage verslag doen van de voortgang. Daarnaast zullen we met enige regelmaat Raadsinformatiebrieven sturen. Voor gemeenschapshuis 't Slotje volgt in het najaar van 2021 een investeringsbesluit en in de programmabegroting wordt het bedrag als offerte ter afweging opgenomen dat nodig is voor het uitvoeren van de pilot verduurzamen door de markt.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,



Namens dezen,

Mr. F.F.G.P. den Brok

Wethouder Maatschappelijk Vastgoed