Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Herijking Masterplan Klimaatneutraal Gemeentelijk Vastgoed 2040 en Ledverlichting**
Kenmerk	13922-2023
Datum verzending	10 februari 2023
Besluitvormende raad	23 maart 2023
Consulterende raad	-
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

1.1 De herijking van het Masterplan Klimaatneutraal Gemeentelijk Vastgoed d.d. 19 januari 2023, om te komen tot de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed in 2040, vast te stellen;

1.2 De toekomstige investeringsbudgetten via de P&C producten vast te stellen en te verantwoorden;

1.3 De beschikbare middelen uit de posten voor het regulier onderhoud en het voordeel op de energielasten door het nemen van de maatregelen terug te laten vloeien naar de begrotingspost ‘Verduurzamen gemeentelijke panden;

1.4 Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 55.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van het vervolg van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed en deze te dekken uit het investeringsbudget “Verduurzamen gemeentelijke panden;

1.5 Een uitvoeringskrediet van € 1.530.000 beschikbaar te stellen voor het aanbrengen van ledverlichting bij 29 gebouwen en de hieruit voortvloeiende kapitaallasten op te vangen binnen het totaal aan beschikbare middelen van het programma Vastgoed.

2 Inleiding

Op 17 december 2020 heeft u het Masterplan Klimaatneutraal Gemeentelijk Vastgoed vastgesteld en ingestemd met een voorbereidingskrediet voor het Uitvoeringsplan 2021-2023. In het Masterplan is de visie en aanpak voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed tot aan 2040 beschreven. Het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed is een onderdeel van de pijler ‘eigen organisatie’ van het Programma Energietransitie. U heeft de ambitie gesteld om in 2040 een klimaat neutrale vastgoedportefeuille te hebben en in 2050 als gemeente geheel CO2neutraal te zijn met als tussendoel de CO2-uitstoot van het eigen vastgoed met 40% te reduceren tussen 2020-2030.

Vanwege de lange doorlooptijd van het Masterplan wordt deze ten minste elke 2 jaar herijkt. De herijking bevat ten minste de bijstelling van de investeringsraming op het actuele prijspeil evenals de bijstelling

van de prognose op de reductie van de CO2-uitstoot van het gemeentelijk vastgoed en de vervolgstappen voor de komende jaren.

Uit het Masterplan volgen Uitvoeringsplannen waarin wij deze maatregelen verder uitwerken en tot uitvoering brengen. We zijn met het eerste Uitvoeringsplan gestart met 5 verschillende maatregelen: ledverlichting, zonnepanelen, verbeteren van de instellingen van bestaande installaties, monitoring van energiegebruik en bewustwording.

Voor de ledverlichting bij 29 gebouwen is een aanbesteding gehouden en een voorlopige gunning gegeven. De vervanging van de verlichting door ledverlichting draagt bij aan de energiebesparing en daarmee aan de reductie op de CO2-uitstoot van het gemeentelijk vastgoed.

In de afgelopen periode zijn er ook enkele maatregelen eerder dan gepland uitgevoerd. Deze maatregelen zijn vooralsnog gedekt uit het investeringsbudget ‘Verduurzamen gemeentelijke panden’.

3 Beoogd effect

De herijking van het Masterplan vaststellen samen met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet voor de uitvoeringsplannen. Hierna kan de voorbereiding van het huidige uitvoeringsplan vervolgd worden en tevens worden gestart met de voorbereiding van het Uitvoeringsplan 2024-2027.

Instemming met het beschikbaar stellen van kredieten via de P&C producten. En de middelen die vrijkomen uit de voorziening voor onderhoud en het voordeel op energielasten structureel terug te laten vloeien naar de begrotingspost ‘Verduurzamen gemeentelijke panden’. De vrijkomende middelen kunnen vervolgens gebruikt worden voor de dekking van andere maatregelen die de CO2-uitstoot van het gemeentelijk vastgoed reduceren.

Een uitvoeringskrediet beschikbaar krijgen voor het aanbrengen van ledverlichting bij 29 gebouwen, zodat het energieverbruik van het vastgoed daalt en daarmee ook de CO2-uitstoot met circa 435 ton per jaar wordt gereduceerd.

Een wijziging van de dekking van de reeds uitgevoerde maatregelen zodat de vrijkomende middelen gebruikt kunnen worden voor de dekking van andere maatregelen die de CO2-uitstoot van het gemeentelijk vastgoed reduceren.

4 Argumenten

4.1 Het Masterplan laten vaststellen is nodig om de volgende stappen te kunnen zetten

Het Masterplan geeft zicht en grip op de opgave om de CO2 uitstoot van de gemeentelijke vastgoedportefeuille terug te dringen en draagt bij aan het behalen van de eigen ambities en de doelen van het klimaatakkoord.

4.2 De P&C producten gebruiken is een efficiënte werkwijze en werkt mogelijk kostenverlagend

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 van aanbiedingen korter kan zijn. We blijven de raad informeren over de financiën, voortgang en resultaten in de periode voorafgaand aan de kaderbrief.

4.3 **Door vrijkomende middelen terug te laten vloeien naar de begrotingspost ontstaat er meer ruimte voor andere verduurzamingsmaatregelen**

Zoals de regelgeving heeft bepaald behoort het verstrekken van kredieten tot het budgetrecht van uw raad. Dit geldt ook voor het structureel laten terugvloeien van de middelen, die vrijkomen door het uitvoeren van de verduurzamingsmaatregelen, naar het investeringsbudget 'Verduurzamen gemeentelijke panden'. Op deze manier onstaat er meer financiële ruimte voor de verduurzamingsmaatregelen. De middelen die vrijkomen zijn middelen bestemd voor het regulier onderhoud en uit het voordeel op de energielasten door energiebesparende maatregelen.

4.4 **Het voorbereidingskrediet is nodig voor interne begeleiding en externe advisering**

Om de maatregelen, die tot en met 2027 zijn opgenomen in de routekaart 2040, verder uit te werken is interne begeleiding en extern advies nodig. Deze uitwerking moet plaatsvinden om een gedetailleerder inzicht te krijgen in de effecten, kosten en dekking (uit diverse bronnen) en om het werk te kunnen aanbesteden. Hiervoor is bovenop de reeds beschikbaar gestelde € 500.000 in 2023 een aanvullend voorbereidingskrediet nodig van € 55.000. Er zijn middelen gereserveerd voor het verduurzamen van ons gemeentelijk vastgoed in het investeringsbudget 'Verduurzamen gemeentelijke panden'

4.5 **Door het vervangen van de huidige verlichting door ledverlichting besparen we op het elektraverbruik en reduceren we de CO2-uitstoot**

Door in 29 gebouwen de verlichting te vervangen voor ledverlichting reduceert de CO2-uitstoot met circa 435 ton per jaar. De reductie bedraagt zo'n 6 % van het totale elektraverbruik van 2018 en draagt bij aan een klimaatneutraal vastgoedportefeuille.

Waar mogelijk vervangen we ook de calamiteitenverlichting om zo werk met werk te maken en nog meer energie te besparen.

Minder energieverbruik draagt ook bij aan het minder belasten van het energienetwerk. En anderzijds hoeft de energie die niet verbruikt wordt, ook niet duurzaam te worden opgewekt.

We vervangen de hele armaturen om zo te zorgen voor een betere lichtopbrengst en lichtspreiding en een hogere kwaliteit ten opzichte van situaties waarbij alleen de lichtbron wordt vervangen.

Er zijn middelen gereserveerd voor het verduurzamen van ons gemeentelijk vastgoed in het investeringsbudget 'Verduurzamen gemeentelijke panden'

Zie ook argument 4.3**.**

5 Kanttekeningen

5.5 **We vervangen niet bij alle gebouwen in 2023 de verlichting**

De overige panden die nu nog niet voorzien worden van ledverlichting komen op een later moment, maar wel voor 2040, aan bod. Dit geldt niet wanneer de strategie met betrekking tot het gebouw veranderd van 'behouden' naar 'afstoten'.

Het doorlopen van het Afwegingskader Duurzaam Vastgoed heeft ertoe geleid dat deze gebouwen op dit moment uit het project Ledverlichting zijn gevallen. De redenen om een gebouw op dit moment nog niet te voorzien van ledverlichting zijn:

a. de huidige verlichting is al voorzien van de relatief energiezuinige TL5* verlichting en heeft nog een lange levensduur, waardoor er vroegtijdig extra grondstoffen nodig zijn bij vervanging en er tevens sprake is van kapitaalvernietiging bij vroegtijdige vervanging;

b. in enkele situaties is de huurder zelf verantwoordelijk voor het vervangen van de verlichting, in deze gevallen is aan de huurder gevraagd om ‘mee te liften’ met het ledproject. Hierop is wisselend gereageerd. Ook bleek in enkele gevallen het gebouw (grotendeels) reeds door huurder te zijn voorzien van ledverlichting;

c. de strategie met betrekking tot het gebouw is onzeker.

De oude TL5 armaturen leggen we op voorraad in de gebouwen die nu nog niet worden voorzien van ledverlichting. Op deze manier gaan we duurzaam om met het vrijkomende ‘afval’.

Door de armaturen te vervangen door armaturen met geïntegreerde ledlampen hebben deze een kortere afschrijving dan de huidige armaturen. We beperken dit door te kiezen voor een hoge kwaliteit met onder andere een hoog aantal branduren.

* *TL5 verlichting is de laatst ontwikkelde en energiezuinigste variant van TL verlichting (fluorescentieverlichting). TL5 buizen hebben een langere levensduur dan traditionele TL8 buizen en verbruiken gemiddeld minder energie. Ledverlichting heeft een nog langere levensduur en is nog energiezuiniger dan TL5.*

6 Kosten, baten en dekking

Doorkijk 2020-2027

In 2020 is via de begroting een investeringsbudget van € 6,0 miljoen beschikbaar gesteld voor de 1e fase verduurzaming eigen vastgoed. Afgesproken is dat ook gekeken wordt naar de beschikbare investeringsmiddelen die benodigd zijn voor reguliere vervangingen en onderhoud inclusief energielasten of deze een bijdrage kunnen leveren aan de verduurzamingsopgave.

Tot en met 2023 is voor het verduurzamen van het eigen vastgoed een bedrag van € 8,6 miljoen aan investeringen inclusief voorbereiding uitgevoerd en gepland. Hiervan wordt € 6,6 miljoen gedekt uit de beschikbare vervangingsinvesteringen en onderhoud inclusief energielasten. Dit betekent dat voor afgerond € 2,0 miljoen een beroep moet worden gedaan op het in 2020 beschikbaar gestelde investeringsbudget van € 6,0 miljoen. Per saldo blijft dan circa € 4,0 miljoen beschikbaar.

Voor de periode 2024-2027 is een inschatting gemaakt van de benodigde investeringen voor de 2e fase van verduurzaming eigen vastgoed. Op dit moment is het investeringsvolume ingeschat op circa € 13,0 miljoen. Net als in de periode 2020-2023 kijken wij ook nu of reguliere investeringsmiddelen en voordelen op exploitatiekosten ingezet kunnen worden voor de opgave. De omvang van deze middelen schatten we op dit moment in op € 3,0 miljoen. Deze inschatting wordt in de looptijd van de 2e fase nader gepreciseerd. Daarmee komt een investeringsopgave naar voren van € 10 miljoen over de periode 2024-2027. 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. Daarnaast willen we de voordelen in beheer, onderhoud en energiekosten inzetten als dekking voor de extra kapitaallasten die voortvloeien uit deze investering.

Samenvattend beeld over de periode 2020-2027:

Met de resterende investeringsmiddelen uit de 1e fase van € 4,0 miljoen komt daarmee een voorlopig een aanvullende investeringsopgave voor de 2e fase naar voren van € 6,0 miljoen die

gefaseerd in de begroting met ingang van 2025 zal worden opgenomen. De daadwerkelijke benodigde investeringsmiddelen nemen we dan op bij de samenstelling van de begrotingen van 2025 en verder. We betrekken de voordelen in beheer, onderhoud en energiekosten bij de ramingen.

In dit raadsvoorstel wordt het volgende gevraagd:

Inzetten structurele voordelen als gevolg van duurzaamheidsinvesteringen

Inzetten van structurele voordelen op energie en onderhoudslasten om de kapitaallasten van aanvullende investeringen op te vangen dit met als doel de duurzaamheidsdoelstellingen voor het gemeentelijk vastgoed te realiseren en dit via de reguliere P&C-cyclus te verwerken in de begrotingen.

Aanvullende voorbereidingskrediet

U heeft op een eerder moment ingestemd met een voorbereidingskrediet van € 0,5 miljoen. Deze is op dit moment nog niet volledig uitgeput. Om de maatregelen, die tot en met 2027 zijn opgenomen in de routekaart 2040, verder uit te werken is interne begeleiding en extern advies nodig. Deze uitwerking moet plaatsvinden om een gedetailleerder inzicht te krijgen in de effecten, kosten en dekking (uit diverse bronnen) en om het werk te kunnen aanbesteden. Het huidige voorbereidingskrediet biedt deze ruimte niet meer . Hiervoor is een aanvullend voorbereidingskrediet van € 55.000 nodig. Dit kan worden opgevangen binnen de totaal beschikbare investeringsmiddelen voor de 1e fase.

Uitvoeringskrediet LED verlichting 29 gebouwen

De investering voor LED verlichting bedraagt € 1,53 miljoen. Hiervan kan 1,33 miljoen worden gedekt binnen de reguliere investeringsbudgetten. Het restant ad € 0,2 miljoen komt ten laste van het investeringsbudget verduurzaming gemeentelijke vastgoed 1e fase.

Project zonnepanelen

Voor het project zonnepanelen schatten wij in dat een bedrag nodig is van 2,5 miljoen. Hiervan kan € 2,35 miljoen gedekt worden door de reguliere investeringsbudgetten. Het restant komt ten laste van het investeringsbudget verduurzaming gemeentelijke vastgoed 1e fase. Deze investering zal via de reguliere P&C -cyclus worden verwerkt.

Financieel overzicht 2020-2023

In onderstaand overzicht is de inzet en dekking van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed weergegeven.

		Ten laste van	
	Kosten/ investering	**Investeringsbudget verduurzamen eigen vastgoed 1e fase**	**Reguliere investeringsbudgetten onderhoud**
Voorbereidingskrediet	500.000	500.000	
Realisatie t/m 2022	3.130.000	1.030.000	2.100.000
Projecten 2023			
Overige kansen	890.000	30.000	860.000
Zonnepanelen	2.500.000	150.000	2.350.000
Led verlichting	1.530.000	200.000	1.330.000
Voorbereidingskrediet 2024-2027	55.000	55.000	
Totaal	**8.605.000**	**1.965.000**	**6.640.000**
Investeringsbudget 1e fase		6.000.000	
Ruimte ten behoeve van de 2e fase		**4.035.000**	

7 Communicatie, participatie

We vervolgen de overleggen met de huurders en gebruikers over de uitvoering en, indien van toepassing, de af te sluiten allonges over het verrekenen van het voordeel van de energielasten op basis van prijspeil 2021. De uitvoerende partij zal de gebruikers van de gebouwen nauw betrekken en informeren over de geplande werkzaamheden en de te verwachten overlast. De wijze van uitvoering is erop gericht het overlast zoveel mogelijk te beperken.

8 Inclusie

Inclusie is met deze maatregelen van het Uitvoeringsplan 2021-2023 nog niet van toepassing.

9 Vervolg

We vervolgen de voorbereiding van het eerste uitvoeringsplan, en starten de voorbereiding van het volgende uitvoeringsplan.

We geven opdracht voor de vervanging van de verlichting door ledverlichting en verwachten het ledproject eind 2023 af te ronden. Hierbij zijn we wel afhankelijk van de levertijden, deze zijn door de huidige marktomstandigheden niet zeker.

Na goedkeuring van beslispunt 1.2 en 1.3 en nadat de aanbesteding voor zonnepanelen succesvol is doorlopen, verstrekken we opdracht. Verantwoording volgt via de P&C producten.

Tijdens deze voorbereiding gaan we in gesprek met de gebruikers van de gebouwen waarvoor maatregelen zijn gepland. Zie ook punt 7.

We gaan 2 jaarlijks (of vaker) de routekaart 2040 bijwerken, het lopende uitvoeringsplan wordt dan tevens herijkt indien het bijwerken van de routekaart hier aanleiding toe geeft. De routekaart is flexibel waarin nieuwe technologieën, strategieën vastgoed en de transitievisie warmte worden verwerkt, evenals de indexering van de energie- en kostprijzen van de maatregelen en de meest recente emissiefactoren van elektra en aardgas.

College en raad worden via de gebruikelijke planning en control-cyclus geïnformeerd over de resultaten en de voortgang van het lopende uitvoeringsplan. Daarnaast wordt de 2-jaarlijkse herijking van het Masterplan gedeeld met het college en de raad.

10 Bijlagen

Masterplan Klimaatneutraal Gemeentelijk Vastgoed d.d. 19 januari 2023

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 februari 2022

Besluit

1.1 De herijking van het Masterplan Klimaatneutraal Gemeentelijk Vastgoed d.d. 19 januari 2023, om te komen tot de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed in 2040, vast te stellen;

1.2 De toekomstige kredieten via de P&C producten vast te stellen en te verantwoorden;

1.3 De beschikbare middelen uit de posten voor het regulier onderhoud en het voordeel op de energielasten door het nemen van de maatregelen terug te laten vloeien naar de begrotingspost ‘Verduurzamen gemeentelijke panden”;

1.4 Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 55.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van het vervolg van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed en deze te dekken uit het investeringsbudget Verduurzamen gemeentelijke panden;

1.5 Een uitvoeringskrediet van € 1.530.000 beschikbaar te stellen voor het aanbrengen van ledverlichting bij 29 gebouwen en de hieruit voortvloeiende kapitaallasten op te vangen binnen het totaal aan beschikbare middelen van het programma Vastgoed;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 23 maart 2023.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge