Advies aan B&W

Onderwerp

Uitvoering pilot 'Verduurzamen maatschappelijk vastgoed door de Markt'

Datum	12 juli 2022	**Naam en telefoon**	D. Meulenbroek 06-52855146
Afdeling	Projectbureau	**Portefeuillehouder**	Frank den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. Drie maatschappelijke panden uit de kernportefeuille te verduurzamen: MFC de Koppellinck in Geffen, wijkcentrum Kortfoort en de MFA de Meteoor in Oss.
2. De totale kosten van € 1.875.550,15 exclusief BTW te dekken uit het hiervoor bestemde bedragen in de MIP, MOP en IVB-reserve en deze te verwerken in marap 2:
   A. 1,5 mln exclusief BTW uit de daarvoor gereserveerde post *verduurzamen maatschappelijk vastgoed* in de MIP;
   B. Een bedrag van € 156.000,- exclusief BTW te verwerken in de actualisatie van het MJOP;
   C. Het restant van € 219.550,15 exclusief BTW te onttrekken aan de IVB-reserve bij marap 2.
3. De bijgevoegde Raadsinformatiebrief (bijlage 1) te verzenden aan de raad.
4. Bij verkrijging van subsidie deze te verwerken in de IVB-reserve en indien de subsidie meer is dan € 219.550,15 dit toe te voegen aan de nog te vormen Voorziening voor het Verduurzamen van het Maatschappelijk Vastgoed.
5. Dit besluit openbaar te maken na ondertekening van de Aannemingsovereenkomst.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

In juni 2021 is aan de raad een Raadsinformatiebrief gestuurd over de verdere uitwerking van de in november 2020 vastgestelde 'Nota Verduurzamen van het Maatschappelijk Vastgoed'. In deze brief wordt uitgelegd dat in 2021 en 2022 wordt gewerkt aan:

- de pilots verduurzamen maatschappelijk vastgoed in eigen beheer en door de markt;
- het monitoren van verduurzaamde panden;
- communicatie met gebruikers.

Dit advies gaat over de uitvoering van de pilot 'Verduurzamen door de Markt'. Na een marktconsultatie en overleg met de afdeling Inkoop is er gekozen voor een samenwerking met het bedrijf Elk® uit Nijmegen. Voor dit bedrijf is gekozen vanwege drie aspecten: veel ervaring met communicatie met gebruikers, veel ervaring met het opstellen van scenario's op basis van door het bedrijf uitgezette onderzoeken en veel ervaring met de uitvoering van verduurzaming. Daarnaast is het personeelsbeleid zeer goed te noemen en was het bedrijf enthousiast over de open opdracht die de gemeente Oss wilde verstrekken.

In augustus 2021 is een vrije opdracht verstrekt om met diverse scenario's te komen om de 3 genoemde panden te verduurzamen. Opdracht was: stel scenario's op om tot maximale CO2 reductie te komen. Met dit B&W voorstel vragen wij akkoord om de middelen die hiervoor bij de programmabegroting van 2022-2025 in het Meerjarige Investeringsplan zijn opgenomen, te besteden. De kosten van de uitvoering zijn hoger geworden dan oorspronkelijk geraamd. De meerkosten hebben te maken met nog niet uitgevoerde werkzaamheden vanuit de Duurzame Mop, zoals het aanbrengen

van LED-verlichting en het optimaliseren van de ventilatie vanuit de standaard 'Frisse Scholen'. Daarbij zijn in de tussentijd de bouwprijzen meer gestegen dan gebruikelijk.
Er is gekozen om werk met werk te maken en de meerkosten voor de twee hierboven genoemde onderdelen te dekken uit de onderhoudsvoorziening en de IVB-reserve. Parallel aan de uitvoering zal subsidie worden aangevraagd. Dit zal hopelijk tot resultaat hebben, dat de dekking uit de IVB-rserve niet nodig is.
In de bijgevoegde Raadsinformatiebrief wordt verslag gedaan van de werkzaamheden in 2021 en de eerste helft van 2022. De leerervaringen zullen worden meegenomen in het nog op te stellen raadsbesluit over de Routekaart tot 2050. De insteek is om dit besluit het laatste kwartaal aan te bieden aan de raad.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?
Dit advies draagt bij aan de uitvoering van de Nota Verduurzaming van het Maatschappelijk Vastgoed.

Welk resultaat willen we bereiken?
We willen met dit besluit bereiken dat drie panden op basis van de door de gemeente gekozen scenario's worden verduurzaamd en dat de gebruikers goed worden meegenomen in het uitvoeringsproces.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het is in lijn met eerdere raadsbesluiten
De raad heeft bij de Programmabegroting van 2022-2050 het bedrag van 1,5 mio exclusief BTW ter beschikking gesteld voor de pilot 'Verduurzamen door de markt' voor de panden MFC de Koppellinck, de MFA de Meteoor en wijkhuis de Kortfoort. Daarnaast is op 2020 ingestemd met het ophogen van het Meerjarige Onderhoudsplan om vanuit het onderhoud op een natuurlijk moment de panden te verduurzamen.

2.1. De opdracht kan gedekt worden binnen beschikbaar budget
De genoemde budgetten zijn door de raad beschikbaar gesteld.

3.1 Raadsinformatiebrief geeft meer achtergrondinformatie bij dit uitvoeringsbesluit
In de Raadsinformatiebrief geven we informatie van de stand van zaken na vaststelling van de Nota Verduurzamen van het Maatschappelijk Vastgoed in 2020.

4.1. Subsidie kan overschrijding mogelijk dekken
Er wordt na ondertekenen van de aannemingsovereenkomst subsidie aangevraagd, waardoor het tekort dat nu gedekt wordt uit de IVB-reserve mogelijk niet nodig is. Onderzocht zullen worden de SUVIS voor Frisse Scholen en de SUMAVA subsidie. Deze is nieuw en opent waarschijnlijk op 1 oktober 2022.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 De inzet is CO2 reductie en niet gasloos
Bij bestaande panden, zoals de MFC de Koppellinck en de MFA de Meteoor, vergt het een forse extra investering om naar gasloos te gaan. Als we de Koppellinck en de Meteoor gasloos willen maken, kost dit voor de MFC de Koppellinck € 1.175.000,- exclusief BTW extra en voor de Meteoor € 875.000,- extra exclusief BTW. In deze meerkosten zijn geen extra zonnepanelen opgenomen, waarmee de kosten voor elektriciteit ook zullen stijgen. In de uit te voeren scenario's is namelijk gekozen om de opwek door PV-panelen ongeveer gelijk te laten zijn aan het verbruik.
Om dit te ondervangen zou nog een extra budget nodig zijn voor meer PV-panelen. Daarbij zullen beide panden bij het scenario gasloos een grootverbruik aansluiting nodig hebben. Het maar zeer de vraag of die kan worden verkregen op korte termijn, gezien de berichtgeving hierover in de pers. Daarnaast wordt de salderingsregeling op termijn afgebouwd. Dit betekent dat de geringere opbrengst van zonnecollectoren in de winter, als de warmtepomp juist veel elektriciteit zal verbruiken, financieel niet meer gecompenseerd zal worden. M.a.w. gasloze gebouwen worden door het afbouwen van de salderingsregeling duurder ook met de aanleg van extra PV-panelen. Tenslotte zijn er risico's op comfortachteruitgang bij het ombouwen tot gasloos. Door de meerkosten, uitvoeringsrisico's van een grootverbruik aansluiting en risico's op comfortverlies versus een relatief geringe CO2 reductie, is niet gekozen voor scenario gasloos bij de MFC de Koppellink en de MFA de Meteoor. (zie bijlage 2).

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën
We hebben in de programmabegroting 2022-2025 een post van 1,5 mln exclusief BTW opgenomen voor het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed. Deze zetten we in voor het verduurzamen van genoemde objecten. De raming van de totale kosten in dit advies overschrijdt de beschikbare middelen met € 375.550,15 exclusief BTW. Het is gerechtvaardigd om een bedrag van € 156.000 exclusief BTW op te nemen uit de MJOP, omdat we bij de verduurzaming ook zaken uitvoeren die we uit de MJOP zouden dekken, zoals het aanleggen van LED-verlichting en isoleren van platte daken. Het restant van € 219.550,15 exclusief BTW onttrekken we aan de IVB-reserve. Er zullen echter na aanbesteding ook diverse subsidies worden aangevraagd, waardoor uiteindelijk de onttrekking uit de IVB-reserve minder kan worden of mogelijk zelfs niet nodig is.

b. Privacy
N.v.t.

c. Communicatie
Op 9 mei 2022 heeft er een bijeenkomst plaatgevonden waarvoor vertegenwoordigers van de gebruikers van de drie panden zijn uitgenodigd. In deze bijeenkomst zijn de werkzaamheden en de planning aan de gebruikers gepresenteerd. Van alle 3 de panden waren er vertegenwoordigers aanwezig. Tijdens de uitvoering zullen gebruikers via kleine werkgroepen worden geïnformeerd. Om

te beginnen zal een startbijeenkomst worden georganiseerd. Ook zullen de inwoners rondom de gebouwen per brief worden geïnformeerd. Gewerkt zal worden op basis van 'korte lijntjes'. Dit wil zeggen dat aan gebruikers en inwoners het telefoonnummer van de uitvoerder zal worden gegeven om snel zaken te kunnen melden.

d. *Uitvoering*
De uitvoering ligt na het afsluiten van de aannemingsovereenkomst bij Elk® waarbij contact zal worden gehouden met de werkgroep Verduurzamen van het Maatschappelijk Vastgoed.

e. Overlegd met
Er is overleg gevoerd met de afdeling Inkoop, Vastgoedbedrijf, Juridische Zaken en F&C.

Bijlagen

Bijlage 1: Raadsinformatiebrief Voortgang verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed
Bijlage 2: scenario's per pand en de CO2 reductie

Samenvatting
In 2020 heeft de gemeenteraad de Nota Verduurzaming van het Maatschappelijk Vastgoed vastgesteld. Op basis van de uitgangspunten in deze nota is in 2021 en 2022 gewerkt aan het vergaren van inzicht en kennis over het verduurzaming van de gemeentelijke panden. Dit is o.a. gedaan door met een marktpartij drie panden tegelijkertijd te verduurzamen. Hierbij is een opdracht aan een marktpartij gegeven om zowel alle noodzakelijke onderzoeken uit te voeren, scenario's voor CO2 reductie op te stellen, als de uitvoering ter hand te nemen. Op basis van dit B&W besluit zullen de MFC de Koppellinck, de MFA de Meteoor en wijkhuis Kortfoort worden verduurzaamd. Meer achtergrond informatie wordt gegeven in de bij dit advies bijgevoegde Raadsinformatiebrief.