Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Verduurzamen gemeentelijk vastgoed**
Kenmerk	R00174/P130809
Datum verzending	donderdag 28 april 2022
Besluitvormende raad	donderdag 16 juni 2022
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 Het afwegingskader verduurzamen gemeentelijk vastgoed vast te stellen.

1.2 In te stemmen met verrekening van het voordeel van de energielasten op basis van prijspeil 2021.

2 Inleiding

0p 17 december 2020 heeft uw raad het Masterplan klimaat neutraal 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. Uw raad heeft als ambitie gesteld om in 2040 een klimaatneutrale vastgoedportefeuille te hebben en in 2050 als gemeente geheel CO_2-neutraal te zijn, met als tussendoel de CO_2-uitstoot met 40% te reduceren tussen 2020-2030. Uit het Masterplan volgen Uitvoeringsplannen waarin wij deze maatregelen verder uitwerken en tot uitvoering brengen. We zijn het eerste Uitvoeringsplan gestart met 5 verschillende maatregelen met een verwachte relatief korte terugverdientijd. De maatregelen die voor diverse gebouwen in het eerste uitvoeringsplan staan zijn ledverlichting, zonnepanelen, verbeteren van de instellingen van bestaande installaties, monitoring van energiegebruik en bewustwording.

Uw raad heeft als ambitie gesteld om in 2040 een klimaatneutrale vastgoedportefeuille te hebben. Om deze ambitite te kunnen bereiken is commitment van de gebouwgebruikers nodig, omdat zij ook invloed hebben op het dagelijks verbruik. We willen de gebruikers daarom actief betrekken bij de verduurzamingsopgave. Het opzetten van een bewustwordingscampagne is een van de maatregelen uit het uitvoeringsprogramma. Er is inmiddels een plan van aanpak opgesteld. De campagne gaat binnenkort van start. We verwachten hiermee al een eerste besparing te kunnen bereiken.

Een andere maatregel uit het uitvoerinsgprogramma is de energiemonitoring. Om nauwkeuriger inzicht te krijgen in het energieverbruik in de panden en vervolgens het energiebeheer naar een hoger niveau te tillen, is het van belang een goed energiemonitoringssysteem te hebben. We hebben nu een contract voor energiemonitoring die loopt tot 1 juli 2022. In het nieuwe contract gaan we de aansluitingen die op naam van de huurders staan toevoegen en voor alle aansluitingen een signaleringsfunctie toevoegen. Deze signaleringsfunctie meldt ons wanneer er sprake is van afwijkende verbruiken. Hierdoor kunnen we

sneller inspelen op afwijkend verbruik. Ook andere maatregelen waarvan we een duidelijk zichtbaar effect verwachten, kunnen we hiermee monitoren.

3 Beoogd effect

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. Elk gebouw is anders, er is geen “one size fits all”.

Het beoogde effect van de verrekening van het voordeel van de energielasten op basis van prijspeil 2021 is het voor huurder haalbaar en betaalbaar te maken.

4 Argumenten

4.1 Adviesbureau Local Matters heeft een afwegingskader ontwikkeld op basis waarvan gestructureerd en gemotiveerd op gebouwniveau de juiste maatregelen gekozen kunnen worden voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Hiermee is een gestandaardiseerde aanpak ontwikkeld om de keuze voor een maatregelenpakket per gebouw te onderbouwen vanuit verschillende aspecten (klimaat, circulariteit, etc). Deze aanpak is kwalitatief. Er wordt wel kwantitatieve informatie meegenomen in de afweging, maar niet alle indicatoren laten zich even makkelijk kwantitatief meten (zoals circulariteit, gezondheid of inclusie). Het afwegingskader is dus geen cijfermatige afweging, maar een proces van een aantal te doorlopen stappen om te komen tot een intergale afweging.

4.2 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 bljft 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.

Als we prijspeil 2022 zouden hanteren en de prijzen dalen, verwachten we wijzigingen op allonges (toevoeging op de huurovereenkomst) en hebben we extra administratieve lasten.

5 Kanttekeningen

5.1 Het Masterplan en het onderliggende sturingsinstrument zijn volledig gericht op de energetische opgave van de gemeentelijke gebouwen. Kijkend naar andere duurzaamheidsthema's zoals circulariteit en biodiversiteit, ontstond de behoefte - of eigenlijk noodzaak - om de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed breder in te steken, vanuit een integrale benadering van duurzaamheid. Door bij de energetische verduurzaming zo goed mogelijk andere duurzaamheidsaspecten én onderhoudsopgaves meteen mee te nemen, spelen we alvast in op aankomende eisen met betrekking tot bijvoorbeeld circulariteit en verkleinen we het risico op desinvesteringen. Het afwegingkader is daarmee een verdieping op het Masterplan en het sturingsinstrument. Hiermee wordt het mogelijk om de optimale mix aan maatregelen te kiezen om het vastgoed van de gemeente Assen klimaatneutraal te maken op een integraal duurzame manier, die past bij de ‘bedoeling’ van het gebouw, zoals vastgelegd in de Vastgoednota. Verwacht wordt dat gekozen maatregelen, die op een circulaire manier kunnen worden genomen, kostenverhogend zijn ten opzichte van de huidige gangbare oplossingen (bijvoorbeeld gebruik van biobased-isolatiematerialen). Ook kan uit de afweging volgen om een maatregel niet of later uit te voeren, waarbij minder of later energiebesparing wordt gerealiseerd (bijv. om uitputting van grondstoffen te voorkomen).

5.2 Indien we het huidige prijspeil hanteren verwachten we dat de verrekening niet betaalbaar is voor huurders.

6 Kosten, baten en dekking

In december 2020 heeft uw raad ingestemd met de Masterplan Klimaatneutraal Gemeentelijk Vastgoed. Dit als uitvloeisel van het Bestuursakkoord 2018-2022 Samen Duurzaam Verder en naar aanleiding daarvan het raadsbesluit over het opstellen van het Masterplan Klimaatneutraal Gemeentelijk Vastgoed (maart 2019). Concreet heeft dit geresulteerd in de Pilot Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed (maart 2019) en het Uitvoeringskrediet verduurzaming Sporthal Marsdijk (februari 2020). Aanvullend heeft uw raad in de begroting 2021 ingestemd met investeringen (=krediet) van in totaal € 6 miljoen voor de verduurzamingsopgave van de gemeente Assen. Inmiddels is € 900.000 ten laste gekomen van dit krediet in verband met de Verduurzaming Sporthal Marsdijk. Daarom resteert er nog een bedrag uitvoeringskrediet van € 5,1 miljoen. De bewustwordingscampagne en de energiemonitoring worden hier uit gedekt.

7 Communicatie, participatie

Over de uitvoering van de maatregelen en de verrekening van de energielasten worden gesprekken met huurders gevoerd. Daarnaast is de maatregel “Bewustwordingscampagne” volledig gericht op het communiceren en participeren.

8 Inclusie

Inclusie is in deze fase met de maatregelen van het Uitvoeringsplan 2021-2023 nog niet van toepassing. Overigens vindt er conform uw besluit van 21 december 2021 wel een toegankelijheidsscan plaats bij 19 locaties.

9 Vervolg

De maatregelen uit het uitvoeringsprogramma kunnen vooralsnog worden gedekt uit het meerjarig investeringsbudget voor verduurzamen gemeentelijk vastgoed. Indien nodig komen wij bij u terug voor een aanvullend uitvoeringskrediet.

De maatregel ledverlichting is in voorbereiding. De uitvoering hiervan start naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023. Ook de maatregel zonnepanelen is in voorbereiding. De uitvoering hiervan start naar verwachting in het tweede kwartaal 2023.

Naast de maatregelen uit het eerste uitvoeringsplan verkennen we momenteel enkele mogelijkheden om aardgas te besparen bij locaties waar installaties aan vervanging toe zijn, zoals een cv-ketel of luchtbehandelingskast zonder warmteterugwinning.

10 Bijlagen

1. Afwegingskader duurzaam vastgoed.
2. Quick reference card duurzaam vastgoed.

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 april 2022,

Besluit

1.1 Het afwegingskader verduurzamen gemeentelijk vastgoed vast te stellen.

1.2 In te stemmen met verrekening van het voordeel van de energielasten op basis van prijspeil 2021.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 16 juni 2022.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge