
Afdeling: Vastgoed en Infrastructuur
Mail behandelaar: **I.G.J.R. Flier;**
R. Terheggen;
M. Burgstaller.
Telefoonnummer: **06123610099**

Raadsvoorstel nr. 1839

Barneveld, 06 december 2021
Portefeuillehouder: A.H. van de Burgwal

Onderwerp: **Aanpak verduurzaming vastgoedportefeuille**

Samenvatting raadsvoorstel

Onderhoud aan onze eigen panden is een continu proces. In het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is dit onderhoud vastgelegd. Daarnaast hebben we een grote opgave om de CO2 uitstoot te reduceren. Het combineren van de natuurlijke momenten van onderhoud en de duurzaamheidsopgave is een mooie en logische kans om hieraan invulling te geven.

De robuuste aanpak vertaalt zich in gebundelde realistische en kostenefficiënte aanpak van verduurzamingsmaatregelen per gebouw. Hiermee worden via rendabele investeringen op korte termijn grote verduurzamingsstappen gezet. De investeringen passen binnen de terugverdientijd, de verwachte levensduur van het object en zijn maatschappelijk verantwoordbaar.

In de uitvoering fase houden we rekening met het meeste geschikte uitvoeringsmomenten. Uitvoering zal worden afgestemd op de exploitatie, het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van het gebouw en de mogelijkheden voor de lokale markt / regio Foodvalley.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

In te stemmen met het uitvoeringsprogramma: "Robuuste aanpak verduurzaming van de Barneveldse vastgoedportefeuille" (eerste fase) op basis daarvan over te gaan tot:

- a. De uitvoering van verduurzamingsmaatregelen, betreffende 16 gemeentelijke gebouwen over een periode tussen 2022 en 2025.
- b. Het hiervoor benodigde krediet voor fase 1 ad € 2.598.000 beschikbaar te stellen. De kapitaallasten (op de diverse beleidsproducten) worden gedekt binnen de begroting door verlaging van de energielasten met hetzelfde bedrag.
- c. Kennis te nemen van de budgettering over een periode van 2026 tot 2035. In 2025 zal middels een beleidstoevoeging gevraagd worden om na indexering budgetten ter beschikking te stellen voor uitvoering.
- d. In te stemmen met het delen van het proces om bestaand vastgoed te verduurzamen en indien mogelijk af te koppelen van gas. Door hierover te communiceren en te inspireren via de website Duurzaam Barneveld en andere communicatiemogelijkheden van de gemeente. Met als doel het goede voorbeeld te geven en inwoners, ondernemers en andere partijen in onze gemeente te inspireren.

1. Inleiding

Middels dit uitvoeringsprogramma geven we invulling aan -het door het Rijk en een groot aantal maatschappelijke partijen- vastgestelde klimaatakkoord. In het klimaatakkoord is een samenhangend pakket van maatregelen opgenomen waarmee in 2030 een reductie van 49% van de uitstoot van broeikasgassen t.o.v. 1990 kan worden gerealiseerd. Onderdeel van dit pakket zijn de sectorale routekaarten verduurzaming maatschappelijk vastgoed, waarin partijen de ambitie hebben geformuleerd om bij te dragen aan het doel voor de utiliteitsbouw om in 2030 1Mton additioneel gas te besparen en in 2050 CO2-arm te zijn.

De robuuste aanpak verduurzaming van de Barneveldse vastgoedportefeuille sluit aan bij het landelijk vastgestelde Energieakkoord 2013 en Klimaatakkoord 2019. Waarbij de Barneveldse vastgoedportefeuille separaat is bekeken los van andere beleidsvelden en vigerende beleidsdoeleinden die gelden binnen de gemeente Barneveld. Gelet op de grote diversiteit aan gebouwen nemen we de doelstellingen uit het Energieakkoord 2013 als gemiddeld over het totale Barneveldse vastgoedportefeuille.

Eerste fase

We hebben op dit moment 30 gebouwen geïnventariseerd. De geïnventariseerde maatregelen worden uitgevoerd tussen 2022 en 2035 op basis van logische momenten passend in MJOP. In de eerste fase nemen we naast onderhoudswerkzaamheden extra maatregelen om de CO2 uitstoot te beperken bij 20 gebouwen. Hierdoor wordt het MJOP een D(uurzaam) MJOP. Zo dragen we bij als gemeente om onze beleidsdoelstellingen te realiseren die noodzakelijk zijn voor onze eigen bedrijfsvoering of vastgestelde beleidsdoelstellingen. Het betreft 16 panden over een periode van 2022-2025 en 4 over de periode 2026-2035.

Tweede fase

Voor de Overige gebouwen streven we in 2023 met een tweede uitvoeringsprogramma te komen. Hierbij zal tevens aandacht worden besteed aan Klimaat adaptief- en natuur inclusief bouwen.

2. Door de raad gestelde kaders

- Strategische visie Barneveld 2030
- Energievisie 2015-2020 (wordt begin 2022) herzien
- Warmtevisie 2020 (wordt eind 2021 herzien)
- CO2 prestatieladder

3. Effect/Meetbare doelstellingen

a) Meetbaar effect

De robuuste aanpak bespaart niet alleen veel energie, CO2 en geld, maar leidt ook tot een hogere vastgoedwaarde, betere verhuurbaarheid en een hoger gebruikscomfort van de gebouwen.

Een duurzaam gebouw biedt meerwaarde voor de leefomgeving en kan dienen als voorbeeld voor de inwoners van Barneveld. De besparing in CO2 uitstoot van de eigen gemeentelijke organisatie wordt jaarlijks gemonitord in het kader van de CO2 prestatieladder.

b) Maatschappelijk effect

Het klimaat verandert in snel tempo. Een belangrijke oorzaak daarvan is de uitstoot van broeikasgassen zoals koolstofdioxide (CO2). Deze broeikasgassen ontstaan vooral doordat we fossiele brandstoffen gebruiken voor onze energieopwekking. De beperking van de uitstoot van broeikasgassen zijn een 'hot item'. We gaan burgers, bedrijven en onze maatschappelijke partners vragen om energie te besparen en meer duurzame energie op te wekken. Daarbij moeten we zelf het goede voorbeeld geven.

4a. Argumenten

1. De gemeente heeft een voorbeeldfunctie

Door gas en elektra verbruik terug te dringen wordt de uitstoot van broeikasgassen beperkt. We gaan burgers, bedrijven en onze maatschappelijke partners vragen om energie te besparen en meer duurzame energie op te wekken. Daarbij moeten we zelf het goede voorbeeld geven.

2. Het draagt bij aan het verbeteren en of in stand houden van de maatschappelijke voorzieningen in Barneveld.

Door te investeren in duurzaamheid worden energielasten beperkt. Er wordt voorkomen dat energiekostenstijgingen extra bijdragen vragen voor de exploitatie van maatschappelijke voorzieningen in Barneveld.

3. Investeren in duurzaamheid

De investeringen in duurzaamheid zullen zoveel mogelijk op gebouwniveau worden aanbesteed. Dit geeft mogelijkheden voor uitvoering door ondernemers uit de lokale markt en regio Foodvalley.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

Verduurzamingsmaatregelen zijn sec. gebaseerd op besparing CO2 op basis van verdringing gas en elektra. Maatregelen voor natuur inclusief en klimaat adaptief bouwen zijn in fase 1 nog niet meegenomen. Op basis van het vast te stellen vastgoedbeleidsplan en het vastgestelde puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen, moet het ambitieniveau voor de Barneveldse vastgoedportefeuille mogelijk worden bijgesteld. Na vaststelling bovengenoemde plannen kunnen eventueel de gewenste klimaat adaptieve- en natuur inclusieve maatregelen per gebouw worden gebudgetteerd. Doorgaans blijken klimaat adaptieve en natuur inclusieve maatregelen makkelijker en goedkoper te realiseren tijdens grootschalige werkzaamheden, indien mogelijk kunnen deze maatregelen dan ook worden toegevoerd tijdens het uitvoeringsproces van de verduurzamingsmaatregelen.

5. Alternatieve scenario's

In de rapportage zijn keuzes gemaakt uit diverse scenario's en zijn uitgangspunten bepaald o.b.v. dit voorstel is gemaakt..

6. Proces

Planning:

Na vaststelling van het uitvoeringsprogramma worden de betrokken afdelingen en gebruikers van de panden geïnformeerd over het genomen besluit. De investeringen en besparingen wordt ingepast in de werkprocessen van de afdelingen met aandacht voor de ontwerpfase, contract, beheer- en monitoringsfase.

- a. De maatregelen voor de 16 gemeentelijke gebouwen worden over een periode tussen 2022 en 2025 specifiek voor het pand uitgewerkt en in uitvoering genomen.
- b. In 2025 zal via een beleidstoevoeging gevraagd worden budget ter beschikking te stellen voor de overige 4 gebouwen in de periode tussen 2026 en 2035. Aansluitend zullen ook deze panden nader onderzocht worden en in uitvoering genomen.
- c. Voor de Overige gebouwen wordt een tweede uitvoeringsprogramma opgesteld. Het streven is om dit in 2023 op te stellen.

Communicatie:

Na vaststelling van het uitvoeringsprogramma wordt dit gecommuniceerd via de website Duurzaam Barneveld en via de Barneveldse krant. (I.v.m. de aanbestedingsrichtlijnen wordt alleen het totaalbudget gecommuniceerd. Uitspraken over budgetten per locatie zijn niet wenselijk). Ook in het kader van de CO2 prestatieladder zullen de resultaten gerapporteerd worden en gecommuniceerd.

In de gebouwen waar we aan de slag gaan, zorgen we voor duidelijke communicatie uitingen: welke duurzaamheidsmaatregelen nemen we, waarom worden ze uitgevoerd en wat is het effect ervan? Zo willen we het bewustzijn van de bezoekers van de gebouwen vergroten en duurzaam gebruikersgedrag stimuleren.

Evaluatie/controle

Het uitvoeringsprogramma wordt na 5 jaar geëvalueerd. De uitgangspunten leiden tot de volgende verantwoording:

- Voortgang investeringskredieten
- Energiebesparing en CO2-reductie

7. Financiële gevolgen

Per gebouw wordt aan de hand van het opgestelde maatwerkadvies de gewenste en passende maatregelen uitgewerkt. Door de variatie in maatregelen, bijbehorende kosten en gebouwkenmerken zullen per project de kosten voor toepassen maatregelen variëren.

De duurzaamheidsmaatregelen worden budgetneutraal uitgevoerd: De jaarlijkse kosten voor rente, aflossing en afschrijving zijn gelijk aan een de geprognostiseerde energiebesparingen.

De geprognostiseerde energiebesparingen komen voort uit onafhankelijke maatwerkadviezen van de firma Planon Building Management. Bij uitwerking van het project worden alle te nemen maatregelen nogmaals door een onafhankelijk adviseur gecontroleerd en gemonitord om zo de financiële kaders en besparingscomponenten conform raadsvoorstel te waarborgen.

We kiezen dus voor verduurzaming op basis van een kosteneffectieve aanpak. Dit verduurzamingsprogramma loopt van 2022 tot 2035. We hebben de volgende begroting opgesteld voor het totale programma van 20 gebouwen. Waarbij wij ons eerst richten op 16 gebouwen voor de periode van 2022 tot en met 2025.

Totaal (rendabel investeringen) 2022-2035 excl. BTW	2022-2025	2026-2030	2031-2035	Totaal
Investering CO2 reductie (excl. Onvz. / engineering/ MJOP)	€ 2.763.500	€ 1.988.500	€ 38.500	€ 4.790.500
Onvoorzien 10%	€ 276.500	€ 199.000	€ 4.000	€ 479.000
Engineering 3%	€ 83.000	€ 59.500	€ 1.000	€ 143.500
Sub Totaal investering CO2 reductie	€ 3.123.000	€ 2.247.000	€ 43.500	€ 5.413.000

Totaal MJOP bijdrage	€ 525.000	€ 559.500	€ 0	€ 1.084.500
----------------------	------------------	------------------	------------	--------------------

Netto Investering t.b.v. duurzaamheid minus MJOP bijdrage	€ 2.598.000	€ 1.687.500	€ 43.500	€ 4.328.500
---	--------------------	--------------------	-----------------	--------------------

totaal energiebesparing exclusief inflatie	€ 177.000	€ 118.000	€ 2.000	€ 297.000
kosten (€) per jaar aan afschrijving en rente over netto investering	€ 175.500	€ 114.000	€ 3.000	€ 292.000

Netto verschil investering vs. Energiebesparing	€ 1.500	€ 4.000	-€ 1.000	€ 5.000
---	----------------	----------------	-----------------	----------------

**Alle bedragen zijn afgerond op € 500,- excl. BTW

Voor de stap van MJOP naar D(uurzaam) MJOP is een netto investering benodigd van € 2.598.000,- excl. BTW 2022 – 2025 (kosten per jaar aan afschrijving en rente bedraagt dit € 175.500,- excl. BTW). Dit komt voort vanwege het feit dat er in de begroting reeds budgettering voor het MJOP is opgenomen.

8. Risico's

1. Het toepassen van het uitvoeringsprogramma zal binnen de werkprocessen van de betrokken afdelingen in de beginperiode tijd en aandacht vragen van de betrokken medewerkers. Dit betreft niet alleen tijdens de ontwerpfase, maar ook de beheer- en monitoringsfase van de genomen maatregelen. Voor het laten slagen van de maatregelen is zorgvuldigheid in het gehele proces nodig.
2. Het nader uitwerken en uitvoeren van de maatregelen zal in de beginperiode tijd en aandacht vragen van de betrokken medewerkers van team Vastgoed
3. Na het vaststellen van het uitvoeringsprogramma kunnen er nieuwe maatregelen ontwikkeld worden, die van invloed zijn op de mate van CO2- en energiebesparingen. Daardoor kunnen in de loop van de jaren aanvullende investeringen in besparingsmaatregelen nodig zijn.
4. Door marktomstandigheden kunnen bouw- en installatiekosten kunnen dusdanig hard stijgen dat maatregelen niet binnen de gebudgetteerde bedragen en post onvoorzien zijn uit te voeren.
5. Ondanks de verwachting van inflatie, kan een risico zijn van deflatie zijn op de energiemarkt, Deflatie zal tot gevolg leiden dat investering niet meer budgetneutraal kan worden uitgevoerd.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,	
de secretaris,	de burgemeester,
W. Wieringa	J.J. Luteijn

Bijlage:

1. Uitvoeringsprogramma verduurzaming vastgoed