# *Routeformulier college en raad*

gemeente harderwijk

| | |
|---|---|
| Onderwerp: | Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) gemeentelijk vastgoed |

| NIET INVULLEN | |
|---|---|
| Registratienummer: | 02430000109659 / 02430000367342 |
| Paraaf secretaris: | |

| Algemeen | |
|---|---|
| Datum: | 30 november 2022 |
| Opsteller: | S.E.M. Duschka |
| Telefoon: | 0341 411 293 |
| Domein | Stad & Omgeving |
| Domein directeur | Marleen Bijker |

| | |
|---|---|
| Tekst voorstel openbaar: | ja |
| Eventuele uitzonderingen: | |
| Indien niet openbaar, redenen: | |
| Is het voorstel inhoudelijk besproken met de portefeuillehouder: | ja |
| Met wie is overleg gepleegd en wat is het resultaat: | Financiën; Akkoord<br>Meerinzicht; Akkoord<br>Duurzaamheid; Akkoord |

| **College** | |
|---|---|
| Portefeuillehouder: | Wethouder W. Mazier / Wethouder M. Pijnenburg |
| Is het een besluit ingevolge de WKPB: | nee |
| Begrotingswijziging: | nee |
| Op lijst ingekomen stukken: | nee |
| Wijziging productraming: | nee |
| Vindt er communicatie over het besluit plaats? Zo ja, hoe? | Nee |

| **Raad** | |
|---|---|
| Gewenste datum in commissie: | februari 2023 |
| Naam commissie: | Ruimte |
| Gewenste datum in raad: | Raadsbesluit maart gewenst. |

# *Voorstel aan college en raad*

| | |
|---|---|
| Nummer: | 02430000109659 |
| Datum: | 30 november 2022 |
| Opsteller: | S.E.M. Duschka |
| Portefeuillehouder | Wethouder W. Mazier |
| Onderwerp: | Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) gemeentelijk vastgoed |

**Het college van B&W besluit:**

1. Vaststellen van het duurzaam meerjarenonderhoudsplan gemeentelijk vastgoed.
2. De raad voorstellen een bestemmingsreserve Duurzaam Vastgoed te vormen om uitvoering te geven aan het DMJOP en de reserve te vullen voor uitvoering van DMJOP-investeringen gepland in 2023 door een eerste toevoeging te doen van € 307.436,- vanuit de bestemmingsreserve Duurzaamheidsfonds.
3. De raad voorstellen conform DMJOP 2023 een krediet beschikbaar te stellen van totaal € 300.000,- incl. niet-verrekenbare btw beschikbaar te stellen voor zonnepanelen MFC de Bogen en dit te dekken uit de nieuw gevormde bestemmingsreserve Duurzaam Vastgoed.
4. De raad voorstellen conform DMJOP 2023 een incidenteel budget beschikbaar te stellen voor zoldervloerinstallatie Catharinakapel van € 7.436,- en dit te dekken uit de nieuw gevormde bestemmingsreserve Duurzaam Vastgoed.
5. De raad voorstellen de geraamde kosten van duurzame investeringen van € 3.428.398,- incl. niet-verrekenbare btw vanaf 2024 aan te melden voor behandeling bij de eerstvolgende kadernota 2024-2027.
6. Instemmen met het aansluiten van het stadhuis op het Open Warmtenet via hybride oplossing, hiervoor de raad voorstellen een krediet beschikbaar te stellen van € 445.000,- incl. niet-verrekenbare btw en bijbehorende jaarlijkse kapitaallast van € 7.416,67 te dekken ten laste van het energiebudget Stadhuis.
7. Als krediethouder aansluiting Open Warmtenet en zonnepanelen MFC de Bogen aan te wijzen de heer Koopmans.
8. Instemmen met het digitaal monitoren van het energiegebruik van het gemeentelijk vastgoed en hiervoor éénmalig een bedrag van € 45.468,= beschikbaar stellen en deze betrekken bij de 1e Marap 2023.

**Inleiding**

Aanleiding

In 2012 is de Europese Energie Efficiency Richtlijn (EED) vastgesteld. Deze richtlijn heeft tot doel om in 2020 20% minder energie te verbruiken in Europa. Daartoe bevat de richtlijn verplichtingen voor zowel lidstaten als bedrijven. Op grond van deze richtlijn is de gemeente verplicht om als vastgoedeigenaar gebouwen van een energieaudit te voorzien waarin relevante maatregelen inzichtelijk worden gemaakt en maatregelen met een terugverdientijd kleiner dan 5 jaar ook daadwerkelijk worden uitgevoerd.

In de gemeente Harderwijk is de “Duurzaamheidsvisie Duurzame stad gemeente Harderwijk” vastgesteld. Deze kent een viertal pijlers. Eén van deze pijlers is de Energietransitie waar het beleid van de Energieke Stad uitgangspunt is met als doel dat in 2031 de uitstoot van CO2 met 45% dient te verminderen ten opzichte van 2010. Om hieraan bij te dragen is het voornemen het gemeentelijk vastgoed te verduurzamen. Aanvullend is in 2021 de ‘Transitievisie Warmte’ vastgesteld van waaruit gewerkt wordt naar een aardgasvrije gebouwde omgeving. In augustus 2022 is het ‘Beleid inpassing zonnepanelen’ vastgesteld waarbinnen gestreefd wordt naar maximalisatie van zonnepanelen op daken van gebouwen.

Vanuit de gemeentelijke vastgoedportefeuille is beoordeeld op welke panden de grootste energiewinst te behalen valt als het gaat om het terugdringen van de CO2-uitstoot en het aardgasgebruik (besparen én duurzaam opwekken). Hiervoor heeft het bureau Enerdeco duurzaamheidscans uitgevoerd en per pand verduurzamingspakketten voorgesteld. In deze rapportage zijn de maatregelen gemotiveerd en onderbouwd inzichtelijk gemaakt, ten aanzien van energiebesparing, CO2 reductie, investering en exploitatie consequenties. Doel is dat de onderzoeksresultaten in een Duurzaam Meerjaren Onderhouds Plan (DMJOP) worden geïntegreerd waardoor langjarige sturing op verduurzaming structureel onderdeel is van ons vastgoedbeleid. Mede door de ontwikkelingen binnen het Integraal Huisvestingsplan (IHP) zijn er keuzes gemaakt in welke jaarschijf een pand wordt verduurzaamd. Omdat het IHP aan verschuivingen onderhevig is zullen we, om desinvestreringen te voorkomen, waar nodig de planning moeten aanpassen.

De panden Sypel en Roef worden naar de huidige maatstaven gebouwd en laten al een grote reductie van de CO2-uitstoot zien. Deze panden, plus de afgelopen jaren reeds gerenoveerde panden (Stadhuis, gemeentehuis, Markt 1) tellen al mee in de duurzaamheidsopgave.

Aanvullend is het afgelopen half jaar onderzocht of het Huis van de Stad aan kan sluiten op het Open Warmtenet dat in het Waterfront is ontwikkeld. Zo kan, net als bij de Roef en de Sypel, versneld een aardgasvrije warmte voorziening worden gerealiseerd. Door adviesbureau DWA is hier onderzoek naar gedaan. Om vervroegde afschrijving van installaties uit de renovatie van het Huis van de Stad (2016) te voorkomen wordt een hybride vorm met water/water warmtepomp aangesloten op het Open Warmtenet voorgesteld. Dit kan later vervolgens worden omgebouwd in een volledig aardgas vrije energievoorziening.

Met het terugdringen van de CO2 uitstoot voor ons gemeentelijk vastgoed levert dat tevens een reductie van het gasverbruik op. Daarmee vullen we effectief ons eigen geformuleerde Duurzame Stad beleid in en geven we tevens invulling aan de voorbeeldfunctie die de gemeente hierin heeft.

Kader

- Klimaatakkoord en daaruit voortvloeiende Europese Richtlijn European Energy Directive;
- Duurzaamheidsvisie Duurzame Stad Gemeente Harderwijk waaronder het beleid van de Energieke Stad
- Transitie Visie Warmte
- Beleid inpassing Zonnepanelen (met focus op trede 1, zonnepanelen op daken)
- Activiteitenbesluit milieubeheer

Alternatieven

- Het gemeentelijk vastgoed alleen op basis van de wettelijke kaders verduurzamen, zijnde het uitvoeren van maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder.

**Beoogd effect**

Door het toepassen van energiebesparende maatregelen en maatregelen voor opwekking van duurzame energie op-, om- of aan ons gemeentelijk vastgoed kunnen we exploitatiekosten verlagen en zorgen we voor een forse reductie van de CO2-uitstoot. Daarnaast zorgt het voor behoud en verlenging van de levensduur van de gebouwen. Panden die niet in deze lijst staan blijven uiteraard wel in beeld en worden getoetst aan de wetgeving omtrent duurzaamheid.

Het Energieke Stad beleid is geformuleerd ten opzichte van 2010 en vraagt om 35% CO2 reductie in 2031. Inmiddels is er provinciaal beleid wat op 45% stuurt. Binnen de gemeente is dat nog niet vastgelegd maar is het wel het streven om ook hieraan te voldoen.
In onderstaande tabel is een grove opbouw van de reeds gerealiseerde CO2 reductie tussen 2010 en heden en de beoogde CO2 reductie met dit besluit weergegeven.

| Data | CO2 uitstoot | CO2 reductie absoluut en cumulatatief procentueel tov 2010 | Toelichting |
|---|---|---|---|
| 2010-2020 | 1203 | 326 (27%) | Renovatie, afstoot, nieuwbouw diverse gemeentelijke gebouwen |
| 2020 | 877 | 464 (66%) | Besluit plaatsing zonnepanelen plus zwembad Sypel energieneutraal |
| 2022 | 413 | 248 (86%) | Beoogde reductie tgv uitvoering van de beoogde maatregelen |
| 2026 | 165 | nvt | |

Met het opstellen van een DMJOP kan de verduurzaming gekoppeld worden aan de natuurlijke vervang momenten. Zodra de maatregelen gereed zijn vallen zij weer onder de reguliere cyclus van het MJOP. Daarin wordt wel afgewogen of de maatregelen en kosten opwegen tegen het doel en levensduur van het gebouw.

Het Stadhuis is in 2016 duurzaam gerenoveerd (met focus op besparen) en in 2018 voorzien van zonnepanelen. De opwekking van warmte gaat via aardgasgestookte ketels en deze kunnen met goed onderhoud nog enige tijd mee. De koeling gebeurt met een nieuwe koelmachine die bij de renovatie is geïnstalleerd. Door het Stadhuis te koppelen aan de duurzame energievoorziening uit het Open Warmtenet wordt het aardgasgebruik fors teruggedrongen en de warmte en koude opwekking voorbereid voor volledig aardgasvrij en duurzaam. Wanneer het natuurlijk vervangingsmoment voor de bestaande aardgasketel en koelmachines aanbreekt kan het Stadhuis volledig op de energievoorziening uit het Open Warmtenet gaan draaien. De raad heeft al eerder besloten om in de capaciteit van het Open Warmtenet rekening te houden met deze optie.

**Argumenten**

1. Vanuit het wettelijk kader moeten alleen maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder worden uitgevoerd. Dat zou bijvoorbeeld betekenen het toepassen van LED verlichting of het isoleren van het gebouw. Dit zijn voornamelijk energiebesparende maatregelen en wij willen juist inzetten op verminderen van de CO2 uitstoot. Voor de panden waarvan op dit moment bekend is dat ze binnen 5 jaar op de nominatie staan om gesloopt te worden, zullen we wel alleen de wettelijke maatregelen toepassen.
2. Het sterk reduceren van de sterk oplopende energiekosten van ons vastgoed. De voorgenomen investeringen zijn allemaal ruim binnen de levensduur terug te verdienen en dus economisch gezien een goed te verantwoorden investering.
3. Als gemeente willen we het goede voorbeeld geven en laten zien dat wij ons maximaal inzetten voor de duurzaamheidsopgave.

**Omgevingswet**

In de omgevingsvisie is duurzaamheid een belangrijk thema en dragen we met het verminderen van de CO2- uitstoot bij aan de verbetering van het woon- en leefklimaat.

**Financiën**
Ten tijde van de berekeningen konden we de huidige marktomstandigheden niet voorzien en daarom is hiervoor een factor opgenomen. Op het moment van concrete uitvraag van de offertes voor de geplande werkzaamheden willen we tevens een gasloze variant meenemen. Als gelet op de marktomstandigheden een gasloze variant de voorkeur heeft, dan zal hiervoor separaat een voorstel worden gedaan voor de benodigde middelen.

*DMJOP*
In totaal is er een incidenteel bedrag van € 3.735.834,- incl. niet-verrekenbare btw aan duurzame investeringen benodigd in de periode 2023 t/m 2030. Het advies is te werken via een systematiek van een nog te vormen bestemmingsreserve Duurzaam Vastgoed. Dit betekent dat er uiteindelijk een incidenteel bedrag benodigd is van € 3.735.834,- in de te vormen reserve, om alle voorgestelde DMJOP investeringen te kunnen uitvoeren.

Financieel advies is de benodigde dekking aan te melden bij de eerstvolgende kadernota 2024-2027. De Raad zal vervolgens op basis van het budgetrecht moeten besluiten de kredieten beschikbaar te stellen wanneer dekking beschikbaar is gesteld. Voor eventueel reeds beschikbaar te stellen kredieten in 2023 zal eerder dan bij de kadernota 2024 dekking gevonden moeten worden. Dit betekent dat indien gewenst gezocht zal moeten worden in al beschikbare incidentele gelden in de begroting 2023, zoals de bestemmingsreserve duurzaamheidsfonds.

De voorgestelde dekking vanuit een eerste toevoeging vanuit de bestemmingsreserve duurzaamheidsfonds is om een versnelling mogelijk te kunnen maken en in 2023 direct uitvoering te kunnen geven aan het DMJOP. Het doel is om dit bedrag op een later moment terug te laten vloeien naar het duurzaamheidsfonds. Dit kan mogelijk vanuit een positief resultaat jaarrekening 2022 of toekomstige middelen vanuit het Rijk voor uitvoeringskosten klimaatakkoord.

Bij alle investeringen is er sprake van een energiebesparing, waarbij in eerste instantie gekeken zou kunnen worden naar financiële dekking voor nieuwe kapitaallasten door pandbudgetten voor energielasten af te ramen. De realiteit van de fors hogere energielasten op dit moment haalt deze methodiek echter in. Financieel gezien kan hier voor het totale DMJOP redelijkerwijs geen dekking gevonden worden omdat vanwege de huidige stijging van energielasten de structurele pandbudgetten voor energie niet meer voldoende zullen zijn. Er blijft uiteraard wel sprake van een energiebesparing op de werkelijke energielasten, wat betekent dat de werkelijke energielasten zullen dalen na de investeringen. Op lange termijn is op dit moment, gezien de onrustige marktsituatie, moeilijk in te schatten hoe hoog de energiebudgetten structureel gezien zouden moeten bedragen.

In principe gaat het bij het voorliggende DMJOP vanuit de financiële regelgeving om eenmalige investeringen, waarna de gelijkwaardige vervanging vervolgens in de reguliere MJOP-systematiek met bijbehorende onderhoudsvoorziening meegenomen zal worden. Conform de nota materiële vaste activa en afschrijvingen 2019 is er sprake van investeringen met daarbij horende kapitaallasten. Dit geldt indien het geraamde bedrag boven de activeringsgrens van € 25.000,- valt. Indien een geraamd bedrag op pandniveau kleiner is dan € 25.000,- dan zal een incidenteel budget geraamd moeten worden. Aangezien het om eenmalige investeringen gaat is zoals eerder aangegeven het financieel advies dit ook incidenteel te financieren via een nieuw in te stellen bestemmingsreserve Duurzaam Vastgoed. De kredieten (of incidentele budgetten) kunnen dan gedekt worden vanuit deze reserve.

Onderstaande tabel geeft een globaal beeld van de investeringsbedragen per jaar met de daaraan gekoppelde kapitaallasten. De eerste kapitaallast vindt plaats in het eerstvolgende jaar na de afronding van de investering. Het gehanteerde rentepercentage is op dit moment 0% op basis van de vastgestelde begroting 2023-2026. Er is een risico dat het toekomstig te hanteren rentepercentage hoger zal zijn gezien de marktontwikkelingen. Bij een toename in de toekomst betekent dit een toename van de kapitaallasten en

daarmee meer benodigde dekking voor de uitvoering van het DMJOP vanaf 2024. De daadwerkelijke benodigde dekking bij de aanvraag kadernota kan dus afwijken.

| Jaar | Bedrag exclusief btw | Krediet incl. niet-verrekenbare btw | Bijbehorende afgeronde kapitaallast |
|---|---|---|---|
| 2023 | € 276.693,- | € 307.436,- | € 15.150,- |
| 2024 | € 1.758.576,- | € 1.898.096,- | € 91.500,- |
| 2025 | € 760.112,- | € 857.006,- | € 42.750,- |
| 2026 | € 244.275,- | € 280.985,- | € 18.700,- |
| 2027 | € 191.647,- | € 231.892,- | € 12.350,- |
| 2028 | | € - | € - |
| 2029 | | € - | € - |
| 2030 | € 140.842,- | € 160.419,- | € 10.000,- |
| **Totaal** | **€ 3.372.145,-** | **€ 3.735.834,-** | **€ 190.450,-** |

Meer inhoudelijke informatie is te vinden in het gespecificeerde DMJOP overzicht.

*Krediet aansluiting Open Warmtenet*
Het benodigd krediet betreft een bedrag van € 445.000,- inclusief niet-verrekenbare btw in 2023. Op basis van de nota waarderen en afschrijving 2019 is er sprake van een afschrijvingstermijn van 60 jaar (persleidingen). Dit betekent een bijbehorende jaarlijkse kapitaallast van € 7.416,67 (toegepaste rente is 0% op basis begroting 2023). Het advies is dit te dekken uit het structurele energiebudget Stadhuis. Financiële kanttekening is dat dit budget door de forse stijging in energieprijzen op dit moment incidenteel gezien niet voldoende is. Structureel gezien is er echter een directe koppeling tussen deze investering en een besparing op toekomstige energiekosten en derhalve zal op lange termijn er wel sprake zijn van een daadwerkelijke besparing op het energiebudget.

Voor de berekeningen zijn we uitgegaan van de onderzoeksresultaten op basis van de uitgevoerde gebouwopnamen en -onderzoeken. De praktijk zal uitwijzen of de verwachte besparingen ook gehaald gaan worden. Het is daarom van belang dat we de panden gaan monitoren, zodat we per pand kunnen zien welke besparing het oplevert. Er wordt voorgesteld dit voor de gehele vastgoedportefeuille te doen en dit zo snel mogelijk in gang te zetten. We kunnen dan namelijk ook gericht per pand in actie komen als blijkt dat installaties onnodig in de nacht blijven draaien.

De onderhoudskosten zullen hoger gaan uitvallen als gevolg van de duurzame investeringen. Advies is bij de kadernota 2024-2027 een aanmelding te doen voor de verwachte structurele extra onderhoudslasten. De extra onderhoudskosten zijn wel reeds in de financiële opstelling meegenomen.

**Duurzaamheid**
Deze verduurzamingsslag is ingestoken op het reduceren van CO2 uitstoot. Uiteraard kennen we meerdere pijlers binnen onze duurzaamheidsambities zoals klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit. Tijdens aanbestedingen zal aanvullend daarop circulariteit meegenomen worden als criterium bij het selecteren van bouwpartners.

**Communicatie**
Zodra werkzaamheden starten zullen deze gecommuniceerd worden met de gebruikers van het pand. Daarnaast gaan we gelet op de energievraagstukken met de gebruikers van de panden in gesprek om de bewustwording van het energieverbruik te bespreken.

**Uitvoering**
De werkzaamheden voor de panden zullen in de verschillende jaarschijven vanaf 2023 gaan plaatsvinden.

De werkzaamheden voor de aansluiting van het stadhuis zijn als volgt opgebouwd:

- realiseren aansluiting op het Open Warmtenet in het plangebied en realiseren gestuurde boring naar Stadhuis. Start uiterlijk 1 april 2023 en uitvoering Q2 2023.
- werkzaamheden warmtelevering stadhuis:
    - aanbesteding en voorbereiding: 2023
    - uitvoering in 2024

**Evaluatie**
Vanaf 2024 zal er ieder jaar een overzicht verstrekt worden met de uitgevoerde maatregelen en welke besparingen dit opgeleverd heeft.

**Bijlagen**
1. onderzoek DWA
2. pandenlijst met de uit te voeren maatregelen