



**Gemeente
Voorschoten**

**Startnotitie
Routekaart naar
Verduurzaming
Gemeentelijk Vastgoed
Voorschoten**

Oktober 2018

Inhoudsopgave

DE PROJECTDEFINITIE	2
STAPPENPLAN	4
Vervolgstappen	5
PROJECTBEHEERSING	6
ROLLEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN	7

DE PROJECTDEFINITIE

Aanleiding en achtergrond

Wet- en regelgeving

In het Klimaatverdrag uit 1992 (Rio), het Kyoto-protocol uit 1997 en het Akkoord van Parijs uit 2015 zijn verschillende wettelijke maatregelen genoemd om te komen tot de doelstelling:

'de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de twee graden Celsius, met het streven een maximale temperatuurstijging van anderhalve graad Celsius te realiseren. Dat vraagt om een drastische reductie van het gebruik van fossiele energie, tot dichtbij nul in het jaar 2050.'

Coalitieprogramma 2018-2022

Het coalitieprogramma spreekt zich niet specifiek uit over het gemeentelijk vastgoed, maar stelt wel:

'We streven naar een energieneutraal Voorschoten in 2030. Dat betekent dat de gemeente zelf het goede voorbeeld moet geven (...)'

Probleemstelling

Voor onze gemeentelijke panden zijn weliswaar MeerJarenOnderhoudsPlannen (mjob's) opgesteld, die vastgesteld zijn of worden in beheerplannen, maar hierin zijn nog geen verduurzamingsingrepen opgenomen. Op dit moment is niet goed inzichtelijk aan welke eisen de verschillende panden moeten (gaan) voldoen, vóór wanneer, en op welke manier we dit het best kunnen doen.

Doelstelling

Inzicht in de wettelijke eisen en aanvullende mogelijkheden voor verduurzaming, in de termijnen waarbinnen aan eisen voldaan moet worden, en in hoe de gemeente hieraan kan voldoen. Weergave hoe de ambitie van de gemeente, zoals weergegeven in het coalitieprogramma, hierin past.

Beoogd resultaat

- Extern adviesrapport / plan van aanpak met daarin:
 - Duidelijk gestelde verplichtingen op het gebied van duurzaamheid, hierin ten minste meegenomen de huidige wet- en regelgeving, en indien mogelijk verwachte regelgeving benoemen;
 - Inzicht in bovenwettelijke verduurzamende maatregelen die, gelet op de ambitie van de gemeente, getroffen zouden kunnen worden;
 - Inzicht in het effect op onze eigen vastgoedportefeuille, en de periode waarbinnen we de verschillende panden in bezit verwachten te houden;
 - Inzicht in de maatregelen die direct getroffen moeten worden, in hun kosten, verwacht rendement en bijdrage aan de duurzaamheidsopgave;
 - Dit in relatie tot zowel wet- en regelgeving als tot het coalitieprogramma (met nog een tussenvariant, dus 3 scenario's)
 - Raming van de kosten voor het opstellen van duurzame mjob's (dmjob's) om toekomstige, verplichte mijlpalen te behalen;
 - (Waar opportuun) een extra scenario per pand met extra maatregelen die niet noodzakelijk zijn, maar die zich duidelijk terugverdienen.
 - Een methode om vast te leggen welke maatregelen voor wiens rekening zijn, en dito voor de opbrengsten.
 - Inzicht in aan te vragen subsidies.
- Akkoord van de raad op dit plan van aanpak.

Kaders voor het project

Uit wet- en regelgeving o.a.:

- EU -> energieneutraal in 2050
- Activiteitenbesluit -> voor gebouwen die meer verbruiken dan 50.000 kWh en 25.000 m³ gas, geldt sinds 2013 dat daarvoor de zogenaamde 'erkende maatregelen' getroffen moeten worden, met een terugverdientijd van <5 jaar.
- EPBD
 - * label: De eigenaar van een gebouw met gebruiksoppervlakte > 250 m² in gebruik bij een overheidsinstelling en dat veelvuldig door het publiek wordt bezocht, heeft een geldig energielabel voor dat gebouw, met letter(combinatie), behalve voor monumenten (elk type) of max. 2 jr gebruikt.
 - * In dit label opgenomen aanbevelingen worden binnen 10 jr uitgevoerd.
 - * Airco: De toegankelijke delen van airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW worden ten minste eenmaal per vijf jaar gekeurd.
 - * Aanpassing 17-4-2018: uitstoot van broeikasgassen door gebouwen moet vóór 2030 in NL 36% dalen tov 2005.
- EED -> bij >250 medewerkers in dienst, of jaaromzet > € 50 miljoen, en jaarlijks balanstotaal > € 43 miljoen dient sinds 2015 elke 4 jaar een EED-audit uitgevoerd te worden:
 - * opstellen energiebalans
 - * identificeren energiebesparingsmaatregelen
 - * opstellen implementatieplan komende 4 jaar
- Kamerbrief 28-11-2016
 - * Kantoorpanden >100m² -> 2023 minimaal label C, pand mag anders niet meer gebruikt worden;
 - * Alle gebouwen >100m² -> 2030 minimaal label A.
- De extra ambities uit het coalitieprogramma (o.a. CO₂-neutraal in 2030 ipv 2050);
- Bij meer dan minimale maatregelen: een terugverdientijd die korter is dan de periode waarvan de gemeente verwacht het pand te behouden;
- Bij prioritering van de maatregelen wordt voorrang gegeven aan die waarbij de geïnvesteerde euro de meeste CO₂-reductie tot gevolg zal hebben.
- Het adviserende bureau moet praktijkervaring hebben met zowel het adviseren over duurzaamheids-maatregelen, als met (het begeleiden van) uitvoering en het monitoren van de effecten.
- Het onderzoek mag niet meer kosten dan 50.000 euro.

Afbakening en samenhang met programma of ander project/activiteit

Afbakening

- Geen formulering van beleidswijzigingen; advies baseren op wet- en regelgeving en het coalitieprogramma, met optie voor maximale energiebesparing binnen voor individueel pand geldende terugverdienperiode.
- De hier bedoelde verduurzaming gaat over de panden van de gemeente waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor het onderhoud, dus niet over de scholen.

STAPPENPLAN

STAP 1: OPSTELLEN STARTNOTITIE EN COLLEGEADVIES

Intern

	WAT	WIE	WANNEER
1a	Op grote lijnen uitzoeken wat de wettelijke verplichtingen zijn op het gebied van duurzaamheid, met betrekking tot ons gemeentelijk vastgoed. Dit weergeven in startnotitie en advies.	Vastgoed	juni 2018
1b	Goedkeuring van college op startnotitie.	College	oktober 2018
1c	Goedkeuring van raad op startnotitie, en vertrekking van krediet voor de routekaart.	Raad	december 2018

STAP 2: OPDRACHTVERSTREKKING

Aan een extern bureau voor onderzoek en advies

	WAT	WIE	WANNEER
2a	Opdrachtformulering, met benodigde gebouwen-info	Vastgoed	oktober 2018
2b	Opdracht afstemmen met wethouder	Vastgoed	okt-nov 2018
2c	Offertetraject en gunning van de opdracht aan een extern bureau	Vastgoed	dec-jan 2018/2019

STAP 3: OPSTELLEN 'ROUTEKAART' VERDUURZAMING VASTGOED

	WAT	WIE	WANNEER
3a	Uitschrijven wet- en regelgeving	Extern bureau	jan-feb 2019
3b	Prioritering gebouwen	Extern bureau (iom Vastgoed)	jan-feb 2019
3c	Inspectie gebouwen	Extern bureau (iom Vastgoed)	jan-feb 2019
3d	Schrijven voorstel maatregelen, gevolg huurders, etc.	Extern bureau (iom Vastgoed)	feb-mrt 2019
3e	Ramen kosten	Extern bureau	feb-mrt 2019

STAP 4: ADVIES AAN GEMEENTERAAD

op basis van Stap 2 - rapport en Stap 3 - overzicht

	WAT	WIE	WANNEER
4a	Formulering advies aan college	Vastgoed	april 2019
4b	Schrijven van raadsvoorstel aan de hand van het advies, inclusief kredietaanvraag opstellen dmjop's en eerste duurzaamheidsmaatregelen	Vastgoed	april 2019
4c	Goedkeuring raad op routekaart, en verstrekking van benodigde middelen.	Raad	juni 2019

Vervolgstappen

STAP 5: OPSTELLEN DMJOP'S

	WAT	WIE	WANNEER
5a	Aanbesteding opstellen dmjop's	Vastgoed / inkoop & aanbesteding	Q3 2019
5b	Volgens vastgestelde prioritering dmjop's opstellen, inclusief financiële consequenties, en laten vaststellen.	Externe partij	vanaf Q3-4 2019
5c	Contact met huurders over vastgestelde plannen en over hoe die door verschillende partijen gedragen gaan worden.	Vastgoed	vanaf Q3-4 2019

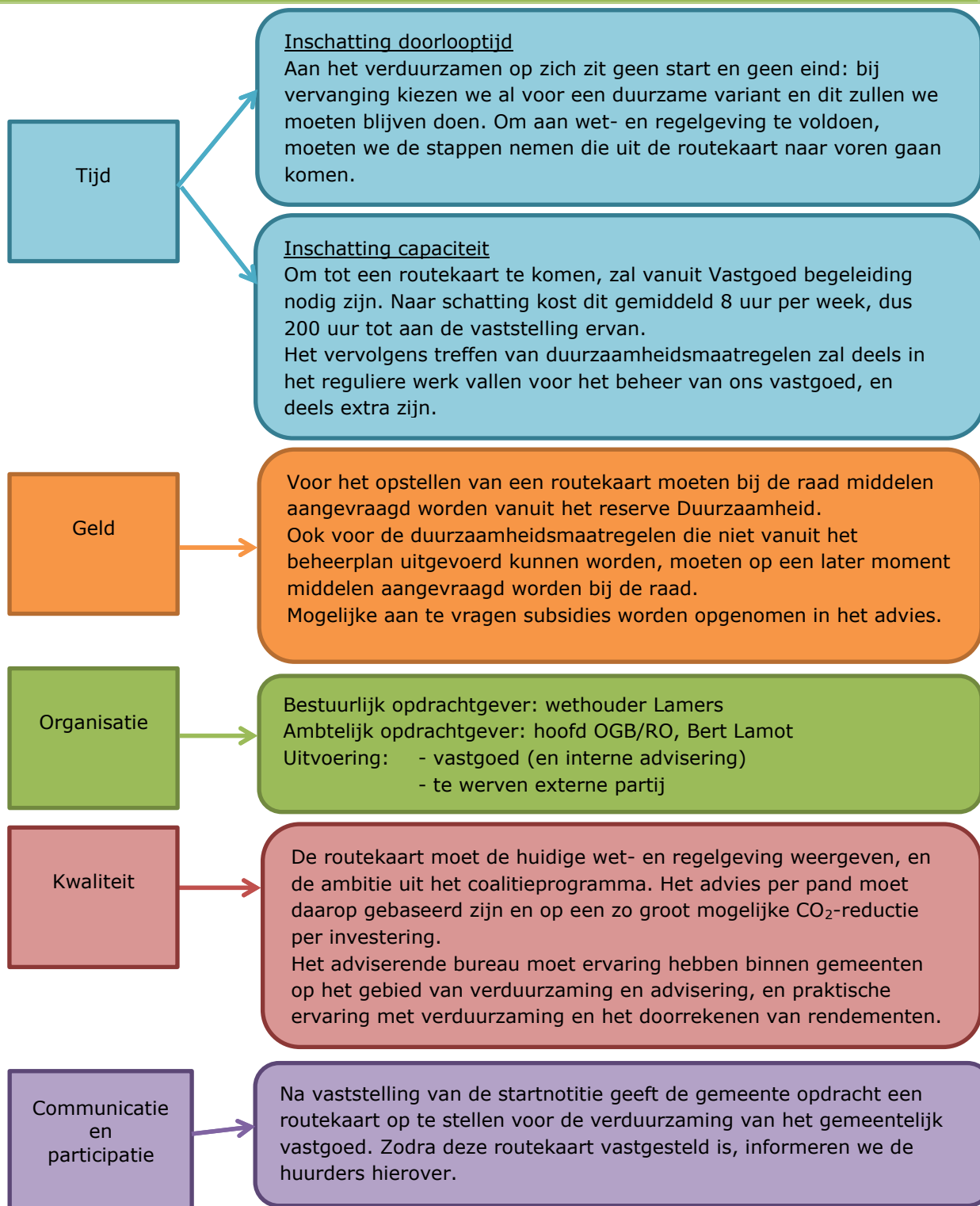
STAP 6: VERDUURZAMEN PANDEN

	WAT	WIE	WANNEER
6a	Binnen beheerplan passende verplichte duurzaamheidsmaatregelen uitvoeren, op basis van de routekaart.	Onder leiding van Vastgoed	vanaf Q2 2019
6b	Eerste verplichte maatregelen uitvoeren op basis van beschikbaar gesteld krediet.	Onder leiding van Vastgoed	vanaf Q3 2019
6c	Maatregelen uitvoeren die opgenomen zijn in dmjop's	Onder leiding van Vastgoed	vanaf Q4 2019

STAP 7: MONITOREN VERDUURZAMING

	WAT	WIE	WANNEER
7a	Meterstanden bijhouden	Vastgoed	doorlopend
7b	Waar nodig/mogelijk adviseren over verbetermogelijkheden	Onder leiding van Vastgoed	doorlopend

PROJECTBEHEERSING



ROLLEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

Wie	Rol en verantwoordelijkheid
Adviseur Vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> - Opstellen en laten vaststellen startnotitie - Uitzoeken dekkingsmogelijkheid - Formuleren onderzoeksvraag/opdracht voor extern bureau - Beoordelen offertes en gunnen van de opdracht - Begeleiden extern adviesbureau (zorgen dat benodigde informatie wordt geleverd, meedenken over de scenario's) - Formuleren van het uiteindelijk advies richting de gemeenteraad (in samenspraak met het extern adviesbureau) - Communiceren gedurende het proces over de voortgang en onderzoeksresultaten
Team Vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> - Technische input voor de uitvraag, en check daarop - Technische input voor de routekaart, en check daarop
Extern adviesbureau	<ul style="list-style-type: none"> - Weergeven actuele en te verwachten wet- en regelgeving, in tijdlijn - Onderscheid aanbrengen tussen wet- en regelgeving, en andersoortige ambities, afspraken en akkoorden - Adviseren over prioritering gebouwen - Scannen van gebouwen, en per pand adviseren hoe minimaal de deadlines uit de wet- en regelgeving en het coalitieprogramma te behalen - Aangeven welke maatregelen de wet- en regelgeving overstijgen, maar wel een dermate besparing opleveren dat zij de moeite waard zijn - Besparingsmogelijkheden per pand in kaart brengen - Adviseren over de manier waarop de kosten van de investering verrekend kunnen worden met de besparing op de energielasten (met name bij huurders die zelf de energierekening betalen) - Ophalen benodigde informatie vanuit de WODV - Adviseren over subsidies en andere financieringsmogelijkheden
Medewerkers WODV	<ul style="list-style-type: none"> - Financiën: adviseren dekkingsmogelijkheid/financieringsvormen - Inkoop: meedenken over opdrachtformulering en gunning aan adviesbureau - Juridisch: meedenken over nieuwe contractvorm voor huurovereenkomst na verduurzaming (balans tussen uitgaven voor verduurzaming en besparing op energie)

	<ul style="list-style-type: none"> - Communicatie: adviseren over communicatiemomenten en wijze van communiceren
Ambtelijk opdrachtgever	<ul style="list-style-type: none"> - Sturen op en verantwoordelijk voor de uitvoering van de verduurzaming van het vastgoed
Bestuurlijk opdrachtgever	<ul style="list-style-type: none"> - Bewaken van politiek draagvlak - Onderwerp inbrengen in het college en de raad - Krediet aanvragen aan de raad
Raad	<ul style="list-style-type: none"> - Vaststellen van de routekaart en de uitvoering van de maatregelen - Hier krediet voor beschikbaar stellen