

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/20/047776/241598
Datum collegebesluit: 4 mei 2021
Datum commissievergadering: 3 juni 2021
Datum raadsvergadering: 10 juni 2021

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Verduurzaming gemeentelijk vastgoed
Portefeuillehouder: Wethouder Spil
Programma:

Kernboodschap: De gemeente Voorschoten wil haar gemeentelijk vastgoed verduurzamen. De visie op energie en klimaat is het handvat daartoe alsmede landelijke energiemaatregelen welke ook invloed hebben op het streven naar gemeentelijk verduurzamingsambities. De gemeente wil in 2021 beginnen met deze ambities en start een pilot (doe- en leertraject) voor vier panden in haar gemeentelijk vastgoedportefeuille. De opgedane ervaringen worden meegenomen in het vervolgproject verduurzamen gemeentelijk vastgoed.

Bijlagen:

Beslispunten

1. In de begroting van 2021 een investeringskrediet ad €414.730 beschikbaar te stellen voor het voorbereiding en uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen bij vier objecten.
2. De hieruit voortvloeiende structurele kapitaallasten ad €31.000 op te nemen in de begroting 2022-2025.
3. Per pand wordt een afspraak gemaakt over de verdeling van de voordelen tussen gebruiker en gemeente voordat met verduurzaming wordt begonnen.
4. Ter voorbereiding van het project verduurzamen gemeentelijk vastgoed een incidenteel voorbereidingskrediet van €60.000 voor externe inhuur beschikbaar te stellen en de kosten eenmalig te dekken uit de concernreserve.
5. Ter invulling van het communicatie traject een incidenteel budget ter beschikking te stellen van €3.500 en de kosten eenmalig te dekken uit de concernreserve.
6. De begrotingswijziging 2021 n.a.v. van de incidentele budgetten voor communicatie en inhuur vast te stellen.

Relatie met:

- ☐ Agendapunt: (bijv. een aangehouden stuk of een stuk wat nog moet komen of al geweest is)
- ☐ Toezegging:
- ☐ Amendement/motie:
-motie 170 energiescan,

- amendement 057 bij startnotitie verduurzaming vastgoed,
- startnotitie verduurzaming vastgoed.
- ☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Samenvatting

Het voorstel is om te starten met de verduurzaming van vier objecten, welke op basis van logische criteria zijn geselecteerd. Voornaamste criterium is hierbij dat de inschatting is dat deze panden de komende 5 jaar worden behouden (in lijn met amendement 057).

Andere criteria zijn:

- dat Vastgoed in 2021 onderhoud verricht waardoor er een kans ontstaat om gelijk verduurzamingsmaatregelen te treffen;
- voor de geselecteerde panden voldoet de gemeente hiermee aan de wet- en regelgeving;
- is er al eigen initiatief/draagvlak getoond door de huidige huurder.

De geselecteerde panden zijn:

- B.S. v.d. Oyelaan 39/Sixlaan 4, buurthuis en peuterspeelzaal;
- Aletta Jacobsplantsoen 97-99-101, buurtcentrum/kinderopvang etc.;
- Rosenburgherlaan 1/3, twee woningen;
- J.W. Frisolaan 16, kinderdagverblijf.

Investeringsbedragen zijn gebaseerd op een indicatieve kostenraming vanuit het team vastgoed en deels gebaseerd op offertes vanuit realistische verduurzamingsmaatregelen welke dit jaar uitvoerbaar zijn. Voor de vier panden wordt er eerst een uitwerking op technisch, sociaal en financieel vlak gedaan voordat maatregelen concreet worden uitgevoerd. Uitvloeisel hiervan is dat er per pand afspraken worden gemaakt tussen gebruiker van het pand en de gemeente over de verdeling van de voordelen voordat de gemeente overgaat tot het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen.

Leerervaringen nemen we mee voor de rest van de portefeuille, en dient als input voor het nieuw te formuleren verduurzamingsbeleid van het gemeentelijk vastgoed. Op deze manier kan er met behapbare stappen toegewerkt worden naar het einddoel, namelijk energieneutraal in 2030. Uitgangspunt van te nemen maatregelen zijn (naast voldoen aan wet- en regelgeving): CO2 besparing, uitvoerbaarheid en draagvlak. Indien de energierekening bij de huurder ligt, is het uitgangspunt dat een eventuele besparing op de energierekening als gevolg van verduurzaming (gedeeltelijk) terugvloeit naar de gemeente.

Hoe gaat team Vastgoed het doen?

De te nemen maatregelen worden langs het volgende, gebruikelijke, stappenplan (startnotitie verduurzaming vastgoed) gelegd:

1. Terugbrengen warmtevraag,
2. Ventilatie op orde voor gebruik,
3. Warmteafgifte optimaliseren naar laag temperatuurverwarming,
4. Alternatieve warmtebron installeren.

Een parallel spoor is het reduceren van de elektravraag (E) en het waterverbruik (W). De zogenaamde 'no regret'-maatregelen, die op korte termijn te treffen zijn, maken hiervan deel

uit. Als laatste spoor geldt het opwekken van duurzame elektra binnen de RES (grootschalig dak) en kleinschalig in de opwekking voor het gebouw zelf.

Doorkijk naar de portefeuille gemeentelijk vastgoed.

Aanvullend op de verduurzaming van de eerste vier panden wordt een meerjarig plan van verduurzaming aanpak opgesteld. Dit bestaat uit de volgende zaken:

1. De deskstudie uit 2019 vertalen naar de praktijk en actualiseren naar lonende maatregelen per individueel pand;
2. De beschikbaar gestelde middelen benutten en concreet starten met de verduurzaming van enkele panden;
3. Het door ontwikkelen van een aanpak en visie op de verduurzaming van de totale portefeuille.
4. Ontwikkelen van leerpunten: Hoe gaan we om met de gebruiker? Wat zijn technisch-economische goede investeringen? Hoe bereiden we een gebouw voor op de warmtetransitie?

Routekaart richting einddoel in 2030

De verduurzaming van deze eerste vier panden is een concrete start van een meerjarig project: zowel het klimaatakkoord als de gemeentelijke ambitie, streven naar een CO₂-neutrale en energiearme portefeuille in 2030 zijn de argumenten daartoe. De hierbij opgedane inzichten zullen bijdragen aan een reële (uitvoering)strategie voor de gehele portefeuille, inclusief nieuwbouw, scholen en ander gemeentelijk vastgoed.

Aanleiding: Coalitieakkoord en klimaatakkoord

Aangehaakt wordt bij de visie op energie en klimaat. Ook het landelijke klimaatakkoord brengt gemeentelijke verplichtingen met zich mee. In 2050 moet er ten opzichte van 1990 een CO₂-reductie van 95% zijn gerealiseerd, en de vastgoedportefeuille dient 100% aardgasvrij te zijn. Er was echter niet voldoende inzicht in de kosten en wetgeving van deze ambitie en regelgeving voor de vastgoedportefeuille. Daarom is een externe partij (BBN) gevraagd om een verkenning te maken naar de totaalopgave (zie startnotitie verduurzaming gemeentelijk vastgoed, oktober 2018). In motie 170 is naar deze verkenning gerefereerd als de 'energiescan' van de vastgoedportefeuille.

Beoogd effect

Met het aangevraagde krediet worden de hierboven genoemde panden verduurzaamd volgens de maatregelen die het team vastgoed heeft geïnventariseerd. Het team vastgoed vult daarmee de pilot is zoals deze geopteerd wordt.

1.1 Het voorstel past in het ingezette beleid.

Dit voorstel is een verdere uitwerking van de startnotitie verduurzaming vastgoed.

1.2 Voorbeeldfunctie gemeente Voorschoten.

De gemeente laat met deze pilot zien dat de gemeente serieus omgaat met haar verduurzamingsambities.

1.3 Verduurzamingsproces zo efficiënt mogelijk verloopt.

Maatregelen die nu worden genomen worden zoveel als mogelijk afgestemd op natuurlijke vervangingsmomenten van het meerjarenonderhoud om synergiekansen te benutten. Als deze koppelkansen zich voordoen in de pilot worden deze benut.

1.4 Pilot.

De pilot is een doe- en leertraject, Vastgoed doet ervaring op in het realiseren van de voorgestelde maatregelen voor de gehele vastgoedportefeuille.

1.5 Meten is weten.

Energieverbruik wordt actief bijgehouden. Meetgegevens worden gekoppeld aan klimaatgegevens, gebruikersgedrag, processen en CO2-metingen en luchtvochtigheid waardoor uitgebreide energie- en klimaatanalyse kan worden uitgevoerd.

1.6 Afspraken met gebruiker

De gemeente gaat met de gebruiker van het pand alvorens met verduurzaming wordt begonnen afspraken maken over de verdeling van de voordelen van de verduurzamingsmaatregelen.

Kanttelingen

1.1 Tijdelijke inhuur benodigd voor het project verduurzamen gemeentelijke portefeuille.

De pilot van de vier panden kan het team vastgoed vanuit haar eigen capaciteit uitvoeren. Voor het vervolgproject wordt budget gevraagd voor externe inhuur. De externe adviseur wordt ingezet voor het bepalen van een integraal afgestemd verduurzamingsbeleid (€ 60.000,00 begroot).

1.2 Investerings kunnen desinvesteringen zijn.

Investerings die nu gedaan worden, worden gedaan vanuit verduurzamingsaspecten. Er wordt getracht stil te staan bij natuurlijke vervangingsmomenten van elementen uit het meerjaren onderhoudsplan. Dit kan echter niet gegarandeerd worden. Verduurzamen kan leiden tot een desinvestering als er aanvullende onderhoudswerkzaamheden moeten worden uitgevoerd.

1.3 Integrale uitwerking van verduurzamingsmaatregelen ontbreekt.

Er is in de pilot geen rekening gehouden met functionele toekomstwaarde van de betrokken gebouwen en geen rekening gehouden met de demarcatie tussen verhuurder en huurder. Het team vastgoed heeft met de voorgestelde maatregelen puur het verduurzamen van het pand voor ogen.

1.4 Integraal energieadvies ontbreekt.

In de pilot focust het team vastgoed zich op verduurzamingsmaatregelen. Het team vastgoed houdt geen rekening met de huidige energie labels, gebouwschil, de aanwezige gebouw gebonden installaties en de verwachte energiebesparingen en terugverdiertijden.

1.5 Gebouw gebonden kosten

De voorgestelde maatregelen worden gedaan vanuit de pilot. De investeringen in de gebouwen moeten nog worden doorberekend in de kostendekkende huurprijs. Ook dienen nog afspraken te worden gemaakt tussen verhuurder en huurder over de besparingen op energielasten.

Communicatie/Inwonersparticipatie

De scope van dit raadsvoorstel reikt tot de voorbereiding en uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen voor vier panden. De communicatie haakt aan bij de integrale boodschap van de energietransitie. Verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed kan worden opgenomen als onderdeel van de verduurzamingsopgave van Voorschoten. Met de pilot heeft de gemeente een voorbeeldfunctie voor bewoners en bedrijven. Samen met communicatie stelt vastgoed een communicatieplan om inwoners te informeren en inspireren. Zodra de werkzaamheden beginnen, berichten we over het wat, waarom en hoe van de maatregelen met passende communicatiemiddelen.

Financiën

<u>Locatie</u>	<u>Maatregel</u>	<u>kosten</u>	<u>totale kosten</u>
B.S. v.d. Oyelaan 39/Sixlaan 4			
	Glas vervangen	€ 18.000,00	
	Zonnepanelen plaatsen	€ 40.000,00	
	Dakbedekking aanbrengen	€ 35.000,00	
	Elektra aanpassen	€ 7.500,00	
	LED verlichting aanvullen	€ 2.500,00	
		totale kosten	€ 103.000,00
Aletta Jacobsplantsoen 97-99-101			
	Wamtepomp tbv 99/101	€ 60.000,00	
	Glas vervangen	€ 37.500,00	
		totale kosten	€ 97.500,00
Rosenburgherlaan 1/3			
	Dakisolatie	€ 15.000,00	
	Vervangen dakbedekking	€ 23.000,00	
	Gevelisolatie	€ 5.600,00	
	Kruipruimte isolatie	€ 6.600,00	
	Glas vervanging	€ 2.600,00	
	Zonnepanelen plaatsen	€ 15.000,00	
	Elektra aanpassen	€ 1.500,00	
		totale kosten	€ 69.300,00
J.W. Frisolaan 16			
	Warmtepomp	€ 30.000,00	
		totale kosten	€ 30.000,00
NIET MEEGENOMEN: - schildwerk - asbestverwijderen - vergunningen - vervangende woonruimte - tijdelijke voorzieningen			
		Projectbegeleiding	€ 19.500,00
			€ 319.300,00
		Onvoorzien (10%)	€ 31.930,00
		Subtotaal	€ 351.230,00
Extern adviseur			€ 60.000,00
Communicatie			€ 3.500,00
		Totaal	€ 414.730,00

In dit voorstel wordt voor het voorbereiden en uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen bij vier objecten in het jaar 2021 een investeringskrediet aangevraagd ad **€414.730**. Dit bedrag is inclusief BTW. Een investering waarvan het investeringskrediet niet met het vaststellen van de begroting is geautoriseerd, moet voorafgaand aan het aangaan van verplichtingen door middel van een voorstel voor het vaststellen van een investeringskrediet door de raad worden geaccordeerd.

De structurele lasten van dit voorstel bedragen rond € 31.000 en worden meegenomen bij de berekening van de kapitaallasten vanaf het begrotingsjaar 2022.

Bij investeringen groter dan € 50.000 wordt de raad in het voorstel geïnformeerd over het effect van de investering op de schuldpositie van de gemeente.

Mogelijke besparingen en terugverdientijden van verduurzamingsmaatregelen zijn nog niet meegenomen in de pilot. Maatregelen versterken zich namelijk en juist de pilot is bedoeld om hier inzichten in te verkrijgen. Uiteraard zijn er besparingen, zo is in algemene zin een terugverdientijd van vijf jaar voor de realisatie van zonnepanelen te realiseren, en deze besparing wordt als voorbeeld meegenomen in een integraal verduurzamingsadvies voor de gehele gemeentelijke portefeuille. Een extern bureau assisteert het team vastgoed bij de ontwikkeling van een integraal afgestemd proces hiertoe. In een later stadium zal berekend worden wat dit voordeel is. Dit wordt te zijner tijd verwerkt in de gemeentelijke begroting tijdens één van de P&C producten.

Daarnaast is in dit voorstel ook nog geen rekening gehouden met de te wijzigen huuropbrengsten die in het kader van de kostendekkendheid mogen worden doorberekend aan de huurder van het pand. Deze baten zijn een voordeel op de gemeentelijke begroting. In een later stadium zal berekend worden wat dit voordeel is. Dit wordt te zijner tijd verwerkt in de gemeentelijke begroting tijdens één van de P&C producten.

Het feit dat deze structurele besparingen en voordelen (huuropbrengsten) nog niet zijn meegenomen in dit voorstel leidt ertoe dat er minder ruimte is in de begroting 2022-2025.

De incidentele lasten van dit voorstel bedragen in 2021 €60.000 voor externe inhuur van een adviseur en €3.500 voor het communicatietraject en kunnen niet worden gedekt binnen de begroting. In de begroting was enkel een PM post voor een investeringskrediet van verduurzaming vastgoed opgenomen.

De kosten moeten, voordat met de uitvoering kan worden gestart, op de begroting worden gebracht met een besluit van de gemeenteraad. Daartoe wordt het bijgaande raadsvoorstel en -besluit aan de raad voorgelegd. Voorgesteld wordt om de incidentele kosten te dekken door een eenmalige onttrekking uit de concernreserve ad €63.500 (extern adviseur en communicatie).

Schuldenplafond

In de Begroting 2021 is geconcludeerd dat er tot en met 2030 nog (slechts) € 16,4 mln. geïnvesteerd kan worden boven op de nu in de begroting opgenomen vervangingsinvesteringen. Met elke aanvullende investering teren we in op dit bedrag, ook leidt een investering ad €414.730 tot beperkte aanpassingen. Voor het meerjarenperspectief zijn er uiteraard consequenties. Er is minder ruimte over voor andere investeringen voor 2021 en in latere jaren.

Investeringsplafond

Bij een investering in 2021 van **€414.730** zijn de jaarlijkse afschrijvingslasten afhankelijk van de levensduur van de maatregelen €28.000. In de begroting 2021 is voldoende ruimte voor deze kapitaallasten. Het investeringsplafond (€ 100.000 jaarlijks) wordt niet overschreden.

Risico's

Zie kanttekeningen.

Duurzaamheid

De verduurzaming van de vier panden is een manier om aan de bewoners van de gemeente Voorschoten te laten zien dat de gemeente de politieke verduurzamingsambities invult. De ervaring die daarbij wordt opgedaan, wordt meegenomen in het project verduurzamen gemeentelijk vastgoed. Ook qua communicatie zullen we door middel van de ter beschikking staande media onze 'lessons learned' en verduurzamingsambities laten zien.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

Drs. N. Stemerding,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/20/047776/241598

De raad der gemeente Voorschoten;

Gelet op artikel 191 van de Gemeentewet en het Klimaatakkoord

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 4 mei 2021,

besluit:

1. In de begroting van 2021 een investeringskrediet ad €315.430 beschikbaar te stellen voor het voorbereiding en uitvoering van duurzaamheidsmaatregelen bij vier objecten.
2. De hieruit voortvloeiende structurele kapitaallasten ad €31.000 op te nemen in de begroting 2022-2025.
3. Per pand wordt een afspraak gemaakt over de verdeling van de voordelen tussen gebruiker en gemeente voordat met verduurzaming wordt begonnen, waarbij voor huurwoningen het uitgangspunt van woonlastenneutraliteit wordt gehanteerd.
4. Ter voorbereiding van het project verduurzamen vastgoed en de invulling van het communicatietraject een incidenteel budget van € 62.000 te ramen en de dekking hiervan te betrekken bij de besluitvorming over de Jaarstukken 2020 (raadsvoorstel nr. Z/21/051517/243449).

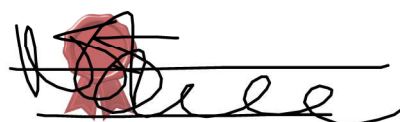
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 15 juli 2021

de griffier,



Drs. B.J. Urban

de voorzitter,



Drs. N. Stemerding