

Raadsplein besluitvormend

Datum 2 oktober 2017

onderwerp Verduurzamen gemeentelijke vastgoedportefeuille
portefeuillehouder Rene de Heer
informant Ackerman, Ronald (2414)
medeopstellers
afdeling Vastgoed
bijlagen Voorstel: Beslisnota Verduurzamen gemeentelijke
 vastgoedportefeuille

Voorgesteld besluit raad

1. In te stemmen met het starten met de pilot verduurzamen en hiervoor een krediet van € 2.455.000,-- beschikbaar te stellen;
2. Het benodigde krediet te dekken door de investering te activeren en in 15 jaar (technisch) en 25 jaar (bouwkundig) annuïtair af te schrijven en,
3. waar noodzakelijk herijking marktconforme huurprijzen over een te komen voor de lange termijn om een positieve businesscase te realiseren en daarmee de dekking van het krediet te garanderen;
4. De kapitaallasten te dekken uit de gerealiseerde besparingen op energiekosten;
5. Daarnaast een bedrag van € 2.130.000,-- uit de "Reserve D09 "Onderhoud gemeentelijke huisvestingspanden" in te zetten vooruitlopend op de jaarlijkse onderhoudskosten opgenomen in de MJOP.

Beslisnota voor de raad

Datum 12 september 2017
Nummer OW2017.RFA-02.02

Openbaar

Onderwerp Verduurzamen gemeentelijke vastgoedportefeuille
Versienummer 1

Portefeuillehouder René de Heer

Informant Ronald Ackerman
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / OWV
Telefoon (038) 498 2414
Email R.Ackerman@zwolle.nl

Bijlagen Raadsbesluit d.d. 2 mei 2016

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 In te stemmen met het starten met de pilot verduurzamen en hiervoor een krediet van € 2.455.000,-- beschikbaar te stellen;
- 2 Het benodigde krediet te dekken door de investering te activeren en in 15 jaar (technisch) en 25 jaar (bouwkundig) annuïtair af te schrijven en,
- 3 waar noodzakelijk herijking marktconforme huurprijzen over een te komen voor de lange termijn om een positieve businesscase te realiseren en daarmee de dekking van het krediet te garanderen;
- 4 De kapitaallasten te dekken uit de gerealiseerde besparingen op energiekosten;
- 5 Daarnaast een bedrag van € 2.130.000,-- uit de "Reserve D09 "Onderhoud gemeentelijke huisvestingspanden" in te zetten vooruitlopend op de jaarlijkse onderhoudskosten opgenomen in de MJOP.

Datum 12 september 2017
Nummer OW2017.RFA-02.02

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De gemeenteraad van Zwolle heeft op 17 juli 2017 het ambitiesdocument voor de energietransitie vastgesteld. Zwolle wil uiterlijk in 2050 energieneutraal te zijn. In 2025 is de hoeveelheid CO₂-uitstoot ten opzichte van 1990 gereduceerd met 25%. Daarnaast zal 25% van de totale energievraag op duurzame wijze worden opgewekt. Zelf daarin actief een rol spelen is daarin een belangrijke impuls. Om die reden kijkt de gemeente ook naar zichzelf. Voor onderwerpen waar we zelf invloed op hebben nemen we verantwoordelijkheid. Een voorbeeld is het overschakelen op LED-verlichting van de Zwolse straatverlichting. Andere voorbeelden zijn het rekening houden met duurzaamheid bij de nieuwbouw van maatschappelijke voorzieningen, zoals Zwembad De Vrolijkheid en Het Anker. En we kijken ook naar onze portefeuille met gemeentelijke gebouwen. Daarnaast is op veel van de gemeentelijke gebouwen de afgelopen jaren zonnepanelen gelegd.

Dit voorstel richt zich vooral op het verbeteren van de bouwfysische aspecten zoals isolatie, warmtesystemen, ventilatie en daarmee op het besparen op energieverbruik. Hiermee is een gebouw en het gebruik van het gebouw nog niet energieneutraal. Aanvullend zal op andere locaties naar compensatie of aanvullende opwek gezocht moeten worden, dit als onderdeel van het proces rondom de energietransitie.

In mei 2016 heeft de gemeenteraad besloten (korte uiteenzetting) in te zetten op het verduurzamen van het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed. Hiertoe nemen we deel aan het pilotproject P-ESCO. De P-ESCO is een provinciaal initiatief om de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed op regionale schaal te bevorderen. Door deel te nemen aan het pilotproject van de P-ESCO draagt de gemeente bij aan het ontwikkelen van een regionaal expertisecentrum voor de verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed.

Naast deelname aan het pilotproject P-ESCO is besloten om ook zelf in te gaan zetten op verduurzamen. We gebruiken hiervoor onze eigen kennis en expertise en versterken dit door waar nodig externe expertise in te schakelen.

Inmiddels zijn er business cases doorgerekend van een zevental gebouwen en is duidelijk geworden op welke wijze deze gebouwen verduurzaamd kunnen worden. Het doel hierbij is om de betrokken gebouwen een aantal stappen in energielabel te laten verbeteren, de CO₂ uitstoot te verminderen en de exploitatiekosten van het gebouw te verlagen. De volgende gebouwen zijn hiervoor onderzocht:

- a. Celecentrum, papenstraat 7-13
- b. Stadhuis, Grote Kerkplein 15 (ook onderdeel werk met werk van project HNW)
- c. Gemeentewerf, Morsestraat 5
- d. Wijkcentrum Holtenbroek, Bachlaan 20
- e. Wijkcentrum Windesheim, Geert Grooteweg 21
- f. Dr. Hengeveldcollege, dr. Hengeveldweg 2
- g. Bagijnensingel 4-6

Datum 12 september 2017
Nummer OW2017.RFA-02.02

Genoemde zeven gebouwen dienen als basis voor deze pilot en ter onderbouwing voor te realiseren besparingen. Als gevolg van diverse ontwikkelingen en medewerking van huurders/gebruikers kan de lijst van zeven gebouwen nog wijzigen. De gebouwen die uiteindelijk zullen deelnemen aan de pilot, worden maximaal verduurzaamd binnen de reikwijdte en financiële uitgangspunten van deze pilot en bijbehorende kaders van dit besluit.

In tegenstelling tot wat is vermeld in het voornoemde besluit van mei 2016 kunnen we gezien de huidige voortgang u niet binnen de gestelde termijn van anderhalf jaar een terugkoppeling met bevindingen voorleggen. Wij verwachten na instemming met dit besluit in de zomer van 2018 de raad nader te kunnen informeren over de voortgang.

Beoogd effect

1. Door het nemen van duurzaamheidsmaatregelen wordt er een jaarlijkse energiebesparing en CO² reductie gerealiseerd, hiermee dragen we bij aan de energieopgave van de gemeente Zwolle.
2. Door zelf de regie op de uitvoering van de duurzaamheidsmaatregelen te houden doen we werkenderwijs veel kennis op die zeer waardevol is voor de verdere verduurzaming van de gehele gemeentelijke vastgoedportefeuille. Zodoende zijn wij in staat nog beter bij te dragen aan de energieopgave.

Argumenten

1.1 Er is krediet benodigd om de verduurzaming uit te kunnen voeren.

Met het beschikbaar stellen van het krediet ontstaat de mogelijkheid de pilot voor de verduurzaming van zeven gebouwen uit te voeren. Hiermee levert gemeente Zwolle een substantiële bijdrage aan het streven om in 2050 energieneutraal te worden.

1.2 Dekking krediet d.m.v. annuïteit.

De dekking van de extra investering benodigd voor de verduurzaming wordt gevonden in een afdracht van de energiebesparing welke door de gebruiker, na het uitvoeren van de besparingsmaatregelen wordt behaald. Deze besparing wordt vooraf rekenkundig vastgesteld. Door een deel van de besparing ten gunste te laten komen van de gebruiker (split incentive) ontstaat er betrokkenheid bij de gebruikers waardoor mogelijk een nog hogere besparing kan worden behaald. De looptijd van businesscases is 25 jaar.

1.3 Dekking krediet d.m.v. herijking marktconforme huur.

Voor volledige dekking van het krediet is het noodzakelijk bij één van de te verduurzamen gebouwen de huur te verhogen. Uitgangspunt hierbij is dat de totale verduurzaming deze huurverhoging rechtvaardigt, marktconform en een direct gevolg van de verduurzaming is.

Datum 12 september 2017
Nummer OW2017.RFA-02.02

1.4 Voorbudgetteren MJOP

Doordat er vooruitlopend op de verstrekking van het jaarlijkse budget ten behoeve van het onderhoud van de totale portefeuille, investeringen noodzakelijk zijn, dient er een 'voorinvestering' te worden gedaan ten behoeve van de werkzaamheden opgenomen in de MeerJarenOnderhoudsPlanning (in het vervolg: MJOP) van het gebouw. Werkzaamheden worden eerder uitgevoerd dan gepland waardoor het budget eerder beschikbaar dient te worden gesteld.

1.5 Split incentive

Gebruikers van de te verduurzamen gebouwen delen mee in de besparing. Deze besparing wordt vooraf rekenkundig vastgesteld en het toepassen van de split incentive is maatwerk.

Door een deel van de besparing ten gunste te laten komen van de gebruiker (split incentive) ontstaat er betrokkenheid bij de gebruikers waardoor mogelijk een nog hogere besparing en bewustwording kan worden gerealiseerd.

Financiën

Ten behoeve van de verduurzaming benodigde extra investeringen wordt voorgesteld een projectkrediet in te stellen van € 2.455.000,--. Daarnaast dient een voorbudgettering plaats te vinden van € 2.130.000,-- ten behoeve van de voorinvestering welke gedaan wordt ten laste van de reserve (Reserve D09 "Onderhoud gemeentelijke huisvestingspanden) onderhoud voor het uitvoeren van werkzaamheden opgenomen in de MJOP.

Vanuit de verschillende individuele businesscases vindt er dekking plaats voor de financieringslast van € 2.455.000,--. Uitgangspunt hierbij is dat de investering zich in 25 jaar terugverdient. De totale businesscases wordt doorgerekend op basis van 25 jaar waarbij het uitgangspunt is dat technische installaties na ommekomst van de levensduur van 15-20 jaar worden vervangen op basis van regulier meerjaren onderhoud. Laatst genoemde investering zal dus worden bekostigt uit het reguliere onderhoudsbudget.

Door de investering annuïtair af te schrijven en deze financiering te dekken vanuit de besparing en huurverhoging welke gerealiseerd wordt in de verschillende businesscases ontstaat er een jaarlijkse last welke gedurende de eerste 15 en laatste 10 jaar gelijk is. Naast de annuïteit zal ten laste van de netto besparing 10% worden gereserveerd voor een 'risico reserve' en een split incentive van 10% zal worden uitgekeerd aan de gebruiker van het te verduurzamen gebouw. Dit deel van de totale investering dient incidenteel in de vorm van een krediet beschikbaar te worden gesteld.

Een gedeelte van de totale investering kan worden voldaan door vervangingsinvesteringen welke reeds zijn opgenomen in de MJOP en dus op de planning staan slimmer en gecombineerd met andere maatregelen in te zetten. We maken hier werk met werk door de geplande vervangingsinvesteringen duurzaam aan te wenden. Kortgezegd komt het erop neer dat onderhoudswerkzaamheden en vervangingsinvesteringen gezamenlijk worden aangewend om de verduurzaming te bespoedigen. Dit deel van de totale investering wordt gedekt uit de Reserve D09 "Onderhoud gemeentelijke huisvestingspanden". De reserve zal ondanks deze vroegtijdige onttrekking voldoende blijven voor een financieel gezonde reserve.

Datum 12 september 2017
Nummer OW2017.RFA-02.02

Overzicht financiën

Totale investering	:	€ 4.585.000,--	
Bijdrage MJOP	:	€ 2.130.000,--	
Benodigd Krediet	:	€ 2.455.000,-- (annuïtair, € 517.000,-- voor 15 jr. en € 1.938.000,-- voor 25 jr.)	
		Jaar 0-15	Jaar 15-25
Bruto besparing	:	€ 119.000,--/jr.	€ 119.000,--/jr.
Kapitaallast	:	€ 131.000,--/jr.	€ 93.000,--/jr.
Split incentive	:	€ 2.500,--/jr.	€ 2.500,--/jr.
Risicopot	:	€ 4.200,--/jr.	€ 4.200,--/jr.
Netto besparing	:	€ -18.700,-- /jr.	€ 19.300,-- /jr.
Vermindering uitstoot		ca. 830.000 kg CO2	

Risico's

1. Het uitblijven van medewerking van de huidige huurder/gebruiker kan verduurzaming van de opgesomde gebouwen in de weg staan. Door het, indien noodzakelijk, selecteren van andere gebouwen is het risico in algemene zin voor de verduurzaming zeer beperkt.
2. Het niet halen van de gewenste besparing bij één of meerdere gebouwen is een risico. Het tekort in de businesscase dat hierdoor ontstaat zal binnen het totaal moeten worden opgevangen. Hiertoe wordt in de businesscases een risicotoeslag berekend waarmee een reserve wordt gecreëerd om tegenvallende besparingen op te vangen.
3. Indien de rekening voor Gas en Elektra op naam van de gebruiker staat, dient met deze gebruiker een aanvulling op de huurovereenkomst te worden overeengekomen waarin wordt vastgelegd dat de besparing welke kan worden behaald dient te worden afgedragen aan de gemeente (split incentive). Indien een gebruiker hier niet toe bereid is kan de investeringslast niet worden gedragen en kan dus niet worden overgegaan tot de verduurzaming op basis van een sluitende businesscase.
4. Het niet voortzetten van de relatie met huidige gebruiker kan worden gezien als een risico daar met deze huurder afspraken zijn gemaakt over de split incentive. Met een nieuwe gebruiker zullen vergelijkbare afspraken gemaakt moeten worden of de huurprijs overeenkomstig de split incentive worden verhoogd.

Datum 12 september 2017
Nummer OW2017.RFA-02.02

Communicatie

Met de gebruikers van de gebouwen zullen afspraken worden gemaakt over de uit te voeren werkzaamheden en over de wijze waarop de besparing en de split incentive zal worden verrekend.

Vervolg

Contact opnemen met huurders/gebruikers van de te verduurzamen gebouwen voor het maken van afspraken over de split incentive en het vervolgens uitzetten en begeleiden van de verduurzamingswerkzaamheden.

Openbaarheid

Dit raadsbesluit is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Jaargang	2017
Kenmerk	38541
Onderwerp	Verduurzamen gemeentelijke vastgoedportefeuille

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 12-09-2017

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 2 oktober 2017,

de voorzitter,

de griffier,