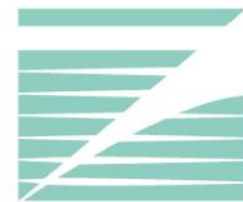


Project Verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2015



Voortgang

(Lester Agten en Hans de Groot)



Gemeente **Zeist**

Wat hebben we tot nu toe gedaan?



Onderzoeksfase:

Vastgesteld is Ambitie (gemiddeld energielabel A, minimaal B),
Omvang (volledige portefeuille, excl. woonwagens) en Looptijd (3 of 6 jaar)

Nb. Energielabel A is de paraplu (bekendheid bij raad en samenleving)
Gestreefd wordt naar optimale Co2 reductie en lagere energielasten.

- Pilot van 7 objecten en 2 second opinions
- Daarna 2 x 20 objecten (via tranches), totaal 48 objecten
- Op objectniveau is een 0-meting uitgewerkt:
 - Actualisatie huidige MOP
 - Huidig energielabel bepaald
 - Pakket aan duurzame maatregelen
 - Per maatregelpakket de investeringsbehoefte (incl. TerugVerdienTijd)
 - Per maatregelpakket het besparingspotentieel (CO2 en energielasten)
- Schoolbesturen enthousiast gemaakt om ook te verduurzamen
- Participeren binnen werkgroepen (koplopers) op het gebied van verduurzamen (gemeentelijk vastgoed, zwembaden en scholen).

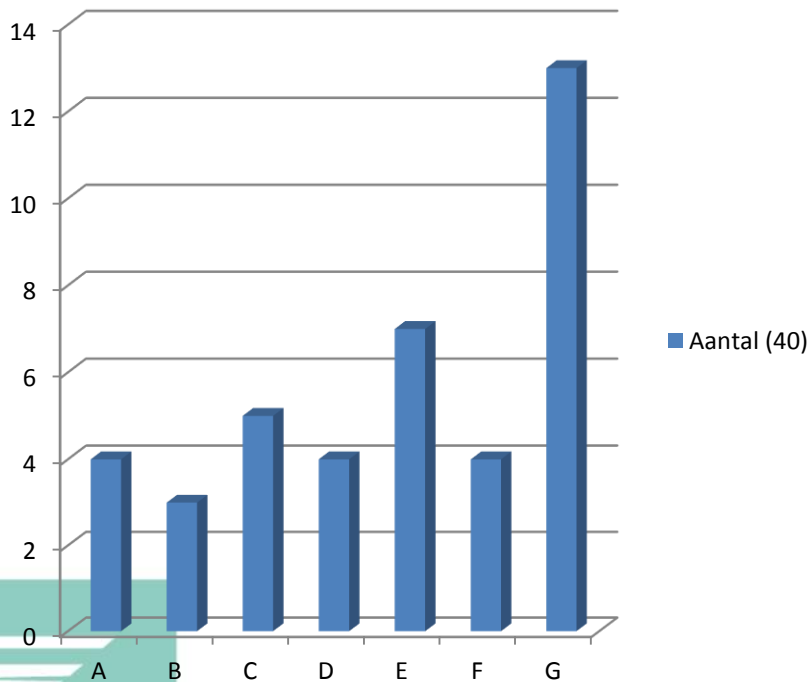


Huidige cijfers 1/2



Overzicht huidige energielabels

Aantal (40)



Overzicht benodigde investering per scenario (27 objecten)

Huidige cijfers 2/2

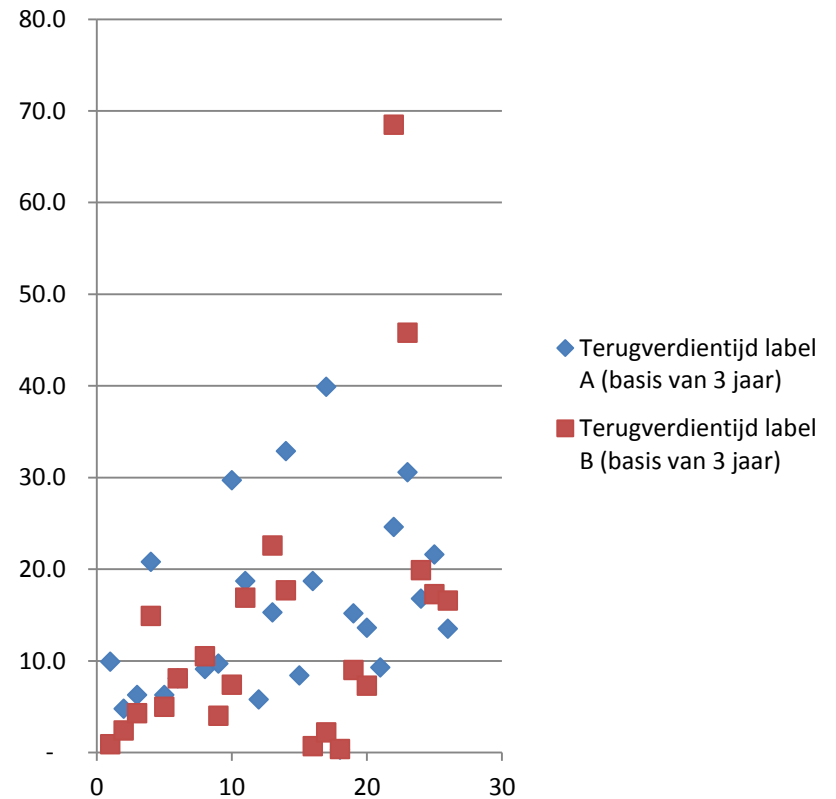
Overzicht huidige besparing in CO₂ reductie (op basis van 27 gebouwen)

Energie label A	in Ton CO ₂	281	378
	in %	-33%	
Energie label B	in Ton CO ₂	140	288
	in %	-17%	-43%

Kanttekening:

- Momentopname
- Blijft maatwerk
- Uitbijters (als gebouw al op A zit, is geen B pakket opgesteld.
- Zwembad is (nog) niet meegenomen
- TVT is platte berekening
- Fluctuatie index, rente en energieprijzen zijn niet meegenomen

Overzicht TerugVerdientTijd per energielabel (op basis van 3 jaar = negatief scenario en op basis van 27 objecten)



Wat gaan we doen in 2015?



Planning:

- Eind 2014 besloten om vastgoedportefeuille te knippen in 3 delen (scholen, woningen en gemeentelijk vastgoed)
- Focus op gemeentelijk vastgoed:
 - 0-meting op objectniveau (overige circa 60 panden)
 - SWOT analyse (light vorm) per pand
 - Totale investeringsbehoefte bepalen
 - Onderzoek naar dekking voor totale investering
 - Schrijven raadsvoorstel (planning oktober 2015)
 - 4 basisscenario's (A 3, A 6, B 3 en B 6)
 - Tevens een Optimale scenario (op basis van brede afweging; toekomst, investering, politiek etc.)
 - Uitvoering 1 januari 2016



Dekkingsvoorstel voor het project



Grofweg twee soorten eigenaar/gebruiker relaties:

1. Vastgoed waarbij Zeist zowel eigenaar als gebruiker is
2. Vastgoed waarbij Zeist eigenaar is, maar de gebruiker een externe partij is

Splitsing van de soort relatie is belangrijk, want hierdoor wordt inzichtelijk wie de energierekening betaalt

Ad.1 Gemeente Zeist betaalt de energierekening

Ad.2 De gebruiker betaalt zelf de energierekening, waardoor de situatie ontstaat dat eigenaar investeert en gebruiker profiteert (= split incentive).



Dekking van de investering (deel 01)

Gemeente Zeist is eigenaar en gebruiker

Voor het vastgoed waarbij gemeente Zeist zowel eigenaar als gebruiker is, kan de volgende dekking in ieder geval gebruikt worden:

- Bestaande onderhoudsbudgeten (MOPs) vastgoed
- Energiebudgeten

Verder wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn binnen:

- Bestaande reserves
- Bestemming vanuit het jaarrekeningresultaat
- Externe financiering (o.a. lening, subsidie)



Dekking van de investering (deel 02)

Gemeente Zeist is eigenaar en externe partij is gebruiker

Voor het vastgoed waarbij gemeente Zeist eigenaar is maar de gebruiker is een externe partij (= split incentive), kan de volgende (interne) dekking in ieder geval gebruikt worden:

- Bestaande onderhoudsbudgetten (MOPs) vastgoed

Om de split incentive op te heffen, zijn er reeds 5 gesprekken gevoerd met gebruikers om te inventariseren 1.) enthousiasme om te verduurzamen en 2.) bijdragen aan verduurzaming.

Conclusie is dat gebruikers willen verduurzamen!!



Dekking van de investering (deel 02)

De wijze waarop men wil bijdragen is verschillend en wordt geïncubiseerd.

- Via hogere huurlasten
- Via hogere servicekosten
- Zelf investeren
- Uitgewerkt moet worden:
 - Welke contractvorm? (standaard of maatwerk)
 - Wil de gemeente de gebruiker laten “meeprofitieren”? (100% of bv 90/10)
 - Duur van het contract. Wat doen we nadat de investering is terugverdiend?
 - Welke afspraken qua gebruik en afrekening worden er gemaakt
 - Onderzocht wordt of een greenleasecontract een goede basis vormt.





Gemeente **Zeist**



Publiekshal ■ Het Rond 1, Zeist

Postbus 513, 3700 AM Zeist

telefoon 14 030 ■ zeist@zeist.nl ■ www.zeist.nl

twitter.com/gemeentezeist ■ facebook.com/gemeentezeist

austerlitz ■ bosch en duin ■ den dolder ■ huis ter heide ■ zeist