

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang : 2017
Registratienummer : 2017/6213
Datum : 28 maart 2017

Onderwerp : Duurzaam en energiezuinig gemeentelijke vastgoed

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2017/2967.

Voorstel:

- 1 De nota "Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed" vast te stellen;
Daarmee wordt ook besloten:
 - a. De ambitie "energieneutraal vastgoed" hierna te concretiseren door duurzaamheidsmaatregelen te treffen met een terugverdientijd van maximaal 15 jaar. Daarbij te streven naar energielabel A+ voor gebouwen. Voor de resterende energievraag gebruik te maken van lokaal opgewekte duurzame energie;
 - b. Als financieel vehikel te kiezen voor Duurzaamheids Object Exploitaties (DOE) waarbij de investeringen in duurzaamheidsmaatregelen worden gedekt uit de lagere uitgaven op de post energie.
- 2 Een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen en te dekken uit de algemene reserve ad. € 420.000,-. Bovenstaande financiële gevolgen onderdeel laten zijn van besluitvorming via de Voorjaarsrapportage 2017. Bij vaststelling van de Voorjaarsrapportage door de raad, is de hiervoor genoemde financiële ruimte ad. € 420.000,- formeel beschikbaar;

Publiekssamenvatting

De gemeente Alphen aan den Rijn wil tot de koplopers op het gebied van duurzaamheid en klimaat behoren. Daarom heeft de gemeenteraad de zeer hoge ambitie dat de gemeentelijke gebouwen in 2025 energieneutraal zijn. De komende jaren worden daarvoor zoveel mogelijk gebouwen energiezuinig gemaakt. Dit leidt tot een besparing op het gas- en elektriciteitsgebruik van naar schatting ruim 30%. Voor het resterende verbruik wordt lokaal geproduceerde duurzame energie aangekocht.

Tot en met het jaar 2020 investeert de gemeente naar verwachting € 3 miljoen aan isolatie, energiezuinige verwarming en koeling, verlichting, ventilatie en zonnepanelen op daken.

Deze kosten worden terugverdiend door besparing op energieverbruik.

Het energiezuinig maken van gemeentelijke gebouwen draagt bij aan het centrale doel van het Alphense duurzaamheidsbeleid: *"In het jaar 2050 is de samenleving van Alphen aan den Rijn fossiel brandstofvrij en energie- en CO2-neutraal."*

Dit voorstel zet de ambitie neer, schetst de werkwijze hoe de doelen te bereiken en biedt een organisatievorm om de ambities waar te maken.

Kerngegevens

Inleiding

Dit besluit gaat over de duurzaamheidsambitie van de gemeente Alphen aan den Rijn om in 2025 energieneutraal gemeentelijk vastgoed te hebben.

Het door de gemeenteraad in 2015 vastgestelde duurzaamheidsbeleid 2014–2020 noemt acht projecten voor de samenleving en acht projecten voor de gemeentelijke organisatie.

Middels een brief zijn het college en de raad onlangs geïnformeerd over de voortgang. De duurzaamheidsambitie voor het gemeentelijk vastgoed is één van de projecten.

De gemeente is eigendom van veel kapitaalgoederen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kapitaalgoederen in de buitenruimte en –goederen in “stenen” (gebouwen). Voor het in stand houden van onze kapitaalgoederen worden respectievelijk beheers- en onderhoudsplannen opgesteld.

Voor de gebouwen is een nieuw Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld. In dit MJOP zijn de nieuwe wettelijke kaders voor duurzaamheid opgenomen. Dit MJOP zal in 2017 aan de raad worden aangeboden ter vaststelling.

De duurzaamheidsambitie van de gemeente Alphen aan den Rijn gaat verder dan de wettelijke verplichting.

In de nota wordt de ambitie van energieneutraal gemeentelijk vastgoed in 2025 verder uitgewerkt. Het gaat dan om bestaande bouw. Nieuwbouw maakt hier geen onderdeel van uit. Om de duurzaamheidsambitie waar te kunnen maken dienen een aantal basisvoorwaarden helder te zijn.

1. Een haalbare ambitie.
2. De uitvoering en organisatie regelen.
3. Een passende financiële werkwijze voor investeringen en opbrengsten.

De besluitvorming sluit aan op deze drie punten.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door het eigen vastgoed energiezuinig te maken, geeft de gemeente het goede – duurzame – voorbeeld. Op deze manier wil de gemeente bewoners en bedrijven inspireren dit goede voorbeeld te volgen en zelf ook bij te dragen aan een duurzaam Alphen aan den Rijn.

Huurders en gebruikers van maatschappelijk vastgoed worden bij de uitvoering betrokken.

Naast technische maatregelen is bewustwording en bewust-handelen nodig om een zo groot mogelijke energiebesparing te bereiken.

Kader

Wettelijk kader

- Wettelijk zijn gemeenten verplicht voor gebouwen (bij een verbruik van meer dan 50.000 kWh of 25.000 m³ gas) om energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van minder dan 5 jaar (Erkende maatregelenlijsten Activiteitenbesluit Wet milieubeheer);

- Europese regelgeving verplicht de gemeente tot rapportage over energieverbruik (EED);
- Een energielabel is verplicht voor gebouwen van 500 m² of meer met een publieksfunctie en bij verkoop en verhuur (Europese richtlijn EPBD);

Gemeentelijk Kader

- Kadernota vastgoed (mei 2015) en het door de gemeenteraad in 2015 vastgestelde duurzaamheidsbeleid 2014–2020: de ambitie dat het gemeentelijk vastgoed in 2025 energieneutraal is. Daarbij mag gebruik gemaakt worden van lokaal opgewekte duurzame energie om deze ambitie te halen. .
- Het prestatie-overzicht uit de Programmabegroting 2015–2018: speciale aandacht krijgt het terugdringen van het bestaande energieverbruik. Hierbij zal de gemeentelijke organisatie voorbeelden geven. Voor de eigen relevante gemeentelijke gebouwen wordt een energiescan uitgevoerd teneinde maatregelen te treffen om het energielabel van de gebouwen te verbeteren.
- Motie 068–2014: Onderzoeken hoe gemeentelijk vastgoed verduurzaamd kan worden
- De Motie ‘Benutten dak Swaenendrift voor zonne-energie’ (24 november 2016)
- De in november 2016 door de raad aangenomen motie Green Deal/Duurzaamheid onderwijsinstellingen. De motie roept het college onder andere op om te onderzoeken of er gemeentelijk Green Deals afgesloten kunnen worden voor bestaande onderwijsgebouwen en om de kosten daarvoor in beeld te brengen.

Argumenten

– Investeren in duurzaamheid en structureel lagere energielasten

Het energiezuinig maken van het bestaande vastgoed is een ingrijpende en omvangrijke operatie die extra inzet van de organisatie vraagt. De baten daarvan zijn een bijdrage aan duurzaamheid (voorbeeldrol gemeente, lagere CO₂-uitstoot) en structureel lagere energiekosten.

Het onderhoud van gemeentelijke gebouwen is tot het jaar 2035 vastgelegd in meerjarenonderhoudsprogramma's (MJOP's). Deze zijn sober en doelmatig. De voorziene onderhoudskosten zijn gemiddeld circa € 2,5 miljoen per jaar. In deze kosten is geen rekening gehouden met het energiezuinig maken van gebouwen.

De Alphense ambitie 'energie-neutraal vastgoed' betekent dat aanzienlijke extra investeringen noodzakelijk zijn. Doordat energiebesparing leidt tot lagere energierekeningen, verdienen deze investeringen zich geleidelijk terug. De kosten en baten zullen per object in een Duurzaamheids Object Exploitatie (DOE) op een rij worden gezet. Deze DOE's zullen, omdat het exploitaties zijn, door de raad moeten worden vastgesteld. Op deze wijze kunnen duurzaamheidsmaatregelen voorgefinancierd worden. De besparingen dienen als (gehele/ gedeeltelijke) dekking.

Op basis van in 2016 verricht vooronderzoek staat het college een aanpak voor in twee stappen:

Stap 1: aanpak van gebouwen in de periode tot en met het jaar 2020

Stap 2: aanpak van gebouwen tussen 2021 en 2025).

Stap 1 wordt gezet na dit besluit en bij het beschikbaar komen van het projectbudget in de voorjaarsnota.

Voorafgaand aan stap 2 wordt in 2020 een voorstel worden opgesteld voor de uitvoering van stap 2. De aanpak vanaf 2021 wordt gebaseerd op een evaluatie van de opgedane leerervaringen en resultaten.

– Bijzondere punten van aandacht

Naast bovenstaande aanpak in twee stappen, zijn er enkele bijzondere aandachtspunten. In de bijlage zijn deze verder uitgewerkt.

- **Nieuwbouw**

Dit voorstel en het benodigde budget richten zich op de bestaande bouwvoorraad. Nieuwbouw van gemeentelijk vastgoed dient volgens het door de raad in 2015 vastgestelde duurzaamheidsbeleid vanaf het jaar 2018 tenminste energieneutraal te zijn

- **Monitoring**

De monitoring van het gemeentelijk energieverbruik is nog niet op orde en vergt een extra investering. Energiemonitoring maakt het energieverbruik inzichtelijk. Energiemonitoring en management zijn op korte termijn winstgevend, wanneer afwijkend energieverbruik direct zichtbaar wordt en de oorzaken daarvan snel achterhaald kunnen worden.

Financiële consequenties

De financiële consequenties van dit voorstel zijn beperkt tot het beschikbaar stellen van een voorbereidingsbudget via de voorjaarsnota. De duurzaamheidsinvesteringen zelf zullen via de Duurzaamheids Object Exploitatie (DOE) worden vormgegeven.

Omdat deze werkzaamheden deels bovenop de bestaande werkzaamheden komen, wordt ook budget gevraagd voor extra personele inzet. Dit is o.a. bedoeld om voortgang in het project te houden en om de geschetste methode, om per object een duurzaamheidsexploitatie, te realiseren.

Voor 2017 en 2018 samen wordt een budget van € 420.000,-gevraagd

Specificatie voorbereidingsbudget

Activiteit	Investering	Uitvoering 2017-2018
Projectleider (regie en inhoud)	€ 100.000,00	2017-2018
Projectondersteuning	€ 70.000,00	2017-2018
Opstellen en beheer DOE's	€ 100.000,00	2017-2018
Aanschaf en licentie monitoringprogramma energieverbruik	€ 50.000,00	2017-2018
Onderzoek, advies; aanvragen subsidies. (dakbelasting zonnepanelen)	€ 25.000,00	2017-2018
Duurzaamheidsscan objecten incl uitwerken. (tbv de DOE's))	€ 40.000,00	2017-2018
Communicatie	€ 20.000,00	2017-2018
Optimaliseren gebruik WKO's	€ 15.000,00	2017-2018
Totaal	€ 420.000,00	

Participatie

Voor de uitvoering is de betrokkenheid van huurders en gebruikers belangrijk, zowel voor financiële aspecten (hogere huurprijs bij lagere energiekosten of minder subsidie) als voor wat betreft beheer van installaties en energiezuinig gedrag. Een eerste en zonder substantiële kosten te zetten stap is dat alle gebruikers van gebouwen letten op de mogelijkheden voor energiebesparing. Verlichting, verwarming en koeling gebruiken op dit moment vaak onnodig veel energie, vooral op die dagdelen dat gebouwen niet gebruikt worden.

Waar zonnepanelen geplaatst worden op gemeentelijke gebouwen, kan gebruik gemaakt worden van de zogenoemde postcoderoos-regeling (korting op de energiebelasting). Bewoners en bedrijven in de omgeving kunnen met deze landelijke regeling participeren in de investering en in de opbrengst van zonnepanelen. In lijn met de motie 'Benutten dak Swaendrift (SWA) voor zonne- energie' (24 november 2016) is op initiatief van Energiek Alphen technisch en financieel verkend of het mogelijk is om één van de grootste postcoderoosprojecten in Nederland in te richten. Op het dak van SWA is plaats voor meer dan 1.500 zonnepanelen. De gemeente gaat de realisatie van dit project actief ondersteunen door mee te werken aan de promotie van postcoderoos-initiatieven in het algemeen.

Locatiegegevens

Bestaande gemeentelijke vastgoedportefeuille in de gemeente Alphen aan den Rijn.

Realisatie

Dit voorstel heeft betrekking op de geschetste aanpak van 70 panden van het gemeentelijk vastgoed tot en met het jaar 2020. In 2020 wordt de tot dan gevolgde aanpak geëvalueerd. Dan wordt dan een voorstel gedaan hoe – op basis van deze ervaringen – de aanpak van het overige vastgoed in de periode 2021–2025 zal plaatsvinden.

Bijlage:

– nota: Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Jaargang : 2017

Registratienummer : 2017/6213

Onderwerp : Duurzaam en energiezuinig gemeentelijke vastgoed

Behoort bij besluitformulier met registratienummer 2017/2967.

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 maart 2017,

besluit:

- 1 de nota "Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed" vast te stellen. Daarmee wordt ook besloten:
 - a de ambitie "energieneutraal vastgoed" hierna te concretiseren door duurzaamheidsmaatregelen te treffen met een terugverdientijd van maximaal 15 jaar. Daarbij te streven naar energielabel A+ voor gebouwen. Voor de resterende energievraag gebruik te maken van lokaal opgewekte duurzame energie;
 - b als financieel vehikel te kiezen voor Duurzaamheids Object Exploitaties (DOE) waarbij de investeringen in duurzaamheidsmaatregelen worden gedekt uit de lagere uitgaven op de post energie;
- 2 een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen en te dekken uit de algemene reserve ad. € 420.000,-. Bovenstaande financiële gevolgen onderdeel te laten zijn van besluitvorming via de Voorjaarsrapportage 2017. Bij vaststelling van de Voorjaarsrapportage door de raad, is de hiervoor genoemde financiële ruimte ad. € 420.000,- formeel beschikbaar.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Nota Op weg naar duurzaam gemeentelijk vastgoed

Vastgesteld in de openbare vergadering van 20 april 2017.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

de voorzitter,

drs J.A.M. Timmerman

mr.drs. J.W.E. Spies