gemeente Den Helder

Raadsvoorstel

Registratienummer:	RVO17.0090	Portefeuillehouder:	L. Kuipers
Van afdeling: Behandelend ambtenaar: Telefoonnummer: E-mail adres:	Ruimte en Economie J.R. Balai (0223) 67 8894 j.balai@denhelder.nl	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen: • ID17.04716 Meerjaren uitvoeringsplan verduurzaming gemeentelijk vastgoed • ID17.04319 Investeringsschema duurzame maatregelen	
Onderwerp:	Meerjaren uitvoeringsplan verduurzaming gemeentelijk vastgoed		

Gevraagd besluit:

1. Een investeringskrediet van € 149.556,- beschikbaar te stellen (ID17.04319), waarbij de kapitaalslasten ten laste worden gebracht van het correctieve onderhoudsbudget.
2. De jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening met € 91.764,- te verhogen en de dekking te vinden in de voordelen voortkomend uit de duurzaamheidsmaatregelen.
3. De hieruit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen (BGW17.0015).

Publiekssamenvatting
Gemeente Den Helder heeft haar duurzaamheidsambities bepaald. Om deze ambities c.q. doelstellingen te kunnen behalen is het noodzakelijk om onder andere het gemeentelijk vastgoed te verduurzamen. Als stip op de horizon wordt er naar gestreefd om de portefeuille in 2040, in gemiddelde zin, volledig energieneutraal te krijgen. Daarnaast is ten doel gesteld om het energieverbruik terug te dringen en de energielabels van het gemeentelijk vastgoed te verbeteren.
Er is een businesscase uitgewerkt waarin wordt gesproken over een kostenefficiënte aanpak. Bij deze aanpak worden al snel de meeste doelstellingen behaald ten aanzien van verbetering energielabel en de wettelijke verplichtingen volgens de Wet Milieubeheer. Daarnaast bestaan er mogelijkheden om een bijna-energie-neutrale vastgoedportefeuille te realiseren.
De duurzaamheidsuitgaven zijn middels de duurzame meerjaren onderhoudsplannen (DMOP's) van de afzonderlijke panden volledig geïntegreerd in de onderhoudsvoorziening om op deze manier de meest optimale oplossing te kunnen bieden voor deze businesscase. Energiebesparingen worden hierbij ingezet als dekking voor de onderhoudsvoorziening.
De raad wordt gevraagd een investeringskrediet van € 149.556,- beschikbaar te stellen, waarbij de kapitaalslasten ten laste worden gebracht van het correctieve onderhoudsbudget.

Inleiding
In de gemeenteraadsvergaderingen van 15 en 22 juni 2016 is motienummer 6.33 aangenomen, waarmee de Gemeente Den Helder haar duurzaamheidsambities heeft bepaald. Om deze ambities c.q. doelstellingen te kunnen behalen is het noodzakelijk om onder andere het gemeentelijk vastgoed te verduurzamen. Behalve dat dit veel energie bespaart en CO2 uitstoot terugdringt, levert verduurzaming een verhoging van de vastgoedwaarde en het gebruikscomfort en verbeterde verhuurbaarheid van de gebouwen.

Doelstellingen
Vanuit de duurzaamheidsambitie is ten doel gesteld om ook voor het gemeentelijk vastgoed vanaf 2018 een jaarlijkse energiebesparing van gemiddeld 2% te behalen en in 2023 het vastgoedbezit in gemiddelde zin te hebben voorzien van energielabel C. Om te kunnen voldoen aan de Wet Milieubeheer (Activiteitenbesluit) geldt als doelstelling om energetische maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar door te voeren tussen 2017 en 2019. Dit geld enkel voor de panden groot- en middenverbruik energie waar een EED audit verplicht wordt gesteld.
De lange termijn doelstelling is om het gemeentelijk vastgoedbezit op een planmatige en gefaseerde wijze te verduurzamen. Als stip op de horizon wordt er naar gestreefd om de portefeuille gemiddeld genomen in 2040 volledig energieneutraal te hebben, met tussenstappen in 2020 (14%), 2023 (16%) en 2030 (50%). Als aanvullende ambitie is ten doel gesteld om het gemeentelijk vastgoed in 2023 in gemiddelde zin te hebben voorzien van een energielabel C.

Afbakening
Het energieneutraal maken van alle gebouwen zou een enorme technische en financiële impact hebben. Nieuwbouw is in sommige gevallen een goedkoper en verstandiger alternatief. In een aantal gevallen is dit ook niet mogelijk (bijv. bunkers). Daarom is conform het door de raad goedgekeurde plan van aanpak vastgesteld dat niet alle vastgoedobjecten van de gemeente Den Helder worden verduurzaamd. Om een afweging te kunnen maken of een object in aanmerking komt voor verduurzaming, en daarmee tot de kernportefeuille behoort, zijn de onderstaande criteria aangehouden.

- 100% eigendom of gemeente is enige huurder
- Het gebouw is nog minimaal 5 jaar in gebruik
- Het gebouw staat niet op de nominatie voor sloop of verkoop
- Het gebouw wordt gedurende het gehele jaar verwarmd en/of verlicht

Projectaanpak
Er zijn scenario's uitgewerkt waarin wordt gesproken over een 'kostenefficiënte aanpak' en een 'energie effectieve aanpak'. In beide scenario's worden alle maatregelen uitgevoerd, het verschil zit in de gefaseerde uitvoering (planning) van maatregelen. Bij de kostenefficiënte aanpak wordt zoveel mogelijk aangehaakt op de natuurlijke vervangingsmomenten van bouwdelen en elementen uit het oorspronkelijke meerjaren onderhoudsplan (MJOP). Deze aanpak zorgt ervoor dat er een gefaseerde uitvoering van duurzame maatregelen plaatsvindt en er sprake is van minimale kapitaalvernietiging of desinvestering.

Naast de uitgaven voor regulier onderhoud zijn nu ook de uitgaven voor duurzame maatregelen volledig geïntegreerd in de onderhoudsvoorziening om op deze manier de meest optimale oplossing te kunnen bieden voor deze businesscase. De benodigde reserveringen voor de uitgaven worden uitgesmeerd over een termijn van 10 jaar om pieken hierin op te kunnen vangen.
De berekende gebouwgebonden energiebesparingen worden ingezet als dekking voor de uitgaven, wat inhoudt dat de besparingen de belasting op de onderhoudsvoorziening beperken.

Er is, naast de verwerking van de duurzaamheidsuitgaven in de onderhoudsvoorziening, een investeringsberekening gemaakt voor de duurzaamheidsinvesteringen reikend boven € 50.000,-. In de investeringsberekening is rekenschap gehouden met de afschrijvingen en kapitaallasten van de duurzame investeringen volgens de nota reserve activeren en afschrijven. Deze investeringskosten worden niet meegenomen in de berekening van de onderhoudsvoorziening.

Energetische resultaten
Gebleken is dat er goede mogelijkheden zijn om duurzame stappen te maken met het gemeentelijk vastgoed. In onderstaande tabel is voor beide scenario's inzichtelijk gemaakt wat de energetische effecten van duurzaamheidsmaatregelen zijn in relatie met de gestelde doelen.

Prestaties	Anno 2017	Anno 2027	
		Kostenefficient	Energie effectief
Gasverbruik (m3)	306.848	215.470	198.410
Elektriciteitsverbruik (kWh)	1.494.641	797.906	728.714
CO2 uitstoot (kg)	802.542	549.113	502.320
Energie index (EI)	1,45	1,01	0,89
Energie label	D	A	A
Duurzame energieopwekking (%)	0	70,6	97,1

Tabel 1 Energetische situatie en toekomstig te bereiken resultaten

De resultaten van het onderzoek spiegelend aan de doelstellingen wijst uit dat er snel energielabelsprongen kunnen worden gemaakt en dat er, hetzij onder voorwaarden, mogelijkheden bestaan om een bijna-energie-neutrale huishouding te realiseren binnen de kernportefeuille (getuige het percentage duurzame energie opwekking). De jaarlijkse energiebesparing van 2% wordt over de eerste tien jaren ruimschoots behaald, tot en met 2040 valt dit nog te bezien. Gegeven de ontwikkeling van nieuwe technieken in de komende jaren is het op dit moment echter weinig opportuun om hier iets zinvols over te zeggen.
Het vergelijk trekkende tussen de scenario's kosten efficiënte aanpak en energie effectieve aanpak wijst uit dat er geen verschil is tussen het wel of niet behalen van de gemeentelijke ambities ofwel doelstellingen. In de verdere uitwerking van de businesscase is de kostenefficiënte aanpak daarom als uitgangspunt genomen.

In het geval de raad niet kiest voor grootschalige en integrale verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed rest wel de verplichting om de duurzaamheidsmaatregelen te treffen conform de Wet Milieubeheer (Activiteitenbesluit). Dit betreffen de maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of korter, het zogenaamde laag hangend fruit. Belangrijk nadelig gevolg van dit alternatief is dat de vooraf gestelde doelstellingen bij lange na niet worden gehaald en er geen noemenswaardige energiebesparingen worden bereikt.

Beoogd maatschappelijk resultaat
Het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed levert een lagere CO2-uitstoot en lager energieverbruik op, en daarmee een lagere belasting voor het milieu. Zo kan op energielasten worden bespaard, de ecologische voetafdruk worden verkleind en tevens het goede voorbeeld worden gegeven aan burgers en bedrijven. Daarnaast levert verduurzaming een verhoging van de vastgoedwaarde en het gebruikscomfort en verbeterde verhuurbaarheid van de gebouwen. Een duurzaam gebouw biedt meerwaarde voor de leefomgeving.
Door het gebruik van een geïntegreerde onderhoudsvoorziening wordt op een professionele, transparante, overzichtelijke en duurzame wijze omgegaan met het onderhoud van het gemeentelijk vastgoed.

Kader

- *SER Energieakkoord 2013*
  Met de ondertekening van het Energieakkoord voor duurzame groei op 6 september 2013 hebben meer dan 40 organisaties in Nederland de basis gelegd voor een breed gedragen, robuust en toekomstbestendig energie- en klimaatbeleid en meer duurzame economische groei.

- *Motie Gemeente Den Helder 100% energieneutraal in 2040 (vastgesteld in raadsvergadering juli 2016)*
  Met deze motie wordt aan het bovengenoemde Energieakkoord een concrete invulling gegeven op gemeentelijk niveau.

- *Duurzaamheidsagenda (vastgesteld in raadsvergadering d.d. 20-03-2017)*
  Aan de hand van de duurzaamheidsagenda is geschetst op welke manier er invulling dient te worden gegeven aan de gemeentelijke ambitie om in 2040 volledig energieneutraal te zijn.

- *Plan van aanpak verduurzaming gemeentelijk vastgoed (vastgesteld in raadsvergadering d.d. 22-05-2017)*
  Het plan van aanpak schetst de doelstellingen voor het gemeentelijk vastgoed en omschrijft op welke manier het onderzoek naar verduurzamingsmogelijkheden en verwerking van de resultaten dient plaats te vinden. Het uitvoeringsplan (ID17.04716) en het raadsvoorstel dat voor u ligt vormen het product van de omschreven aanpak.

- *Besluit Begroting en Verantwoording (BBV)*

- *Actualisatie onderhoudsvoorziening (vastgesteld in collegevergadering maart 2017)*
  Er is voor gekozen om vanaf 2017 de onderhoudsbudgetten en voorzieningen te actualiseren en aansluiting te zoeken bij de gemeentelijke begroting. Met dit raadsvoorstel wordt hier ook voor het verduurzamingsaspect aansluiting bij gezocht.

Argumenten
Ad 1
Om zonnepanelen aan te kunnen brengen op het dak van Drs. F. Bijlweg 22-150 (appartementen) is een investeringskrediet van € 149.556,- benodigd. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten, in de vorm van rente en afschrijving, zullen vanaf 2019 worden bekostigd vanuit het beschikbare budget voor correctief ofwel dagelijks onderhoud.

Ad 2
Met voorliggend raadsvoorstel wordt nadere invulling gegeven aan hetgeen ten doel gesteld in de duurzaamheidsagenda, in dit geval specifiek voor gemeentelijk vastgoed. Door de integratie van duurzaamheidsmaatregelen in de onderhoudsbudgetten, voorzieningen en uitgangspunten wordt bedrijfseconomisch gezien de meest optimale oplossing gevonden voor deze businesscase en wordt op een overzichtelijke en transparante wijze inzicht gegeven in het (duurzaam) onderhoud aan het gemeentelijk vastgoed. Vooraf is voor al het gemeentelijk vastgoed inzichtelijk welke kosten op korte en lange termijn gemaakt dienen te worden, zodat tijdig geld gereserveerd kan worden. De benodigde investeringen en reserveringen worden uitgesmeerd over een termijn van 10 jaar om investeringspieken op te kunnen vangen.

Door de integratie van de duurzaamheidsmaatregelen in de onderhoudsvoorziening is een jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening van € 1.013.861,- benodigd. In de oude onderhoudsvoorziening was sprake van een jaarlijks dotatie van € 922.097,-. Dit resulteert in een verhoging van de jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening met € 91.764,- in de nieuwe situatie.
De voordelen voortkomend uit de duurzaamheidsmaatregelen worden ingezet ter dekking van de onderhoudsvoorziening, wat feitelijk inhoudt dat de meerkosten voor duurzaamheidsmaatregelen en onderhoud en bijbehorende uitputting van de onderhoudsvoorziening worden beperkt door inzet van de te bereiken energielastenbesparingen.

Ad 3
Binnen de programma's en kostenplaatsen dienen budgetwijzigingen doorgevoerd te worden. Dit wordt administratief geregeld middels bijgevoegde begrotingswijziging. Er is in de begroting momenteel nog geen rekening gehouden met de benodigde investeringskredieten en kapitaallasten voor verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

Maatschappelijke aspecten

Draagvlak
Het draagvlak is gelegen in de aangenomen motie met nummer 6.33 d.d. 15 en 22 juni 2016. Met het nemen van de energiebesparende maatregelen in het gemeentelijk vastgoed wordt een wezenlijk bijdrage geleverd aan deze doelstelling.

Duurzaamheid
Dit raadsvoorstel ziet uit naar vermindering van energieverbruik en CO2 uitstoot, verbetering van de energielabels en energieneutraal gemeentelijk vastgoed in 2040.

Het besluit is niet referendabel volgens artikel 2e van de Referendumverordening gemeente Den Helder 2012.

Financiële consequenties
Verduurzaming van gemeentelijk vastgoed is werk in uitvoering. Op dit moment zijn 18 gebouwen aan een onderzoek onderworpen. Het onderzoek heeft geleid tot de volgende uitgaven ten gevolge van duurzaamheidsmaatregelen:

Uitgaven duurzame maatregelen	Kostenefficiënte aanpak	Energie effectieve aanpak
Totale uitgaven duurzaamheidsingrepen	1.551.361	2.393.998
Bestaande uit:		
Duurzaamheidsmaatregelen	1.525.177	2.210.691
Kapitaalvernietiging (desinvesteringen)	26.184	183.307

Tabel 2 Overzicht uitgaven duurzame maatregelen 2018 t/m 2027

De tabel onderschrijft de keuze voor een kostenefficiënte aanpak; om dezelfde doelstellingen te behalen is in het energie effectieve scenario veel meer geld benodigd om duurzame maatregelen te treffen. Omdat in het energie effectieve scenario alle maatregelen binnen de scope van 10 jaar worden uitgevoerd brengt dit een relatief hoge mate van kapitaalvernietiging met zich mee door het naar voren moeten schuiven van reguliere onderhoudswerkzaamheden. Bij de kostenefficiënte aanpak worden de meeste, maar niet alle maatregelen getroffen binnen tien jaar. De relatief kleine mate van kapitaalvernietiging wordt in dit scenario met name veroorzaakt door planningstechnische redenen.

De met het uitvoeringsplan samenhangende uitgaven voor kostenefficiënte duurzaamheidsmaatregelen bedragen in de komende 10 jaar € 1.551.361,-. Door deze uitgaven zoveel mogelijk samen te laten vallen met reeds geplande uitgaven in de meerjaren onderhoudsplannen wordt een besparing van € 842.637,- gerealiseerd ten opzichte van het energie effectieve scenario (kosten € 2.393.998,-) en worden de meeruitgaven aldus beperkt tot € 1.551.361,-. Bovendien leiden de uitgaven tot besparing op energiebudgetten bij ons zelf of onze huurders en is er zelfs sprake van opbrengsten vanwege extra opgewekte energie. Voorgesteld wordt deze besparingen en inkomsten in te zetten voor dekking van de hiermee samenhangende kosten.

Zoals beschreven bij de projectaanpak is ingezet op een zo bedrijfseconomisch optimaal mogelijke businesscase. Gelet op de aldaar genoemde uitgangspunten en werkwijze is de verwachting dat de voorziening zich in de komende tien jaren als volgt ontwikkelt:

Onderhoudsvoorziening	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Beginstand voorziening 1 januari	€ 3.342.538	€ 2.365.289	€ 2.258.071	€ 2.372.048	€ 2.489.822	€ 1.223.784	€ 1.105.825	€ 1.013.539	€ 608.102	€ 77.492
Jaarlijks onderhoud	€ 1.504.501	€ 726.374	€ 521.674	€ 535.053	€ 1.969.094	€ 834.865	€ 811.805	€ 1.126.618	€ 1.253.528	€ 784.218
Benodigde dotatie	€ 1.013.861	€ 1.013.861	€ 1.013.861	€ 1.003.735	€ 1.003.735	€ 1.003.735	€ 1.003.735	€ 1.003.735	€ 1.003.735	€ 1.003.735
Beschikaar in begroting	€ 527.252	€ 529.752	€ 545.752	€ 561.968	€ 611.968	€ 611.968	€ 611.968	€ 611.968	€ 611.968	€ 611.968
Energiebesparingen	€ -	€ 89.404	€ 89.900	€ 90.858	€ 91.087	€ 104.938	€ 107.551	€ 109.212	€ 110.950	€ 110.950
Ontrekking uit de reserve	€ 486.609	€ 394.706	€ 378.210	€ 350.909	€ 300.680	€ 286.829	€ 284.216	€ 282.554	€ 280.817	€ 280.817
Eindstand voorziening 31 december	€ 2.365.289	€ 2.258.071	€ 2.372.048	€ 2.489.822	€ 1.223.784	€ 1.105.825	€ 1.013.539	€ 608.102	€ 77.492	€ 16.192

Tabel 3 Weergave ontwikkeling onderhoudsvoorziening 2018 t/m 2027

Bij de Drs. F. Bijlweg 22-150 (appartementen), Bastiondreef 4 (brandweerkazerne), Sluisdijkstraat 2 (parkeergarage) en Middelzand 3502 (huisvesting religieuze instelling) is sprake van activeerbare uitgaven vanwege de maatregel toepassing zonnepanelen. De te activeren uitgaven beschouwende resulteert dit in het volgende investeringsschema:

Investeringsschema	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Investeringen	149.556	0	0	0	544.200	79.860	0	65.899	0	0
Kapitaallasten (activering)	0	10.319	10.170	10.020	9.871	43.155	48.056	47.366	51.223	50.468

Tabel 4 Investeringsschema te activeren uitgaven 2018 t/m 2027

In het geval de raad niet kiest voor grootschalige en integrale verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed rest wel de verplichting om de duurzaamheidsmaatregelen te treffen conform de Wet Milieubeheer (Activiteitenbesluit). Dit betreffen de maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of korter, het zogenaamde laag hangend fruit. De uitgaven voor dit alternatief bedragen in totaal € 39.468,-. Bij keuze voor dit alternatief worden deze kosten opgenomen in de onderhoudsvoorziening.

Communicatie
Na vaststelling door de Raad zal met de gebruikers en/of beheerders van het betreffende gebouw of de betreffende accommodatie worden overlegd over de uitvoering van de werkzaamheden. Daarnaast gaan we beheerders en gebruikers attenderen op hun energiegedrag.

Persbericht:
Ja

Realisatie
Het is van belang om in 2018 stappen te zetten in concrete afspraken met huurders/gebruikers, aan te haken bij duurzame gebiedsontwikkelingen (objectoverschrijdend) en verbetering van het energiebeheer. Dit naast de technische uitvoering van de eerste duurzaamheidsmaatregelen.

Vanaf 2018 zal ook een afzonderlijk traject worden behandeld om onderwijshuisvesting en sportaccommodaties en verbonden partijen zoals de luchthaven, Zeestad en Willemsoord mee te krijgen in verduurzaming van het vastgoedbezit.

Jaarlijks zal aan de hand van de bereikte resultaten worden bekeken in hoeverre wij in lijn liggen met het geschetste pad in dit uitvoeringsplan en de gestelde doelen. Geanalyseerd zal worden waar een eventuele afwijking, positief of negatief, aan te wijten valt zodat er waar nodig gericht kan worden bijgestuurd op aanvullende maatregelen en/of heroverweging van het ingezette beleid. Aan het college en de raad zal jaarlijks worden gerapporteerd over deze voortgang. Aanvullend zal er in de reguliere documenten van de planning en control cyclus aandacht worden gegeven over de stand van zaken van de projectuitvoering.

Den Helder, 7 november 2017.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

MINUUT

burgemeester
Koen Schuiling

MINUUT

secretaris
Robert Reus