Stand van zaken vastgoedbeheer

Meerjarenonderhoud & Duurzaamheid

gemeente Den Helder

Inhoud

Twee onderdelen:

- Meerjarenonderhoud;
- Duurzaamheid.

gemeente Den Helder

1. Aanleiding

- 2016: gemeentelijk vastgoed in eigen beheer;
  - Koppeling onderhoudsuitgaven aan gemeentelijke begroting;
  - Actualisatie Meerjarenonderhoudsplannen (MOP's).

2. Huidige systematiek

Drie onderhoudsvoorzieningen

1A002 - Brandweerkazernes	€ 686.143,--
1A011 - Gymzalen	€ 346.045,--
1A015 – Egalisatievoorziening gebouwen	€ 3.393.987,-- +
Subtotaal	**€ 4.426.175,--**

Het subtotaal van **€ 4,43** miljoen bestaat uit twee onderdelen:

- Onderhoud gemeentelijk vastgoed: € 3,83 miljoen
- Voorziening Watertoren : € 0,60 miljoen

gemeente Den Helder

3. Uitgangspunten vernieuwde systematiek (1)

- Nieuwe MOP's (najaar 2016);
- Drie soorten onderhoud:
  - Dagelijks onderhoud;
  - Contract onderhoud;
  - Planmatig onderhoud.

gemeente Den Helder

3. Uitgangspunten vernieuwde systematiek (2)

Het beheer wordt als volgt uitgevoerd:

- Voor elk object wordt een MOP opgesteld, tenzij concreet uitzicht op afstoten.
- Conditiemeting volgens NEN 2767, waarbij conditieniveau 2 wordt gehanteerd.

gemeente Den Helder

4. Financiële implicaties

- Aanvullende ruimtevraag van ca. € 0,4 miljoen per jaar.

Verklaringen:

- Andere onderhoudssystematiek;
- Gewijzigde objecten zoals Drs. F. Bijlweg 20.

gemeente Den Helder

4. Financiële implicaties

Onderhoudslasten per m2 BVO (€ 26) zijn in lijn met landelijke kengetallen voor normaal onderhoud.

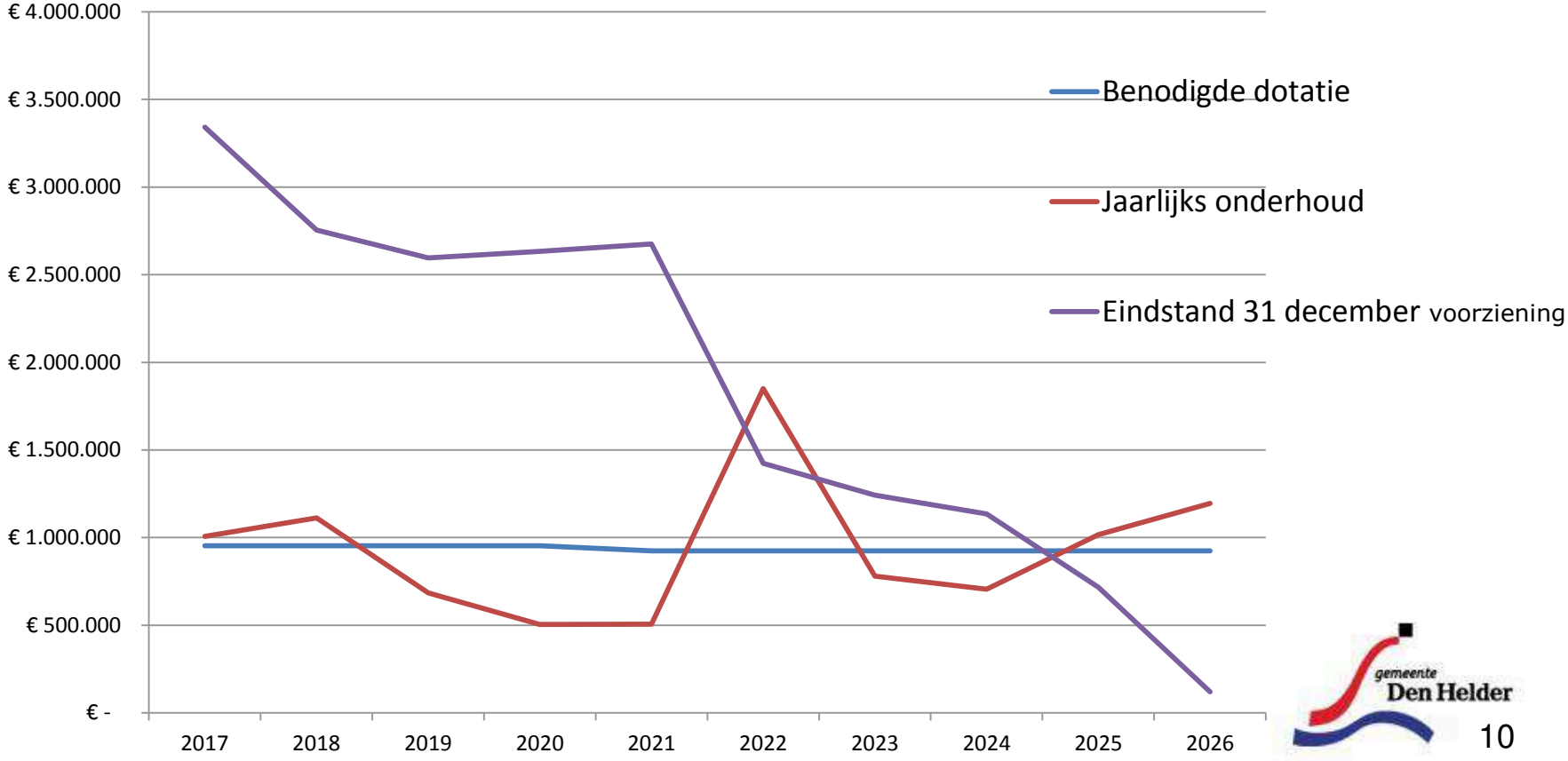
5. Nieuwe onderhoudsvoorziening

Uitgangspunten:

- De drie onderhoudsvoorzieningen voor gebouwen worden samengevoegd tot één voorziening;
- De reeds aanwezige gelden in de huidige voorzieningen voor onderhoud (ca. € 3,8 miljoen) worden ingezet voor de dekkingsbehoefte;
- De jaarlijkse dotatie is een afgeleide van de gemiddelde onderhoudslasten over een periode van 10 jaren.
- Jaarlijks wordt de onderhoudsvoorziening geactualiseerd.

gemeente Den Helder

4. Vernieuwde onderhoudsvoorziening



gemeente Den Helder

5. Uitvoering

- Samenvoeging van de drie onderhoudsvoorzieningen in de jaarrekening 2016;
- Budgettaire verschuivingen binnen de begroting in de 1e tussenrapportage van 2017;
- Jaarlijks vindt er een afweging van de stand van de voorziening plaats.

gemeente Den Helder

Resumerend

- Overzichtelijk en transparante werkwijze;
- Voor de komende 10 jaar geen budgettaire effecten;
- Eventuele toekomstige budgettaire effecten maken onderdeel uit van de kadernota.

gemeente Den Helder

Inhoud

Twee onderdelen:

- Meerjarenonderhoud;
- Duurzaamheid.

1. Aanleiding

Ambitie

- Landelijk
  - Energie akkoord
- Gemeentelijk
  - Motie Den Helder 100% energieneutraal in 2040
  - Duurzaamheidsagenda vastgesteld in de raad d.d. 20-03-2017

gemeente Den Helder

1. Aanleiding

*Wettelijk kader**

- Europese Energie-Efficiency Richtlijn (EED)
- Wet Milieubeheer (Activiteitenbesluit)

* *Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) ziet toe op naleving*

gemeente Den Helder

2. Doelstelling

2017	• Energiescans EED plichtige panden (NL en DH) • DMOP's gemeentelijk vastgoedbezit (DH)
2018	• 1,5% besparing op finaal energieverbruik (NL) • 2% besparing op finaal energieverbruik (DH)
2019	• Energiebesparende maatregelen conform Wet Milieubeheer (NL en DH)
2020	• 14% duurzame energie (NL en DH)
2023	• 16% duurzame energie (NL en DH) • Energielabel C (NL en DH)
2030	• 50% duurzame energie (DH) • Energielabel B (DH)
2040	• 100% energieneutraal (DH en NHN) • Energielabel A (DH)
2050	• 80-95% energieneutraal (NL)

Bovenstaande tabel laat zien dat de gemeentelijke ambities het landelijk beleid overtreffen

gemeente Den Helder

2. Doelstelling

Projectgrenzen en randvoorwaarden

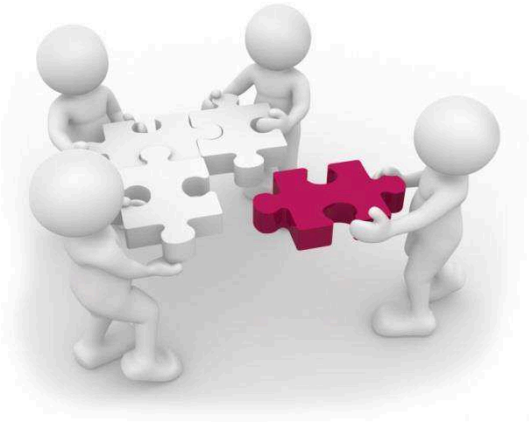
- 100% eigendom of enige huurder
- Het gebouw is nog minimaal 5 jaar in gebruik
- Het gebouw staat niet op de nominatie voor sloop of verkoop
- Het gebouw wordt gedurende het gehele jaar verwarmd en/of verlicht

gemeente Den Helder

3. AANPAK

Stappenplan

1) Uitvoering energiescans / -audits
2) MOP's omzetten naar DMOP's
3) Uitwerking DMOP scenario's
4) Uitvoeringsplan verduurzaming gemeentelijk vastgoed



gemeente Den Helder

3. AANPAK

Stap 1/4

Uitvoering energiescans / -audits*

Inzicht in:

- Huidig energieverbruik, CO2 uitstoot en energielabel
- Mogelijke verbetermaatregelen
- Kosten van verbetermaatregelen en bijbehorende terugverdientijden, besparingen energieverbruik en CO2 en labelsprongen

** Auditrapporten opgesteld conform Erkende Maatregelenlijst RvO*

gemeente Den Helder

3. AANPAK

Stap 2/4

MOP's omzetten naar DMOP's

- MOP: Een rapport waarin staat wanneer welk onderhoud plaats moet vinden en wat de kosten hiervan zullen zijn

- DMOP: Een MOP dat ook verbetermaatregelen bevat ten aanzien van energiezuinigheid en het binnenmilieu. Resultaten uit energie audits worden geïntegreerd in MOP.

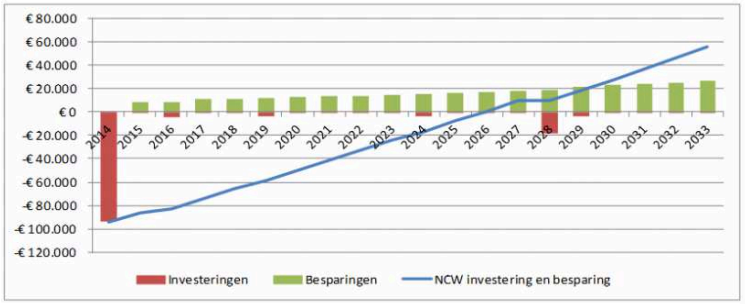
- Resultaat: Inzicht in korte en lange termijn effecten van DMOP maatregelen op energieprestatie en financiën

gemeente Den Helder

3. AANPAK

Stap 3/4

Uitwerking DMOP scenario's



- Taak: Uitwerking scenario's
- Resultaat: Businesscase per pand
- Voorwaarde: Advies in relatie met beleid en ambities t.a.v. energiebesparing en totale eigendomskosten op objectniveau. Efficiënte inzet van middelen en voorkomen van kapitaalvernietiging.

gemeente Den Helder

3. AANPAK

Stap 4/4

Uitvoeringsplan verduurzaming gemeentelijk vastgoed

- Taak: Businesscase uitwerken op portefeuilleniveau

- Resultaat: Integraal advies (plan van aanpak) t.a.v. de uitvoering van verduurzaming gemeentelijk vastgoed. Advies en budgetaanvraag zullen worden voorgelegd aan de raad.

gemeente Den Helder

4. Financieel

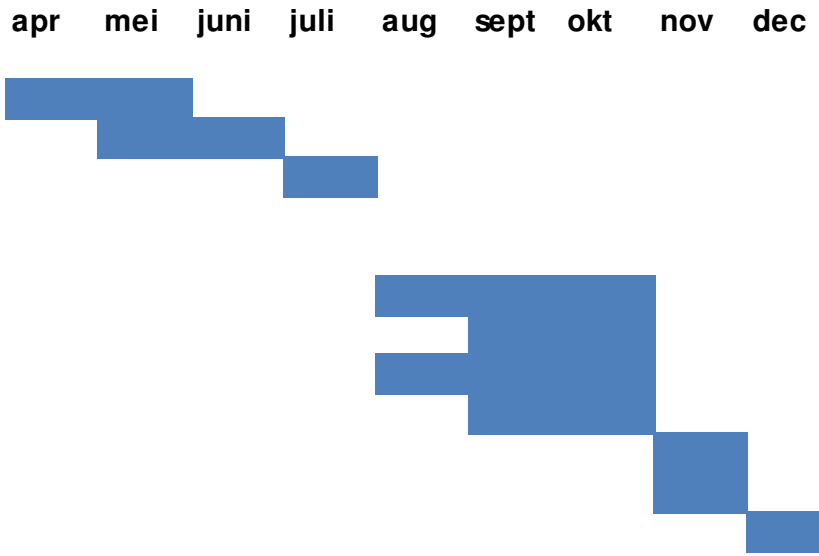
- Voorbereidende werkzaamheden 2017 € 0,1 mln
- Besparende maatregelen € 4.5 mln*
  (schatting t/m 2040)
- Implicaties op programmaniveau en onderhoudsvoorziening

** Op basis van kengetallen; nader te concretiseren na afronding DMOP's en vaststelling Uitvoeringsplan verduurzaming gemeentelijk vastgoed*

gemeente Den Helder

5. FASERING

Planning 2017



Pilotfase
Energiescans
DMOP's
Evaluatie

Verduurzaming overig relevant vastgoedbezit
Energiescans
DMOP's
Onderzoek financieringsmogelijkheden
Businesscase objectniveau
Businesscase portefeuilleniveau
Uitvoeringsplan verduurzaming gemeentelijk vastgoed
Raadsvoorstel

gemeente Den Helder

5. FASERING

Planning 2018

- Vastgesteld uitvoeringsplan verwerken in kadernota (Q1)
- Start uitvoering energiebesparende maatregelen conform vastgestelde DMOP's en uitvoeringsplan (vanaf Q2)
- Afbakening, inventarisatie- en onderzoeksfase van panden in bijzondere beheer-/eigendomssituatie (vanaf Q1)

gemeente Den Helder

6. Vragen

gemeente Den Helder