

Raadsvoorstel

Onderwerp	Kredietaanvraag verduurzaming gemeentelijke panden
Afdeling	Afdeling Dienstverlening
Datum behandeling in B&W:	9 mei 2023
Datum raadsvergadering	22 juni 2023
Nummer	
Documentnummer	INT/23 - 544669
Zaaknummer	Z23 - 258726
Afdelingshoofd	

Voorstel

1. Een investeringskrediet van € 1,31 miljoen beschikbaar te stellen voor de ‘motie Versnelling Uitvoeringsprogramma’ voor verduurzaming van gebouwen De Ketting 1 en 1A (milieustraat en kringloop) en Lidwinastraat 12 C (jeugd en jongerencentrum Elzenburg)

Eerdere besluitvorming

De motie “De gemeente geeft het goede voorbeeld: zonnepanelen” (raadsvergadering 25 november 2021) en de motie “Versnellen uitvoeringsprogramma” (raadsvergadering van 14 juli 2022), roepen op om dit jaar (2023) een snellere verduurzaming van de gemeentelijk gebouwen te realiseren.

Inleiding

De gemeentelijke duurzaamheidsambities zijn onder meer verankerd in het coalitieakkoord 2021-2026 “Een nieuwe start”. We streven ernaar om een “Nul op de meter” organisatie te worden en we willen het gemeentelijk vastgoed energiezuiniger maken. Daarnaast zetten we in op een ambitieus klimaat- en energiebeleid. Zo geven we het goede voorbeeld aan onze inwoners en ondernemers. In de Raadsinformatiebrief van 7 maart 2023 is nader toegelicht wat al is gerealiseerd en hoe het proces voor verdere realisatie wordt ingevuld.

Energie Prestatie Advies (EPA)

Van de gebouwen met een EPA rapport zijn de EPA rapporten geactualiseerd. De EPA rapporten geven een beeld van de maatregelen die per gebouw getroffen moeten worden om tot ‘nul op de meter’ te komen met daarbij de bijbehorende bouwkosten. EPA rapportages werken met gestandaardiseerde kengetallen voor het berekenen van het energieverbruik van de gebouwen, de bouwkosten en de energiebesparing. Ze geven daarmee alleen een globaal beeld van de investering en besparing. Om dit globale beeld meer aan te laten sluiten bij de realiteit is van elk gebouw een voorlopig businesscasemodel (hierna: BUCA) opgesteld.

In de BUCA's zijn de maatregelen uit de EPA rapporten opgenomen en wordt de doorrekening gemaakt o.b.v. de werkelijke energieverbruiken van 2022, de bijkomende kosten, de geplande MJOP en de vervangingsmomenten van gebouwelementen en installaties. Ook zijn waar nodig gebouwspecifieke uitgangspunten opgenomen die gevolgen hebben voor investeringen of besparingen (bijv. beschikbaar dakoppervlak voor zonnepanelen, aanvullende afgiftesystemen voor laagtemperatuur, schaduwwerking voor zonnepanelen etc.) De BUCA's geven daarmee een representatiever beeld dan de EPA rapporten, en maken ook de voorlopige doorrekening voor de dekkingsbronnen voor het benodigde budget: Het rendabele deel (het deel van de investering dat wordt terugverdiend door de behaalde energiebesparing), en het onrendabele deel (het deel van de investering dat resteert en nodig is om tot 'nul op de meter' te komen).

De voorlopige BUCA's hebben als doel om een representatieve inschatting te maken van de maatregelen, de investering, de dekkingsbronnen en het duurzaamheidsresultaat. Deze inschatting is nodig om de juiste inkoopstrategie te kunnen bepalen: Op grond van welke (technische) expertise gaan we marktpartijen selecteren, en wat is de (financiële) omvang van deze inkoop. Nadat de marktexpertise is ingekocht, wordt een expertteam samengesteld bestaande uit een aannemer/ installateur en adviseurs waarmee de onderzoeks- en engineeringsfase wordt doorlopen. Hierna worden de definitieve BUCA's opgesteld.

Gebouwenkeuze versnelling

Voor de verduurzaming van de gemeentelijke panden is na de motie "Versnellen uitvoeringsprogramma" bij de Programmabegroting 2023 een bedrag van € 1.000.000 gereserveerd in de bestemmingsreserve Duurzaamheid gemeentelijke gebouwen. Dit bedrag is bedoeld om de toekomstige afschrijvingslasten van investeringen uit te dekken. Dit is conform de verslagleggingsregels van BBV. De reserve dient dus ter dekking van de toekomstige afschrijvingslasten van de verduurzamingsinvestering.

Op basis van de uitwerking van de BUCA's willen we De Ketting 1 en 1A (milieustraat en kringloop) en Lidwinastraat 12 C (jeugd en jongerencentrum Elzenburg) versneld uitvoeren naar streefniveau 'nul op de meter'. Voor de versnelling gelden de volgende randvoorwaarden:

- de totale investering is lager dan € 1,5 miljoen om een snellere aanbestedingsprocedure te kunnen doorlopen;
- het onrendabele deel van de investering is lager dan € 1,0 miljoen;
- de omvang van de gebouwen en complexiteit van de gebouwinstallaties staan toe dat een relatief snel engineeringsproces doorlopen kan worden;
- het zijn gebouwen waarbij inwoners zien dat de gemeente haar vastgoed verduurzaamt en het goede voorbeeld geeft.

Verduurzaming van de overige gebouwen

Voor de overige gebouwen geldt een Europese aanbestedingsprocedure met een langere doorlooptijd. De uitgangspunten voor deze procedure en de inkoopstrategie worden op basis van de voorlopige BUCA's verder uitgewerkt. Voor deze uitwerking van de verduurzaming van de overige gebouwen is een substantieel budget nodig. Hiervoor zetten we de aangevraagde rijksmiddelen uit de CDOKE-regeling in (Capaciteit Decentrale Overheden voor Klimaat- en Energiebeleid).

Deze middelen zetten we ook in voor de uitvoeringsmaatregelen uit de nota Energie en Klimaat. Via de P&C cyclus houden we u op de hoogte of de middelen toereikend zijn.

De gebouwen worden (gefaseerd) onderzocht, uitgewerkt en per gebouw wordt een definitieve BUCA opgesteld. Ook de gebouwen waarvoor nog geen EPA rapport is opgesteld zullen beoordeeld gaan worden. Na de engineeringsfase van een groep gebouwen wordt uw raad gevraagd om op basis van de definitieve BUCA's de investeringskredieten beschikbaar te stellen.

Beoogd effect

Energiezuinig gemeentelijk vastgoed met streven naar “Nul op de meter” betekent dat de gemeente alle energie die zij gebruikt in haar gemeentelijke kantoren, sporthallen en andere gebouwen, zelf wil opwekken. Dit doen we door de energievraag van de gebouwen te verminderen door de gebouwschil te isoleren, energiezuinige installaties toe te passen, en de dan nog resterende energievraag met vernieuwbare energiebronnen op te wekken.

Met de expertteams wordt in de engineersfase onderzocht tot welk niveau we verduurzaming willen en kunnen doorzetten. Afhankelijk van het beschikbare oppervlak voor zonnepanelen kan mogelijk niet overal voldoende energie (op of om een gebouw) worden opgewekt om tot ‘nul op de meter’ te komen. Naast het ‘nul op de meter’ scenario werken de expertteams ook een optimaal scenario uit waarbij niet ‘nul op de meter’ behaald wordt, maar wat uitgaat van de hoogste energiebesparing per geïnvesteerde euro. Op deze wijze kan de investering efficiënt ingezet worden op de panden waar deze het meeste effect heeft. Na de uitvoering van de eerste twee gebouwen zijn de eerste ervaringscijfers bekend en kan dit een uitgangspunt vormen voor de wijze waarop de overige gebouwen worden aangepakt. Dit wordt na doorlopen van de engineeringsfase aan uw raad voorgelegd.

Argumenten

1.1 Noodzaak

De noodzaak om met energie en klimaat grote stappen te zetten zien we terug in de praktijk. In het IPPC rapport¹ kwam naar voren dat internationale, nationale en lokale beleidsdoelen noodzakelijk zijn om klimaatverandering af te remmen en klaar te zijn voor een veranderende wereld. Dat moeten we zowel mitigerend (duurzame opwek van energie en warmte) als klimaatadaptief doen (aanpassen en voorbereiden op klimaat effecten). In het Energieakkoord uit 2013, de Energieagenda uit 2016, en het Klimaatakkoord uit 2019 zijn de thema's energie, warmte en klimaatadaptatie opgenomen met daarin handreikingen om hiermee aan de slag te gaan.

1.2 Energieprijzen

Met de explosieve stijging van de energieprijzen is het belangrijk om het verduurzamingsproces te versnellen en maatregelen snel uit te voeren. Hierbij moeten we voorkomen dat we aanpassingen doen die later leiden tot desinvesteringen. Een effectieve werkwijze vraagt om een integrale aanpak, een goede afstemming, en specialistische marktkennis en -ervaring. De behaalde besparing op de energierekening vormt een belangrijke basis voor de financiering van de

¹ Intergovernmental Panel on Climate Change

verduurzaming (het rendabele deel). Met de huidige tarieven is de besparing op energielasten hoger. Hierdoor zijn de businesscases, om gebouwen naar ‘nul op de meter’ te brengen meer rendabel.

1.3 Voorbeeldfunctie

Met de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed geven we het goede voorbeeld aan inwoners en bedrijven om zelf ook aan de slag gaan met verduurzaming van hun woningen en bedrijfsgebouwen.

Kanttekeningen

1.1 Klimaatadaptatie en vervangingen

Met de verduurzaming trachten we zoveel mogelijk eigen energie op en om de gebouwen op te wekken door middel van zonnepanelen. Dit betekent dat we daken, en ook in de buitenruimte rondom de gebouwen (bijvoorbeeld solarcarports), zonnepanelen plaatsen. Vanuit klimaatadaptatie willen zoveel mogelijk groen op en om gebouwen aanbrengen. De daken met zonnepanelen zijn soms niet meer geschikt voor het aanleggen van groendaken. Aanplanten van extra groen rondom gebouwen t.b.v. natuurlijke schaduwvorming zorgt voor vermindering van de zonneopbrengst die nodig is om ‘nul op de meter’ te behalen.

1.2 Levensduur bestaande installaties

Om de energiebesparing te behalen worden niet-energiezuinige gebouwinstallaties vervangen voor installaties die minder energie vragen. De bestaande installaties zijn echter vaak nog niet op einde van hun levensduur. Naast desinvestering van boekwaardes betekent dit ook dat er veel onbruikbare installatiecomponenten vrijkomen. We streven ernaar om zoveel mogelijk circulariteit toe te passen (bijvoorbeeld reviseren i.p.v. vervangen van bestaande luchtbehandelingskasten).

1.3 Duurzaamheidsopslag huurders

Voor de gebouwen waar de gemeente de energiekosten betaalt, komt 100% van de behaalde energiebesparing over een periode van 20 jaar (levensduur installaties) beschikbaar. Deze middelen kunnen we inzetten ter bekostiging van de investeringsuitgaven. Voor een deel van de gebouwen heeft de huurder het energiecontract afgesloten voor de levering van gas en elektra. In dit geval zal de gemeente het rendabele deel van de investering doorbelasten door een verduurzamingsopslag op de huur. Hiervoor wordt voorafgaand aan de realisatie een ‘Overeenkomst Duurzaamheidsmaatregelen’ opgesteld als aanvulling op de huurovereenkomst waarin de te betalen verduurzamingsopslag wordt vastgelegd. Dit gaat de huurder geen aanvullend geld kosten. De energiebesparende maatregelen leiden tot minder energieverbruik en dus ook tot een lagere energierekening. Welke energietarieven op dit moment betaald worden is afhankelijk van het moment en voorwaarden waarop contracten zijn aangegaan. Voor de BUCA berekening is het niet representatief om, voor een langjarige berekening van energiebesparing en terugverdientijden, de tarieven te hanteren van oude of kortlopende contracten van de verschillende huurders. Daarnaast speelt dat de huidige tarieven zeer hoog zijn en mogelijk na de

oorlog in Oekraïne weer zullen dalen. Dit leidt tot discussie met huurders, omdat de duurzaamheidsopslag in dat geval hoger is dan de energierekening.

Voor de BUCA's hanteren we daarom voor alle gebouwen eenzelfde gemiddelde; een 'behouden' energietarief voor gas en elektra. We gaan uit van de cijfers van het CBS met de gemiddelde leveringstarieven voor per m³ gas en kWh elektra van vlak voor de start van de oorlog in Oekraïne (januari 2022), met daarbovenop de vastgestelde energiebelasting (d.d. 2023).

1.4 Zichtbaarheid

Met de verduurzaming willen we als gemeente het goede voorbeeld geven. De verduurzaming zal vaak niet zichtbaar zijn voor de inwoners. Zonnepanelen liggen bovenop daken, isolatie zit in muren, onder de vloer en in de dakconstructie. LED verlichting en triple beglazing zijn vaak niet als zodanig herkenbaar en duurzame technische installaties zijn verstopt in techniekruimten. Duurzame gebouwen zijn vanuit zichzelf niet het beste toonbeeld om duurzaamheid over te dragen op inwoners en bedrijven. Dit vraagt om een andere aanpak in de communicatie.

Financiën

Voorgesteld wordt een investeringskrediet van € 1,31 miljoen beschikbaar te stellen voor de 'motie Versnelling Uitvoeringsprogramma' voor verduurzaming van gebouwen De Ketting 1 en 1A (milieustraat en kringloop) en Lidwinastraat 12 C (jeugd en jongerencentrum Elzenburg).

De investering bestaat uit een rendabel en onrendabel deel. Het rendabele deel van de investering zorgt voor een lagere energielast, of hogere huuropbrengst. Hiertegenover staat een hogere afschrijvingslast die verband houdt met de investering. Voor deze afschrijvingslasten is in het kader van de versnelling van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed € 1,0 miljoen gereserveerd. Dit is verwerkt in onze Programmabegroting 2023. De bestemmingsreserve mag alleen ingezet worden om de afschrijving mee af te dekken. Dit is vereist in de verslagleggingsregels BBV.

Het verschil tussen de € 1,0 en € 1,31 miljoen wordt terugverdiend door het behaalde energievoordeel. Met het bedrag dat we besparen aan energielasten verlagen we de begrote lasten in onze meerjarenbegroting. Tegelijkertijd verhogen we de storting in de bestemmingsreserve met hetzelfde bedrag van deze besparing. Hiermee komen extra middelen beschikbaar in de reserve om de volledige afschrijving van de investering af te dekken.

De jaarlijkse afschrijvingslasten van deze investering dekken we dus uit de bestemmingsreserve Duurzaamheid gemeentelijke gebouwen. Per saldo is dat budgettair neutraal.

Tevens wordt de bestemmingsreserve verder gevuld om de afschrijvingslasten van nog komende kredietaanvragen uit te bekostigen. Bij de raadsvoorstellen van de nog komende investeringen zullen wij hier een voorstel voor doen.

Wat per saldo dan nog resteert zijn de rentelasten van onze investeringsuitgaven. Deze verwerken we in onze meerjarenbegroting op basis van de raadsvoorstellen die hiervoor worden uitgewerkt. Bij de investering moet worden gerekend met een omslagrente van 1,5% in 2023 (en 2% voor de jaren erna). Dit leidt met een investering van € 1.310.000 tot een jaarlijkse rentelast van €19.650.

Voor de uitwerking van de verduurzaming van de overige gebouwen is ook een substantieel budget nodig. Hiervoor maken we gebruik van de aangevraagde rijksmiddelen in de CDOKE-regeling. In dit raadsvoorstel wordt daarom geen budget hiervoor aangevraagd.

Communicatie

De genomen en te nemen maatregelen op het gebied van de verduurzaming van de gemeentelijke panden zullen op diverse wijzen kenbaar gemaakt worden aan de inwoners van Vught. De communicatie richt zich op de actiemomenten (het treffen van de maatregelen: plaatsen panelen, aanbrengen ledlampen, opleveringen, inwerkingstellingen), en op het resultaat (kosten, effecten voor het milieu, minder uitstoot). Het zijn incidentele boodschappen via diverse media, maar ze komen ook samen in het gehele communicatietraject voor klimaat en energie.

Burgemeester en wethouders van Vught,
De secretaris

de burgemeester

W.F.F. Keijzers

R.J. van de Mortel