

Uitgangspunten notitie Verduurzamen gemeentelijke Vastgoed (nav raadsnotie betreffende verduurzamen gemeentelijke vastgoed)

d.d. 5 januari 2016

1. Inleiding:

Op Europees nivo zijn er afspraken gemaakt om de CO2 uitstoot tot 2050 verder te verlagen.

De rijksoverheid heeft tot taak deze EU-klimaatdoelen te vertalen naar nationale doelstellingen. Nederland hanteert momenteel de volgende doelen:

1. Energiebesparing: gemiddeld 1,5% per jaar
2. Duurzame energie: 14% in 2020 en 16% in 2023
3. CO2-reductie: 20% reductie in 2020 t.o.v. de uitstoot in 1990.

De gemeente Ede heeft deze doelstellingen omarmd door in de perspectiefnota 2016-2019 het thema duurzaamheid tot een van haar speerpunten benoemd. Binnen dit thema ligt voor de focus op:

1. Energiebesparing
2. Hernieuwbare energie, waarbij Ede, in afwijking van het rijksbeleid, kiest voor een doelstelling van 20% hernieuwbare energie in 2020;
3. Duurzame mobiliteit
4. Afval

De eerste twee thema's zijn direct van belang voor het vastgoed dat de gemeente in eigendom en beheer heeft.

De vraag is dus niet óf we gaan verduurzamen maar hoe en in welk tempo.

Naast uitvoering geven aan de gemeentelijke duurzaamheidsambitie en het beperken van de CO2 uitstoot, ziet de gemeenteraad ook kans om door de verduurzaming van het gemeentelijke vastgoed een voorbeeldfunctie te zijn voor de inwoners van de gemeente

2. Raadsnotie Hernieuwbare energie gemeentelijke vastgoed

Recentelijk is er door de raad een motie inzake hernieuwbare energie ingediend. In deze motie MVO3 vraagt de Raad het College om:

Bij de programmabegroting 2016-2019 met een plan van aanpak te komen dat behelst dat medio 2018 bij circa 75% van het gemeentelijke vastgoed zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van hernieuwbare energie. Zij vraagt hierbij samenwerking te zoeken met relevante partners en marktpartijen. Volgens de indieners van de motie zou het daarbij ook moeten gaan om de gemeentelijke voorbeeldfunctie en voortrekkersrol waarbij samenwerking gezocht wordt met relevante partners en marktpartijen.

Om de Raad een goed antwoord te geven op de motie stellen we voor het duurzaamheidsbeleid voor het gemeentelijke vastgoed te borgen in het vastgoedbeleid. Dit doen we door het formuleren van beleidsuitgangspunten waarmee we het ambitieniveau en de kaders vastleggen. En door het definiëren van wat tot we onder gemeentelijke vastgoed verstaan. Wij zijn van mening dat gezien de Europese kaders, verduurzamen van vastgoed zich niet alleen moet toespitsten op hernieuwbare energie, maar op alle 3 de aspecten van de klimaatopgave. Vanuit dat perspectief bezien is het logisch om aan te sluiten bij de Trias Energetica. Deze geeft het volgende aan:

1. beperk de energievraag (isoleren, menselijk gedrag, energiezuinige apparatuur enz.)
2. gebruik daar waar mogelijk duurzame energie
3. gebruik indien nodig, fossiele brandstoffen zo efficiënt mogelijk

In het licht van bovenstaande stellen we de Raad voor om bij het verduurzamen van het gemeentelijke vastgoed uit te gaan van een ambitieniveau dat aansluit bij de hiervoor genoemde speerpunten van **energiebesparing** en **hernieuwbare energie**. Verduurzamen van bestaand gemeentelijk vastgoed zien we

als een plus op het reguliere onderhoud met een focus op maatregelen die leiden tot energiebesparing en een focus op maatregelen die leiden tot het gebruik van duurzame energie.

3. Verduurzamen gemeentelijk Vastgoed:

Investeren in het verduurzamen van bestaand gemeentelijk vastgoed, helpt ons om de speerpunten van het gemeentelijke beleid te realiseren. Het huidige (planmatige) onderhoud van de panden is gericht op instandhouding en niet op verbetering of verduurzaming. Om invulling te kunnen geven aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente is een andere aanpak van het huidige onderhoud gewenst.

Meerjarenonderhoud wordt, zoals het woord al aangeeft, cyclisch over meerdere jaren, uitgevoerd. Een strategisch, structurele en integrale aanpak is nodig om, naast de bekende basisgegevens, ook gegevens over energiecijfers, toekomstig gebruik, beoogde exploitatieperiode, verduurzamingsmaatregelen enz. in beeld te brengen. Immers meten is weten.

Verduurzamen van het vastgoed en het opstellen van Duurzame MeerjarenOnderhoudsPlannen (DMJOP's) vraagt om serieuze inspanning van de organisatie. We formuleren in deze notitie de uitgangspunten voor het beleid op hoofdlijnen maar de daadwerkelijke uitvoering moet nog starten. Het is belangrijk om te realiseren dat het gaat om unieke gebouwen, waar per pand maatwerk vereist is.

4. Inzicht in verduurzamen van het vastgoed

Het inzicht in vooral de energieprestatie van onze gebouwen is nog onvoldoende. Voor veel gebouwen ontbreken nog de (wettelijke verplichte) energielabels. Dit label geeft inzicht in de huidige energieprestatie van een gebouw. Daarnaast kan aan dit label ook een energieprestatie advies (EPA) gekoppeld worden. Dit EPA biedt uitkomst als het gaat om inzicht in de verduurzamingsmogelijkheden, de kosten daarvan en het haalbare ambitieniveau (gewenst label). Daarnaast geeft het label en het advies een inschatting van de energiebesparing en besparing in de CO₂ uitstoot, ofwel de mogelijke bijdragen aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen.

5. Meerwaarde verduurzaming vastgoed

Naast verlaging van de CO₂ uitstoot en verlaging van de exploitatielasten door energiebesparing, biedt verduurzaming meer voordelen. Voordelen die zich laten vertalen in:

- Waardeverbetering en verhoging van de huisvestingskwaliteit van het gebouw
- Realisatie van een prettiger verblijf- en werkklimaat voor bezoekers
- Verlenging van de levensduur van het gebouw
- Imago- of identiteitsverbetering van het bedrijf.

Met een dergelijk winstpotentieel, wordt een Duurzaam Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP) ook op strategisch niveau een belangrijk document.

6. Kansen

Naast een strategische aanpak doen zich gedurende de beheersperiode van een gebouw kansen voor. Denk aan tussentijdse mutaties, extra investeringsruimte, noodzakelijke kwaliteitsverbeteringen, subsidieregelingen enz. Deze kansen willen we grijpen om de verduurzaming een extra impuls te geven. Het is daarom goed om enige flexibiliteit in de aanpak te behouden. In bijlage 2 is zichtbaar welke panden al gebruik maken van duurzame energie (8% van de kernvoorraad is al aangesloten).

7. Kosten en financiering

De realiteit gebiedt ons vast te stellen dat het realiseren van de ambities per definitie extra kosten met zich meebrengt, kosten die zich mogelijk pas op langere termijn terugverdienen. De (financiële) voordelen van een investering in duurzaamheid komen bij de huurder van een pand terecht (split incentive). Door te kijken naar de 'Total Cost of Ownership' en door het betrekken van de huurder bij de investering, kan voor de dekking van de kosten de financiële ruimte van eigenaar en huurder, ook op de lange termijn, benut worden. Om te kunnen starten met het daadwerkelijk realiseren van de duurzaamheidsambitie is een aanvangsbudget ter (voor)financiering en ter financiering van een onrendabele top, noodzakelijk.

8. Draagvlak en besluitvorming

Belangrijk is voldoende draagvlak zowel in- als extern de gemeentelijke organisatie. Samenwerking met externe partijen moet wellicht van karakter veranderen in partnerschap en gedeelde verantwoordelijkheid. Het innovatieve vermogen van de markt hebben we daarbij nodig. Bereidheid om te denken vanuit Total Cost of Ownership is vereist. Bij het nemen van beslissingen over vastgoed moet naar de kosten van de hele levenscyclus van de gebouwen gekeken worden. Daarbij is overleg nodig met de gebruikers, waarbij we afspraken moeten maken over investeringen versus opbrengsten (er is namelijk sprake van een split incentive).

9. Uitgangspunten bij het formuleren van de ambitie voor verduurzaming gemeentelijke vastgoed

Op dit moment is er onvoldoende inzicht in de huidige energieprestatie van de gebouwen, de verduurzamingsmogelijkheden en de financiële gevolgen daarvan. Het specifieke karakter van onze vastgoedportefeuille (allemaal unieke gebouwen) speelt daarbij een belangrijke rol. Om richting te kunnen geven, hebben we onze ambitie afgeleid van wat we uit andere gemeentes horen. We doen dan ook aannames om een globale kostenindicatie afgezet tegen de omvang van de kernvoorraad, af te geven, waarbij we ons realiseren dat dit op dit moment onvoldoende onderbouwd is om extra middelen te vragen voor de uitvoering.

Dit betekent dat de volgende stap is dat we op korte termijn dit inzicht moeten verkrijgen in de mogelijkheden. Op basis van het verkregen inzicht zal blijken hoe reëel uiteindelijk de geformuleerde ambitie is en waar bijstelling wenselijk is.

Op basis van informatie uit andere gemeentes lijkt het goed om te beginnen met het formuleren van een globale ambitie. We stellen voor om (conform de motie van uw raad) uit te gaan van een verbetering van 75% van onze kernvoorraad (zie 9.1) met 2 stappen in het energielabel. Om onze ambitie bij aanvang niet te laag te formuleren, stellen we aanvullend voor om, daar waar binnen de uitgangspunten haalbaar, in ieder geval te streven naar een gemiddeld energielabel van B. Gemiddeld omdat er ook gebouwen zijn die nu al een A label hebben en omdat er gebouwen zullen zijn waarbij een B-label alleen tegen onredelijke (financiële) randvoorwaarden haalbaar zal blijken te zijn.

Om hiervoor voldoende bestuurlijk en politiek draagvlak te creëren, en om een antwoord op de motie te geven, stellen we een aanpak voor waarbij:

1. Het college aan de raad de uitgangspunten voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed ter vaststelling voorlegt;
2. Het college aan de raad op basis van globale algemene inzichten en uitgangspunten een kostenindicatie voorlegt;
3. Het college de raad voorstelt om op basis van deze uitgangspunten de afdeling Vastgoed een plan van aanpak voor de uitvoering te laten opstellen dat aansluit bij de reguliere onderhoudsplanning;
4. Het college jaarlijks in de programmabegroting rapporteert over de voortgang inclusief de bijbehorende financiële consequenties;

In de volgende paragrafen worden de uitgangspunten die we hierbij willen hanteren stapsgewijs geformuleerd en toegelicht.

9.1. Focus op de kernvoorraad van ons Vastgoed

Één van de kerntaken van de afdeling Vastgoed is het beheren van gemeentelijk vastgoed (gebouwen, gronden, monumenten, kunstwerken enz.). In totaal beheren we ruim 900 objecten, waarvan 152 gebouwen (zie bijlage 2) in eigendom van de gemeente. Hiervan zijn 18 gebouwen gemeentelijk- of Rijksmonument. Gezien hun specifieke karakter zijn de mogelijkheden tot verduurzamen beperkter, onnodig (vb kerktoren, molens, openluchttheater) en kostbaarder. Een ander deel is aangekocht voor herontwikkelingen (sloop) of wordt binnen nu en 5 jaar afgestoten. Er resteren dan 138 gebouwen die we tot onze kernvoorraad rekenen. Deze gebouwen vertegenwoordigen een oppervlak van ca 120.000 m² bvo (zie tabel 1)

We definiëren de kernvoorraad daarom als:

Gebouwen die, vanaf het moment van schouw, op basis van de huidige inzichten, langer dan 5 jaar in beheer blijven bij de gemeente en die niet behoren tot dat deel van de voorraad dat moeilijk te verduurzamen is gezien de bouwaard (monument) of waarvan de noodzaak tot verduurzaming niet aanwezig is (strategische aankopen, nominatie sloop).

We focussen ons op het verduurzamen van deze kernvoorraad. Aansluitend bij de motie stellen we voor om vóór 2020 minimaal 75% zodanig verduurzaamd hebben dat ze een bijdrage te leveren aan de geformuleerde speerpunten van energiebesparing en gebruiken van hernieuwbare energie.

Uitgangspunt 1: We verduurzamen 75% van onze kernvoorraad vóór 2020, ofwel 105 gebouwen

9.2. Zorg ervoor dat we de verduurzaming kunnen meten

Om te kunnen voldoen aan de klimaatuitgangspunten en geformuleerde gemeentelijke beleid, is het van belang om te weten wat de energieprestatie van een gebouw nu is (wettelijke verplichting voor een deel van de kernvoorraad) en wat verduurzaming bijdraagt aan de doelstellingen. Immers meten is weten. Het energielabel van een gebouw is een goed instrument om te meten hoe het gebouw energetisch presteert en wat binnen een bepaalde bandbreedte de CO2 uitstoot is. Door het label zichtbaar op te hangen maken we ook zichtbaar hoe ons vastgoed presteert.

Om te kunnen meten wat een verduurzamingsingreep bijdraagt aan de doelstellingen, is het van belang de 0-situatie in beeld te hebben. De houdbaarheid van een label is overigens maximaal 10 jaar. Dit betekent dat periodiek de 0-situatie opnieuw in beeld gebracht dient te worden. Van recente nieuwbouw en van onze eigen huisvesting hebben we dat in beeld. Voor de overige kernvoorraad niet.

Een energieprestatie advies (EPA) geeft een beeld over de mogelijke verduurzamingsingrepen en de bijdrage die dit levert aan de doelstellingen. Dit EPA-U (onze voorraad valt onder de noemer utiliteitsbouw en niet onder woningbouw) geeft op gebouwniveau inzicht in de huidige energieprestatie van het gebouw, inzicht in de bouwkundige- en installatietechnische verbetermaatregelen, inzicht in de kosten, baten en terugverdientijden van deze maatregelen en inzicht in de CO2 reductie door deze maatregelen.

Met een omvangrijke voorraad als van de gemeente, en de ervaring bij andere gemeenten, leert ons dat de gemiddelde kosten voor het labelen en het uitbrengen van een Energie Prestatie Advies (EPA) ca € 800,- ex btw per gebouw bedraagt. Bij een omvang van 138 gebouwen, betekent dit ca € 110.000,- ex btw aan kosten.

Uitgangspunt 2: we brengen voor de hele kernvoorraad de 0-situatie (energielabel) en het Energie Prestatie Advies (EPA-U) in beeld;

9.3. Betrek bij de verduurzamen de inzet van hernieuwbare energiebronnen

Naast allerlei innovatieve ideeën is er een aantal hernieuwbare energiebronnen waarmee al geruime ervaring is. Hernieuwbare energie levert een bijdrage in het beperken van de CO2 uitstoot, maakt onderdeel uit van de (Europese) klimaatdoelstelling en levert een bijdrage in de verbetering van het energielabel van een gebouw op.

Bij hernieuwbare energie kan gedacht worden aan windenergie, zonne-energie, Bodemenergiesystemen waaronder WKO en in Ede het warmtenet. Niet elke energiebron is geschikt voor elk object; een dakoppervlak moet geschikt zijn voor zonnepanelen (oppervlakte en draagvermogen dak, ligging, bezonning enz.), het tracé voor het warmtenet moet in de buurt komen om aan te kunnen sluiten, voor een WKO gelden specifieke (milieu)vergunningen enz.

De Raadsnotie (van juli 2015) vraagt nadrukkelijk om tot een plan van aanpak te komen waarbij in 2018 circa 75% van het gemeentelijke vastgoed zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van hernieuwbare energie. Daarbij speelt mee dat het voor de bewustwording van belang is dat duurzaamheid ook fysiek zichtbaar gemaakt wordt, en het gemeentelijke vastgoed door zijn publieke rol hiervoor geschikt voor is. Kortom, de gemeente dient een voortrekkersrol en een voorbeeldfunctie te vervullen aldus de indieners van de notie.

Uitgangspunt 3: We streven ernaar dat 75% van onze kernvoorraad vóór medio 2018 zoveel mogelijk gebruik maakt van hernieuwbare energie (electra en/of warmte);

9.4. Samenwerking met de markt

De rol van de gemeente verandert naar een regisseursrol. Een van de gevolgen daarvan is dat het onderhoud van het gemeentelijke vastgoed in 2016 in de markt gezet wordt. De markt is continu in ontwikkeling. We zien mogelijkheden de markt uit te dagen, in die zin dat bij het uitbesteden van het onderhoud ook de verduurzamingsopgave mee genomen wordt. Verduurzamen is daarmee een van de kwaliteitscriteria waarop de marktpartij beoordeeld wordt. We betrekken hiermee de innovatieve kracht van het bedrijfsleven bij het onderhoud en duurzaamheidsambities van de gemeente Ede. Andere gemeentes hebben hier al goede ervaringen mee.

Daarnaast zijn er coöperaties actief die met zonnepanelen lokaal energie opwekken. Dit biedt omwonenden binnen een bepaalde postcode de mogelijkheid om aandelen te kopen in zonnepanelen. Voorwaarden is dat er een geschikt dak (of anders) beschikbaar komt waarop de panelen geplaatst kunnen worden. Het gemeentelijke vastgoed kan hierin een rol spelen. De panelen kunnen geplaatst worden op gemeentelijke daken, maar ook andere oplossingen zijn denkbaar. De investering in de panelen wordt op deze wijze gedekt door een vorm van crowdfunding, de duurzame energie gaat het net in, de opbrengsten gaan naar de

aandeelhouders. De gemeenschap wordt betrokken bij het realiseren van duurzaamheidsdoelstellingen. Belangrijk is wel dat we een afweging maken of we het dak beschikbaar stellen, immers de huurder/gebruiker is ook een partij die hiervan gebruik zou kunnen maken (bijv. bij de gemeentewerf is het goed denkbaar dat de gemeente hier direct de opgewekte energie gebruikt).

Uitgangspunt 4 We dagen marktpartijen uit hun innovatieve vermogen in te zetten om ons vastgoed te verduurzamen. We stellen daar waar wenselijk, daken beschikbaar voor coöperaties voor de postcoderoos.

9.5. Verduurzaam bij mutatie

Regelmatig doen zich kansen voor om verduurzaming een extra impuls te geven. Gedacht kan worden aan subsidiemogelijkheden, levensduurverlengende (kwalitatieve) verbeteringsinvesteringen, maar ook aan mutaties binnen het gemeentelijke vastgoed. Logische momenten om over verduurzaming na te denken. Bij verkoop en (nieuwe) verhuur is voor de meeste gebouwen uit de kernvoorraad een geldig energielabel verplicht. Het verplichte label bij mutatie is voor de gemeente een uniek moment om een gebouw versneld te verduurzamen. We zetten een duurzaam object in de (huur)markt en (een deel van) de kosten kan meegenomen worden in de nieuwe kostprijsdekkende huur. Zo nemen we onze verantwoordelijkheid en geven een invulling aan onze voorbeeldfunctie.

Uitgangspunt 5: Bij een wijziging in de huursituatie (mutatie) zullen we waar (financieel) haalbaar het object eerst verduurzamen.

9.6. Financiële uitgangspunten

Om een goede afweging te maken vraagt dit inzicht in de kosten en het effect van de maatregel (EPA-U), maar ook een standpunt inzake de dekking van de extra kosten en de terugverdienmogelijkheden en -termijnen.

Verduurzamen van het vastgoed betekent dat er boven op de reguliere onderhoudsmiddelen extra geld nodig is voor de kosten van verduurzamen. Immers in de huidige onderhoudsbegrotingen is geen rekening gehouden met deze extra kosten. Bepaalde maatregelen zullen zich direct terugverdienen, andere minder snel of niet. Dit betekent dat er in aanvang extra middelen beschikbaar moeten zijn om de extra kosten te dekken. Voor de dekking van de kosten is van belang wie de investering doet (kosten) en wie er het voordeel van heeft (baten), dit wordt ook wel de Split incentive genoemd. Er moet vanuit worden gegaan dat de extra kosten bij de eigenaar terecht komen en de baten terugvloeien naar de huurder.

9.6.1. KOSTEN ONDERZOEK

Bij het formuleren van de uitgangspunten zijn we uitgegaan van aannames. Op basis van het EPA advies verwachten we in 2016 een goede inschatting van de haalbaarheid van onze ambitie en de daarbij behorende kosten te krijgen. Hiervoor is eenmalig een budget van € 110.000,- ex btw benodigd om voor de hele kernvoorraad een energielabel en een energieprestatie advies (EPA-U) te laten opstellen. Dit zal worden bekostigd uit de reguliere onderhoudsbudgetten (labels) en uit de voor vastgoed beschikbare middelen 2016 uit de investeringsimpuls duurzaamheid (EPA advies).

9.6.2. DEKKING DUURZAME INVESTERINGEN

Een verbeterde energieprestatie van het gebouw resulteert in een lagere energierekening, meer comfort, lagere milieubelasting en een gezonder binnenklimaat. Waarbij we de kanttekening plaatsen dat extra installaties vaak leiden tot hogere onderhouds- en vervangingskosten. Gezien deze comfortverbeteringen veronderstellen we dat een (deel) van de investering te dekken is uit de huur. Markttechnische overwegingen kunnen er toe leiden dat een deel, de onrendabele top, niet uit de huur te dekken valt.

De meeste van onze huurders zijn door de gemeente gesubsidieerde instellingen. Een lagere exploitatie leidt wellicht op termijn tot lagere subsidiebijdragen. Het voordeel van verduurzamen vloeit bij dat uitgangspunt daardoor indirect, via mogelijk lagere subsidies, terug naar de betreffende beleidsprogramma's. Gemeentelijk vastgoed is bedoeld ter ondersteuning van de realisatie van de (beleids)programma's. Als zodanig zou verduurzamen, net als onderhouden van gebouwen, in de totale (programma)financiering meegenomen moeten worden en wordt de investering (deels) gedekt uit het voordeel binnen de subsidiebudgetten van de beleidsafdelingen.

Welke keuze ook gemaakt wordt, een deel van de investering zal vermoedelijk niet gedekt kunnen worden uit huur of subsidievoordeel binnen het programma. Voor dat deel zal extra geld vrijgemaakt moeten worden.

9.6.3. AFSCHRIJVINGSBELEID

In de nota afschrijvingsbeleid wordt uitgegaan van een afschrijvingstermijn voor investeringen van 20 jaar. Dit zullen we echter niet als terugverdientijd hanteren bij duurzame investeringen. Een terugverdientermijn van 15 jaar is realistischer want sluit beter aan bij de (technische) levensduur van de meeste installaties. Bij het treffen van bijvoorbeeld isolerende maatregelen kan van een langere terugverdientijd uitgegaan worden.

9.6.4. GEZAMENLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

Door het betrekken van de huurders en van de beleidsafdelingen, maken we verduurzamen tot een gezamenlijke verantwoordelijkheid, ook in financiële zin. We benutten direct via de huur, of indirect via de subsidies, de financiële ruimte van zowel eigenaar als huurder. Het betrekken van de huurder beïnvloedt mogelijk ook het gedrag van de gebruiker, een niet te onderschatten factor als het gaat om verminderen van energiegebruik.

Uitgangspunt 6: We sluiten voor het berekenen van de terugverdientermijn aan bij de verwachte technische levensduur van de ingreep, in eerste aanleg betekent dit een terugverdientijd van 15 jaar voor installaties en een termijn van 20 jaar voor overige maatregelen;

Uitgangspunt 7: De kosten van de ingreep dienen daar waar mogelijk terugverdiend te worden uit een huurverhoging. Indien dit markttechnisch of anderszins niet mogelijk is, dan dienen de kosten betaald te worden uit de beleidsprogramma's die door deze ingreep (subsidie)voordeel hebben door de lagere exploitatielasten;

Uitgangspunt 8: Op basis van de uitkomsten van de EPA's komen we met een aanvullend raadsvoorstel om onze ambitie te verwezenlijken;

Uitgangspunt 9: Daar waar mogelijk maken we gebruik van externe financieringsbronnen zoals crowdfunding, postcoderoos, lease enz. om kosten te dekken;

Uitgangspunt 10: we rapporteren jaarlijks de voortgang aan de Raad;

10. Ambitie en uitgangspunten voor de verduurzaming gemeentelijke vastgoed

Zoals gesteld willen we onze inspanning meetbaar maken. Ons eindresultaat (ambitie) zullen we daarom weergeven in een label.

Onze ambitie is om bij 75% van onze kernvoorraad een verbetering van 2 stappen in het energielabel te bereiken. Om onze ambitie bij aanvang niet te laag te formuleren, stellen we voor om, daar waar binnen de uitgangspunten mogelijk, in ieder geval te streven naar een gemiddeld energielabel van B. Gemiddeld omdat er ook panden zijn die nu al een A label hebben en omdat er panden zullen zijn waarbij een B-label alleen tegen onredelijke (financiële) randvoorwaarden haalbaar zal blijken te zijn.

De aanpak is gericht op energiebesparing, het gebruiken van hernieuwbare energie en financiële voordelen op termijn, waarbij we ons realiseren dat de gemeente een voorbeeldfunctie heeft. We zorgen ervoor dat onze inspanningen meetbaar zijn door het gebruiken van energielabels en bijbehorende maatwerkadviezen. Voor de realisatie van de doelstellingen zullen we samenwerkingsrelaties met (innovatieve) marktpartijen aangaan. De kosten worden in principe gedragen door diegene die daar baat bij hebben.

De uitgangspunten die hieraan ten grondslag liggen zijn:

1. We verduurzamen 75% van onze kernvoorraad vóór 2020, ofwel 105 gebouwen;
2. We brengen voor de hele kernvoorraad de 0-situatie (energielabel) en het Energie Prestatie Advies (EPA-U) beeld;
3. We streven ernaar dat 75% van onze kernvoorraad vóór medio 2018 zoveel mogelijk gebruik maakt van hernieuwbare energie (electra en/of warmte);
4. We dagen marktpartijen uit hun innovatieve vermogen in te zetten om ons vastgoed te verduurzamen. We stellen daar waar wenselijk, daken beschikbaar voor coöperaties voor de postcoderoos;
5. Bij een wijziging in de huursituatie (mutatie) zullen we waar (financieel) haalbaar het object eerst verduurzamen;
6. We sluiten voor het berekenen van de terugverdientermijn aan bij de verwachte technische levensduur van de ingreep, in eerste aanleg betekent dit een terugverdientijd van 15 jaar voor installaties en een termijn van 20 jaar voor overige maatregelen;
7. De kosten van de ingreep dienen daar waar mogelijk terugverdiend te worden uit een huurverhoging. Indien dit markttechnisch of anderszins niet mogelijk is, dan dienen de kosten betaald te worden uit de beleidsprogramma's die door deze ingreep (subsidie)voordeel hebben door de lagere exploitatielasten;
8. Op basis van de uitkomsten van de EPA's komen we met een aanvullend raadsvoorstel om onze ambitie te verwezenlijken;

9. Daar waar mogelijk maken we gebruik van externe financieringsbronnen zoals crowdfunding, postcoderoos, lease, subsidies enz. om kosten te dekken;
10. We rapporteren jaarlijks de voortgang aan de Raad;

Bijlage 1 Omvang (kern)voorraad

		Gegevens		
Exploitatie	Categorie IPD	Aantal objecten	BVO in m ²	Monumenten
Korter dan 5 jaar	Geen beleidsfunctie	2	7.952	1
	Leegstand	1	245	
	Sport/recreatie	11	5.681	
a. Totaal Binnen nu en 5 jaar afstoten		14	13.878	1
5 tot 10 jaar	Geen beleidsfunctie	6	4.858	
	Gemengd object	1	1.500	
	Onderwijs	2	3.025	
	Overig beleid	4	814	
	Sport/recreatie	3	935	
	Vastgoed voor eigen gebruik	2	585	
	Welzijn	5	2.105	
b. Totaal 5 tot 10 jaar beheren		23	13.822	
Minimaal 10 jaar	Geen beleidsfunctie	13	5.876	1
	Gemengd object	4	9.375	
	Kunst/cultuur	3	10.813	1
	Onderwijs	4	8.776	
	Openbare orde en veiligheid	7	6.373	
	Overig beleid	42	9.257	12
	Sport/recreatie	15	18.815	
	Vastgoed bestemd voor economische zaken	2	98	
	Vastgoed voor eigen gebruik	7	23.211	1
	Welzijn	11	9.466	1
	Zorg	7	3.839	1
c. Totaal Minimaal 10 jaar beheren		115	105.899	17
Eindtotaal		152	133.599	18

Tabel 1

De gemeentelijk vastgoed voorraad bestaat uit 198 gebouwen. Na aftrek van 18 monumenten (in eerste instantie niet verduurzamen) en 42 gebouwen binnen de Grex (strategische aankopen, afstoten en/of sloop, binnen 5 jaar) resteren er 152 gebouwen.

We definieerde onze kernvoorraad als een voorraad aan gebouwen die naar verwachting langer dan 5 jaar door ons wordt beheerd, ofwel de gebouwen onder de categorie b en c uit de tabel. In totaal behoren zo 138 gebouwen, met een bruto vloeroppervlak (bv) van 119.721 m² tot de kernvoorraad.

Bijlage 2 Stand van zaken realiseren aansluiten gemeentelijk vastgoed op hernieuwbare energie gemeentelijk Vastgoed en kansen op korte termijn

Gerealiseerd:

1. Zonnepanelen:

Raadhuis, Bergstraat 4
Gebouw De Vleugel, Raadhuisstraat 117
Dorpshuis De Zicht, Ederveen
Wijkcentrum Het Kernhuis, Parkrand 60, Ede

2. Aansluiten op duurzame warmtenet

Wijkcentrum Het Kernhuis, Parkrand 60, Ede
Zwembad De Peppel (SSE)
Kantine en kleedkamers Blauw-Geel (sportpark Peppelensteeg)

3. WKO installatie

MFA Het Startpunt, Wulplaan 9
Raadhuis, Bergstraat 4
Gemeentewerf, Asakkerweg Ede

Kansen

4. afspraken over aansluiting warmtenet in 2016

Sporthal De Peppel/Turnstede (SSE)

5. Mogelijke kansen voor aansluiten op het warmtenet in 2016 (oa afhankelijk van tracé):

Sporthal Ridderhof (SSE)
Topsporthal Zandlaan
Friso kazerne/Mauritskazerne
Gebouw Oranjelaan 7 (verbouw school en gymzaal)
Gymzaal Essenburg (verbouw icm SSE)
Cultura, Molenstraat Ede

6. Plannen voor het plaatsen van zonnepanelen in 2016:

Sporthal De Peppel (SDE subsidie verkregen)
De Werf (SDE subsidie afgewezen)
De brandweerkazerne (Postcode Roos)

In totaal zijn 8 unieke gebouwen aangesloten op hernieuwbare energie, waarvan een tweetal (Raadhuis, Kernhuis) op meerdere vormen van duurzame energie. Dit 6% van de kernvoorraad.

