

Directie Beheer, afdeling Vastgoedbeheer

Definitief

Projectvoorstel

Uitvoeringsplan "Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed"

In opdracht van:	directie Beheer, afdeling Vastgoedbeheer,
Bestuurlijk opdrachtgever:	P. van Lunteren (in afstemming met S. Akinci en B. van den Berg)
Ambtelijk opdrachtgever:	W. Raaijmakers
Projectadviseur:	G. van Veggel
Projectleider:	A. Rijnen (energiecoördinator)
Datum:	4 september 2014
Versie:	v4 definitief



Inhoudsopgave

1	Context	5
1.1	Probleemschets	5
1.2	Doelstelling	6
1.3	Breder kader/programma.....	8
1.4	Beoogde resultaten.....	9
1.5	Afbakening	12
1.6	Kwaliteitseisen	12
2	Proces	13
2.1	Omgevingsanalyse	13
2.2	Rolneming, partners / externe betrokkenen	14
2.3	Communicatie	15
3	Projectorganisatie	17
3.1	Opdrachtnemer / opdrachtgever	17
3.2	Verantwoording aan ambtelijk opdrachtgever.....	17
3.3	Verantwoording aan bestuurlijk opdrachtgever	17
3.4	Organisatie project.....	18
3.5	Projectteam en productteams	19
4	Beheersaspecten	22
4.1	Tijdsplanning	22
4.2	Geld	23
4.3	Kwaliteit- en risicobeheersing	24
4.4	Informatievoorziening.....	25

Bijlagen

- I Stroomschema verduurzaming gemeentelijk vastgoed
- II Kostenramingen Ecofys d.d. 11-02-2011
- III Soll format kosten
- IV Tabel activiteiten/resultaten

Basisgegevens

Soort project	Beheer Gemeentelijk Vastgoedportefeuille
Projectnummer	VGB xxxxxxx [invullen]
Classificatie project	zwaar / middel / licht
Bestuurlijk opdrachtgever	P. van Lunteren, wethouder Accommodaties en Financiën
Ambtelijk opdrachtgever	W. Raaijmakers, afdelingshoofd Vastgoedbeheer
E-mail ambtelijk opdrachtgever	whjme.raaijmakers@breda.nl
Telefoon ambtelijk opdrachtgever	076-5294314
Projectmanager	Jos Rijnen, Energiecoördinator
E-mail projectmanager	aph.rijnen@breda.nl
Telefoon projectmanager	076-5294617
Projectadviseur	Gerard van Veggel
E-mail projectadviseur	gaj.van.veggel@breda.nl
Telefoon projectadviseur	076-5294832
Startdatum project	15 september 2014
Verwachte einddatum project	31 december 2015
Huidige fase	Vorbereidingsfase ten behoeve van 1 ^{ste} cluster gebouwen
Status grondexploitatie	NVT
Onderdeel van het programma	Uitvoeringsprogramma Klimaatnota 2013-2016

Versiebeheer

versie	datum	aanpassingen	auteur
0.1	02-febr-2014	Opzet projectvoorstel	Gerard van Veggel
1.0	06-mei-2014	Opstellen basisdocument	Jos Rijnen
1.1	12-juni-2014	Concept t.b.v. bespreking Projectteam	Jos Rijnen
1.2	30-juni-2014	Concept t.b.v. bespreking Portefeuillehouders	Gerard van Veggel
2.0	04-juli-2014	Concept t.b.v. bespreking MT-Beheer	Gerard van Veggel
2.1	09-aug-2014	Verwerking opmerkingen en inzichten	Gerard van Veggel
3.0	21-aug-2014	Definitief concept ter vaststelling	Gerard van Veggel
4.0	04-sept-2014	Definitief ter tekening opdrachtgever	Gerard van Veggel

datum:	opdrachtgever:	handtekening:
09-sept-2014	W.H.J.M.E. Raaijmakers	

0 Voorwoord

Duurzame gebouwen leiden tot lagere energiekosten, een beter binnenklimaat, meerwaarde van het vastgoed en een beter bedrijfsimago. Agentschap.NL (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) stimuleert het verduurzamen van gemeentelijke gebouwen. Zij geeft in haar "leidraad verduurzaming meerjaren onderhoud van gemeentelijke gebouwen" de volgende stappen aan naar een structurele verduurzaming:

- Efficiënter huisvesten via multifunctioneel gebruik en afstoten van teveel aan vierkante meters;
- Energiedata bij een centraal punt verzamelen;
- Opzetten van energiemanagement en (her)inregelen van installaties;
- Grote gebouwen waar veel energiewinst valt te behalen ingrijpend verduurzamen en zo een grote energielabel sprong realiseren;
- Verduurzaming structureel opnemen in het duurzaam meerjaren onderhoudsplan (DMOP);
- (Clusters van) gebouwen verduurzamen via een Energy Service Compagny (ESCo);
- Als deze stappen succesvol zijn afgerond, kan aansluitend de resterende energievraag zoveel mogelijk worden ingevuld door duurzame energie, zoals zonnepanelen, windmolens, etc.

De afdeling Vastgoedbeheer van de gemeente heeft de afgelopen twee jaren zwaar ingezet op het efficiënter huisvesten en afstoten van overtollige vierkante meters. Het projectplan "Uitvoeringsplan Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed" voorziet in de volgende belangrijke stappen om tot een succesvolle verduurzamingslag te kunnen komen met de resterende vastgoed portefeuille van de gemeente, vóór dat de invulling met duurzame energie voor de restvraag zal worden ingevuld.

Als randvoorwaarden (succesfactoren) voor een succesvolle aanpak worden door Agentschap.NL genoemd:

- Er is voldoende bestuurlijk en politiek draagvlak;
- Historische gebouw- en energiedata zijn beschikbaar;
- EPA-U's liggen gereed en zijn in een DMOP verwerkt;
- Cijfers zijn transparant, huren en subsidies zijn ontvlochten;
- Gebouwen zijn ondergebracht in één vastgoedbeheerorganisatie;
- De eigen vastgoedorganisatie heeft voldoende expertise in duurzaamheid, professioneel inkoopbeleid en prestatiecontracten om marktpartijen uit te dagen en scherp te houden;
- Goed samenwerken met gebruikers/huurders en creatief oplossen van eigendom en beheer van vastgoed (Split-incentive);
- (Tijdelijk) extra budget om te investeren; uitgaan van de totale kosten over de gehele levensduur van de gebouwen, niet alleen de investeringen maar ook de opbrengsten in beeld brengen;
- Draagvlak binnen de interne organisatie;
- Bijeenbrengen van alle gemeentelijk vastgoed, samenwerking tussen diensten (afdelingen vastgoed, duurzaamheid, financiën).

Bestuur en politiek vragen al langer om invulling van de voorbeeldwerking van de gemeente met het verduurzamen van haar eigen gemeentelijk vastgoed. De basisvoorwaarden zijn door de reorganisaties van de afgelopen jaren verwezenlijkt. En de nadruk heeft de afgelopen jaren vooral gelegen bij het extern uitdragen van de gemeentelijke ambities. Dit projectplan bereidt de weg voor van een grootscheepse verduurzaming van het eigen gemeentelijke vastgoed. Daarvoor is het invullen van de rest van de belangrijkste succesfactoren de eerste belangrijkste stap.

1 Context

Op 20 mei 2008 heeft de gemeenteraad de Klimaatnota 2008 "Steek positieve energie in het klimaat" vastgesteld. In deze nota wordt beschreven dat in 2020 het energieverbruik van de gemeentelijke organisatie CO₂-neutraal moet zijn. Verder is in de Klimaatnota 2008 bepaald dat, in aanvulling op datgene wat in het Activiteitenbesluit behorende bij de wet Milieubeheer wordt geëist, namelijk dat alle maatregelen die zich binnen vijf jaar terugverdienen moeten worden uitgevoerd, ook alle energiebesparende maatregelen die zich binnen 10 jaar terugverdienen, zullen worden uitgevoerd. Daarbij wordt uitgegaan van de totale lasten. Om tot uitvoering van de Klimaatnota 2008 te komen is vanaf 2008 al twee keer achtereen een 4-jarig Uitvoeringsprogramma door de Raad vastgesteld. Dat programma definieert diverse projecten, zet ze in de tijd en geeft aan hoe de financiering van de projecten is voorzien.

Op 31 augustus 2009 heeft de gemeente Breda de Deelnameverklaring Duurzaam Inkopen ondertekend met de intentie om vanaf 2015 100% duurzaam in te kopen. Wat betreft de inkoop van energie voor de gemeentelijke organisatie gebeurde dit reeds sinds 2011.

In het coalitieakkoord 2010-2014 is bepaald dat de uitvoering van de Klimaatnota 2008 budgettair neutraal moet verlopen. In het coalitieakkoord 2014-2018 is geen specifieke aandacht voor de uitvoering van de Klimaatnota opgenomen.

Gezien in het licht van de klimaatproblematiek is CO₂-neutraal, door compensatie via inkoop, niet voldoende. Het is de bedoeling door een efficiënte aanwending minder energie te gebruiken en uiteindelijk de energie die dan nog nodig is, lokaal duurzaam op te wekken, om op die manier energieneutraal te worden. Om dit traject versneld op gang te krijgen is in september 2013 landelijk een breed gedragen Energieakkoord 2013 afgesloten tussen de regering en de deelnemende partijen SER- en VNG-partners. Hierin worden voor het eerst in detail meetbare doelstellingen vastgelegd.

Toegesplitst op de gemeentelijke gebouwen van Breda zijn concrete, meetbare eisen gesteld aan de gebouwen waaraan tot 2050 in drie stappen minimaal aan moet worden voldaan. Dit betekent dat compenseren door de inkoop van duurzame energie geen invloed meer heeft op de eisen zoals die in het Energieakkoord 2013 worden gesteld. Uit deze eisen volgen een aantal concrete maatregelen die vóór de gestelde data in het Energieakkoord 2013 uitgevoerd moeten zijn.

De ambities worden derhalve meer geformuleerd in termen van energie (en tegelijkertijd geconcretiseerd) en niet in termen van klimaat of CO₂. Wanneer er energie bespaard wordt, wordt er namelijk ook minder CO₂ uitgestoten.

1.1 Probleemschets

De omvang van de gemeentelijke vastgoedportefeuille en het daarmee gepaard gaande financiële belang is enorm. Daarom is in 2012 al het gemeentelijk vastgoed gecentraliseerd bij de afdeling Vastgoedbeheer van de directie beheer in de rol van eigenaar. Deze centralisering gebeurde vooral vanwege bezuinigingen en was primair gericht op efficiënter huisvesten. Dit begin van de professionaliseringsslag leent zich ook om gebouwen die langdurig in eigendom blijven, te verduurzamen en aan de huidige wet- en regelgeving en moderne kwaliteitseisen te laten voldoen. Het onderbrengen van het vastgoed in één afdeling biedt kansen om duurzaamheid structureel in het meerjaren onderhoud te verankeren. Een duurzaam meerjaren onderhoudsplan (DMOP) toont aan dat duurzaamheid en zakelijkheid goed samen gaan in een

sluitende businesscase. Een DMOP geeft grip op de geldstromen. Momenteel is er geen centrale regie op het energiebeheer van het gemeentelijk vastgoed. Dat maakt het moeilijk, zo niet onmogelijk, om de energieambities te realiseren. Verbeteren en centraliseren van het energiemangement van het gemeentelijk vastgoed op korte termijn is voordeligm voor het besparen op de gemeentelijke energierekening.

Daarnaast moet ook de voorbeeldrol van de gemeente voor bedrijven en burgers niet onderschat worden. Zowel als legitimatie van beleid als de zichtbaarheid in publieke gebouwen.

Om inzicht te krijgen in de bijbehorende maatregelen zal onderzoek plaats moeten vinden naar de energieverbruikdata en de energetische kwaliteit van de gebouwen en daar is tijd voor nodig. Dit onderzoek moet tevens duidelijkheid geven welke verbetermaatregelen in relatie tot de eisen mogelijk zijn. En dit onderzoek levert vervolgens de benodigde sturingsmiddelen op.

1.2 Doelstelling

Hoofddoelstelling

Uitvoering geven aan de, middels het Energieakkoord 2013, geconcretiseerde doelstelling van de Klimaatnota 2008 van de gemeente Breda. Het doel van het Energieakkoord is namelijk energieneutraliteit, dat wil zeggen neutraliteit met beperkt en efficiënt energiegebruik. Hierbij wordt de strategie van de Trias Energetica gevolgd. Een in de wereld geaccepteerde manier van werken.

Deze werkwijze is opgebouwd uit de volgende stappen:

- I. Probeer het energiegebruik te beperken;
- II. Wek de nog benodigde energie (lokaal) duurzaam op;
- III. Gebruik de dan nog benodigde energie uit fossiele brandstof zo efficiënt mogelijk.

Om energieneutraal te zijn moet voldaan worden aan stap I en II. Op deze twee stappen is ook de waardering van het energielabel gebaseerd. Voor wat betreft de energie, die afgenomen wordt door de gemeentelijke organisatie, wordt al vanaf 1 januari 2011 duurzaam ingekocht.

Concreet gelden volgens het Energieakkoord 2013 de volgende eisen:

- in 2020 moet bij bestaande gebouwen het energielabel met 2 stappen zijn verbeterd;
- in 2030 moeten de bestaande gebouwen minimaal energielabel A bezitten;
- in 2050 moeten bestaande gebouwen energieneutraal zijn.

Renovatie van overheidsgebouwen moet conform de Energy Performance Buildings Directive (EPBD)-richtlijn al vanaf 2018 bijna-energie neutraal zijn.

De ambities worden derhalve geformuleerd in termen van energie en niet in termen van klimaat of CO₂.

Nevendoelstellingen zijn:

- De kwaliteit van het vastgoed wordt verbeterd, cq. voldoet aan de eisen van het Energieakkoord 2013, waardoor de waarde in stand blijft;
- Het comfort in het gebouw toeneemt;
- CO₂-reductie (een doel uit de Klimaatnota 2008) wordt bereikt;
- Er wordt voldaan aan recente wet- en regelgeving;
- Kostenbesparing op energiegebruik;

- Minder afhankelijk zijn van door derden te leveren energie

Doelstelling Initiatief- en PVE-fase

Om tot verduurzaming van het vastgoed te komen moeten in de Initiatief- en PVE-fase een aantal stappen gezet worden die bepalend zijn voor de volgende fasen van het project. Doelstelling van deze startup fasen is om in de tweede helft van 2014 besluiten te nemen over de kaders om zo de uitgangspunten voor realisatie van de hoofddoelstelling vast te leggen.

In het bijzonder:

- a. in het kader van het verbeteren en centraliseren van het energiebeheer van het gemeentelijk vastgoed inzicht verkrijgen in het energiegebruik van de afgelopen 3-5 jaar van de grote energiegebruikers in de gemeentelijke vastgoedportefeuille;
- b. in het kader van de (voor-)selectie van het vastgoed waar men in wil investeren om de doelstellingen van het Energieakkoord 2013 te realiseren, opstellen van selectiecriteria en ambitieniveaus;
- c. in het kader van het oplossen van de consequenties van de Split-incentive kwestie creëren van draagvlak bij huurders/gebruikers van gemeentelijk vastgoed om maatregelen ten behoeve van het centraal energiebeheer in te kunnen voeren;
- d. in het kader van lopende (pilot-)activiteiten zullen ten behoeve van de dataontwikkeling reeds aanvullend maatregelen worden getroffen om ervaring op te doen voor het vervolgtraject;
- e. vaststellen van het bedrijfsplan voor het integraal energiemanagement en informatiebeheer voor de vastgoedportefeuille en het daarop te baseren programma van eisen voor de ICT-implementatie;
- f. in het kader van de financiële mogelijkheden, ruimte en middelen ten behoeve van de realisatie van maatregelen om te verduurzamen onderzoek te verrichten naar de mogelijkheden om de terugverdientijd van de maatregel van 10 jaar te verlengen naar de economische levensduur (met als maximum de technische levensduur van de maatregel);
- g. nulmetingen uitvoeren op de (voor-)selectie van het vastgoed. Deze nulmeting moet resulteren in een EPA-U (Energie Prestatie Advies) met energielabel per gebouw en de maatregelen die nodig zijn om aan de doelstellingen van het Energieakkoord 2013 in twee fasen te kunnen voldoen;
- h. op basis van dit EPA-U en de MOP en de andere (kosten)indicatoren van het vastgoed een businesscase per gebouw opstellen en een definitieve selectie maken van gebouwen waarin verantwoord geïnvesteerd kan worden;
- i. een instrument ontwikkelen voor een Duurzaam Meerjaren Onderhoud Plan (DMOP), op basis waarvan een meerjarenprogramma gemaakt kan worden van investeringen voor een integrale uitvoering van onderhoud en duurzaamheid;

Op basis van de op deze gegevens opgestelde businesscase volgt een besluit van de bestuurlijk opdrachtgever over het DMOP waardoor vast komt te liggen in welke gebouwen maatregelen uitgevoerd kunnen gaan worden.

Doelstelling Ontwerp- en Voorbereidingsfase

Wanneer het bovenstaande kaders voor de realisatie zijn vastgesteld en daarmee de doelstellingen van de voorbereidingsfasen zijn ingevuld, de definitieve selectie is gemaakt en het bijbehorende instrument (DMOP) is ontwikkeld, is dit de basis voor het ontwerpen en voorbereiden van de te treffen maatregelen.

Hierbij moet rekening worden gehouden met de volgende doelstellingen:

- a. Op basis van de definitieve selectie bepalen voor welke gebouwen in welke jaarschijven maatregelen getroffen moeten worden om aan de doelstelling 2020, 2030 en 2050 te kunnen voldoen;
- b. Indien de betreffende maatregel gekoppeld is aan een onderhoudsmaatregel, die ingepland is na 2020, dan moet deze onderhoudsmaatregel verplaatst worden naar een jaarschijf vóór 2020;
- c. De som van de energiewinst plus eventueel vervroegde afschrijving van een onderhoudsmaatregel moet zo groot mogelijk zijn;
- d. Zoeken naar de meest effectieve en efficiënte methoden om het energieverbruik te reduceren. Hierbij de toepassing van een Onderhoud en Prestatie Contract (OEPC) onderzoeken. Daarvoor kan het nodig zijn om de definitieve selectie op te delen;
- e. Energieprestaties van maatregelen borgen over langere tijd en daarbij vastleggen wie daarvoor verantwoordelijk is;
- f. Afspraken maken met gebruikers/huurders en subsidieverstrekkers over het financieren van maatregelen door inzet van de energiewinst;
- g. De inkoop van de maatregelen gebeurt volgens de praktijk zoals deze gangbaar is bij het team Technisch Beheer van de afdeling Vastgoedbeheer;
- h. Afspraken met gebruikers/huurders worden tijdig ter goedkeuring voorgelegd aan de opdrachtgever.

Doelstelling Uitvoering- en Nazorgfase

Nadat de doelstellingen van de ontwikkelingsfasen zijn ingevuld, kunnen de volgende doelstellingen worden ingevuld in de realisatiefasen:

- Maatregelen niet alleen controleren op kosten, maar ook op prestaties gedurende langere tijd (monitoren);
- Contractpartijen houden aan hun verantwoordelijkheid.

1.3 Breder kader

Om de doelstellingen van de Klimaatnota 2008 vorm te geven is er al twee keer een Uitvoeringsprogramma Klimaat aan gekoppeld. In dit Uitvoeringsprogramma staan onder de noemer Duurzame Overheid (DO) vier projecten genoemd die een relatie hebben met de accommodaties van Vastgoedbeheer.

DO-4: CO₂-neutrale (energieneutrale) gemeentelijke gebouwen

Dit project wordt volgens de richtlijnen van het PvA Ecofys (febr. 2011) uitgevoerd.

De komst van het Energieakkoord 2013 maakt een andere planning noodzakelijk.

Het Uitvoeringsplan Verduurzaming Vastgoed gaat inzicht en sturing in deze planning geven.

DO-5: Centraal energiebeheer

Om de doelstelling: duurzamer en goedkoper, te kunnen meten moet er een efficiënt centraal energiebeheer worden georganiseerd.

Dit is een opdracht voor het energieverbruik van de gehele gemeentelijke organisatie. Hoofdmoot van het verbruik in gemeentelijke accommodaties valt onder de directie Beheer.

In onderhavig projectvoorstel wordt het centraal energiebeheer opgestart bij de afdeling Vastgoedbeheer. Het systeem biedt de mogelijkheid om in een later stadium andere energiegebruikers aan te laten sluiten.

DO-6: Inkoop duurzame energie

Ook dit is een opdracht voor de gehele gemeentelijke organisatie. Omdat het leeuwendeel van het verbruik plaatsvindt bij de directie Beheer is nu reeds vanuit deze directie de centrale inkoop van duurzame energie georganiseerd. Ook de afdeling Vastgoedbeheer neemt hiervan duurzame energie af.

Op dit moment is er een contract tot 1 januari 2016. In 2015 moet er opnieuw Europees worden aanbesteed. Daarnaast wordt gestreefd om al het gemeentelijke vastgoed onder te brengen onder dit contract.

DO-7: Energieneutrale nieuwbouw

Volgens de Europese EPBD-richtlijn (besluit 14 april 2010) moet nieuwbouw in de lidstaten vanaf 2020, en moeten nieuwe overheidsgebouwen vanaf 2018, "bijna energieneutraal" (BENG) zijn. De doelstelling is dat de Nederlandse regelgeving in 2 stappen (2016 en 2018) hierop wordt aangepast. Het moet dus snel gaan en niet vooruitlopen op deze zaken betekent dat na enkele jaren het presteren van nieuwbouw al achterloopt.

Om inzicht te krijgen in wat het betekent om te anticiperen op de EPBD-richtlijn worden er bij de nieuwbouw van 4 brede scholen door de afdeling SIB in de verschillende stadia van het ontwerpproces energiescans uitgevoerd. Daarbij wordt in beeld gebracht welke maatregelen direct bij de nieuwbouw moeten worden meegenomen, welke voorzieningen in het ontwerp moeten worden getroffen om later maatregelen mogelijk te maken en welke maatregelen na oplevering altijd nog te treffen zijn.

De projecten DO-6 en DO-7 zijn inmiddels grotendeels verwezenlijkt of in verband met het veranderende eigendom nu voor VGB niet meer actueel.

Professionalisering Vastgoedbeheer

Buiten de relatie met het project DO-4 uit het Uitvoeringprogramma Klimaat raakt dit Uitvoeringsplan Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed ook aan de verdere professionalisering (zgn. Spelregels) van de afdeling Vastgoedbeheer.

Om de doelstellingen van de afdeling Vastgoedbeheer op het gebied van verduurzaming waar te maken moeten er taken aangepast worden:

1. De taak van het Technisch Beheer. Deze taak, die zich nu beperkt tot het onderhoudsbeheer, wordt uitgebreid met duurzaamheidsbeheer inclusief de daarbij behorende investeringen. Investeringen in duurzaamheidsmaatregelen zullen daardoor in dezelfde systematiek als onderhoudsmaatregelen worden uitgevoerd;
2. Om inzicht in het gebruik en de effecten van maatregelen te kunnen monitoren en sturen is centralisering van het Energiebeheer (bij de afdeling VGB) van de gemeentelijke gebouwen noodzakelijk;
3. De taak van Informatiebeheer. Deze taak moet het Duurzaamheidsbeheer en Energiebeheer actief gaan ondersteunen.

Daarvoor worden nieuwe tools ingezet en zal het aanbestedingsbeleid in het kader van het huidige MOP verder worden uitgediept.

1.4 Beoogde resultaten

Eindresultaat

Een duurzame vastgoedportefeuille van de gemeente Breda dat voldoet aan de eisen van het Energieakkoord 2013 dat daarmee bijdraagt aan het waardebewoud van het gemeentelijk vastgoed en de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente uit de Klimaatnota 2008.

Tussenresultaten

Om tot inzicht en sturing te komen moeten er een aantal parameters beschikbaar komen die het maken van een businesscase mogelijk maken. Omdat deze businesscase een gebouwgebonden karakter heeft, is het van belang dat vooraf bepaald wordt welke gebouwen voor verduurzaming in aanmerking komen c.q. welke gebouwen aan de doelstellingen van het Energieakkoord 2013 moeten gaan voldoen.

De volgende parameters zijn nodig:

1. Managementinformatie over het energieverbruik;
2. Nulmeting van de energetische kwaliteit van de gebouwen;
3. Verruiming van de financiering van duurzaamheidsmaatregelen;
4. Een meerjarenperspectief van de duurzaamheidsmaatregelen (DMOP);
5. Afregelen van de Split-incentive kwestie.

Ad 1) Managementinformatie over het energieverbruik.

Binnen Vastgoedbeheer is dit een taak die door Informatiebeheer moet worden uitgevoerd.

a. Inzetten van slimme meters

Bij de introductie van slimme meters (door Enexis) in gemeentelijk vastgoed is het van belang dat vooraf te toegankelijkheid van de data door Vastgoedbeheer formeel juridisch goed is afgeregeld.

- Inventariseren waar slimme meters moeten komen;
- Preferentie aanvragen bij Enexis voor plaatsing van slimme meters;
- Inventariseren waar digitale tussenmeters met doormelding moeten komen;
- Aanschaf slimme meters en digitale meters met doormelding;
- Verzamelen en registreren EAN-codes aansluitingen, meternummers.

b. Module Sustainability Planon

Van belang is dat bij de aanschaf van de module Sustainability goed geformuleerd wordt welke bewerkingen en resultaten worden verwacht. Het gaat daarbij om de volgende werkzaamheden:

- Registratie energieverbruik
 - Registreren verbruik slimme meters, telemetrie en tussenmeters;
 - Verzamelen en registreren historische data energieverbruik;
 - Registreren contractgegevens inkoop energie en netwerkbeheerskosten;
 - Inzicht in het energieverbruik;
 - Inzicht in het benodigde gebouwgebonden energieverbruik;
 - Inzicht in het te kopen energieverbruik;
 - Energiemanagement;
- Monitoren energiebesparende maatregelen;
- Prestatieverklaring energiefacturen;
- Automatische controle energiefacturen;
- Doorberekenen energiekosten naar gebruiker;
- Registratie labelgegevens.

Ad 2) Nulmeting van de energetische kwaliteit van de gebouwen

Gezien de aard van de werkzaamheden is dit een taak die bij Technisch Beheer hoort.

a. Inventariseren gebouwgebonden gegevens.

Om een EPA-U onderzoek te starten moet basisinformatie verstrekt worden. Het gaat dan over het energieverbruik van het gebouw. Bij voorkeur over meerdere jaren. Hiervoor moeten de jaarafrekeningen worden verzameld. Bij gebouwen die in gebruik zijn bij derden is hiervoor medewerking nodig.

Het verzamelen van energiedata is een taak van Informatiebeheer.

Verder de tekeningen en gebouwgebonden gegevens. Deze worden op dit moment voor het opstellen van de EPA-U's niet adequaat geregistreerd. Vaak zal hiervoor onderzoek ter plaatse nodig zijn om de gegevens te verkrijgen. Het bereikbaar houden resp. verzamelen van deze gegevens is een gezamenlijke taak van Eigenaars- en Technisch Beheer.

Een optie is om dit onderzoek met het EPA-U onderzoek aan te besteden.

b. Definitie EPA-U onderzoek gebouwen.

EPA-U onderzoek moet door gecertificeerde bureau's gebeuren. Vanwege de omvang is dit een dienst die aanbesteed moet worden volgens de daarvoor geldende regels binnen de gemeente Breda.

Het is van groot belang dat in de opdracht, die wordt aanbesteed, goed wordt geformuleerd dat er per gebouw een antwoord wordt verwacht op de onderstaande vragen:

- Wat zijn gebouwgebonden gegevens, die energetisch van belang zijn? (optie).
- Wat is het energielabel nu?
- Welke energetische verbetermaatregelen zijn er volgens de stand der techniek nu mogelijk?
- Wat is de energiewinst per energetische verbetermaatregel?
- Welke maatregel of groep(en) maatregelen leiden het meest economisch tot een verbetering van minimaal 2 labelstappen ten opzichte van het huidige labelniveau?
- Welke maatregel of groep(en) maatregelen leiden vervolgens het meest economisch tot een label A?
- Welke maatregelen zijn er vervolgens nodig om het gebouw energieneutraal te maken?

Ad 3) Verruiming van de financiering van duurzaamheidsmaatregelen.

a. Bij de berekening van de netto contante waarde van de energiewinst uitgaan van een terugverdientijd die gelijk is aan de economische levensduur met als maximum de technische levensduur van de maatregel;

b. Inventariseren van welke gebruikers/huurders inzage energiegebruik nodig is.

- Voorbereiden overeenkomst gebruiker/huurder over inzetten energiewinst als dekking voor energiebesparende maatregelen;
- Toestemming inzage energiegebruik vragen aan gebruikers/huurders;
- Inzetten energiewinst als dekking voor energiebesparende maatregelen.

Het is de taak van Eigenaarbeheer om over deze onderwerpen overeenstemming te bereiken met gebruikers en huurders en dit in een overeenkomst vast te leggen.

Ad 4) Een meerjarenperspectief van de duurzaamheidsmaatregelen (DMOP)

Uit het EPA-U onderzoek komt een stortvloed aan gegevens. Uiteindelijk moeten deze gegevens leiden tot een planning en een meerjarenraming. Voor deze producten heeft de afdeling Vastgoed de module onderhoud van PLANON in gebruik. De gegevens uit het EPA-U onderzoek moeten dus ingevoerd worden in de module onderhoud. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden gebeuren:

a. Inventariseren in welke objecten uitwerken EPA-U adviezen in module onderhoud PLANON aan de orde is.

- b. Registratie gebouwgebonden gegevens die energetisch van belang zijn.
- c. De verbetermaatregelen uitwerken tot bouwdelen die toegevoegd kunnen worden aan de objecten die opgenomen zijn in de onderhoudsmodule.
- d. Bij de verbetermaatregelen aangeven hoeveel deze opleveren aan energiewinst.
- e. Bouwdelen die verband houden met bouwdelen uit een onderhoudsmaatregel aan elkaar linken.
- f. Bouwdelen zodanig coderen dat selectie naar de doelstellingen uit het Energieakkoord mogelijk is.
- g. De toegevoegde bouwdelen coderen zodat via selectie inzicht ontstaat in de toename van de onderhoudsbehoefte.
- h. Er moet een rapport aangemaakt kunnen worden dat laat zien welk pakket van maatregelen tot het voldoen aan de doelstelling zal leiden. Hierbij moeten de kosten van deze maatregelen, de eventueel vervroegde afschrijving op de betreffende onderhoudsmaatregelen en de energiewinst die dit oplevert in beeld worden gebracht. Uit de rapportage moet direct de businesscase duidelijk zijn.

Dit is een taak die direct raakt aan de kerntaak van Technisch Beheer. Het werk is zeer specialistisch en zal daarom uitbesteed moeten worden aan PLANON. De begeleiding van deze uitbesteding dient door Technisch Beheer te gebeuren.

Ad 5) Afregelen van de Split-incentive kwestie

- Communicatie met de gebruikers en huurders over de duurzaamheidsmaatregelen;
- Wat wordt ingezet voor de verduurzaming en wat het hen oplevert (de Split-incentive);
- Welke overeenkomsten zouden hieronder moeten komen te liggen.

1.5 Afbakening

In de eerste fasen het Uitvoeringsplan is slechts ten dele voorzien in:

- Het uitwerken van de engineering van de in het plan voorgestelde oplossingen;
- Aanbestedingsprocedures;
- Het bijsturen van de bedrijfsvoering van Vastgoedbeheer.

Het Uitvoeringsplan behelst in eerste instantie onderzoek voor een beperkt aantal gebouwen (de 1^{ste} cluster) dat richting gevend wordt voor de gehele vastgoedportefeuille.

1.6 Kwaliteitseisen

Het project verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed raakt aan beleid en doelstellingen van andere afdelingen binnen de gemeente Breda. Bovenal zal dit project invloed hebben op het reguliere taakveld van de afdeling Vastgoedbeheer.

Kwaliteitscriteria die daarbij gelden zijn:

- Oplossingen moeten aansluiten bij de voorziene bedrijfsvoering van de afdeling Vastgoedbeheer;
- zorgvuldige voorbereiding van de besluitvorming opdat de besluiten niet voor meerdere interpretaties vatbaar zijn;
- helder gefaseerde en gedefinieerde besluitvorming op basis van transparante en verifieerbare gegevensuitwisseling en procedures.

2 Proces

2.1 Omgevingsanalyse

Omgevingsanalyse intern

Voor het realiseren van het Uitvoeringsplan Verduurzaming gemeentelijk vastgoed zijn de volgende bestuurlijke personen/gremia van belang:

Actor	Functie	Rol	Bijdrage
P. van Lunteren	<ul style="list-style-type: none">• Wethouder gemeentelijk vastgoed, welzijnsaccommodaties en financiën	<ul style="list-style-type: none">• Beslisser• Woordvoerder	<ul style="list-style-type: none">• Beslist over zaken die politiek en financieel van belang zijn• Wil geïnformeerd worden over alle zaken m.b.t. alle accommodaties
S. Akinci	<ul style="list-style-type: none">• Wethouder duurzaamheid en cultuur	<ul style="list-style-type: none">• Bestuurder	<ul style="list-style-type: none">• Wil geïnformeerd worden over de voortgang van de verduurzaming en over de consequenties voor de gebruikers.
B. van de Berg	<ul style="list-style-type: none">• Wethouder sport accommodaties	<ul style="list-style-type: none">• Bestuurder	<ul style="list-style-type: none">• Wil geïnformeerd worden over de consequenties voor de gebruikers.
College B&W		<ul style="list-style-type: none">• Beslisser	<ul style="list-style-type: none">• Voor diverse producten is goedkeuring vereist van het college (businessplan, strategische keuzes, etc.)
Gemeenteraad		<ul style="list-style-type: none">• Beslisser	<ul style="list-style-type: none">• In verschillende gevallen is moet een besluit ook door de raad worden genomen. (verruiming financiering, aanvraag rendabel krediet)• Ziet toe op behoorlijk bestuur

Voor het realiseren van het uitvoeringsplan verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed zijn de volgende ambtelijke personen/gremia van belang:

Actor	Functie	Rol	Bijdrage
R. Meulenbroek	<ul style="list-style-type: none">• Voorzitter CMT	<ul style="list-style-type: none">• Beslisser	<ul style="list-style-type: none">• Beslist over ambtelijke zaken tussen de verschillende directies.• Wil geïnformeerd worden over alle belangrijke zaken
G. van Herk	<ul style="list-style-type: none">• Directeur Ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none">• Toetsers	<ul style="list-style-type: none">• Toetsing aan programma Uitvoering Klimaat 2013-2016
B. Scheltema	<ul style="list-style-type: none">• Directeur Beheer	<ul style="list-style-type: none">• Toetsers	<ul style="list-style-type: none">• Toets op directiedoelen Beheer en stemt af met

			andere directies
W. Raaijmakers	• Afdelingshoofd Vastgoedbeheer	• Opdrachtgever	• Organiseert en creëert mede voorwaarden en condities om project "Verduurzaming vastgoed" goed uit te kunnen voeren binnen de directie Beheer
J. Rijnen	• Energiecoördinator/ projectleider	• Uitvoerder van het project	• Stuurt op bereiken programma doelstellingen energie
G. van Veggel	• Projectadviseur Vastgoedbeheer	• Adviseur van opdrachtgever en prjl/energie-coördinator	• Stuurt project bij binnen vastgestelde kaders
Trekkers Productteams	• Kan intern of extern zijn	• Productteam trekker	• Leveren (tussen)resultaat op • Stuurt productteams aan

Naast verschillende politieke en ambtelijke actoren hebben de volgende processen binnen VGB invloed op het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed in verband met het raakvlak beheer:

Proces	Toelichting
TB/VGB	• Professionalisering integraal Technisch Beheer Gebouwen
Portefeuillehouders VGB	• Nadere specificatie eigenaarbeheer
Afstoten gemeentelijk vastgoed	• Gebouwen die afgestoten gaan worden, worden niet opgenomen in de duurzaamheidsinvesteringen.

Naast bovenstaande personen en uit bovenstaande projecten worden door verschillende personen en gremia/afdelingen een directe bijdrage aan het projectresultaat geleverd. In hoofdstuk 3: Projectorganisatie wordt daar dieper op ingegaan.

Omgevingsanalyse extern

Extern en intern toetsend zijn de volgende organisaties van belang:

Actor	Toelichting
Directie Dienstverlening	• Vergunningverlener, toezicht en handhaving
Directie Ontwikkeling	• Formuleert beleid en organiseert de financiën om het beleid uit te voeren
Enexis	• Netwerkbeheerder, uitrol slimme meters
Green Choice	• Energiebedrijf, levering van energie
Gebruikers/huurders	• Inzage energieverbruik • Afspraken om energiewinst in te zetten om investeringen in duurzaamheid te dekken

2.2 Rolneming, partners / externe betrokkenen

Met een gerichte communicatie naar de partners zijn de rollen van de overheid:

- Regie en voorlichting energiecoördinator
- Toetsend (vanuit wet- en regelgeving),

- Initiatief (ontwerp) en uitvoerend (voor de uitvoering van de verduurzaming)

Voor de uitvoering van dit project is interne en externe ondersteuning ingehuurd:

De projectadvisering voor dit project wordt ingevuld door VGB (in de vorm van een detachering vanuit W&S), andere afdelingen worden ingeschakeld bij de aanbesteding van voorbereidende technische onderzoeken ten behoeve van de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

Ten behoeve van de businesscase en (bedrijfsmatige) detaillering is het noodzakelijk om technische expertise ten behoeve van de technische en bedrijfsmatige uitwerking in te schakelen. Deze leveren zowel expertise als dragen bij aan de totstandkoming van de diverse (tussen)producten.

Daarnaast is het de verwachting dat voor juridische toetsing van procedures en eventuele contractvorming, naast SB/Inkoop, externe ondersteuning zal moeten worden ingeroepen. Daarbij kan worden gedacht aan het uitvoeren/opstellen van EPA-U's en het opstellen van energieprestatie contracten. Extern ingehuurde bureaus zullen hun werkzaamheden verrichten op basis van een vooraf goedgekeurde offerte en conform aanbesteding- of uitbestedingregels van de gemeente Breda. Hierover zal vanuit het projectmanagement contact worden gehouden met ambtelijk opdrachtgever en afdeling Inkoop vanuit SB. In geval van projectopdrachten geldt het overeengekomen budget als maximum. De projectleider/energiecoördinator beheerst en beheert de inzet van externe adviseurs.

2.3 Communicatie

Intern

Interne communicatie vindt plaats binnen de directie Beheer en het portefeuillehouderoverleg. Daarbij worden onderscheiden:

- Staven met de drie portefeuillehouders;
- MT Beheer met de directie;
- Portefeuillehouders overleg met ambtelijk opdrachtgever;
- Productteam businesscase en businessplan verduurzaming gemeentelijk vastgoed;
- Productteam opdrachtformulering EPA-U's;
- Productteams energie- en informatiebeheer;
- Productteam opstellen DMOP
- Productteam lopende verduurzamingprojecten;
 - Optisport; Cultuurgebouwen; NAC; Stadskantoor; Sportaccommodaties; Wijkcentra; MFA's; Etc.
- Productteam Split-incentive;
- Etc.;
- Uitvoeringsprogramma Klimaat 2013-2016.

Extern

Naar andere directies:

- Ontwikkeling door deelname afdeling MIL aan projectteam ten behoeve van afstemming
- Servicebedrijf door deelname in productteams

Naar betrokken gebruikers/huurders;

- Gebruikers(groepen) informeren
- Gerichte aanpak sportaccommodaties
- Gerichte aanpak welzijnsaccommodaties

- Gerichte aanpak MFA's
- Gerichte aanpak cultuuraccommodaties
- Etc.

3. Projectorganisatie

3.1 Opdrachtnemer / opdrachtgever

Bestuurlijk opdrachtgever	: P. van Lunteren, wethouder accommodaties en financiën i.a.m. wethouders Akinci en Van den Berg
Ambtelijk opdrachtgever	: W. Raaijmakers, afdelingshoofd Vastgoedbeheer
Projectleider	: J. Rijnen, energiecoördinator
Projectadviseur	: G. van Veggel

Verantwoording aan ambtelijk opdrachtgever

De projectleider/energiecoördinator levert eenmaal per kwartaal een schriftelijk voortgangsrapportage inclusief risicomatrix aan de gedelegeerd opdrachtgever (en in kopie aan de projectadviseur).

De voortgangsrapportage bestaat uit de volgende onderdelen: resultaten, fasering en beheersing (planning, geld, kwaliteit, informatie en organisatie) en eventueel vereiste besluitvorming. De energiecoördinator signaleert en rapporteert tevens over dreigende afwijkingen t.o.v. het projectvoorstel en doet voorstellen tot mogelijke bijstelling.

De energiecoördinator is (vooralsnog) als projectleider bij het project betrokken t/m de voorbereidingsfase (initiatief- en PVE-fase). Na de voorbereidingsfase rapporteert de dan aan te stellen projectmanager aan de opdrachtgever en wordt besloten over een nadere invulling/organisatie van de aanbestedingsfase (m.n. de overdracht aan VGB of SIB)

De energiecoördinator is bevoegd tot sturen binnen de scope van het projectvoorstel. Als het projectresultaat niet behaald dreigt te worden door capaciteitstekort bij de gemeente, wordt de opdrachtgever ingeschakeld. Een afdeling is vervolgens zelf opdrachtgever voor de in te huren capaciteit.

De opdrachtgever draagt zorg voor het tijdig inzetten van personeel vanuit de afdelingen. Ten behoeve van de organisatie van het project is de inzet van een multidisciplinair team noodzakelijk, dat wil zeggen dat capaciteit vanuit diverse afdelingen binnen de gemeente Breda betrokken zijn bij de uitvoering van dit project. De opdrachtgever treedt, waar nodig en op basis van terugkoppeling door de projectadviseur, in overleg met directies van andere afdelingen en met externe partijen ten behoeve van de uitwerking (EPA-U onderzoek, juridische kennis etc.) voor het ter beschikking stellen van kennis en kunde ten behoeve van dit project.

Verantwoording aan bestuurlijk opdrachtgever

Het afdelingshoofd Vastgoedbeheer rapporteert als ambtelijk opdrachtgever naar directeur Beheer en aan de verantwoordelijke wethouder.

De opdrachtgever draagt, na overleg met de projectadviseur en in samenwerking met de energiecoördinator, zorg voor het voorbereiden en begeleiden van de bestuurlijke besluitvorming op de in de planning (Bijlage 1) aangegeven beslismomenten. De beslismomenten zijn in deze planning in detail uitgewerkt voor wat betreft de definitie- en voorbereidingsfase en meer op hoofdlijnen weergegeven voor wat betreft de vervolgfases. De energiecoördinator is ten behoeve van deze besluitvorming ervoor verantwoordelijk dat de

informatie en stukken waarover dient te worden besloten tijdig worden opgesteld en aangeleverd.

Organisatie project

De **projectleider/energiecoördinator** is de ontwikkelaar, realisator en tevens mede opdrachtnemer van het project. Deze persoon zorgt ervoor dat bepaalde instrumenten/producten die nodig zijn voor het realiseren van het projectdoel tot stand komen. Het resultaat dat hij oplevert is concreet en de weg ernaar toe is beheersbaar. De energiecoördinator wordt verondersteld resultaatgericht te zijn. Hij moet duwen en trekken om resultaten te bereiken, oplossingen te bedenken en de voortgang te organiseren met veel energie. De energiecoördinator geeft leiding vanuit een verantwoordelijke positie. De energiecoördinator moet in control zijn.

De **projectadviseur** ondersteunt de energiecoördinator waar nodig en adviseert de bestuurlijke en ambtelijke opdrachtgever over raakvlakken met de VGB respectievelijk BHR organisatie.

Het **projectteam** Uitvoeringsplan “Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed” heeft als doelstelling het bewaken van de operationele voortgang en het leveren van de inhoudelijke inbreng om te komen tot een overwogen realisatie. Het projectteam verzorgt de inhoudelijke voorbereiding van overleggen en bijbehorende informatiestromen. Het projectteam is het eerste intakepunt voor alles wat rondom het project speelt. Het projectteam is bevoegd besluiten te nemen voor zover deze binnen de scope van individuele project- en procesplannen blijven. Knelpunten worden voorgelegd aan de interne opdrachtgever.

De **productteams** hebben als opdracht het zorg dragen voor of vormgeven aan de inhoudelijke basis voor het project. Op het niveau van de productteam is een ieder verantwoordelijk voor de realisatie van het afgesproken resultaat. De energiecoördinator stelt in samenspraak met de ambtelijk opdrachtgever zijn projectteam en productteams samen op basis van de benodigde bijdragen. Het projectteam wordt voorgezeten door de energiecoördinator. Op het niveau van het productteam is de trekker van het productteam integraal verantwoordelijk voor de realisatie van het afgesproken resultaat.

De project- en productteams kennen in essentie een vaste bezetting die bepaald is door de energiecoördinator met de trekker van het productteam. Natuurlijk kan deze bezetting op basis van de agenda variëren.

De ambtelijke besluitvorming binnen het project loopt via het traject dat de energiecoördinator namens het projectteam een besluit voorlegt aan de gedelegeerd opdrachtgever.

De bestuurlijke besluitvorming zal plaatsvinden via de Staf Vastgoed en Wijkaccommodaties conform de reguliere concernafspraken.

De interne voortgangsbewaking verloopt via de bovengenoemde projectstructuur. Door alle producten middels de afgesproken formats te ontwikkelen en conform de afspraken en structuur te werken, is de voortgangsbeheersing goed geborgd.

De externe voortgangsbewaking vindt plaats vanuit het projectteam. De gedetacheerde projectadviseur is de eerste schakel met externe partijen. De voortgang wordt bewaakt binnen de periodieke projectteam bijeenkomsten. De vergaderfrequentie van het projectteam is afhankelijk van de fase van het project. Binnen het project is afgesproken dat van zowel ieder intern als extern overleg een schriftelijke terugkoppeling plaatsvindt binnen het projectteam. Ingeschat is dat met de onderstaande externen afspraken worden gemaakt omtrent:

- Diverse externe adviseurs;
- Enexis, uitrol slimme meters;
- Adviesbureaus EPA-U onderzoeken;
- PLANON, inrichting module Sustainability;
- PLANON, uitwerking EPA-U resultaten in DMOP

Nadere uitwerking omtrent de afspraken en sturingsmechanismen richting de uitvoerende aannemer(s) vindt plaats tijdens de aanbesteding van het project.

Projectteam en productteams

Projectteam:

Afdeling	Inzet	Betrokkenen	Lid van	Uren 2014/15
BHR/Vastgoedbeheer	*)	W. Raaijmakers opdrachtgever	MT Beheer	begroting
BHR/SIB	*)	J. Rijnen projectl./Energiecoördinator SIB	Projectteam	begroting
BHR/Vastgoedbeheer	*)	G. van Veggel projectadviseur VGB/W&S	Projectteam	0,6 fte/jr.
BHR/Vastgoedbeheer	*)	M. Driedijk milieu accountmanager VGB	Projectteam	begroting
BHR/BB	*)	Ntb Projectsecretaris/-medewerker	Projectteam	1,0 fte/jr.
BHR/Vastgoedbeheer	*)	J. Kuiper teamleider TB	Projectteam	begroting
ONTW/MIL		M. Beljaars beleidsadviseur	Projectteam	begroting ONTW

*) deelnemers aan het opdrachtgever overleg

Het projectteam bestaat uit vaste leden. Afhankelijk van de onderwerpen die op de agenda staan kunnen andere leden aanschuiven.

Productteams:

Productteam	Afdeling	Inzet	Betrokkene	Uren 2014/15
Voorselectie vastgoed	VGB	trekker	M. Driedijk portefeuillehouder EB	begroting
	VGB		portefeuillehouders EB	begroting
	VGB		informatiebeheerder	begroting

Slimme meters	SIB	trekker	J. Rijnen energiecoördinator	begroting
	VGB		H. van der Velden informatiebeheerder	begroting
	extern		Enexis accountmanager	offerte
PVE PLANON module Sustainability	VGB	trekker	L. van Steenbergen-Rens informatiebeheerder	begroting
	VGB		J. Kuiper Teamleider TB	begroting
	SIB		J. Rijnen energiecoördinator	begroting
	VGB		H. van der Velden informatiebeheerder	begroting
Verzamelen gebouwdata	VGB	trekker	M. Driedijk portefeuillehouder EB	begroting
	VGB		portefeuillehouders EB	begroting
	VGB		L. van Steenbergen-Rens informatiebeheerder	begroting
	VGB/TB		projectleiders TB	begroting
Verzamelen energiedata	VGB	trekker	J. Hellemons portefeuillehouder EB	begroting
	VGB		portefeuillehouders EB	begroting
	VGB		H. van der Velden informatiebeheerder	begroting
Split-incentive uitwerking voorbereiden	VGB	trekker	S. Koppen portefeuillehouder EB	begroting
	VGB		M. Driedijk portefeuillehouder EB	begroting
	VGB		portefeuillehouders EB	begroting
	VGB		H. van der Velden informatiebeheerder	begroting
Lopende duurzaamheid projecten	VGB	trekker	W. Akse portefeuillehouder EB	begroting
	VGB		M. Driedijk portefeuillehouder EB	begroting
	VGB		J. Hellemons portefeuillehouder EB	begroting
Opdracht EPA-U's	VGB	trekker	J. Kuiper teamleider TB	begroting
	VGB/ W&S		G. van Veggel projectadviseur	offerte

	VGB		M. Driedijk portefeuillehouder EB	begroting
	MIL		M. Beljaars Afstemming Klimaatnota 2008	eigen begroting
	SIB		projectleider SIB	offerte
Opstellen Businesscase	VGB	trekker	O. van der Berg vastgoedeconoom	begroting
	VGB/ W&S		G. van Veggel projectadviseur	offerte
	VGB		M. Driedijk portefeuillehouder EB	begroting
	extern		externe adviseurs FIN accountmanager	offerte
	extern		externe adviseurs MIL accountmanager	offerte
	BB		E. van Keulen bedrijfsadviseur	begroting
Opstellen DMOP	VGB	trekker	J. Kuiper teamleider TB	begroting
	VGB		G. van Veggel projectadviseur	offerte
	VGB		O. van de Berg vastgoedeconoom	begroting
	VGB		projectleiders TB	begroting
	extern		accountmanager	offerte

Belangrijke mijlpalen in de voorbereidingsfase van het project zijn:

- Vaststellen criteria en randvoorwaarden;
- De voorselectie van de gebouwen waarin men wil gaan investeren;
Dit is de basis waarop de andere werkzaamheden kunnen starten;
- Het pve voor de aanschaf van de module Sustainability van Planon;
- De levering van de energie- en gebouwddata voor de start van het EPA-U onderzoek;
- De oplevering van het EPA-U onderzoek;
Deze gegevens zijn bepalend voor de uitwerking tot het DMOP;
- De oplevering van het DMOP;

Op dat moment wordt duidelijk hoe de planning en de meerjarenraming van de energiebesparende maatregelen er uit komt te zien.

Dat is ook het sleutelmoment waarop de strategie voor het gemeentelijk vastgoed bepaald kan worden.

4.2 Geld

De kosten van de tools om vanaf de huidige situatie via een Businesscase tot een DMOP te komen.

Registratie/monitoren energiegebruik

Deze software van PLANON is bij Vastgoedbeheer al in huis en met de werkwijze is al uitgebreid ervaring opgedaan.

Dezelfde software kan gebruikt worden voor duurzaamheid. Er is alleen een uitbreiding nodig met een module Sustainability voor het beheer van de aansluitingen en de registratie van het energieverbruik. Dit vergt eenmalige implementatiekosten en structurele abonnementskosten.

Ook vergt dit interne capaciteit om de nodige gegevens in te voeren.

Eenmalig: € 40.000,- excl. BTW

Structureel: € 5.000,- excl. BTW

Preferentie slimme meters: € 30.000,- excl. BTW

Nulmeting energetische kwaliteit gebouwen

Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van duurzaamheid van de gebouwen zal er een inventarisatie plaats moeten vinden, waarbij de huidige kwaliteit in beeld wordt gebracht en de maatregelen worden aangegeven om de doelstellingen te bereiken. (EPA-U onderzoek). Het verzamelen van de basisgegevens zal veel interne capaciteit vragen.

Het EPA-U onderzoek vergt een grote hoeveelheid werk door een gecertificeerd bureau.

Eenmalig (1^{ste} cluster): € 300.000,- excl. BTW

Uitwerking tot DMOP

Deze grote hoeveelheid gegevens moeten uitgewerkt worden en vervolgens ingebracht worden en gelinkt worden in de module onderhoud van PLANON.

Dit vergt een behoorlijk grote hoeveelheid werk dat, vanwege het specifieke karakter, door een externe specialist moet worden gedaan.

Eenmalig: € 100.000,- excl. BTW

Overige kosten

Interne begeleidingskosten: € 50.000,- per ½ jaar

Onvoorzien: € 20.000,-excl. BTW

De totale investeringskosten voor deze operatie t/m vaststellen DMOP bedragen € 650.000,- inclusief BTW. Eventuele BTW compensatie die t.z.t. duidelijk wordt, zal worden ingezet voor dit project.

Indicatie van de kosten van de verduurzaming van het vastgoed tot 2020

Voorlopig wordt doorgedaan met het treffen van rendabele maatregelen. Nadat het instrumentarium operationeel is, is er inzicht in welke maatregelen en kosten noodzakelijk zijn om per gebouw aan de eisen te voldoen. Er mag verwacht worden dat er vóór 2020 een groot aantal onrendabele maatregelen genomen moeten worden omdat er vanwege de tijdsdruk vervoegd op onderhoud moet worden afgeschreven.

Om toch een indruk van de omvang van deze onrendabele investeringen te krijgen wordt teruggegrepen naar de rapportage van Ecofys¹.

T.b.v. het in 2020 2 labelstappen verbeteren van gebouwen is nodig om:

Tussen 2015 t/m 2016: € 320.000,- ex BTW per jaar rendabele investeringen te dekken door hiervoor jaarlijks een rendabel krediet ter beschikking stellen;

Tussen 2017 t/m 2020: € 245.000,- ex BTW per jaar rendabele investeringen te dekken door hiervoor jaarlijks een rendabel krediet ter beschikking stellen;

Tussen 2017 t/m 2020: € 880.000,- ex BTW per jaar onrendabele investeringen te dekken door hiervoor jaarlijks een onrendabel krediet ter beschikking stellen.

T.b.v. het in 2030 minimaal op label A brengen van gebouwen is nodig om:

Tussen 2020 t/m 2030: Investerings nader te bepalen.

In bijlage I is het overzicht opgenomen uit de rapportage Ecofys d.d. 11 febr 2011 waarop bovenstaande indicatie is gebaseerd.

4.3 Kwaliteit- en risicobeheersing

De belangrijkste risico's ten aanzien van dit project zijn weergegeven in onderstaande risicomatrix. Met een kleur is aangegeven of dit risico groot is (rood), onvoorspelbaar (oranje), matig (geel) is of klein (groen) is. Kleine risico's zijn over het algemeen niet opgenomen in onderstaande matrix. Deze classificatie is tot stand gekomen op basis van analyse van kans en impact van het risico (Risico = Kans x Effect).

Risico	Meest waarschijnlijke oorzaak	Preventieve maatregel	Correctieve maatregel
Definitiefase tot en met voorbereidingsfase			
Raming investeringskosten tools blijkt te krap	Implementatiekosten hoger dan ingeschat	Vorbereiding calculeren voor gunning	Omvang faseren
Implementatie vraagt meer interne inzet	Materie weerbarstiger dan voorzien	Voor de implementatie navraag doen over de ervaring bij andere gemeenten	Inhuren van meer externe deskundigen

¹ Deze rapportage is op 15 november 2011 onder registratienummer 38383 aan het college van B&W aangeboden. De gehanteerde cijfers in de rapportage zijn afgeleid van landelijke kengetallen en geven een indicatie van de orde van grootte.

Planning loopt uit	Uitwerking complexer dan voorzien	Planning strak controleren	Planning bijsturen
Medewerking gebruikers/huurders ontbreekt	Men wil energiewinst zelf houden	In de gebruik- resp. subsidievoorwaarden opnemen dat energiewinst moet worden ingezet om de betreffende duurzaamheidsinvesteringen te dekken	Andere dekkingsmiddelen organiseren
Financiering extra investeringskosten	Er moeten meer onrendabele maatregelen worden genomen	EPA-U's in detail uitwerken en calculeren	Extra krediet aanvragen of maatregelen faseren.

Ten aanzien van het borgen van de kwaliteit zijn in de risicomatrix de preventieve en correctieve acties reeds opgenomen, daarnaast:

- wordt externe expertise ingeschakeld voor het EPA-U onderzoek (gecertificeerd bureau) en de implementatie in de module onderhoud van Planon;
- Zijn activiteiten, mijlpalen en beslismomenten gedefinieerd en vastgelegd, waarop zal worden gestuurd en waarop de kwaliteit van proces en inhoud kan worden afgemeten.

4.4 Informatievoorziening

De energiecoördinator is verantwoordelijk voor de volledigheid en juistheid van het dossier. Het dossier is in te zien na instemming van de energiecoördinator en/of de andere leden van het projectteam. Alle officiële documenten, maar ook verslagen van werkgroepen bevinden zich in dit dossier.

Wijzigingen in het dossier worden doorgevoerd door het projectteam voor lopende zaken. Wijzigingen ten aanzien van officiële documenten of wijzigingen in de opdrachtformulering binnen het dossier vinden alleen plaats met schriftelijke instemming van de ambtelijke opdrachtgever.

Op de K-schijf zal een digitaal archief worden bijgehouden. Alle werkgroepleden dienen hiervan gebruik te kunnen maken. Met de project-ondersteuning wordt een gedeelde directory hiervoor opgebouwd op initiatief van de projectmanager, toegankelijk voor alle werkgroepleden.

Bovengenoemde documenten en afspraken vormen de bron en het kader voor het project Uitvoeringsplan "Verduurzaming Vastgoed".

Bijlage II

Indicatieve bepaling investeringsvolume duurzaamheidsmaatregelen²

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Leerfactor		0,352	0,45	0,49	1	1	1	1	1	1
Dakisolatie	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Glas	€0	€0	€0	€0	€139.000	€0	€3.000	€20.000	€0	€15.000
HR-ketel	€3.000	€2.000	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0
HF TL nieuw armatuur	€0	€139.000	€125.000	€0	€222.000	€0	€26.000	€162.000	€13.000	€48.000
Inventarisatie gebouwen	€35.000			€90.000						
Energiecoördinator	€45.000	€45.000	€45.000	€45.000	€45.000	€45.000	€45.000	€45.000	€45.000	€4.500
	€3.000	€141.000	€125.000	€0	€381.000	€45.000	€29.000	€182.000	€13.000	€63.000
					€315.000	€315.000	€29.000	€182.000	€13.000	€63.000
					€315.000	€315.000	€95.750	€95.750	€95.750	€95.750
					€315.000	€315.000	€202.750	€255.750	€185.750	€236.750
Spouwmuurisolatie - fase 1	€0	€19.000	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Dakisolatie - fase 1	€0	€3.395	€49.815	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0
HR-ketel - fase 1	€0	€0	€102.042	€206.858	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Vloerisolatie - fase 1	€0	€0	€0	€58.000	€0	€0	€0	€0	€0	€0
HF TL bestaand armatuur - fase 1	€0	€0	€0	€96.402	€0	€298.598	€0	€0	€0	€0
Enkel glas - fase 1	€0	€0	€0	€0	€0	€20.974	€12.028	€0	€0	€0
Optimalisatie - fase 1	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€18.000	€0	€0	€0
Dubbel glas - fase 1	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Spouwmuurisolatie - fase 2	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€380.000	€0	€0	€0
Dakisolatie - fase 2	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€152.045	€0	€626.071	€486.571
HR-ketel - fase 2	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Vloerisolatie - fase 2	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0
HF TL bestaand armatuur - fase 2	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Enkel glas - fase 2	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Optimalisatie - fase 2	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Dubbel glas - fase 2	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Totaal	€86.000	€349.385	€446.857	€485.369	€9	€317.571	€562.071	€9	€826.071	€466.571
	€9	€22.395	€181.837	€331.369	€9	€317.571	€92.321	€9	€915.971	€486.571
							€772.815	€210.743	€836.815	€677.315
							€95.750	€95.750	€95.750	€95.750
							€512.776	€430.194	€1.994.176	€836.476

² Bron: rapportage Ecofys, februari 2011, CO₂-neutrale gemeentelijke gebouwen. Deze rapportage is op 15 november 2011 onder registratienummer 38383 aan het college van B&W aangeboden.

Bijlage III

SOLL

PRODUCT:								Uitvoeringsplan verduurzaming gemeentelijk vastgoed	
Opdrachtgever:	directie Beheer	Akkoord OG:	<input checked="" type="checkbox"/>	Indien nee, reden vermelden:					
Opdrachtnemer:	VGB	Datum opstellen:	24 april 2014						
Tijdsfad:	Initiatief (idee)	Definitie (wat)	Ontwerp (hoe)	Voorbereiding (hoe te maken)	Realisatie (maken)	Nazorg (in stand houden)	Status		
Lijkmoment: initiatiefase	24 april 2014	2 maanden	8 maanden	10 maanden	12 maanden	structureel			
Bestuursdocumenten:	Initiatief (idee)	Definitie (wat)	Ontwerp (hoe)	Voorbereiding (hoe te maken)	Realisatie (maken)	Nazorg (in stand houden)	Status		
Lijst voorselectie vastgoed	-	<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Voorstel slimme meters		-	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pve module Sustainability			-	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Voorstel aanbesteding EPA-U				-	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Voorstel uitwerking DMJOP					-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kostenraming per (deel)product	Initiatief (idee)	Definitie (wat)	Ontwerp (hoe)	Voorbereiding (hoe te maken)	Realisatie (maken)	Nazorg (in stand houden)	Status		
1. Voorselectie vastgoed(E-beheer)	30 uur								
2. Actie slimme meters(I-beheer)	20 uur	€ 15.000							
a. aanschaf slimme meters		20 uur	20 uur	20 uur	20 uur	10 uur			
b. verzamelen info energiemeters	40 uur								
3. Pve Sustainability(I-beheer)	40 uur	€ 48.000	40 uur						
a. inkoop module Sustainability				40 uur	40 uur	40 uur			
b. verzamelen en registreren gegevens	10 uur	10 uur	10 uur	10 uur	10 uur	10 uur			
4. Gebouwdata(T-Beheer)	100 uur	160 uur							
5. Energiedata(I-beheer)	60 uur	10 uur							
6. Aanbesteding EPA-U (T-Beheer)	40 uur	€ 360.000							
a. begeleiding onderzoek		40 uur							
b. oplevering		10 uur							
7. Uitwerking DMJOP(T-Beheer)	40 uur	€ 120.000							
a. inhuren Planon	40 uur								
b. begeleiding Planon		40 uur							
8. Bepalen strategie vastgoed(E-beheer)			30 uur						
9. Coöperatie gebruikers/huurlers(E-beheer)		30 uur							
a. toestemming inzage energieverbruik	60 uur	10 uur							
b. overeenstemming inzet energiewinst									
10. Uitvoeren maatregelen(T-Beheer)			100 uur	200 uur	100 uur	20 uur			
Interne inhuren		€ 50.000							
Onvoorzien		€ 25.000							
	480 uur	370	€ 618.000	200 uur	370 uur	170 uur	80 uur		
Dekking:	Initiatief (idee)	Definitie (wat)	Ontwerp (hoe)	Voorbereiding (hoe te maken)	Realisatie (maken)	Nazorg (in stand houden)	Status		
??									
Saldo project	Initiatief (idee)								
Totale kosten									
Totale dekking									
Tussen resultaat									
End resultaat									

Bijlage IV

Fase	Activiteiten	Resultaat
1 initiatief	<ul style="list-style-type: none"> • Verkrijgen van bestuurlijk draagvlak voor verduurzamen van het MOP • Formeren van een projectteam • Selecteren van de gemeentelijke gebouwen voor een DMOP 	Intentie DMOP
2 Verkenning	<ul style="list-style-type: none"> • Definiëring van duurzaamheid/duurzame huisvesting • Inventariseren duurzaamheidsambities • Opstellen en vaststellen projectbeschrijving • Selectie externe onderhoudsadviseur (met kennis van duurzaamheid) 	Projectbeschrijving
3 Inventarisatie	<ul style="list-style-type: none"> • Actualiseren MOP en EPA-U • Opstellen maatregelen pakketten behorend bij verschillende ambitieniveaus 	MOP en EPA-U Mogelijke maatregelpakketten
4 Definitie	<ul style="list-style-type: none"> • Formulering ambities en scenario's • Bepalen van te onderzoeken scenario's 	Scenario's
5 Uitwerking	<ul style="list-style-type: none"> • Uitwerking scenario's in de vorm van businesscases 	Businesscases
6 Besluitvorming	<ul style="list-style-type: none"> • Keuze scenario • Voorstellen en bespreken met gemeenteraad 	Gekozen scenario
7 Voorbereiding uitvoering	<ul style="list-style-type: none"> • Opname van de maatregelen (van het gekozen scenario) in het MOP • Aanbesteding/inkopen 	DMOP Aanbesteding verbetermaatregelen
8 Realisatie en monitoring	<ul style="list-style-type: none"> • Realiseren van de maatregelen conform de DMOP • Monitoring prestaties 	Duurzamer gebouw