

Doetinchem, 2 november 2016

Verduurzamen gemeentelijk vastgoed

Voorstel:

1. De duurzaamheidsmaatregelen naar voren halen en daarbij een krediet van € 850.000,- beschikbaar stellen voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed (89^{ste} wijziging gemeentebegroting 2016).
2. Het krediet dekken uit het vastgoedfonds.
3. De meerjarenonderhoudsplanning verder verduurzamen door energieopwekking toe te voegen.

Bestaande kader

Koersdocument 'Doetinchem natuurlijk Duurzaam' 18 februari 2016

Uitvoeringsagenda Doetinchem Natuurlijk Duurzaam 2016-2017

Vastgoedfonds accommodaties 5 september 2013

Aanleiding raadsvoorstel

Op 18 februari 2016 hebt u het koersdocument 'Doetinchem natuurlijk Duurzaam' vastgesteld. In dit document wordt beschreven hoe wij onze ambities om in 2030 energieneutraal te zijn, willen gaan bereiken. Het Koersdocument is uitgewerkt in concrete projecten en activiteiten, weergegeven in de 'Uitvoeringsagenda Doetinchem Natuurlijk Duurzaam 2016-2017'. Eén van de projecten in de 'Uitvoeringsagenda Doetinchem Natuurlijk Duurzaam 2016-2017' is het project Energiebesparing gemeentelijk vastgoed. Met dit project hebben we onderzoek uit laten voeren naar mogelijke energiebesparende maatregelen in het gemeentelijk vastgoed.

Past het in de planning?

Het voorstel is opgenomen in de Uitvoeringsagenda Doetinchem Natuurlijk Duurzaam 2016-2017.

Kern raadsvoorstel

Wat hebben we onderzocht?

In dit project hebben we elf panden laten onderzoeken waarvan we denken dat het gebruik voor langere periode ongewijzigd zal blijven en waar geen andere ontwikkelingen spelen, waardoor duurzaam geïnvesteerd kan worden.

In totaal zijn elf gebouwen onderzocht. Zeven gymzalen en vier gebouwen met meerdere functies.

Bij de onderzoeken is gekeken naar:

- de belangrijkste gebouw- en installatiekenmerken;
- het huidige energieverbruik voor verwarming, warm water, koeling, verlichting en elektrische apparatuur (aardgas, elektriciteit);
- de mogelijke energiebesparende maatregelen;
- per maatregel de besparing in energie en kosten, de benodigde investeringen en de effecten op de exploitatiekosten.

Er is in dit project geen onderzoek uitgevoerd naar energieopwekking. Op basis van de driestappenstrategie Trias Energetica willen we eerst het energieverbruik naar beneden brengen. Pas dan gaan we de nog benodigde energie verduurzamen.

Doetinchem, 2 november 2016

Wat kwam uit de onderzoeken naar voren?

Uit de onderzoeken blijkt dat bij alle gebouwen een besparing van minimaal 25% haalbaar is. De meeste maatregelen zijn binnen afzienbare termijn terug te verdienen door de lagere energielasten die ontstaan.

We hebben de maatregelen tegen het licht gehouden van het (meerjaren-)onderhoudsplan. Waar kunnen we 'slim' combineren zodat de besparende maatregelen zo kostenefficiënt mogelijk en met zo min mogelijk overlast doorgevoerd kunnen worden. Dit heeft geresulteerd in de tabel zoals opgenomen in de bijlage.

In de tabel staan op de horizontale as de bouwkundige elementen en op de verticale as de onderzochte gebouwen. We hebben per onderdeel beschreven:

- de te nemen energiebesparende maatregel opgenomen (op basis van het uitgevoerde onderzoek);
- de terugverdientijd als we de energiebesparende maatregel doorvoeren.

Welke energiebesparende maatregelen stellen we voor?

Voor het verduurzamen van deze accommodaties zijn twee scenario's mogelijk:

1. In de meerjarenonderhoudsplanningen zijn alle onderhoudsgevoelige elementen opgenomen. Als deze aan vervanging toe zijn, wordt dit op een duurzame manier uitgevoerd.
2. We voeren de energiebesparende maatregelen vervroegd door.

We stellen voor, om voor het tweede scenario te kiezen.

De energiebesparende maatregelen zorgen niet alleen voor een lagere energierekening maar ook voor verlenging van de levensduur van de gebouwen en voor meer comfort door een aangenameer klimaat, wat ten voordele is van de gebruikers.

Daarnaast is de verwachting dat energie op de langere termijn steeds duurder wordt en de dreiging van invoering van een CO₂-belasting, wat de lasten verder omhoog zal drijven, onderbouwen dit voorstel.

De duurzaamheidsmaatregelen zijn opgenomen in de tabel in bijlage I. Voor de maatregelen die in de tabel groen zijn gearceerd, is voldoende geld begroot. De uitvoering van deze maatregelen trekken we wel naar voren. Dit omdat de terugverdientijd het rendabel maakt om de maatregelen eerder uit te voeren.

De geel gearceerde maatregelen staan op de onderhoudsplanning, maar zijn niet begroot op het extra werk/materiaal dat nodig is om optimaal energie te kunnen besparen. De geel gearceerde maatregelen bestaan uit het vervangen van ventilatie-installaties. Doorvoeren van het extra werk loont zich.

De oranje gearceerde maatregelen zijn geen regulier onderhoud en staan derhalve ook niet in de onderhoudsplanning. De oranje gearceerde maatregelen bestaan uit het na-isoleren van spouwmuur. Doorvoeren van dit werk loont zich.

Vijf maatregelen uit de tabel hebben een zeer lange terugverdientijd. Voor onderhoud is op de langetermijnplanning niets opgenomen. Deze maatregelen zijn in de tabel rood gearceerd. We stellen voor deze maatregelen niet uit te voeren.

Doetinchem, 2 november 2016

Hoe gaan we controleren dat de maatregelen effect hebben?

De meterstanden van de gebouwen worden maandelijks bijgehouden. Het effect van de duurzaamheidsmaatregelen zullen we in deze meterstanden terugzien. Zo is bij twee gymzalen, waarvan we het dak in 2014 hebben vervangen met een nieuwe isolerende dakbedekking, te zien dat het energieverbruik in 2015 voor beide gymzalen ruim een kwart lager ligt dan voorgaande jaren. Het monitoren van de energieverbruiken zetten wij voort.

Wat draagt het doorvoeren van de maatregelen bij aan de ambitie Energie neutraal in 2030?

Voor 2030 luidt het doel om een besparing van 40% op het totale energieverbruik ten opzichte van 2012 gerealiseerd te hebben. In 2012 verbruikten we 296.776.300 kWh. We moeten in 2030 dus 118.710.520 kWh hebben bespaard.

Deze gebouwen tezamen verbruiken 4.635.000 kWh elektriciteit per jaar. Met het doorvoeren van de voorgestelde maatregelen kunnen we een besparing genereren van 1.218.000 kWh op jaarbasis (ten opzichte van de verbruiken begin 2014). Het doorvoeren van deze maatregelen draagt met 1%* bij aan het behalen van de ambitie energieneutraal in 2030.

(*De daadwerkelijke besparing is afhankelijk van meerdere onzekere factoren zoals: onderhoud, gebruikers, bezetting, et cetera en zal blijken uit de monitoring)

Wat gaan we hierna nog meer doen?

De ambitie is om de energie die benodigd is voor het gemeentelijk vastgoed te verduurzamen. De volgende stap in dit project is het onderzoeken bij welke accommodatie we energieopwekkende maatregelen kunnen gaan nemen, en dit op te nemen in de meerjarenonderhoudsplanningen. Hierover informeren wij u nader. Daarnaast loopt er een project om de sportverenigingen te stimuleren om duurzaamheidsmaatregelen te treffen; hierover volgt een separaat advies.

Financieel kader

De totale investering voor het doorvoeren van energiebesparende maatregelen voor het gemeentelijk vastgoed bedraagt ongeveer € 850.000,-. De kapitaallasten (rente en afschrijving) die voortvloeien uit deze investering worden terugverdiend door lagere nutskosten. Doordat in het onderhoudsplan van accommodaties een bedrag aan vervangingsinvestering is opgenomen, leidt dit er anderzijds toe dat de genoemde vervangingen niet meer hoeven te worden uitgevoerd. Hierdoor ontstaat er financiële ruimte in het onderhoudsplan. Deze ruimte wordt ingezet ter dekking van de kapitaallasten. Doordat in 2013 het onderhoudsfonds (Pogg) is opgegaan in het vastgoedfonds komt de dekking uit het vastgoedfonds.

Een eventuele overdracht van beheer en exploitatie van een gebouw aan een stichting heeft geen invloed op de terugverdientijd. De exploitant van deze panden krijgt een budgetsubsidie. Bij het opnieuw vaststellen van de budgetsubsidie zal rekening worden gehouden met de lagere energieverbruiken.

Doetinchem, 2 november 2016

Slot

Omdat energiebesparende maatregelen in ons eigen gemeentelijk vastgoed zorgt voor:

- een lagere energierekening,
 - een wezenlijke bijdrage aan onze energieambitie (energieneutraal 2030),
 - verlenging van de levensduur van de gebouwen,
 - meer comfort door een aangener klimaat wat te voordele is van de gebruikers,
- stellen wij u voor om in te stemmen met dit voorstel.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ing. N. van Waart

dr. J.M.E. Traag

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over verduurzamen gemeentelijk vastgoed;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. De duurzaamheidsmaatregelen naar voren te halen en daarbij een krediet van € 850.000,- beschikbaar te stellen voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed (89^{ste} wijziging gemeentebegroting 2016).
2. Het krediet te dekken uit het vastgoedfonds.
3. De meerjarenonderhoudsplanning verder te verduurzamen door energieopwekking toe te voegen.

Aldus besloten in zijn vergadering van 10 november 2016,

, griffier

, voorzitter