

Toelichting op aanpak “slimme” verduurzaming maatschappelijk vastgoed

Definitie maatschappelijk vastgoed

In het kader van de verduurzaming wordt de definitie van maatschappelijk vastgoed als volgt afgebakend:

Gebouwen met een publieke functie die (gedeeltelijk) met publieke middelen vanuit de gemeente Venlo worden bekostigd te weten: cultuur, welzijn, sport en eigen kantoren.

Te verduurzamen gebouwen

In totaal heeft Venlo meer dan 200 gebouwen en gebouwdelen in bezit. Meer dan de helft heeft een bruto vloeroppervlak kleiner dan 500 m². Niet alle gebouwen komen vanwege uiteenlopende redenen in aanmerking voor verduurzaming. De kernportefeuille te verduurzamen gebouwen zal op basis van ervaringscijfers van vergelijkbare gemeenten naar verwachting bestaan tussen de 60 en 80 gebouwen.

Globale planning

Ambtelijke check: augustus 2022

Directie/UO: 1^e helft september 2022

College 2^e helft september 2022

Stichtingen/verenigingen: oktober 2022

(informerend, inventarisatie belangstelling, prioritering en start uitvoering)

Spoor 1. Integrale verduurzaming via vastgestelde routekaart

Besluitvorming en budget

Op 21 december 2021 heeft u de Routekaart voor de start van de integrale verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed vastgesteld. De start omvat een pilotproject met 4 gebouwen (De Hamar, kleedgebouw SV Velden, Poppodium Grenswerk en De Vilgaard) om vervolgens de overige (ca. 20) gebouwen waarop de wettelijke plicht rust om een aantal verduurzamingsmaatregelen te nemen. Dit zijn de gebouwen in onze vastgoedportefeuille met het grootste energieverbruik (jaarlijks meer dan 25.000 m³ gas of 50.000 kWh). Hiervoor is voor 2022 € 200.000 en voor 2023 € 300.000 beschikbaar gesteld. Voor de meerjarenbegroting 2023-2026 zullen nadere voorstellen worden gedaan. Beoogd wordt om deze integrale verduurzamingslag voor deze grote en complexe gebouwen in 2025 af te ronden.

Omvang maatregelen

Bij deze gebouwen vindt een stevige en integraal afgestemde verduurzamingslag plaats. Richtinggevend is een terugverdientijd van deze maatregelen van ca. 10 jaar. De dan nog resterende maatregelen met een (zeer) lange terugverdientijd zullen plaats vinden via het toekomstige (Duurzame-)MeerJarenOnderhoudsPlan.

Uitvoering maatregelen

Aangezien het gemeentelijk vastgoed betreft vindt de voorbereiding en uitvoering van de verduurzaming onder aansturing, regie en controle van de gemeente plaats. De gemeente heeft met enkele aannemers/installateurs een raamovereenkomst afgesloten. Dit houdt in dat zij zorg dragen voor de uitvoering, verantwoordelijk zijn voor een juiste oplevering en het verdere onderhoud. Uitbesteding aan andere aannemers is niet toegestaan. Bij de voorbereiding en uitvoering wordt de (hoofd-)huurder nauw betrokken.

Slimme energieanalyse incl. integraal verbeterplan

Alvorens gestart wordt met de verduurzaming dient een slimme energieanalyse met daaruit voortvloeiend een integraal verbeterplan te worden gemaakt. Dat houdt in dat niet alleen de effecten van de afzonderlijke maatregelen (o.a. kosten, kwaliteit en terugverdientijd) worden beoordeeld, maar ook de onderlinge – positieve/negatieve – effecten van de maatregelen. Met dezelfde investering behalen we een groter energetisch voordeel.

Onrendabele top/maatregelen

De gemeente neemt de ambtelijke kosten, externe adviezen en niet rendabele fysieke maatregelen (b.v. versterking dakconstructie) voor haar rekening. De terugbetaling heeft betrekking op verduurzamingsmaatregelen die de energienota verlagen zoals extra isolatie, opwekking elektriciteit of ingebruikname van een warmtepomp. Mocht de uitvoering van een verduurzamingsmaatregel samenvallen met de planning in het MeerJarenOnderhoudsPlan, dan komen deze kosten deels ten laste van het MJOP.

Terugbetalingsregeling

Indien de gemeente de energienota van het gebouw betaalt komt de lagere energienota ten voordele van de gemeente. Dan is er geen sprake van een terugbetalingsregeling. Het voordeel voor de gemeente, naast een lagere energienota, is dat zij beschikt over een couranter gebouw en de huurder meer comfort geniet.

Indien de huurder de energienota betaalt en als gevolg van de gemeentelijke investering het voordeel heeft van een lagere energienota is het redelijk dat huurder hieraan een financiële bijdrage levert via een tijdelijke huurverhoging. Het voorstel dat ter bestuurlijke afweging aan u wordt voorgelegd is dat de huurder een tijdelijke huuropslag krijgt ter hoogte van maximaal 50% van de vooraf berekende lagere energielasten. De verdere gerealiseerde besparingsrevenue komen ten gunste van de huurder. Bij andere grotere gemeenten wordt een terugverdienpercentage tussen de 50 en 90% gehanteerd. Het voorstel van maximaal 50% is zeer coulant, maar betekent wel een langere tijdelijke huurverhoging.

Spoor 2. Versnelde verduurzaming eigen maatschappelijk vastgoed/sport

Besluitvorming en budget

In vervolg op het coalitieakkoord van mei 2022 heeft de raad op 29 juni 2022 besloten om € 5 miljoen beschikbaar te stellen om de verduurzaming van het overig maatschappelijk vastgoed (inclusief gemeenschaps- en sportaccommodaties die niet ons eigendom zijn) versneld op te pakken. De aanleiding hiertoe is de enorm gestegen energieprijzen waardoor veel verenigingen en andere gebruikers van de accommodaties de energierekening niet meer kunnen betalen. Het beschikbare budget wordt voor twee categorieën gebouwen beschikbaar gesteld. Namelijk voor eigen (maatschappelijk) vastgoed en maatschappelijk vastgoed (inclusief gemeenschaps- en sportaccommodaties) dat in bezit is bij derden. In deze paragraaf wordt de eerste categorie besproken. De aanpak van maatschappelijk vastgoed, dat niet ons eigendom is, komt in spoor 3 aan de orde.

Omvang maatregelen

Het doel van de versnelling is om alvast de meest rendabele verduurzamingsmaatregel(-en) te nemen om de hoogte van de energienota te dempen. Onder deze categorie valt het merendeel van onze vastgoedportefeuille oftewel vele tientallen gebouwen. Teneinde dat het beschikbare budget niet wordt opgesoupeerd voor de verduurzaming van een beperkt aantal gebouwen wordt een staffel voorgesteld.

Voor gebouwen tot 500 m² bruto vloeroppervlak is maximaal € 50.000 incl. btw beschikbaar, voor gebouwen tot 2.000 m² bvo maximaal € 100.000 incl. btw en voor gebouwen groter dan 2.000 bvo maximaal € 150.000 incl. btw. De voorgestelde staffel is een eerste indicatie zodat meerdere projecten uitgevoerd kunnen worden. Mocht in de praktijk blijken dat dit tot onvoldoende effectieve maatregelen leidt kan de staffel nog worden gewijzigd. De dan nog resterende maatregelen met een langere terugverdientijd zullen plaats vinden via het toekomstige (Duurzame-)MeerJarenOnderhoudsPlan.

Uitvoering maatregelen

Aangezien het gemeentelijk vastgoed betreft vindt de voorbereiding en uitvoering van de verduurzaming onder aansturing, regie en controle van de gemeente plaats. De gemeente heeft met enkele aannemers/installateurs een raamovereenkomst afgesloten. Dit houdt in dat zij zorg dragen voor de uitvoering, verantwoordelijk zijn voor een juiste oplevering en het verdere onderhoud. Uitbesteding aan andere aannemers is niet toegestaan. Bij de voorbereiding en uitvoering wordt de (hoofd-)huurder nauw betrokken.

Slimme energieanalyse incl. integraal verbeterplan

Alvorens gestart wordt met de verduurzaming dient een slimme energieanalyse met daaruit voortvloeiend een integraal verbeterplan te worden gemaakt. Dat houdt in dat niet alleen de effecten van de afzonderlijke maatregelen (o.a. kosten, kwaliteit en terugverdientijd) worden beoordeeld, maar ook de onderlinge – positieve/negatieve – effecten van de maatregelen. Met dezelfde investering behalen we een groter energetisch voordeel.

Onrendabele top/maatregelen

De gemeente neemt de ambtelijke kosten, externe adviezen en niet rendabele fysieke maatregelen (b.v. versterking dakconstructie) voor haar rekening. De terugbetaling heeft betrekking op verduurzamingsmaatregelen die de energienota verlagen zoals extra isolatie, opwekking elektriciteit of ingebruikname van een warmtepomp. Mocht de uitvoering van een verduurzamingsmaatregel samenvallen met de planning in het MeerJarenOnderhoudsPlan, dan komen deze kosten deels ten laste van het MJOP.

Terugbetalingsregeling

Indien de gemeente de energienota van het gebouw betaalt komt de lagere energienota ten voordele van de gemeente. Dan is er geen sprake van een terugbetalingsregeling. Het voordeel van de gemeente naaste een lagere energienota is dat zij beschikt over een couranter gebouw en de huurder meer comfort geniet. Indien de huurder de energienota betaalt en als gevolg van de gemeentelijke investering geniet van een lagere energienota is het redelijk dat huurder een financiële bijdrage levert via een tijdelijke huurverhoging. Het voorstel dat ter bestuurlijke afweging aan u wordt voorgelegd is dat de huurder een tijdelijke huuropslag krijgt ter hoogte van maximaal 50% van de vooraf berekende lagere energielasten. De verdere besparingsrevenue komen ten gunste van de huurder. Bij andere

grotere gemeenten wordt een terugverdienpercentage tussen de 50 en 90% gehanteerd. Het voorstel van maximaal 50% is zeer coulant, maar betekent wel een langere tijdelijke huurverhoging.

Spoor 3. Versnelde verduurzaming maatschappelijk vastgoed/sport van derden via subsidieregulering stimuleringslening

Besluitvorming en budget

In vervolg op het coalitieakkoord van mei 2022 heeft de raad op 29 juni 2022 besloten om € 5 miljoen beschikbaar te stellen om de verduurzaming van het overig maatschappelijk vastgoed (inclusief gemeenschaps- en sportaccommodaties die niet ons eigendom zijn) versneld op te pakken. De aanleiding hiertoe is de enorm gestegen energieprijzen waardoor veel eigenaren, verenigingen en andere gebruikers van de accommodaties de energierekening niet meer kunnen betalen. Het beschikbare budget wordt voor twee categorieën gebouwen beschikbaar gesteld. Namelijk voor eigen (maatschappelijk) vastgoed en maatschappelijk vastgoed (inclusief gemeenschaps- en sportaccommodaties) dat in bezit is bij derden. De aanpak van de verduurzaming van maatschappelijk/sport vastgoed dat niet ons eigendom is komt onderstaand aan de orde.

Omvang maatregelen

Het doel van de versnelling is om alvast de meest rendabele verduurzamingsmaatregel(-en) te nemen om de hoogte van de energienota te dempen. Teneinde dat het beschikbare budget niet wordt opgesoupeerd door het verstrekken van forse stimuleringsleningen voor een beperkt aantal gebouwen wordt een staffel voorgesteld.

Voor gebouwen tot 500 m² bruto vloeroppervlak is maximaal € 50.000 incl. btw beschikbaar, voor gebouwen tot 2.000 m² bvo maximaal € 100.000 incl. btw en voor gebouwen groter dan 2.000 bvo maximaal € 150.000 incl. btw. In het algemeen kunnen hiermee een of enkele meest kostenefficiënte verduurzamingsmaatregelen worden getroffen waardoor de energielasten dalen. Het staat uiteraard derden vrij om hun eigen vastgoed zelf verder te verduurzamen.

Uitvoering maatregelen

Alhoewel het geen gemeentelijk vastgoed betreft is een goede onderlinge afstemming tussen de eigenaar en de gemeente bij zowel de voorbereiding als uitvoering onontbeerlijk. Niet in de laatste plaats omdat de gemeente voor de verduurzaming een stimuleringslening beschikbaar stelt die binnen maximaal 10 jaar terug betaald dient te worden. Mogelijk dat ook afstemming plaats dient te vinden vanwege verduurzaming van aangrenzend gemeentelijk vastgoed. De eigenaar van het gebouw is vrij in de keuze van aannemer of installateur. De eigenaar regelt zelf de voorbereiding en verdere uitvoering van de verduurzaming.

Slimme energiescan incl. integraal verbeterplan

Op basis van een vooraf door eigenaar beschikbaar gesteld EnergiePrestatieAdvies wordt afgewogen of dat voldoende basis biedt om een stimuleringslening te verstrekken.

Voorwaarden stimuleringslening

De gemeente neemt alleen de eigen ambtelijke kosten (beoordelen EPA-advies en afsluiten stimuleringslening) voor haar rekening. Alle overige kosten komen voor rekening van de eigenaar. Door deze investering wordt het gebouw couranter met lagere energielasten en neemt de waarde van het gebouw toe. Voor de verdere voorwaarden van de stimuleringslening wordt verwezen naar de Subsidieregulering Stimuleringslening verduurzaming maatschappelijk vastgoed gemeente Venlo.