

# *Verduurzaming gemeentelijke gebouwen*

## *Plan van aanpak*



*gemeente*  
**NOORDOOSTPOLDER**

# Inhoudsopgave

Inhoudsopgave .....	2
1. Inleiding.....	3
1.1 Verduurzaming gemeentelijk vastgoed.....	3
1.2 Uitgangspunten Duurzame Meerjaren onderhoudsplannen.....	4
1.3 Leeswijzer .....	4
2. Aanpak .....	5
2.1 Fase 1: gebouwen onderzoek.....	5
2.2 Fase 2: opstellen DMJOP .....	5
2.3 Fase 3: bestuurlijke advisering.....	5
2.4 Fase 4: uitvoering DMJOP.....	5
3. Randvoorwaarden .....	6
3.1 Organisatie.....	6
3.2 Doorlooptijd .....	6
3.3 Middelen .....	6
4. Planning .....	7



# 1. Inleiding

1 juni 2015 heeft de raad de motie van GL/PvdA (bijlage 1) aangenomen waarin deze oproept om het gebruik van aardgas van de gemeentelijke organisatie zo veel als mogelijk te reduceren, mede gelet op de ambitie in het gemeentelijk Duurzaamheidsplan 2012-2015 om als organisatie in 2020 energieneutraal te zijn. De oproep past ook in de doelstelling om als organisatie het goede voorbeeld te geven op het gebied van duurzaam leven en handelen. Naast deze voorbeeldfunctie is een voordeel van een energie neutrale organisatie dat zij minder afhankelijk is van de beschikbaarheid van fossiele brandstoffen.

De opdracht aan het college behelst het starten van een traject om het aardgasverbruik van de gemeentelijke organisatie zo veel als mogelijk te reduceren (medio 2020-2025 energieneutraal maken van gemeentelijke gebouwen waarvan zeker is dat deze in bezit blijven van de gemeente) en hiertoe binnen 12 maanden met een raadsvoorstel te komen.

Deze niet geplande en begrote opdracht is intern voorbereid. De conclusie is dat de uitvoering van deze opdracht extern moet worden uitgezet. Hiervoor is geen personeel en budget voorhanden.

Het Ingenieursbureau kan wel de benodigde begeleidingstijd vrijmaken

Dit plan bevat een voorstel voor het te doorlopen onderzoekstraject om te komen tot het energieneutraler maken van gemeentelijke gebouwen en de hiervoor noodzakelijke personele en financiële inzet.

De voorgestelde aanpak (dit PVA) en de benodigde financiële middelen voor de uitvoering hiervan zal worden voorgelegd aan college en raad. De raad zal worden gevraagd de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen voor het onderzoekstraject.

Het onderzoekstraject resulteert in een uitgewerkt (investerings)voorstel van de mogelijke verduurzamingsmaatregelen voor het energieneutraler maken van de gebouwen.

En tevens in Duurzame Meerjaren onderhoudsplannen (DMJOP) voor de in aanmerking komende gemeentelijke gebouwen.

## 1.1 Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

De huidige Meerjaren Onderhoudsplannen kennen financiële beperkingen voor het maken van slimme keuzes in het toepassen van duurzame maatregelen. Er zijn onvoldoende financiële middelen beschikbaar om de meest duurzame maatregelen te kiezen. De onderhoudsplannen gaan uit van 1 op 1 vervangen van bestaande componenten.

Door duurzaamheid nu financieel structureel op te nemen in de Meerjaren Onderhoudsplannen en deze te versnellen kan de gemeente kansen benutten om duurzaamheid op een kostenefficiënte manier mee te nemen tegelijk bij het reguliere onderhoud.

Gebouwen uit de vastgoedportefeuille waarvan vast staat dat deze in het bezit zullen blijven van de gemeente worden doorgelicht op mogelijke maatregelen voor een versnelde



verduurzamingsslag. En de huidige Meerjaren Onderhoudsplannen worden getransformeerd naar een duurzame variant: Duurzame Meerjaren onderhoudsplannen (DMJOP). Het gaat om 22 gebouwen. Bij deze transformatie wordt rekening gehouden met de wensen en het ambitieniveau van de gemeente zoals hierna in uitgangspunten verwoord.

## 1.2 Uitgangspunten Duurzame Meerjaren onderhoudsplannen

### Trias Energetica

Een belangrijk uitgangspunt bij de aanpak van de versnelde verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed is de Trias Energetica. Daarin wordt eerst gekeken naar het beperken van het energieverbruik om verspilling te voorkomen (bijvoorbeeld het aanbrengen van isolatie). De tweede stap is het inzetten van duurzame energiebronnen (bijvoorbeeld toepassen van zonne-energie) om ten slotte de eventuele restvraag aan energie op te vangen via eindige energiebronnen (bijvoorbeeld HR ketelwarmte).

Naast het hiervoor genoemde uitgangspunt moeten de onderhoudsplannen ook:

- uitgaan van het streven dat het in aanmerking komende gemeentelijk vastgoed zo min mogelijk aardgas gebruikt;
- uitgaan van een integrale aanpak waarbij zo veel als mogelijk rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen en technieken, bijvoorbeeld op het gebied van opslag van energie en verwarmingswijze;
- maatregelen bevatten waarvan de voortgang wordt bewaakt (monitoren) en deze ook naar buiten toe zichtbaar wordt gemaakt (bijvoorbeeld door displays in de gebouwen en communicatie).

Bij het in kaart brengen van scenario's waarbij maatregelenkeuzes inzichtelijk worden gemaakt, wordt rekening gehouden met voornoemde uitgangspunten.

## 1.3 Leeswijzer

Dit plan van aanpak is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 is het voorstel opgenomen voor de te doorlopen fases in de aanpak.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de randvoorwaarden die nodig zijn om aan dit traject een goede invulling te geven.
- In hoofdstuk 4 wordt een overzicht gegeven van de verschillende fases van het onderzoekstraject.



## 2. Aanpak

Een belangrijk onderdeel van de aanpak om te komen tot verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed is het doorlichten van het gemeentelijk vastgoed op mogelijke maatregelen. Waar is het mogelijk om met een extra financiële impuls voor een duurzame oplossing te gaan rekening houdend met de terugverdientijd van de investering?

De aanpak kent de volgende fasen:

### 2.1 Fase 1: gebouwen onderzoek

In deze fase wordt gestart om voor ieder gebouw afzonderlijk een nulmeting te maken waarin de huidige bouwkundige en installatietechnische staat beoordeeld wordt. Dit gaat voor een groot deel op basis van de bestaande MJOP's die up-to-date zijn. Daarbij zijn de werkelijke energieverbruiken verzameld, waarna op basis van die input het huidige energielabel bepaald wordt. Dit resulteert in een gebouwenrapport.

### 2.2 Fase 2: samenstellen maatregelen en scenario's

In deze fase worden de energiebesparende maatregelen samengesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met de uitgangspunten in paragraaf 1.2. en worden de maatregelen in uitwerkingsscenario's weergegeven. Daarbij zijn ook makkelijk realiseerbare maatregelen meegenomen die niet meetellen bij het bepalen van het label, maar wel zorgen dat er extra bespaard wordt op CO2 uitstoot en energielasten (quick wins). Het pakket aan maatregelen is vervolgens financieel doorgerekend, waarbij de resultaten worden afgezet tegen de huidige MJOP 9wat zijn de verschillen/gevolgen). Tevens zijn de energiebesparingen berekend, waarna de terugverdientijd (= investering / besparing) is vastgesteld.

### 2.3 Fase 3: bestuurlijke advisering

In deze fase nemen college en raad in een themabijeenkomst kennis van de DMJOP en de financiële gevolgen aan de hand van verschillende scenario's. Rekening houdend met de uitkomsten van de themabijeenkomst wordt een collegeadvies en raadsvoorstel opgesteld. Resultaat is dat de raad, aangenomen dat er extra investeringen nodig zijn, een begrotingswijziging vaststelt.

### 2.4 Fase 4: uitvoering DMJOP

Planning is om na het raadsbesluit (tweede kwartaal 2017) in 2017 te beginnen met de uitvoering van de DMJOP in de lijnorganisatie.



## 3. Randvoorwaarden

### 3.1 Organisatie

#### Externe ondersteuning

Het onderzoek wordt vanuit de eigen organisatie begeleid.

Onderzocht is hoe andere gemeenten hun vastgoed verduurzamen, energieneutraler maken. Hieruit blijkt dat er specifieke expertise nodig is voor het doorlichten van de gebouwen.

Hieruit is naar voren gekomen dat de kosten van de inzet van externe ondersteuning van een onderzoek naar de mogelijke inzet van innovaties en technieken die leiden tot minder energiegebruik in de in aanmerking komende gemeentelijk gebouwen geraamd wordt op € 70.000.

Bij de uitvoering van het onderzoek vindt afstemming plaats met het project Voorzien in Vastgoed.

#### Bestuurlijk

Portefeuillehouder van dit project is Andries Poppe. Hij zorgt voor terugkoppeling richting college en raad. Met hem zal de trekker van het proces (IB) regelmatig de voortgang van de uitvoering bespreken.

### 3.2 Doorlooptijd

De doorlooptijd van het onderzoek uitmondend in Duurzame Meerjarige Onderhoudsplannen voor de 22 gemeentelijke gebouwen beslaat ongeveer 6 – 8 maanden.

Indien medio juni 2016 gestart wordt met het onderzoek dan kan de raad in het eerste kwartaal 2017 worden geadviseerd over het resultaat (e.e.a. afhankelijk van de snelheid van het onderzoek).

### 3.3 Middelen

Binnen onze organisatie is onvoldoende capaciteit beschikbaar om de volledige opdracht op korte termijn uit te voeren.

Uit de voorverkenning komt naar voren dat de kosten van inzet van externe ondersteuning voor het onderzoek naar het streven om zo min mogelijk energie te gebruiken geraamd wordt op € 70.000.





## 4. Planning

Een globaal overzicht van de activiteiten en verantwoordelijken is in hieronder opgenomen. De totale tijdsinspanning noodzakelijk voor het externe onderzoek en opstellen van de DMJOP bedraagt circa 1000 uur. De ureninzet van de gemeentelijke organisatie wordt ingeschat op 150 uur.

Fase	Activiteit	Verantwoordelijke	Planning
Start	PvA in college en raad Instemmen met PvA en beschikbaar stellen financiële middelen	Cluster RO, IB en FPC	Mei 2016
Fase 1	Gebouwen onderzoek	Externe in samenspraak met IB	
Fase 2	Samenstellen maatregelen en opstellen scenario's	Externe en IB	
Fase 3	Themabijeenkomst college en RTG WO  Aanbieding DMJOP aan college en raad (college- en raadsvoorstel)  Communicatie	Externe, cluster RO en IB  Cluster RO, input externe, IB en FPC  Cluster RO i.o.m. cluster Advies	Eerste kwartaal 2017
Fase 4	Start uitvoering DMJOP in de lijnorganisatie	IB	Tweede kwartaal 2017

### Bijlage 1 Motie GL/PvdA

