gemeente Oost Gelre

Nota: Energiebeleid Gemeentelijk Vastgoed

Auteurs: R. Koers, M. Mateman

Versie: 1.1

Datum: 23/5/2019

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 - Inleiding 2
1.1 Aanleiding 2
1.2 Doel 3
Hoofdstuk 2 - Theoretisch kader 4
2.1 Duurzaamheid in de gemeente Oost Gelre 4
2.2 Duurzaamheid in het vastgoedbeleid 4
2.3 Het verbruik van energie in het vastgoedbeleid 5
Hoofdstuk 3 - Externe Analyse 6
3.1 Wet- en regelgeving 6
3.2 Best Practices andere gemeenten 8
3.3 Meetmethode voor duurzaamheid 9
Hoofdstuk 4 - Interne Analyse 10
4.1 Huidige Situatie 10
4.2 Wet- en regelgeving 11
4.3 Toepassen van GPR 12
4.4 Deelportefeuilles 13
4.5 Strategisch Portefeuillemanagement 16
4.6 Gas en Elektra in Megajoule per m^2 17
4.7 CO_2 verbruik per m^2 in 2018 18
Hoofdstuk 5 - Ambitieniveau 19
5.1 Ambitieniveau uitgewerkt in 3 scenario's 19
5.2 Advies 23
5.3 Financiën 24
Hoofdstuk 6 – Planning 25
6.1 Moment van Verduurzaming 25
6.2 Taken en verantwoordelijkheden Afdeling Vastgoed 26
Bronnen: 27

Hoofdstuk 1 - Inleiding

1.1 Aanleiding

De verduurzaming van gemeentelijk vastgoed is niet langer een vrijblijvende ambitie. Alle gemeenten zullen namelijk de komende jaren fors moeten investeren in verduurzaming en voor het eigen vastgoed een uitvoeringsplan moeten opstellen. De gemeentelijke coalitieprogramma's hebben nog nooit zo veel ambitie uitgesproken op het gebied van duurzaamheid als in 2018. Burgers en bedrijven zullen hun steentje moeten bijdragen, maar de gemeente zelf heeft ook een opgave. Omdat de gebouwde omgeving verantwoordelijk is voor 30% van het totale energieverbruik in Nederland kan deze een grote bijdrage leveren aan het realiseren van de klimaatdoelstellingen. Gemeentelijk vastgoed is een belangrijk middel in het realiseren van duurzaamheidsdoelstellingen.

De gemeente Oost Gelre heeft in het 'Akkoord van Groenlo' afgesproken dat het in 2030 energieneutraal wil zijn. De gemeente verstaat onder energieneutraal dat er net zoveel energie opgewekt wordt als dat er verbruikt wordt. Deze ambitie is ook vertaald naar een ambitie voor gemeentelijke gebouwen in het coalitieprogramma 2018 - 2022: "Wij streven ernaar om binnen vijf jaar het maatschappelijk vastgoed, zoals de gemeentelijke kantoren, zwembaden, scholen, sporthallen en verenigingsgebouwen te verduurzamen."

Om dit te bereiken zijn er al diverse stappen op lokaal en regionaal niveau gezet. Om een goede invulling te geven aan de doelstelling is op 6 maart 2018 door de gemeenteraad de "Uitvoeringsagenda Energietransitie Oost Gelre" vastgesteld. In deze agenda zijn vier werkstromen opgenomen. Eén daarvan is energiebesparing- en duurzame energieopwekking gemeentelijk vastgoed.

Op dit moment heeft de gemeente Oost Gelre nog geen beleid voor het onderhouden en oprichten van gebouwen. Dit is wel van belang, zeker voor het maken van duurzame keuzes. Deze nota is onderdeel van het vastgoedbeleid dat op 10 oktober 2017 is vastgesteld. In dit beleid ontbreekt energiebeleid voor het eigen vastgoed. Daarom dient deze nota als houvast voor het verduurzamen van de vastgoedportefeuille voor de komende jaren.

Dit wordt gedaan door het ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid en energie vast te stellen. In een aparte uitvoeringsagenda wordt deze duurzaamheidsdoelstelling vertaald naar een planning per gebouw. Bovendien wordt in deze nota de normen voor nieuwbouw uiteengezet.

1.2 Doel

De gemeentelijke energiedoelstelling; energieneutraal in 2030 vraagt om een structurele en grootschalige aanpak op het gebied van duurzaamheid. Een van de speerpunten daarbij is het verduurzamen van ons gemeentelijk vastgoed. Dit bespaart niet alleen energie en geld maar leidt ook tot een hogere vastgoedwaarde, betere verhuurbaarheid en een hoger gebruikscomfort van de gebouwen.

A. Het doel van het deze beleidsnota is om bestaande gebouwen en nieuwbouw in lijn te brengen met de gemeentelijke energiedoelstelling; Energieneutraal in 2030. Hiervoor moet een ambitieniveau vastgesteld worden; tot op welk niveau worden maatregelen genomen om onze gebouwen te gaan verduurzamen en daarmee toekomstbestendig te maken. We bekijken per gebouw wat de mogelijkheden zijn en houden hierbij rekening met de toekomstige bestemming/planvorming per individueel object (sloop, verkoop, etc). Verderop in dit document treft u een overzicht van de gebouwen.

B. Door het realiseren van doel A geeft de gemeente Oost Gelre het goede voorbeeld aan inwoners van de gemeente.

Strategische Doelstelling

Deze 2 doelstellingen zijn vertaald naar een aantal strategische doelstellingen van het Team Vastgoed. Het doel is om de gebouwenexploitatie duurzamer en daarmee ook toekomstbestendiger te maken. Een duurzame en toekomstbestendige gebouwenexploitatie betekent dat wij als team zorgen voor gezonde en veilige gebouwen voor de gebruikers voor nu en later. Het betekent ook dat we er alles aan doen om negatieve effecten van energie- en materiaalgebruik te beperken.

Klimaatneutrale gebouwen bieden en beheren door energiebesparing en gebruik van duurzame energiebronnen zoals zon, wind en restwarmte.

Milieuvriendelijke materialen en producten gebruiken (biobased of gerecycled), zodat we milieubelasting beperken en uitputting van grondstoffen tegengaan.

Gezonde, veilige en prettige gebouwen voor de gebruikers bieden, met als ultiem doel dat deze gebouwen de gebruikers dierbaar zijn.

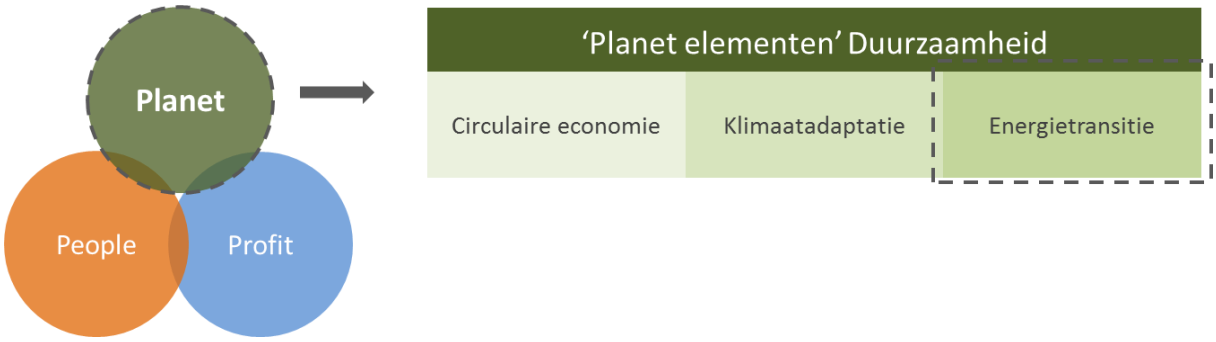
Toekomstwaarde bieden door gebouwen in de tijd aan te (kunnen) passen aan veranderende wensen en eisen.

Hoofdstuk 2 - Theoretisch kader

Het doel van deze nota is het vaststellen van het ambitieniveau voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed op het gebied van energieverbruik en dit ambitieniveau te vertalen naar kader voor zowel de bestaande vastgoedportefeuille als voor nieuwbouw. In dit hoofdstuk wordt uiteengezet wat de gemeente Oost Gelre verstaat onder duurzaamheid. Maar ook wat het begrip duurzaamheid betekent voor het onderhouden van de vastgoedportefeuille in de komende jaren. Hieronder staat weergegeven hoe het begrip duurzaamheid staat omschreven in de Uitvoeringsagenda Energietransitie waarvan verduurzamen gemeentelijk vastgoed een onderdeel is. Daarna staat omschreven wat het begrip duurzaamheid betekent voor het onderhouden van het vastgoed.

2.1 Duurzaamheid in de gemeente Oost Gelre

De drie P's (People, Planet, Profit) worden veel gebruikt als richtlijn voor duurzaamheid of maatschappelijk verantwoord ondernemen. De drie elementen People (mensen), Planet (planeet/milieu) en Profit (opbrengst/winst) moeten in een duurzame onderneming op harmonieuze wijze gecombineerd worden. Binnen de gemeente Oost Gelre heeft duurzaamheid veelal betrekking op de 'groene' (Planet) elementen van duurzaamheid, te weten circulaire economie, klimaatadaptatie en energietransitie.



Figuur 1: People Planet Profit.

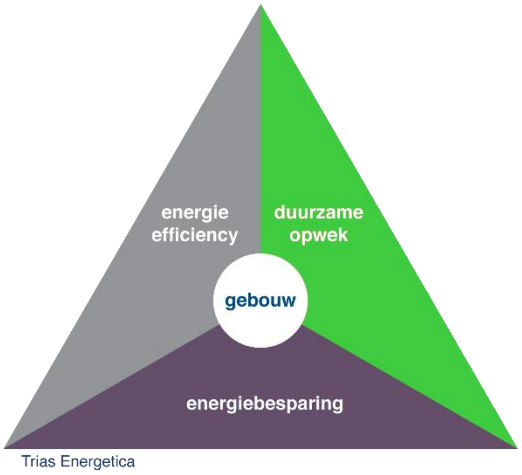
2.2 Duurzaamheid in het vastgoedbeleid

Het Team Vastgoed van de gemeente Oost Gelre zorgt voor het in stand houden van het maatschappelijk vastgoed dat in eigendom is van de gemeente. Het is van primair belang dat de gebouwen geschikt zijn voor de gebruikers, zodat zij er kunnen sporten, ontmoeten, leren en recreëren. Op deze wijze dragen de gebouwen indirect bij aan het welzijn van de burgers (People). Als eigenaar van de gebouwen richt het Team Vastgoed zich op gezonde, veilige, energiebewuste en duurzame gebouwen(Planet). De middelen die hiervoor nodig zijn komen voort uit een transparante en doorzichtige exploitatie die niet gericht is op het behalen van financieel rendement (winst), maar uitgaat van het principe van continuïteit (Profit). Het beheren van de gebouwen dient in overeenstemming te zijn met een overheid die zich ontwikkelt van een regulerende naar een participerende overheid. Dit vraagt om bewustzijn en bekwaamheid, om initiatieven nemen en om nieuwe, onconventionele wegen te bewandelen (Proficiency).

2.3 Het verbruik van energie in het vastgoedbeleid

De gemeente Oost Gelre heeft de “Trias Energetica” als uitgangspunt voor haar gebouwen. De trias energetica zijn vuistregels voor het duurzaam ontwerpen en beheren van gebouwen. In de trias energetica worden achtereenvolgens de volgende drie stappen doorlopen:

1. Beperking van de energievraag: welke maatregelen kunnen er getroffen worden om het energieverbruik van een pand omlaag te brengen. Dit kan bijvoorbeeld door het gebouw beter te isoleren.
2. Gebruik duurzame energiebronnen: na het beperken van de energievraag van het gebouw kan men voor het energieverbruik duurzame alternatieven zoeken. Dit kan bijvoorbeeld door zonnepanelen op het dak te plaatsen.
3. Het efficiënt gebruiken van eindige energiebronnen:
   Bij veel gebouwen kan de totale energievraag niet geleverd worden door duurzame energiebronnen. Bij de laatste stap draait het erom om zo efficiënt mogelijk om te gaan met eindige energiebronnen. Dit kan door bijvoorbeeld gebruik te maken van een warmtepomp.

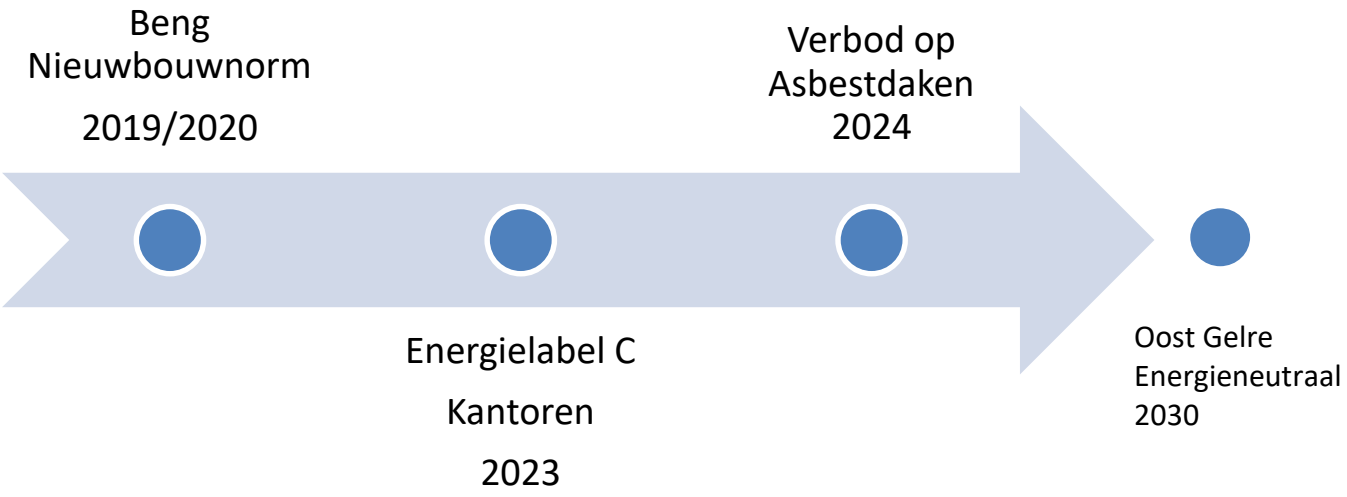


Figuur 2: Trias Energetica.

Hoofdstuk 3 - Externe Analyse

3.1 Wet- en regelgeving

Voordat er een gemeentelijk ambitieniveau vastgesteld kan worden moet duidelijk zijn aan welke wet- en regelgeving moet worden voldaan. Dat is de ondergrens, de rest is ambitie.



Figuur 3: Tijdlijn toekomstige Wetgeving.

Energiebesparingsplicht – EED

Op 1 juli 2019 wordt de Wet milieubeheer uitgebreid. Op deze dag moeten ongeveer 125.000 bedrijven, instellingen en gemeenten de door hen genomen energiebesparende maatregelen hebben gerapporteerd. Dit wordt gedaan in het e-loket RVO.nl, dit is de informatieplicht energiebesparing (Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland, 2019).

Het Activiteitenbesluit milieubeheer verplicht bedrijven en instellingen (inrichtingen) die vanaf 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas(equivalent) per jaar verbruiken om alle energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder te treffen (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2019). Hiervoor is een maatregelenlijst samengesteld voor 19 bedrijfstakken. In het hoofdstuk interne analyse is te lezen wat de gemeente op dit moment heeft gedaan om aan de EED te voldoen.

BENG Nieuwbouwnorm 2020

Vanaf 1 januari 2020 moet zowel woningbouw als utiliteitsbouw voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG). Deze eisen vervangen de EPC, de huidige eis voor nieuwbouw. BENG vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. De BENG eisen bepalen wat de maximale energiebehoefte van een gebouw is. Hierbij wordt bepaald wat het maximum aandeel fossiel energieverbruik is en wat het minimum aandeel van hernieuwbare energie is. Met ingang van 1 januari 2019 (voor overheidsgebouwen) respectievelijk 1 januari 2020 (voor overige gebouwen) moeten alle nieuw op te richten gebouwen bijna energie neutrale gebouwen worden.

Energielabel C voor kantoren 2023

In verband met Europese regelgeving is het voor alle gebouwen die in de BAG geregistreerd staan met een kantoorfunctie verplicht om vanaf 2023 minimaal aan de normen voor energielabel C te voldoen (Arnoldussen, 2016).

Verbod op Asbestdaken in 2024

Het gebruik van asbest is sinds 1994 verboden. Per 31 december 2024 zijn asbestdaken verboden (Rijksoverheid, 2019).

3.2 Best Practices andere gemeenten

De gemeente Oost Gelre heeft voor het opstellen van dit beleid gekeken naar wat andere gemeenten hebben gedaan om de vastgoedportefeuille te verduurzamen. Ook is er gekeken naar Best Practices om het beheer van de vastgoedportefeuille te verbeteren. De onderstaande Best Practices zijn naar voren gekomen in gesprekken en interviews.

Gemeente Doetinchem: Verduurzaming aan de hand van de MJOP

In de gemeente Doetinchem zijn 11 gebouwen uitgelicht. Deze gebouwen zijn onder de loep genomen aan de hand van MeerJarenOnderhoudsPlanning(MJOP). Op basis van de MJOP is er een voorstel geschreven om dak vervanging naar voren te halen en meteen te gaan isoleren. Als tweede is de ketelvervanging naar voren gehaald en vervangen voor een duurzame ketel. Dit is gedaan op basis van de Trias Energetica. In het eerste voorstel is er gekeken naar hoe er zoveel mogelijk energie bespaard kon worden. Het tweede voorstel omvatte plannen om energie op een duurzame manier op te wekken. Beide voorstellen zijn goedgekeurd door de gemeenteraad. Op dit moment is 95% van de maatregelen uitgevoerd in de gemeente Doetinchem. De laatste werkzaamheden worden in de meivakantie afgerond en dan zijn 13 gemeentelijke accommodaties verduurzaamd. De gemeente Doetinchem benadruk dat de verduurzaming op een praktische manier is aangepakt. Er is gekeken naar de mogelijkheden per gebouw. Hierbij is van te voren bepaald dat energieneutraliteit voor alle gebouwen niet het uitgangspunt is. Ook de gemeente Oost Gelre is voornemend om per gebouw te bekijken welke mogelijkheden er zijn om te verduurzamen. Hierbij is het doel om voor vervanging en renovatie zoveel mogelijk natuurlijke momenten uit te kiezen.

Gemeente Bronckhorst: CO_2 prestatieladder

De CO_2-Prestatieladder is een duurzaamheidsinstrument dat organisaties en overheden helpt bij het reduceren van CO_2 en kosten. Binnen de bedrijfsvoering, in projecten én in de keten. De Ladder wordt als CO_2-managementsysteem, als aanbestedingsinstrument en voor handhaving gebruikt. Hoe hoger op de ladder, hoe meer er wordt gedaan om CO_2 uitstoot te reduceren. De CO_2-Prestatieladder is oorspronkelijk in 2009 ontwikkeld door ProRail en sinds 2011 in eigendom en beheer van de Stichting Klimaatvriendelijk Aanbesteden en Ondernemen. Er zijn 5 niveaus op de ladder. Tot en met niveau 3 werk je aan de CO_2 reductie van de eigen organisatie. Vanaf niveau 4 en 5 wordt er ook gewerkt aan de CO_2 uitstoot van de keten en sector. Samen met ketenpartners wordt de uitstoot van de keten gereduceerd. De CO_2 prestatieladder vraagt om continue verbetering. Hierop wordt de organisatie jaarlijks beoordeeld. Wanneer er wordt voldaan aan alle eisen is er een certificaat. De prestatieladder wordt ook geadviseerd door het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Op dit moment is de gemeente Bronckhorst bezig met het implementeren van dit systeem. Ook de gemeenten Berkelland en Winterswijk zijn van plan om zich te laten certificeren op basis van de CO_2 prestatieladder. Door het implementeren van de ladder hebben overheden een concreet CO2-managementsysteem en inkoopinstrument om duurzaamheid in de markt te stimuleren. Daarnaast kunnen overheden de Ladder gebruiken ter ondersteuning van handhaving op het gebied van duurzaamheidsbeleid. Op basis van de ervaringen in andere gemeenten gaat de gemeente Oost Gelre kijken of dit instrument ook hier ingezet kan worden.

3.3 Meetmethode voor duurzaamheid

De gemeente Oost Gelre is voornemend om in de toekomst een duurzaamheidstool in te zetten om de duurzaamheid van zowel de bestaande gebouwen als nog op te richten gebouwen inzichtelijk te maken. Er zijn verschillende tools in de markt om de duurzaamheid van een gebouw inzichtelijk te maken. Hieronder staat voor 4 duurzaamheidstools toegelicht hoe de energieprestatie van een gebouw inzichtelijk wordt gemaakt. In het hoofdstuk interne analyse staat toegelicht welke tool de gemeente Oost Gelre in de toekomst wil gaan toepassen.

GPR

GPR is een product van stichting W/E adviseurs en is ontwikkeld in samenwerking met de gemeente Tilburg. Het is een tool waarbij de prestaties van een gebouw gekwantificeerd en gekwalificeerd worden op 5 verschillende thema's. Na invoer van de gegevens worden prestaties zichtbaar op de volgende thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Voor alle 5 thema's wordt een score gegeven. De tool kan zowel toegepast worden bij nieuwbouw als bij bestaande gebouwen.

Breeam

Breeam NL: Breeam is een programma, dat beheerd wordt door de Dutch Green Building Council (DGBC)> Breeam kan gezien worden als een overkoepelend systeem waarin Greencacl+ en GPR dienen als eventuele invoer. De totaalscore wordt bij Breeam vermeld met pass, good, very good, excellent en outstanding. De maximum te behalen score in Breeam is 100%. Deze score komt voort uit een negental categorieën die ieder hun eigen weging hebben. Deze categorieën zijn: Management: 12%, Gezondheid: 15% Energie: 19% Transport: 8% Water: 6% Materialen: 12.5% Afval: 7.5% Landgebruik & Ecologie: 10% Vervuiling: 10%. Breeam-NL is een instrument om integraal de duurzaamheid van nieuwe gebouwen, bestaande gebouwen, gebieden en sloopprojecten te meten en te beoordelen.

GreenCalc+

De duurzaamheid van een woning, school, kantoorgebouw, winkel, gezondheidscentrum of wijk wordt in GreenCalc+ uitgedrukt in één getal, de milieu-index. Hierbij wordt het gebouw of de wijk beoordeeld op de volgende aspecten: Energieverbruik, Watergebruik, Materiaalgebruik en Mobiliteit.

Leed

LEED staat voor Leadership in Energy and Environmental Design. Deze tool bestaat sinds 1998 en wordt door de US Green Building Council (USGBC) beheerd. USGBC is een coalitie van bouwers, architecten, overheidsagentschappen en non-profit-organisaties. LEED heeft een internationale pretentie, maar wordt vooral in de VS en in Canada gebruikt. LEED is een scoresysteem dat gebruik maakt van een checklist. De score bepaalt of het gebouw een basis certificering, zilver, goud of platina krijgt toebedeeld. Deze certificering ligt in handen van de LEED commissie. Naast nieuwbouw kan LEED ook toegepast worden bij renovatie of transformatie van bestaande gebouwen (LEED-Existing Buildings). LEED beoordeelt op de volgende elementen: Ontwikkeling van duurzame locaties, Waterbesparing, Energie-efficiëntie, Materiaalselectie, Kwaliteit van de binnen omgeving, Innovatie, Ontwerp, Regionale prioriteit.

Hoofdstuk 4 - Interne Analyse

4.1 Huidige Situatie

Duurzaamheid is voor de gemeente Oost Gelre een belangrijke ambitie. Hiervoor wil de gemeente Oost Gelre burgers en bedrijven stimuleren om energie te besparen en zelf duurzame energie op te wekken. Het Team Vastgoed is hard bezig om het energieverbruik te verminderen en kiest steeds vaker voor duurzame alternatieven. Bij het onderhouden van gebouwen wordt er al jaren aandacht besteed aan energiebesparing. Zo zijn er op negen gemeentelijke gebouwen zonnepanelen geplaatst en is het gemeentehuis aangesloten op het restwarmtenet van de BIR. Door de plaatsing van de zonnepanelen wekt de gemeente in 2018 - 36% van het elektra verbruik zelf op. Het totale elektra verbruik in de gemeente Oost Gelre is op basis van de energiebegroting 2020 - 1.675.000 kWh. Hiervan wordt ongeveer 637.000 kWh gebruikt door gemeentelijke gebouwen. Daarnaast verbruiken de gemeentelijke gebouwen op basis van de energiebegroting 2020 - 130.000 m^3 gas.

De gemeente Oost Gelre heeft op dit moment ca. 28 gebouwen die in aanmerking komen voor verduurzaming. Van deze 28 gebouwen vallen 17 gebouwen onder het energiebeheer van de gemeente. Daarnaast bezit de gemeente Oost Gelre 11 gebouwen die niet onder het energiebeheer vallen. Deze gebouwen worden door de gemeente verhuurd, de gegevens over het energieverbruik van deze gebouwen zijn privé en zijn daarom niet te vinden in de bijlage.

De gebouwen zijn zeer divers. Ze variëren in grootte, bouwjaar, te verwachten levensduur, kwaliteitsniveau en dergelijke. Daarnaast richt de gemeente zich ook op nieuwbouw- en verbouwplannen. Hieronder staat weergegeven hoeveel gebouwen de gemeente bezit en in welke plaats: Lichtenvoorde: 19, Groenlo: 6, Lievelde: 2 en Zieuwent: 1.

Figuur 4: Gebouwen van de gemeente Oost Gelre.

4.2 Wet- en regelgeving

Energiebesparingsplicht – EED

De gemeente Oost Gelre heeft 4 panden die moeten voldoen aan de Erkende Maatregelenlijst Kantoren. Voor het stadhuis in Groenlo is in 2017 een adviesrapport opgesteld om de energieprestatie van het gebouw te verbeteren. Bij de verbouw van het gemeentehuis in 2016-2017 zijn er diverse maatregelen doorgevoerd om het energieverbruik van het gebouw te verbeteren. Ook de voormalige Rabobank en het TPG gebouw zijn kantoren. Op dit moment staan zowel de Rabobank als het TPG gebouw leeg. In afwachting op definitieve besluiten zijn duurzaamheidsmaatregelen voorlopig niet toegepast in deze gebouwen. Waarschijnlijk worden beide panden in de toekomst gesloopt daarom is het niet nodig om verduurzamingsmaatregelen toe te passen bij deze gebouwen.

Energielabel C voor kantoren 2023

In de gemeente Oost Gelre zijn de volgende gebouwen geregistreerd als kantoor:

Stadhuis Groenlo – Kevelderstraat 1:
Het stadhuis in Groenlo heeft op dit moment een energielabel G. In 2019 wordt er een nieuw label aangevraagd. Waarschijnlijk wordt dit nieuwe energieprestatielabel E. Daarom is het stadhuis in Groenlo een van de gebouwen waar de gemeente Oost Gelre op korte termijn mee aan de slag gaat in het kader van verduurzaming.

Gemeentehuis Lichtenvoorde – Varsseveldseweg 2:
Het gemeentehuis in Lichtenvoorde heeft op dit moment een energielabel B. In 2019 wordt er een nieuw label aangevraagd voor dit pand. Waarschijnlijk wordt het nieuwe energielabel van dit gebouw A. Het gemeentehuis heeft dus een up-to-date energielabel.

Oude Rabobank – Raadhuisstraat 4-6:
Het oude Rabobankgebouw is geregistreerd als kantoorgebouw. Het gebouw wordt in de zomer van 2019 gesloopt. Daarom is het niet nodig om het gebouw up-to-date te maken in het kader van energielabeling.

TPG Gebouw – Raadhuisstraat 7
Een deel van het TPG gebouw is ingericht als kantoor. Het gebouw wordt naar alle waarschijnlijkheid voor 2023 gesloopt. Daarom is het niet nodig om het gebouw up-to-date te maken in het kader van energielabeling.

Verbod op asbestdaken 2024

De gemeente Oost Gelre heeft alle gebouwen geïnventariseerd. Hierbij is gekeken naar zichtbaar asbest. Dit betekent dat bij verbouw of sloop alsnog verborgen asbest aanwezig kan zijn. Alle noodzakelijke saneringen zijn op dit moment uitgevoerd, afgezien van het dak van de voormalige Rabobank en een klein bijgebouw bij de brandweerkazerne in Groenlo. Per 31 december 2024 zijn asbestdaken verboden. Dit betekent dat bij de brandweerkazerne in Groenlo en de voormalige Rabobank in Lichtenvoorde saneringen plaats moeten vinden.

4.3 Toepassen van GPR

GPR als meetmethode voor het verduurzamen van het gemeentelijk gebouwenbezit.

De gemeente Oost Gelre werkt de verduurzamingsplannen voor gemeentelijke gebouwen uit op basis van advisering van extern adviesbureau Nibag. Het Nibag heeft ervaring met het uitwerken van verduurzamingsplannen op basis van GPR. Daarnaast sluiten de thema's die in GPR getoetst worden aan bij de strategische doelstellingen van het Team Vastgoed die zijn opgenomen in hoofdstuk 1.2. Daarom kiest het Team Vastgoed om GPR toe te passen bij de verduurzaming van de gemeentelijke gebouwen.

GPR als meetmethode voor nieuwbouw

De gemeente Oost Gelre heeft op 31 oktober 2018 ingestemd met de plannen voor de ontwikkeling van een Integraal Educatief Kind Centrum (IEKC). In de gemeenteraad is destijds de ambitie uitgesproken om van dit IEKC een duurzaam gebouw te maken. Aangezien er nog geen gemeentelijk energiebeleid was voor vastgoed waren er weinig handvatten om invulling te geven aan deze duurzaamheidseis. Destijds is de keuze gemaakt om bij de aanbesteding van het IEKC kennis uit de markt in te zetten als gemeentelijk toetsingskader. Intern hebben er een aantal overleggen plaatsgevonden over welke duurzaamheidstool het meest geschikt is. Uiteindelijk heeft de gemeente de keuze gemaakt om GPR op te nemen in de voorschriften van de aanbesteding.

Een van de doelen van dit beleidsplan is om in de toekomst ook op het gebied van nieuwbouw een beleidslijn te volgen waar aandacht is voor duurzaamheid. Op basis van positieve ervaringen met GPR bij de voorbereiding van de bouw van het IEKC is de gemeente voornemend om bij toekomstige aanbestedingen van maatschappelijk vastgoed ook GPR toe te passen. Op dit moment zijn er naast het IEKC nog geen concrete plannen voor nieuwbouw in de gemeente.

Waarom GPR en niet een andere Duurzaamheidstool?

Naast GPR heeft de gemeente ook gekeken naar andere tools in de markt om de duurzaamheid van een gebouw inzichtelijk te maken. Niet alle instrumenten zijn echter geschikt om als gemeente te gebruiken. In de externe analyse staan 3 andere tools uitgelicht die in de markt gebruikt worden om de duurzaamheid van een gebouw te meten. De gemeente Oost Gelre kiest niet voor Breeam omdat Breeam vooral wordt gebruikt voor commercieel vastgoed. Daarnaast kost het hanteren van Breeam erg veel tijd en is de tool alleen te hanteren door experts. De gemeente Oost Gelre kiest niet voor Greencalc+ omdat deze tool niet wordt gebruikt voor bestaande bouw. Als laatste kiest de gemeente niet voor Leed omdat er in Nederland weinig ervaring is met deze tool. Daarnaast wordt de tool niet gebruikt door gemeenten.

4.4 Deelportefeuilles

DEELPORTEFEUILLES	FUNCTIE	BELEIDSDOELEN
EIGEN HUISVESTING	Vastgoed voor eigen personeel	Ondersteuning van publieke dienstverlening
MAATSCHAPPELIJK VASTGOED	Brandweer, Sport en Recreatie, Welzijn, Multifunctionele Accommodaties en Sociaal Culturele Centra	Bijdragen aan de inhoudelijke sociaal maatschappelijke beleidsdoelstellingen.
MONUMENTEN	Vastgoed voor eigen Personeel, MFA, verhuur en Sociaal Culturele Centra.	Erfgoed: Behoud/Bescherming van deze panden kan als een van de beleidsdoelen van de gemeente gezien worden.
VERHUUR	Woning	Verhuur/Geen Beleidsdoel
SCHOLEN	Basisscholen	Verhuur/Geen Beleidsdoel

Figuur 5: Deelportefeuilles en beleidsdoelen.

Eigen Huisvesting: De gemeente heeft twee gebouwen in bezit voor de eigen huisvesting. Dit zijn het gemeentehuis in Lichtenvoorde en het stadhuis in Groenlo. Beide gebouwen komen in aanmerking voor verduurzaming.

Eigen Huisvesting	*Functie*
Gemeentehuis Lichtenvoorde	Publieke Dienstverlening
Stadhuis Groenlo	Raadsvergaderingen, VVV kantoor en kantoor SDOA

Figuur 6: Eigen Huisvesting.

Maatschappelijk Vastgoed: De gemeente heeft dertien gebouwen in bezit die bijdragen aan een sociaal maatschappelijke beleidsdoelstelling. Naast de eigen huisvesting zijn dit de belangrijkste gebouwen van de gemeente. Alle 13 gebouwen worden meegenomen in de verduurzamingsplannen.

Maatschappelijk Vastgoed	*Functie*
Frans Halsstraat 35	Multifunctionele Accommodatie
Vincent van Goghstraat 8 – 8a	Multifunctionele Accommodatie
Hamalandhal	Sportaccommodatie
Gymzaal Pastoor Sanderstraat	Sportaccommodatie
Den Elshof	Sportaccommodatie
Del Akker	Sportaccommodatie
Den Diek	Sociaal Cultureel Centrum
De Mattelier	Sociaal Cultureel Centrum
Brandweer Groenlo	Brandweer/Veiligheid
Brandweer Lichtenvoorde	Brandweer/Veiligheid
Muziekschool	Muziekschool
Brede School De Kei	Kinderdagverblijf

Figuur 7: Maatschappelijk Vastgoed.

Monumenten: De gemeente Oost Gelre bezit op dit moment vijf monumenten en twee panden met monumentale waarde. Hier wordt rekening mee gehouden bij het verduurzamen van deze gebouwen.

Monumenten	*Soort Monument*
Toren Oude Calixtuskerk Groenlo	Rijksmonument
Stadsboerderij Groenlo	Rijksmonument
Stadhuis Groenlo (oude gedeelte)	Gemeentelijk Monument
Den Diek	Gemeentelijk Monument
De Mattelier	Gemeentelijk Monument
Gemeentehuis Lichtenvoorde (oude gedeelte)	Monumentale Waarde
Muziekschool Lichtenvoorde	Monumentale Waarde

Figuur 8: Monumenten.

Sloop, herbestemming en verkoop: De gemeente Oost Gelre heeft op dit moment 4 panden die permanent leeg staan. In het gemeentelijk vastgoedbeleid dat in 2017 is vastgesteld staat het volgende: "Vastgoed is een hulpbron, eigendom is een sturingsmiddel om doelen te bereiken." Omdat deze 4 panden niet bijdragen aan een beleidsdoelstelling van de gemeente is het de bedoeling dat deze panden op den duur worden herbestemd of afgestoten. De gemeente Oost Gelre bezit 4 panden vlakbij het gemeentehuis in Lichtenvoorde. Namelijk de oude Rabobank met bijbehorende villa en het TPG gebouw met bijbehorende woning. Op dit moment loopt er een herbestemmingstraject voor het gebied rondom het gemeentehuis. De villa naast de Rabobank wordt naar alle waarschijnlijkheid separaat verkocht. Mogelijk worden op de plek van de oude Rabobank parkeerplaatsen aangelegd. Voor het stationsgebouw in Lievelde loopt op dit moment ook een herbestemmingstraject. Waarschijnlijk wordt dit gebouw herbestemd als kiosk of toiletgebouw voor station Lichtenvoorde-Groenlo.

Eventuele Herbestemming	*Functie*
Woning TPG	Woning (staat leeg)
Villa Rabobank	Woning (staat leeg)
Stationsgebouw Lievelde	Voormalig Café
Oude Rabobank	Voormalig Kantoor

Figuur 9: Eventuele Herbestemming.

Scholen: Op dit moment is de gemeente Oost Gelre bezig met de ontwikkeling van een Integraal Educatief Kind Centrum(IEKC). Met ingang van het schooljaar 2019/2020 krijgt de gemeente Oost Gelre hierdoor 3 scholen in de vastgoedportefeuille. Dit betreft de Basisschool pastoor van Ars, Hamalandschool en de basisschool Frans ten Bosch. Naast deze 3 basisscholen bezit de gemeente ook de voormalige basisschool de Watermolen in Groenlo. De basisschool aan de Herman Harmsenstraat 11a wordt in het voorjaar van 2019 gesloopt. Voor de andere scholen wordt onderzocht of de panden worden herbestemd of dat er wordt overgegaan tot sloop.

Scholen	*Functie*
Basisschool de Watermolen	Voormalige Basisschool
Basisschool Pastoor van Ars	Voormalige Basisschool
Hamalandschool	Voormalige Basisschool
Basisschool Frans ten Bosch	Voormalige Basisschool
Herman Harmsenstraat 11a	Voormalige Basisschool

Figuur 10: Scholen.

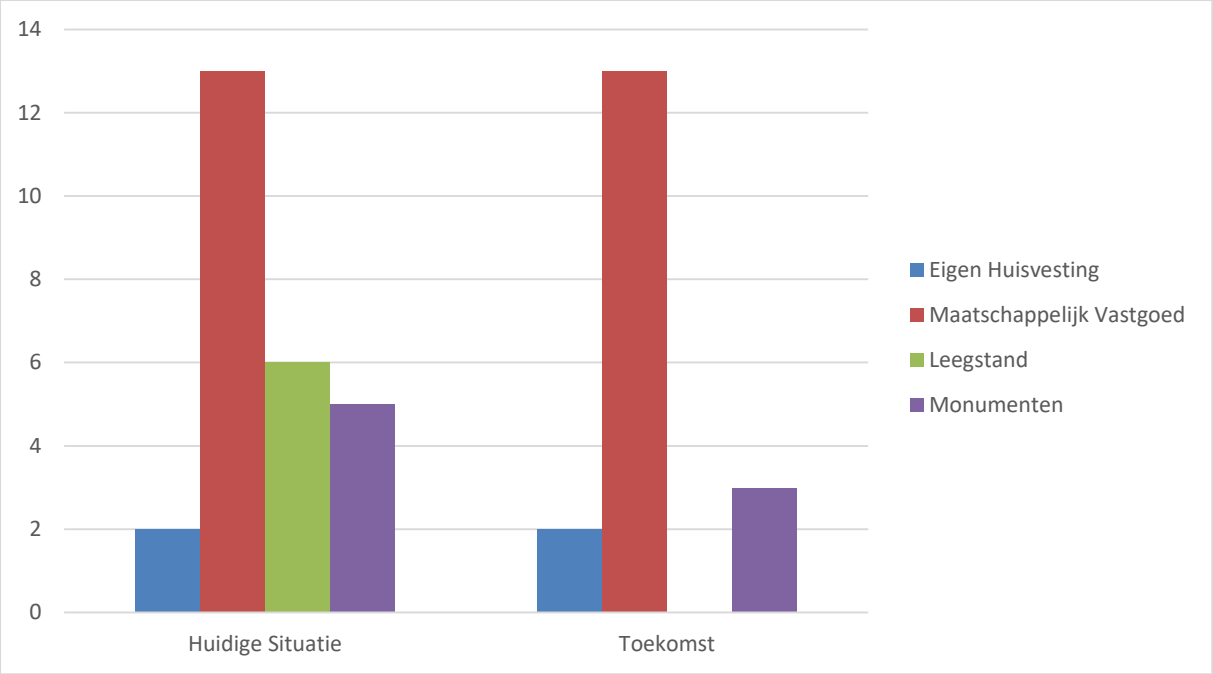
Verhuurde Panden: De gemeente Oost Gelre bezit op dit moment zes panden die worden verhuurd en geen beleidsdoel dienen. Eigendom van vastgoed is geen kerntaak van de gemeente. Wel leveren deze panden inkomsten op voor de gemeente. Voor de panden wordt afzonderlijk bepaald of ze worden gesloopt, verkocht of herbestemd. De woning aan de Dijkstraat 16 wordt gesloopt en heeft al geen gas, water en elektra aansluiting meer. De bewoner van de woning aan de Oude Borculoseweg 8-8a mag er gedurende zijn hele leven blijven wonen. Hierna wordt de woning gesloopt in het kader van de uitbreiding van het industrieterrein de Laarberg.

Verhuur	*Functie*
Woning Oude Borculoseweg 8-8a	Woning
Woning Op 't Zand 4	Woning
Woning Dijkstraat 16	Woning
Woning Toebeshof 2	Woning
Woning Kerkhoflaan 7	Woning
Voormalige Welkoop Zieuwent	Voormalige Welkoop

Figuur 11: Verhuur.

4.5 Strategisch Portefeuillemanagement

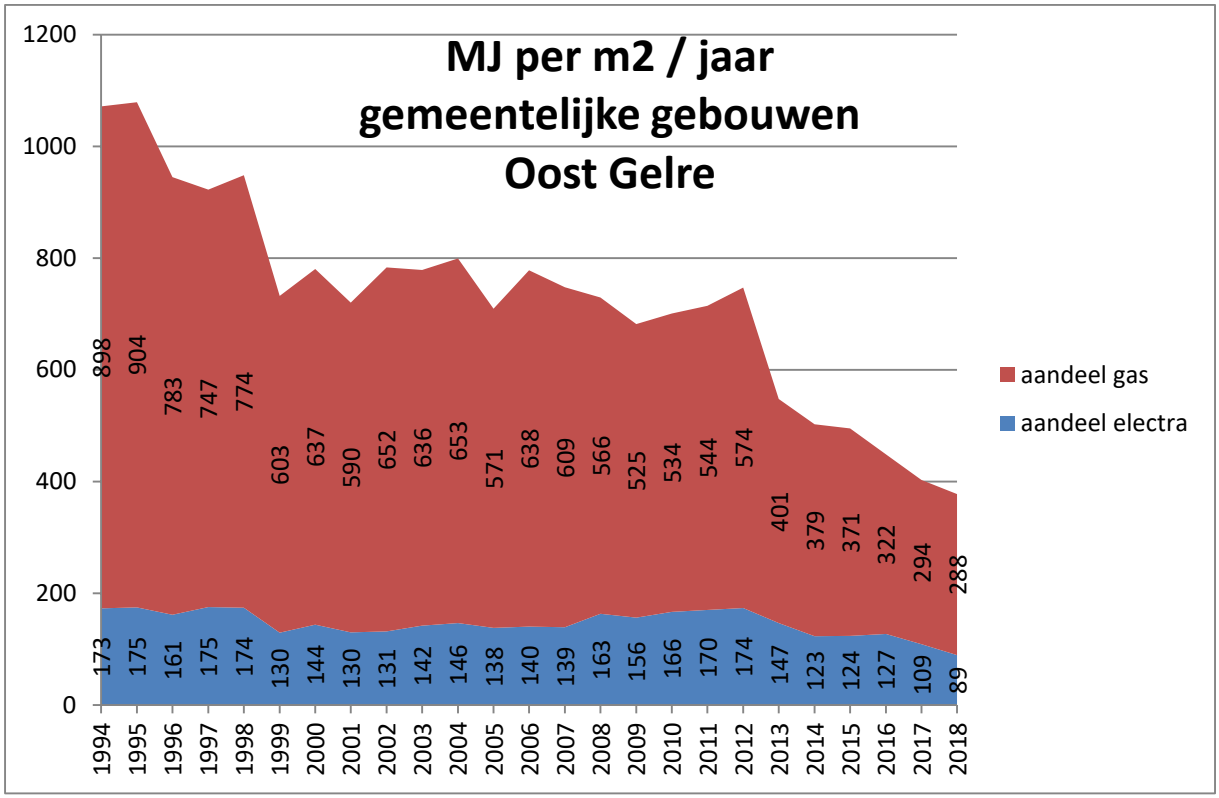
De huidige vastgoedportefeuille is beoordeeld en onderverdeeld in lange termijnvisies van de gemeente Oost Gelre in hoofdstuk 4.1 en 4.5. Veel portefeuilles zullen in de komende jaren nagenoeg gelijk blijven.



Figuur 12: Huidige en toekomstige aantal gebouwen in eigendom van de gemeente Oost Gelre.

4.6 Gas en Elektra in Megajoule per m²

In de onderstaande grafiek is het verbruik van gas en elektra in megajoule per m² weergegeven. Sinds 1994 is de gemeente actief bezig met het energiebeheer van het eigen gebouwenbezit. Het totaalbeeld van deze periode is af te lezen in de onderstaande grafiek. Hieraan is af te lezen dat de gemeente Oost Gelre al een behoorlijke energiebesparing heeft behaald in de afgelopen 24 jaar.

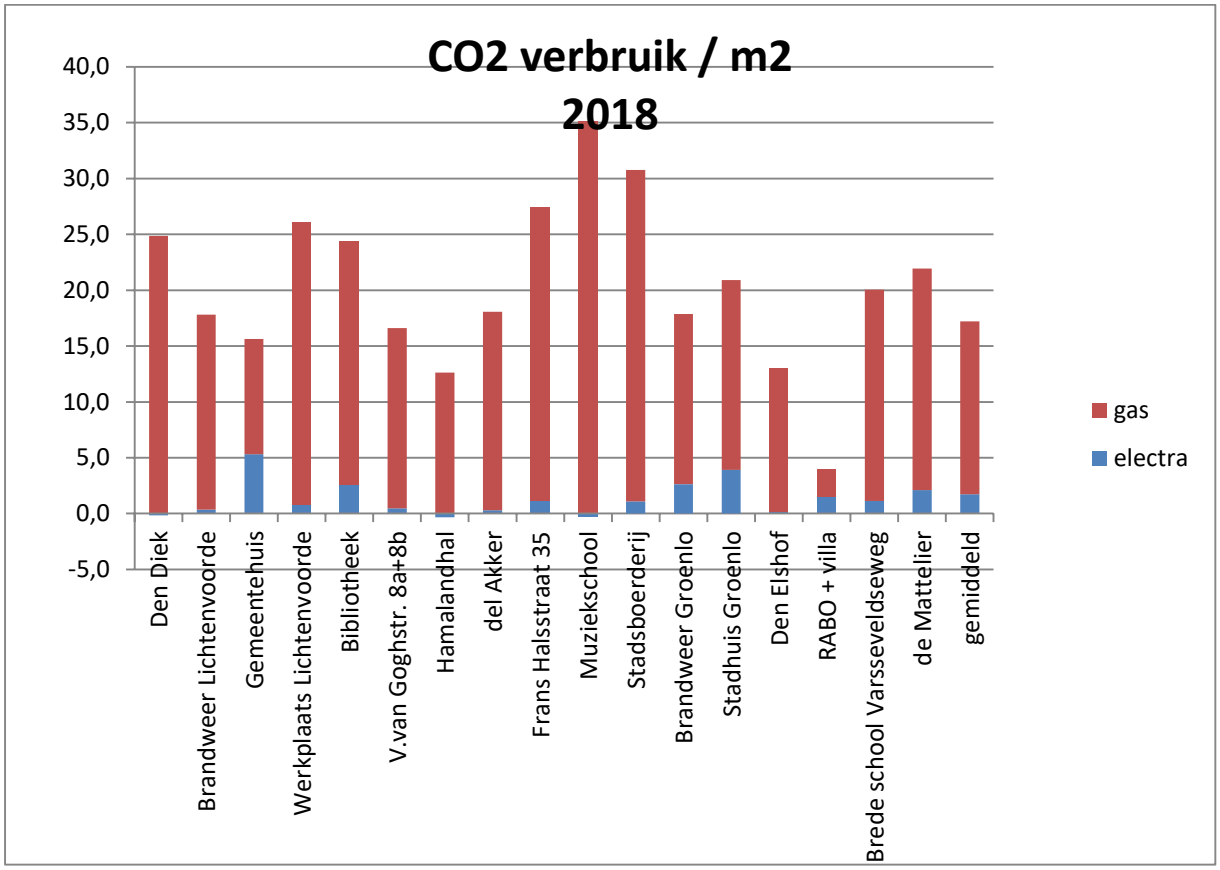


Figuur 13: Megajoule per m² per jaar gemeentelijke gebouwen Oost Gelre.

Hoewel 36% van het elektra verbruik van de gebouwen wordt opgewekt door middel van zonnepanelen is energie neutraal worden op korte termijn lastig en niet realistisch. Wel kan er door optimale inzet van middelen een extra besparing gerealiseerd worden. Een ontbrekend deel zal via alternatieve opwek gerealiseerd moeten worden.

4.7 CO_2 verbruik per m^2 in 2018

Voor de netto verbruiken per gebouw wordt verwezen naar de bijlagen. In onderstaande grafiek is een totaaldoorrekening per m^2 per gebouw in kg CO_2 gemaakt. In het overzicht zijn de verschillen per gebouw in één oogopslag te zien. Ook is zichtbaar welke gebouwen een relatief goede energieprestatie hebben. Een scheiding in gas en elektra geeft tevens aan waar winst te behalen valt in het kader van verduurzaming.



Figuur 14: CO_2 Verbruik per m^2 in 2018.

Toelichting grafiek:

- Om goede vergelijkingen te kunnen maken zijn de diverse verbruiken herleid tot verbruiken per m^2 BVO (bruto vloer oppervlakte). Wisselingen in het gebouwbestand en eventuele gebouwaanpassingen worden hiermee (grotendeels) genivelleerd.
- Het verbruik van zowel gas en elektra zijn bij elkaar opgeteld. Hiermee worden verschuivingen in het energieverbruik beter inzichtelijk. (en kunnen we gelijk zien waarom landelijk erg ingezet wordt op besparing van aardgas)
- Er is gerekend met netto verbruiken na aftrek van zelf opgewekte energie. Dit geldt voor die gebouwen die voorzien zijn van zonnepanelen. De waarden zijn aangepast op basis van groene stroom. Opgemerkt dient te worden dat 2018 een uitzonderlijk goed jaar is geweest voor opwekken van elektra m.b.v. zonnepanelen (ca. 15% meeropbrengst).
- Voor het gasverbruik is gerekend met gecorrigeerde verbruiken. Dat wil zeggen gecorrigeerd naar een klimatologisch gemiddeld jaar.

Hoofdstuk 5 - Ambitieniveau

In het akkoord van Groenlo 2013 heeft de gemeente Oost Gelre samen met 7 andere gemeenten de ambitie uitgesproken om in 2030 energieneutraal te zijn. Dit moet bereikt worden door grootschalige energiebesparing en productie van hernieuwbare energie. Het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed is een maatregel die bijdraagt aan deze doelstelling. In de afgelopen jaren heeft de gemeente Oost Gelre op het gebied van energieverbruik al de nodige stappen gezet. Het energieverbruik van veel gebouwen is in de afgelopen jaren sterk verbeterd. Over de gehele portefeuille betreft dit voornamelijk maatregelen met lage kosten (laaghangend fruit). In de komende jaren zet de gemeente Oost Gelre verder in op verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. Het onderzoek naar het verduurzamen van het vastgoed begint met het afbakenen van de gebouwen die in aanmerking komen voor verduurzaming en het bepalen van het ambitieniveau. Dit ambitieniveau is uitgewerkt in 3 scenario's.

5.1 Ambitieniveau uitgewerkt in 3 scenario's

Een van onze doelstellingen is om ons ambitieniveau vast te stellen, dus tot op welk niveau worden maatregelen genomen om onze gebouwen te gaan verduurzamen en daarmee toekomstbestendig te maken. We gaan per gebouw bekijken wat de mogelijkheden zijn en houden hierbij rekening met de toekomstige bestemming/planvorming per individueel object (sloop, verkoop, etc).

1. Onderhoud en voldoen aan wettelijke verplichtingen staat voorop. Er worden geen extra investeringen gedaan om de gemeentelijke vastgoedportefeuille te verduurzamen.
2. In het kader van de gemeentelijke voorbeeldfunctie worden er extra investeringen gedaan om de gebouwen te verduurzamen. Hierbij staan financieel verantwoorde keuzes voorop.
3. Er wordt toegewerkt naar een energieverbruik van 0 op de meter per gebouw oftewel de gemeente Oost Gelre investeert in het verduurzamen van het hele vastgoedbezit.

Scenario 1 – Onderhoud en voldoen aan wettelijke verplichtingen.

Beschrijving van het plan

De gemeente Oost Gelre maakt geen extra budget voor verduurzaming. Bij het onderhoud aan de gebouwen staat het voldoen aan wettelijke normen en voorschriften centraal (zie hoofdstuk 2). Eventuele maatregelen om de energievraag van een gebouw te verminderen worden opgenomen in de MJOP. Voorbeelden van eventuele verduurzamingsmaatregelen zijn te vinden in de bijlagen.

Scenario 1:

In de komende jaren wordt het gemeentelijke vastgoed in lijn gebracht met wettelijke verplichtingen. Hiervoor wordt geen extra budget vrijgemaakt.

- Alle nieuwbouwinitiatieven voldoen vanaf 2020 aan de BENG-norm.
- De gemeentelijke gebouwen die te boek staan als kantoor moeten voor 2023 minimaal energielabel C hebben. Dit zijn de volgende gebouwen: Gemeentehuis Lichtenvoorde, Stadhuis Groenlo, Voormalige Rabobank Lichtenvoorde en TPG-Gebouw Lichtenvoorde.
- Voor 2024 worden alle asbestdaken vervangen.
- Wanneer mogelijk worden er duurzame keuzes gemaakt in de MJOP.
- Met het volgen van deze beleidslijn wordt er geen extra budget vrijgemaakt voor verduurzaming. Dit betekent dat het Team Vastgoed de gemeentelijke gebouwen verduurzaamd met de huidige begroting voor onderhoud. Dit betekent dat dat er jaarlijks € 400.000 beschikbaar is om de gebouwen te onderhouden en te verduurzamen.

Voordelen:

- De gemeente hoeft geen kosten te maken voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

Nadelen:

- Door niet te verduurzamen geeft de gemeente een slecht voorbeeld af aan inwoners van de gemeente.
- Door geen extra budget vrij te stellen kan er in de komende jaren geen bijdrage geleverd worden aan de doelstelling Oost Gelre Energieneutraal 2030.

Scenario 2 - Gemeentelijke voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaamheid met verstandige financiële keuzes.

Beschrijving van het plan

De gemeente Oost Gelre stelt krediet beschikbaar voor verduurzaming. Verduurzaming wordt meegenomen in MJOP en wordt DMJOP. Per gebouw wordt gekeken wat de mogelijkheden zijn om te verduurzamen. Deze maatregelen worden per gebouw verspreid over de jaren, zodat het behapbaar is (ook financieel).

Scenario 2:

Het gemeentelijke vastgoed wordt in de komende jaren verder verduurzaamd. Hiervoor wordt extra budget vrijgemaakt.

- Alle nieuwbouwinitiatieven voldoen vanaf 2020 aan de BENG-norm.
- Het gebouwenbezit van de gemeente voldoet aan wettelijke verplichtingen.
- Verduurzaming wordt opgenomen in het MJOP en wordt DMJOP. In de DMJOP ligt het moment van verduurzamen niet altijd vast; er zijn meerdere natuurlijke momenten waarop verduurzamen een rol speelt.
- Per jaar komen er 1 of 2 gebouwen in aanmerking voor verduurzaming. Per gebouw wordt bekeken hoe de energieprestatie verbeterd kan worden.
- De reële werkzaamheden om de gebouwen te verduurzamen worden geschat op € 839.000,00. In de bijlagen staat opgenomen wat de maatregelen zijn per gebouw. Dit bedrag wordt verdeeld over de komende 10 jaar. Dit betekent dat er per jaar ongeveer € 83.900,00 wordt uitgegeven om de gebouwen te verduurzamen.

Voordelen:

- Door extra te investeren in het verduurzamen van de gebouwen geeft de gemeente Oost Gelre het goede voorbeeld aan inwoners van de gemeente.
- Door extra te investeren in verduurzaming van de gebouwen wordt de energieprestatie van het gebouwenbezit verbeterd.
- Door extra te investeren in het verduurzamen van de gebouwen is de gemeente eerder in staat om het energieverbruik van de gebouwen te verbeteren.

Nadelen:

- De gemeente kan niet alle gebouwen energieneutraal maken (0 op de meter).
- De kosten voor verduurzamen is bij een aantal gebouwen hoog. De kosten voor het verduurzamen van het Stadhuis in Groenlo wordt geschat op € 233.000,00.

Scenario 3 – Energieneutraal

Scenario 3:

In de komende jaren wordt er maximaal ingezet op het verduurzamen van het gemeentelijke vastgoed.

Op dit moment is energieneutraliteit(0 op de meter) voor de gehele gemeentelijke vastgoedportefeuille niet haalbaar. Dit heeft de volgende oorzaken:

- Voor een aantal gebouwen geldt dat de energievraag te hoog is om deze volledig in te vullen met duurzame energiebronnen.
- Vijf gebouwen zijn monumentaal, hierdoor zijn de mogelijkheden om te verduurzamen beperkt.
- Voor een deel van de gebouwen zijn de isolatiemogelijkheden beperkt door het ontwerp.
- Voor een aantal gebouwen geldt dat de plaatsing van zonnepanelen niet mogelijk is door de dakconstructie.
- Voor een aantal van de gebouwen geldt dat verduurzamingsmaatregelen praktisch uitvoerbaar zijn maar dat er onevenredige kosten gemaakt moeten worden. Oftewel veel geld voor weinig rendement.

Met het volgen van deze beleidslijn kiest de gemeente Oost Gelre om toe te werken naar een volledig energie neutrale vastgoedportefeuille. Dit betekent 0 op de meter voor alle gebouwen die in het bezit zijn van de gemeente. De kosten om alle gebouwen energieneutraal te maken(0 op de meter) worden geschat op minimaal € 2.283.000,00. Dit bedrag is als volgt berekend: de reële werkzaamheden uit scenario 2 worden geschat op € 839.000,00. Hierbij worden de resterende fossiele kilowattpieken voor 1€ gecompenseerd. Dit bedrag komt uit op € 1.440.000,00. Dit bedrag is dus niet berekend aan de hand van reële werkzaamheden maar de kosten die gemaakt moeten worden om de energievraag te compenseren. Dit betekent dat er per jaar minimaal € 228.300,00 extra kosten gemaakt moeten worden om het vastgoed te verduurzamen. Hierboven staat aangegeven dat het op dit moment lastig is om alle gebouwen energieneutraal te maken. Daarom ziet het Team Vastgoed dit scenario niet als een voorkeursscenario.

Voordelen:

- De gemeente geeft het goede voorbeeld aan inwoners.
- De gemeente levert een maximale bijdrage aan de doelstelling Oost Gelre Energieneutraal in 2030.

Nadelen:

- Het volledig energieneutraal maken van alle gebouwen vereist een zeer hoge investering van minimaal € 2.283.000,00.
- Voor een aantal gebouwen betekent dit dat er grote fysieke ingrepen moeten plaats vinden (onrealistisch).
- Het Team Vastgoed heeft op dit moment niet de middelen om alle gebouwen volledig te verduurzamen.

5.2 Advies

Team Vastgoed adviseert scenario 2; Het gemeentelijk vastgoed wordt in de komende jaren verder verduurzaamd. Hiervoor wordt extra budget vrijgemaakt.

Het Team Vastgoed vindt het van belang om vanuit het gebouwenbeheer duurzame keuzes te maken. Hiervoor is het van belang om de momenten om te verduurzamen tijdig te herkennen en de kansen te pakken. Door extra budget beschikbaar te stellen kan het verduurzamen van de gebouwen onderdeel blijven van het normale werk van het Team Vastgoed. Dit betekent dat bij onderhoud, verbouw en renovatie wordt gekeken naar de mogelijkheden om te verduurzamen. Voor het Team Vastgoed geldt dat geen enkele maatregel op voorhand wordt uitgesloten. Maatregelen worden getoetst aan de hand van de 'People, Planet, Profit en Proficiency' balans. Dit betekent ook dat de toepassing van nieuwe technologieën niet wordt uitgesloten. In de besluitvorming worden de risico's en de effecten van een maatregel op de vastgoedportefeuille zorgvuldig afgewogen. Dit betekent dat een verduurzamingsmaatregel kostenefficiënt, voldoende duurzaam en legitiem moet zijn. Het verduurzamen van de gebouwen draait niet alleen om fysieke maatregelen voor het verbeteren van de energieprestatie maar ook om het optimaliseren van beheer- en onderhoudscontracten. Hiervoor worden de huurders van de gebouwen betrokken bij het plan. Als het lukt om huurders enthousiast te krijgen voor energiebesparing met behoud of zelfs verbetering van het comfort in hun gebouw, ontstaat een win/win-situatie.

Resultaat:

- Het Team Vastgoed is actief bezig met het verduurzamen van de gebouwenportefeuille, weet wat haar eigen rol is hierin en stimuleert gebruikers hierin mee te gaan. Duurzaamheid is een standaard onderwerp geworden in de reguliere overleggen.
- Voor bijna alle gebouwen is de brede duurzaamheid inzichtelijk gemaakt.
- Voor alle gebouwen is een DMJOP gemaakt.
- De voortgang van de verduurzaming wordt gemonitord.
- De fysieke duurzaamheidsmaatregelen bij de geselecteerde gebouwen zijn uitgevoerd.
- Daarnaast zijn er overkoepelende acties geformuleerd, die inzetten op efficiënt gebruik van de gebouwen, zowel technisch als gedragsmatig.

Bij het verduurzamen van het vastgoed in de gebouwenexploitatie zijn meerdere partijen betrokken:

- De afdeling Vastgoedbedrijf is als eigenaar van de gebouwen verantwoordelijk voor de exploitatie van de gebouwen en het beheer en onderhoud; binnen deze afdeling is het Team Vastgoed verantwoordelijk voor portefeuillemanagement en technisch beheer.
- De huurders en gebruikers van de gebouwen.
- Private partijen zoals aannemers, installateurs, adviseurs, architecten, leveranciers.
- De beleidsafdelingen van de Gemeente Oost Gelre.

Waarom kiest de gemeente Oost Gelre voor duurzaamheidstool GPR?

- De 5 thema's die in GPR getoetst worden (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en gezondheid) sluiten aan bij de strategische doelstellingen van het Team Vastgoed, zie hoofdstuk 1.2.
- De meeste bedrijven in de omgeving hebben ervaring met de tool GPR, dit geldt niet voor alle andere tools in de markt.
- De eerste ervaringen met GPR bij de voorbereiding van de bouw van het IEKC waren positief.
- De toepassing van GPR zorgt ervoor dat de gemeente een vast toetsingskader heeft voor duurzaamheid.

- Veel andere gemeenten maken ook gebruik van GPR bij de verduurzaming van het vastgoedbezit.
- Het Nibag heeft ervaring met het uitwerken van verduurzamingsplannen door middel van GPR.

Voor zowel de gemeente als huurders zijn toekomstbestendige gebouwen belangrijk. Voor de gemeente is dit van belang voor het ondersteunen van maatschappelijke doelen. Voor de private partij is een toekomstbestendig gebouw belangrijk voor het behalen van omzet en continuïteit. Ook is voor beide partijen belangrijk om gebouwen energiezuinig te maken zodat energiekosten beheersbaar blijven, ook bij stijgende energieprijzen. Daarnaast is het ook voor zowel de gemeente als de huurder van belang om te laten zien dat een gebouw duurzaam is. Dat is ook voor het Team Vastgoed een motivatie wanneer gebruikers en collega's zichtbaar duurzaam bezig zijn!

5.3 Financiën

Hieronder staat nog een keer uitgelicht wat de kosten zijn van de 3 verschillende scenario's.

Scenario 1: Met het volgen van deze beleidslijn wordt er geen extra budget vrijgemaakt voor verduurzaming. Dit betekent dat het Team Vastgoed de gemeentelijke gebouwen verduurzaamd met de huidige begroting voor onderhoud. Dit betekent dat dat er jaarlijks € 400.000 beschikbaar is om de gebouwen te onderhouden en te verduurzamen.

Scenario 2: De reële werkzaamheden om de gebouwen te verduurzamen worden geschat op € 839.000,00. Dit bedrag wordt verdeeld over de komende 10 jaar. Dit betekent dat er per jaar ongeveer € 83.900,00 wordt uitgegeven om de gebouwen te verduurzamen.

Scenario 3: Het volledig energieneutraal maken van alle gebouwen vereist een zeer hoge investering van minimaal € 2.283.000,00. Dit betekent dat er per jaar minimaal € 227.900,00 extra kosten gemaakt moeten worden om het vastgoed te verduurzamen.

Binnen de voor het pand opgestelde meerjaren onderhoudsplan (MJOP) is rekening gehouden met het investeren in duurzame maatregelen op het moment dat onderhoud uitgevoerd wordt. Dit betekent dat de vastgoedportefeuille geleidelijk aan verduurzaamd wordt. Het MJOP gaat in de regel alleen uit van de instandhouding van een gebouw, waardoor de vastgoedafdeling weinig financiële ruimte heeft om uit eigen beweging te verduurzamen. Met het beschikbaar stellen van extra budget(scenario 2) wordt het MJOP vervangen voor een duurzaam meerjaren onderhoudsplan (DMJOP). Met een DMJOP kan de vastgoedportefeuille van de gemeente sneller verduurzaamd worden.

Duurzaamheidsuitgaven dienen te worden terugverdiend door lager energieverbruik. Het streven hierbij is om eerst zoveel mogelijk maatregelen te treffen met een lange levensduur en korte terugverdientijd. Voor verhuurde gebouwen worden verduurzamingsmaatregelen niet terugverdiend. Dit wordt het split incentive genoemd. Het split incentive is een knelpunt dat wordt ervaren in de vastgoedsector met huurders en verhuurders. Huurder en verhuurder hebben andere beweegredenen om energiebesparende maatregelen te treffen. De eigenaar van het pand investeert in het project, terwijl de huurder daardoor een lagere energierekening krijgt en dus profiteert. Hierdoor kan het toepassen van verduurzamingsmaatregelen bij verhuurde gebouwen betekenen dat de huur verhoogd moet worden.

Hoofdstuk 6 – Planning

6.1 Moment van Verduurzaming

Het verduurzamen is een onderdeel van het normale werk van het Team Vastgoed. Het is belangrijk momenten te herkennen en de kans te pakken om te verduurzamen. Het moment om te verduurzamen ligt niet altijd vast; er zijn meerdere natuurlijke momenten waarop verduurzamen een rol speelt:

- Bij gepland onderhoud
- Op verzoek van de huurder
- Bij een subsidieregeling
- Bij veranderende wetgeving
- Bij een nieuw beschikbare techniek met korte terugverdientijd
- Of bij andere kansen die zich voordoen.

We starten met het opnemen van de quick wins in het meerjaren onderhoudsplan en voeren deze in 2019 en daarna uit. We benaderen huurders actief over duurzaamheid en voeren waar mogelijk hun wensen uit. Daarnaast leiden we het Team Vastgoed op voor advisering bij projecten. Daarnaast adviseerd het Team Vastgoed gebruikers voor sturing van de energieverbruiken. De werkelijke verbruiken worden maandelijks verwerkt via energiebeheer met behulp van het programma ERBIS.

In 2019 herinspecteren we het conditie-afhankelijk onderhoud bij onze gebouwen en maken een verdere slag in de verduurzaming van ons duurzaam meerjaren onderhoudsplan (DMJOP).
Ook gaan we in deze onderzoeksfase bij nagenoeg alle gebouwen in de gebouwenexploitatie de mate van duurzaamheid inzichtelijk maken. Dit doen we op meerdere thema's zoals Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Hierbij willen we ook zo veel als mogelijk gebruik maken van de kennis van marktpartijen. Op basis van de resultaten uit de nulmetingen maken we per gebouw inzichtelijk welke maatregelen op welke thema’s noodzakelijk zijn. Deze maatregelen worden per object uitgewerkt in een verduurzamingplan dat we als onderlegger gebruiken voor de aanvraag van het benodigde uitvoeringskrediet.

In 2020 starten we met de uitvoering van de eerste fysieke duurzaamheidsmaatregelen. Als eerste wordt het stadhuis Groenlo en de MFA aan de Frans Halsstraat verduurzaamd. Deze twee gebouwen komen als eerst aan bod omdat er voor deze gebouwen onderhoud gepland staat. Daarnaast zijn de gebouwen goed te verduurzamen. In de jaren daarna komen de overige objecten gefaseerd aan bod. Over de gehele portefeuille is één van de resultaten die we willen bereiken het maken van een labelstap naar gemiddeld B.We maken de balans op en bekijken wat nodig is om de ambitie Energieneutraal in 2030 te bereiken. Met de inzichten en de mogelijkheden die er dan zijn. We willen veel en kunnen niet alles tegelijk. Daarom stellen we prioriteiten. De prioriteiten stellen we aan de hand van:

- ‘Quickwins’ (breed toepasbare maatregelen in DMJOP opnemen).
- Meeste maatschappelijke impact ('high gains').
- Relatief hoog energiegebruik (werkelijke verbruiken).
- Verduurzaming met duidelijk zichtbaar effect (voorbeeldwerking bij publieke gebouwen).
- Complexiteit van de ingreep, zowel technisch als procesmatig.
- Perspectief van het gebouw (te verwachten levensduur, exploitatie).
- Welwillendheid van de gebruikers/huurders (te onderzoeken).
- Capaciteit binnen het team.
- Inzet van andere afdelingen, zoals sport dat graag snel energie wil besparen in gebruik.

6.2 Taken en verantwoordelijkheden Afdeling Vastgoed

Het doel van het Team Vastgoed is om de gebouwenexploitatie duurzamer en daarmee ook toekomstbestendiger maken. Een duurzame en toekomstbestendige gebouwenexploitatie betekent dat wij als team zorgen voor gezonde en veilige gebouwen voor de gebruikers voor nu en later. Het betekent ook dat we er alles aan doen om negatieve effecten van energie- en materiaalgebruik zoveel mogelijk te beperken.

Bronnen:

Arnoldussen, J. (2016). *Verplicht energielabel voor kantoren.* Amsterdam: Economisch Instituut voor de Bouw.

klimaatakkoord. (2018). *Voorstel voor hoofdlijnen van het klimaatakkoord.*

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (2019, - -). *Energiebesparingsplicht*. Opgehaald van RVO: https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/energie-besparen/informatieplicht-energiebesparing/energiebesparingsplicht

Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland. (2019, - -). *Europese Energie-Efficiency Richtlijn - EED*. Opgehaald van RVO: https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/energie-besparen/europese-energie-efficiency-richtlijn-eed

Rijksoverheid. (2019, - -). *De belangrijkste Asbestregels*. Opgehaald van Rijksoverheid: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asbest/asbestregels

Sipma, J. (2016). *Nieuwe Benchmakr Energieverbruik utiliteitsgebouwen en Industriële Sectoren.* Utrecht : ECN .

UNFCCC. (sd). *The Paris Agreement*. Opgeroepen op oktober 5, 2018, van www.unfccc.int: https://unfccc.int/process-and-meetings/the-paris-agreement/the-paris-agreement