Kaderstellende nota
Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

25 oktober 2021

VERDUURZAMING VASTGOED STICHTSE VECHT

We werken, volgens de landelijke norm uit het Klimaatakkoord, stapsgewijs toe naar een klimaatneutrale vastgoedportefeuille, met als eerste mijlpaal 49% klimaatneutraal in 2030.

1 BEREIKT SINDS 2017

Energielabels, slimme meters, energie managementsysteem. De eerste pilots zijn onder andere zonnepanelen op brandweergarages en een aardgasvrije Stinzenhal in Breukelen.

2 EN DOOR!

We kiezen de slimste aanpak tegen de laagste kosten. Pakken de grootse energieslurpers aan in een lerend traject waarin de gebruikers van de gebouwen centraal staan. We werken geldbewust toe naar duurzame en comfortabele gebouwen voor onze gebruikers.

3 AMBITIE

Voor 2030 is 49% van het gemeentelijk vastgoed klimaatneutraal. Voor 2050 is 95%van het vastgoed klimaatneutraal.

Het is een lerend project, dat telkens in een beleidscyclus van drie jaar wordt herijkt en opnieuw wordt voorgelegd aan de raad.

4 TOT 2024 QUICK WINS

In alle gebouwen nemen we de basismaatregelen. Hiermee gaat direct de CO2-uitstoot omlaag. Denk aan isoleren van leidingen, inregelen CV-installatie en het aanbrengen van ledverlichting.

5 TOT 2024 KOPPELING MET ONDERHOUD

De duurzaamheidsmaatregelen worden zoveel mogelijk gekoppeld aan geplande onderhoudswerkzaamheden. Planning tot 2024: Gemeentekantoor, 4-in-1 gebouw Breukelen, Klaroen gymzaal en kinderopvang, dorpshuis Ons genoegen in Nieuwer ter Aa en het Vechtstreekmuseum.

6 TOT 2024 PROJECTMATIGE AANPAK

Planning tot 2024 van grootschalige duurzame renovaties: Boom en Bosch (koppeling met erfgoed deal), Kikkerfort en Sporthal en bibliotheek Kockengen

7 TOT 2024 KOPPELKANSEN

Koppelkansen worden gepakt: waar initiatieven en belangen bij elkaar komen.

Werkbedrijf Kansis wil zelf zonnepanelen plaatsen. Om dit mogelijk te maken pleegt gemeente eerst onderhoud aan het dak. Win-win: financieel voordeel en verduurzaming.

4-in-1 gebouw Breukelen: de drie partners (gemeente, VO de Vechtstreek en Kind & Co)realiseren gezamenlijk een zonnedak. Win-win voor alle partijen.

Cultureel centrum 't Web wil zelf investeren in een zonnedak. Dit wordt gecombineerd met onderhoud en na-isolatie van het dak en het realiseren van een groen dak. Win-win-win, zowel financieel, als voor het milieu en het klimaat.

2017 — Nu: december 2021 — 2024 — 2027 — 2030

1. BEREIKT SINDS 2017

Vanaf 2017 zijn we gestart met het in kaart brengen van mogelijkheden voor het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Parallel hieraan zijn we ook begonnen met het daadwerkelijk uitvoeren en monitoren van duurzaamheidsmaatregelen bij een aantal gemeentelijke gebouwen. Hiervoor hebben we het budget van € 500.000 uit de programmabegroting van het jaar 2017 ingezet, plus het budget van € 500.000 uit de programmabegroting van het jaar 2019.

- ✓ *Quickscans:* voor 23 gemeentelijke panden is inzichtelijk gemaakt welke duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn;
- ✓ *Energie labels:* de meeste gemeentelijke gebouwen zijn voorzien van een energielabel en slimme meters;
- ✓ *Energie Management Systeem:* Met dit systeem wordt het actuele energieverbruik per gebouw in kaart gebracht en kunnen we dit verbruik monitoren en indien nodig maatregelen nemen;
- ✓ *Zonnepanelen:* de afgelopen jaren zijn er op zeven gemeentelijke daken zonnepanelen geplaatst en de voorbereiding voor een aantal volgende panden zijn gestart. In totaal liggen er 900 zonnepanelen op gemeentelijk vastgoed, o.a. brandweerkazernes en het gemeentehuis. Dit is goed voor een opwek van 278.260 kWh en besparing van 145 ton CO_2. Omgerekend komt dit erop neer dat deze zonnepanelen jaarlijks voldoende elektriciteit voor iets meer dan 100 huishoudens leveren.
- ✓ *Vermindering energieverbruik:* bij de brandweergarage in Breukelen is een warmtepomp aangelegd en het verwarmingssysteem geoptimaliseerd. Eind 2020 is de Stinzenhal aardgasloos en energieneutraal gemaakt. Tot nu toe is het gebouw energiepositief: de zonnepanelen leveren meer elektriciteit dan er wordt gebruikt.
- ✓ *Verduurzaming in combinatie met wegwerken achterstallig onderhoud:* in 2021 is door team vastgoed hard gewerkt aan het wegwerken van achterstallig onderhoud. Waar mogelijk is direct een verduurzamingsslag gemaakt, bijvoorbeeld het gebruik van HR++ glas en ledverlichting bij Zwanenkamp.

Verduurzaming Stinzenhal: *Behalve verduurzaming en besparing heeft de renovatie ook voordelen opgeleverd voor comfort. Zo is er minder tocht, is de temperatuur constanter en is de luchtkwaliteit verbeterd. Daarnaast reageren de sporters erg positief op de nieuwe ledverlichting.*

2. EN DOOR!

De in 2020 vastgestelde vastgoednota en Beheersplan van Gemeente Stichtse Vecht vormen de basis van het uitvoeringsplan verduurzaming gemeentelijke gebouwen. We streven naar een compacte en strategisch waardevolle vastgoedportefeuille die bijdraagt aan onze maatschappelijke beleidsdoelstellingen. De focus bij het verduurzamen ligt op de kernvoorraad die vastgesteld is in de vastgoednota. Dit zijn de 37 gebouwen die we als gemeente inzetten om onze beleidsdoelstellingen te realiseren en die noodzakelijk zijn voor onze eigen bedrijfsvoering.

Dit uitvoeringsplan geeft exact weer welke gebouwen we de komende drie jaar gaan verduurzamen en de daarbij behorende kosten en (energie) opbrengsten. Ook geeft dit plan een doorkijk hoe we onze doelstelling in 2030 kunnen gaan halen. De periode tot aan 2030 verdelen we in drie blokken van drie jaar. In ieder blok van drie jaar worden alle stappen gemonitord en geëvalueerd. Deze ervaringen en de toekomstige technische mogelijkheden nemen we mee in de concrete plannen van de volgende drie jaar. Deze plannen worden wederom voorgelegd aan de raad. Deze stap herhalen we nogmaals richting 2030.

Naast alle verduurzamingsmaatregelen is het uitgangspunt dat we al het mogelijke doen om energie te besparen. De energie die vervolgens nog nodig is wordt duurzaam opwekt volgens het principe van de trias energetica. Dit willen we behalen door bouwkundig en installatietechnische optimalisering en een bewuster gebruikersgedrag.

De focus bij het verduurzamen van de gemeentelijke panden ligt op het reduceren van energie, wetende dat onder verduurzaming ook gezondheid (binnenklimaat), beleving (bv groen binnenklimaat), klimaatadaptatie, circulariteit, leegstand en gebruik kan worden verstaan. Waar mogelijk nemen we deze onderwerpen mee tijdens de uitvoering van de maatregelen.

De voorbereiding en vaststellen van de aanpak bestaat uit de volgende vier stappen:

Stap 1: Ambitie + afwegingskader
In de eerste stap is de ambitie bepaald en een afwegingskader opgesteld. Hiermee is voor alle 37 gebouwen uit de kernvoorraad de meest geschikte duurzaamheidsstrategie en ambitieniveau met bijbehorende maatregelenpakketten bepaald. Deze globale indicatie is gebruikt als basis voor de vervolgstappen.

Stap 2: Uitwerking scenario's
Vervolgens is in de tweede stap voor een selectie van 21 gebouwen uit de kernvoorraad een verdiepend onderzoek uitgevoerd en een verduurzamingsvoorstel gemaakt. Er is specifiek voor deze 21 gebouwen gekozen, doordat we hebben gekeken naar drie criteria: (1) energieverbruik, (2) geplande onderhoudsmomenten en (3) beleidskeuzes. Deze onderzoeken zijn uitgevoerd door technisch adviesbureau Merosch uit Bodegraven.

Aan de hand van drie verduurzamingsscenario's (basis, maximaal, optimaal) is per gebouw inzicht gegeven in de technische en ruimtelijke mogelijkheden en de bijbehorende investeringen en energiereductie.

Stap 3: Aanpak komende drie jaar (2022 - 2024)
We kiezen per gebouw voor de maatregelen die realistisch en kostenefficiënt zijn, dit noemen we het optimale scenario. Met deze aanpak kunnen we op korte termijn al grote verduurzamingsstappen zetten. 100% klimaatneutraal is in de meeste gebouwen niet realistisch; nieuwbouw is dan vele malen verstandiger. Bij alle panden wordt er rekening gehouden met de onderhoudsmomenten uit het MJOP.

Uit de uitkomsten en analyse van de onderzoeken van stap 2 is de volgende aanpak voor de komende drie jaar geformuleerd:

1. Strategie quickwins (basismaatregelen) *Maatregelen om op een laagdrempelige manier de CO_2-uitstoot te reduceren* (laaghangend fruit)	- Verplichting voor alle grootverbruikers (> 50.000 kWh of > 25.000 m³ aardgas) - Alle kleinverbruikers
2. Strategie Koppeling met onderhoud *Stapsgewijze uitvoering van verduurzaming, gekoppeld aan natuurlijke momenten conform het MJOP.*	- Gemeentekantoor - Klaroen gymzaal en kinderopvang - Vechtstreekmuseum (monument)
3. Strategie Projectmatige aanpak *Projectmatige uitvoering van verduurzamingsmaatregelen in één keer.*	- Zwembad Kikkerfort - Boom en Bosch - Sporthal en bibliotheek Kockengen
4. Strategie koppelkansen *Kansrijke koppeling door hoge betrokkenheid van de gebruikers.*	- Werkplaats Kansis - Cultureel centrum 't Web, Loenen - 4-in-1 gebouw Breukelen
5. Praktische aanpak kleine objecten/projecten	- Jeugdhonk Breukelen - Dorpshuis Ons genoegen - Brugwachtersverblijf (reeds uitgevoerd) - Ponthuisje

Stap 4: Vervolgstappen tot aan 2030
In 2024 zal er een evaluatie van de driejarige aanpak en de behaalde resultaten plaatsvinden. In dat jaar worden ook de vervolgstappen bepaald voor het verduurzamen van de gemeentelijke gebouwen voor de daaropvolgende drie jaar. In de laatste stap richting 2030 wordt ook gekeken of het doel van 49% CO_2-reductie is gehaald. Indien deze eerste mijlpaal niet wordt gehaald. Dan wordt het verschil duurzaam gecompenseerd. De wijze waarop dit het beste gerealiseerd kan worden zal op dat moment bepaald worden. Iedere drie jaar wordt er een aangepast plan voorgelegd aan de raad.

3. AMBITIE

Gemeente Stichtse Vecht streeft ernaar een klimaat neutrale gemeente te zijn in 2040. Een van de speerpunten binnen deze ambitie is het verduurzamen van de gemeentelijke organisatie zelf, zo ook het gemeentelijk vastgoed. Hierin werken we, volgens de landelijke duurzaamheidsafspraken uit het Klimaatakkoord, stapsgewijs toe naar een klimaat neutrale vastgoedportefeuille.

Gelet op de grote diversiteit aan gebouwen nemen we deze doelstelling als een gemiddelde over het totale gebouwenbestand. Hiermee komen we tot het volgende verduurzamingsdoel voor onze kernvoorraad uit de vastgoedportefeuille:

→ Een gemiddelde CO_2-reductie voor alle gebouwen uit de kernvoorraad van 49% in 2030 en vervolgens 95% in 2050.

Definitie klimaatneutraal: *Alle benodigde energie wordt opgewekt door 100% CO_2-vrije energiebronnen. Zowel de energie voor gebouw gebonden installaties (verwarming, koeling, ventilatie, verlichting, etc.) als alle energie voor gebruikersvoorzieningen (ICT, horeca, etc.) moeten duurzaam zijn opgewekt. Hierbij is het streven om deze doelstelling zoveel mogelijk op gebouwniveau te realiseren. Overig energiegebruik (zoals mobiliteit) valt hierbuiten. Bovenstaande definitie betekent ook dat alle bestaande warmtevoorzieningen op basis van aardgas moeten worden vervangen door CO_2-vrije alternatieven.*

4. TOT 2024 QUICKWINS

Voor alle gemeentelijke gebouwen die per jaar 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 m³ aardgas of meer verbruiken geldt de Informatieplicht Energiebesparing. Bij deze gebouwen is het verplicht om alle energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van 5 jaar of minder te nemen.

Ook bij de kleinere gebouwen gaan we als eerste deze basismaatregelen nemen, om op een laagdrempelige manier de CO_2-uitstoot te reduceren. Dit zijn maatregelen als het isoleren van de cv-appendages, inregelen van het verwarmings- en verlichtingssysteem en de gebruikers bewust te laten worden van het energieverbruik en hoe dit verminderd kan worden. Voor alle gebouwen worden deze basismaatregelen uitgevoerd ook als deze nog niet in de planning staan om ze in één keer of stapsgewijs te verduurzamen.

5. TOT 2024 KOPPELING MET ONDERHOUD

Dit is een stapsgewijze uitvoering van verduurzaming, gekoppeld aan natuurlijke momenten conform het Beheerplan. De volgende gebouwen worden de komende drie jaar stapsgewijs verduurzaamd:

Gebouw	Indicatie van de verduurzamingsmaatregelen
Gemeentekantoor Maarssen	*Aanbrengen ledverlichting en het dichten van kieren.*
Klaroen gymzaal en kinderopvang	*Gebouwschil isoleren, vervangen van de cv-ketels, het na-isoleren van het dak en het plaatsen van zonnepanelen.*
Dorpshuis en Gymzaal Nieuwer ter Aa	*Aanbrengen van vloerisolatie en het nemen van basismaatregelen.*
Vechtstreek museum	*Aanbrengen ledverlichting, isoleren van het dak en het dichten van kieren.*

6. TOT 2024 PROJECTMATIGE AANPAK

De komende drie jaar worden drie gebouwen in één keer projectmatig verduurzaamd. Deze drie gebouwen zijn: zwembad Kikkerfort, Sporthal en bibliotheek Kockengen en Boom en Bosch in Breukelen.

✓ Omdat zwembad **Kikkerfort** een van de grootste energieverbruikers is staat deze bovenaan de prioriteitenlijst. Op dit moment is de levensduur van het gebouw onzeker. Daarom zijn we bij het

samenstellen van het maatregelenpakket ervan uit gegaan dat deze in ieder geval rendabel moeten zijn binnen 10 jaar. De voorgestelde maatregelen voor dit gebouw zijn, naast de basismaatregelen, het afdekken van het zwemwater, het na-isoleren van het dak en het plaatsen van zonnepanelen.

- ✓ Bij **Sporthal en bibliotheek Kockengen** zijn er mogelijkheden om aan te sluiten bij geplande onderhoudsmomenten. De duurzame maatregelen die worden genomen, naast de basismaatregelen, zijn: aanbrengen van isolatie (dak, raam, leiding), verduurzamen van de verlichting, cv-installatie vervangen voor een elektrisch alternatief en het plaatsen van zonnepanelen.
- ✓ De toekomstige functie van **Boom en Bosch** is nog niet vastgesteld, maar staat wel hoog op de prioriteitenlijst voor renovatie. Het verduurzamen van Boom en Bosch is, samen met circa drie particuliere panden, een van de uit te voeren pilots binnen de toegekende Erfgoed-deal. Binnen dit project ontwikkelen we een aanpak om verduurzaming van monumenten te bevorderen, waarbij we onderzoeken hoe we eigenaren het beste kunnen begeleiden bij het verduurzamen van hun monument. Hiervoor is een reservering van €300.000 vastgesteld als bijdrage voor de verduurzamingsmaatregelen tijdens de renovatie.

7. TOT 2024 KOPPELKANSEN

Bij een aantal gemeentelijke gebouwen is de betrokkenheid van de gebruikers hoog. Zij willen ook zelf bijdragen aan de verduurzaming van hun gebouw. Hier werken we als gemeente graag aan mee. Voor de gebouwen waar dit speelt wordt een maatwerkaanpak voorgesteld, waarbij het uitgangspunt is dat er een win-win situatie ontstaat voor de betrokken partijen.

- ✓ **Stichting Kansis** (Corridor 8 in Breukelen) heeft aangegeven zelf in zonnepanelen te willen investeren. Het uitgangspunt is dat beide partijen er (financieel) voordeel van hebben. Kansis betaalt zelf de energierekening, door het plaatsen van de zonnepanelen dalen hun exploitatielasten. Door het structureel verlagen van de plekprijs per fte WSW komt dit exploitatievoordeel geheel ten goede van de gemeente. Voordat de zonnepanelen geplaatst kunnen worden is onderhoud aan het dak noodzakelijk. Dit onderhoud staat in 2024 gepland, maar zal naar 2022 worden gehaald. Hierdoor kan er gebruik gemaakt worden van deze koppelkans. Om het project financieel rendabel te maken wordt er in het najaar van 2021 SDE++ subsidie aangevraagd. Dit kansrijke project wordt verder uitgewerkt.
- ✓ Het **4-in-1 gebouw in Breukelen** is een multifunctionele accommodatie. De drie gebruikers/eigenaren, Kinderdagverblijf Kind&Co, Broklede en de gemeente Stichtse Vecht, willen gezamenlijk een zonnedak realiseren. Omdat het grootste dakdeel van Broklede is zijn zij penvoerder van het zonne-project. Kind&Co en de gemeente Stichtse vecht worden financieel participant. In een dak overeenkomst worden alle onderlinge afspraken vastgelegd. Om het project financieel rendabel te maken is er SDE+ subsidie aangevraagd en toegekend. Naast deze mooie koppelkans voor een gezamenlijk zonnedak, wordt ook de traditionele verlichting in het gemeentelijke deel van het gebouw vervangen door led.
- ✓ De gebruikers van **’t Web** hebben aangegeven zelf te willen investeren in zonnepanelen. Hier werkt de gemeente graag aan mee. Voordat de zonnepanelen geplaatst kunnen worden is onderhoud aan het dak noodzakelijk. Daarnaast is na-isolatie van het dak een logische duurzaamheidsmaatregel. Verder is het dak geschikt om er een groen-dak van te maken. Dit is een mooie kans om als gemeente te laten zien dat een groen dak goed te combineren is met zonnepanelen. Het onderhoud staat voor eind 2021 gepland, dus er is een duidelijke koppelkans met na-isolatie, aanbrengen van een groen dak en het plaatsen van de zonnepanelen.

8. FINANCIËLE UITGANGSPUNTEN

Samen met de onderhoudsbijdrage uit het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) vormen de verwachte energiewinsten (exploitatievoordeel) een deel van de dekking van de investeringen. In niet alle gevallen betaalt de gemeente zelf de energierekening. We gaan uit van een bijdrage van de huurder uit de energiebesparing. De hoogte van deze bijdrage hangt af van de vastgoedcategorie. Voor commercieel vastgoed is de bijdrage 75% van de besparing. Voor binnen- en buitensportaccommodaties, culturele accommodaties en bijzonder vastgoed is de bijdrage verlaagd naar 50% van de besparing. In het dorpshuizenbeleid zijn afspraken gemaakt over overdracht van beheer en onderhoud. Het verduurzamen van de dorpshuizen is meegenomen in deze afspraken.

De verduurzamingsvoorstellen gaan uit van prijspeil 2021, de investeringsbedragen zijn niet geïndexeerd en de energieprijzen (vooral aardgas) kennen een stijging van 2%. De huidige stijging van de energieprijzen hebben een positief effect op de berekeningen die in dit voorstel zijn gemaakt.

Voor een aantal gebouwen met een grootverbruikersaansluiting kan subsidie aangevraagd worden bij het Rijk voor zonnepanelen, dit is de SDE++-subsidie. De gebouwen zijn: het 4 in 1 gebouw, Kansis, Zwembad Kikkerfort, Sporthal en bibliotheek Kockengen en Safari. Dit betreft een subsidie per opgewekt kilowattuur. Daarnaast zijn er gebouwen met een sportfunctie mogelijkheden om de btw terug te krijgen via de SPUK-regeling. En zal gebruik gemaakt worden van landelijke subsidieregeling Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE). Omdat deze berekeningen nog niet definitief zijn is deze subsidie niet meegenomen in het verduurzamingsvoorstel.

9. INVESTERINGEN DUURZAAMHEIDSVOORSTEL

De inventarisatie van onze vastgoedportefeuille is werk in uitvoering. Op dit moment hebben we 21 van de 37 gebouwen grondig geïnventariseerd. Zoals gezegd kiezen we voor verduurzaming op basis van de optimale aanpak. Om te bepalen welke energieconcept voor welk gebouw optimaal is kijken we zowel naar de benodigde investeringskosten, de verandering in exploitatiekosten als de levensduurkosten.

Het duurzaamheidsvoorstel voor de komende drie jaar (2022 - 2024) ziet er als volgt uit:

Voorstel duurzaamheidsaanpak 2022 - 2024	Investeringskosten	Bijdrage uit MJOP	Kapitaallasten	Exploitatievoordeel	CO2 reductie [ton/jaar]	Aanpak	Jaartal uitvoering	Restant levensduur pand (per 31-12-2021)
Zwembad Kikkerfort	€ 610.844	€ 30.000	€ 35.038	€ 21.500	140	in één keer	2022	38
Boom en Bosch	€ 260.000	€ -	€ 12.472	€ 8.530	24	in één keer	2023	9*
Sporthal en bibliotheek Kockengen	€ 919.530	€ 70.292	€ 61.630	€ 9.200	51	in één keer	2024	24
Werkplaats Kansis	€ -	€ -	€ -	€ 15.200	122	Koppelkansen	2022	48
Cultureel centrum 't Web	€ 120.900	€ 34.904	€ 7.323	€ -	28	Koppelkansen	2022	25
Gemeentekantoor Maarssen	€ 166.400	€ 2.050	€ 8.227	€ 11.700	32	Stapsgewijs	2022	38
4-in-1 gebouw Breukelen	€ 239.724	€ 58.488	€ 20.000	€ 6.630	37	Stapsgewijs	2024	30
Klaroen gymzaal en kinderopvang	€ 25.168	€ 9.708	€ 994	€ 383	1	Stapsgewijs	2022	29
Vechtstreekmuseum	€ 19.084	€ -	€ 1.368	€ 928	15	Stapsgewijs	2022	20
Ponthuisje	€ 3.835	€ 2.467	€ -	€ 265	1	Kleine objecten	2022	
Dorpshuis en Gymzaal Ons genoegen	€ 11.752	€ -	€ -	€ -	7	Kleine objecten	2023	
Jeugdhonk Breukelen	€ 13.260	€ -	€ -	€ 500	1	Kleine objecten	2022	
Brugwachtersverblijf	€ -	€ -	€ -	€ 130	1	Kleine objecten	2021	
	€ 2.390.497	**€ 207.909**	**€ 147.052**	**€ 74.966**	**460**			
Flexibel budget	€ 100.000							
Basismaatregelen	€ 65.000							

**Het gaat hierbij over het restant financiële levensduur van het pand. In de MJOP's wordt het onderhoud zo uitgevoerd dat het pand in de huidige staat kan blijven bestaan.*

De in bovenstaande tabel genoemde kapitaallasten kunnen worden gedekt uit de in de Programmabegroting 2022 - 2025 geraamde kapitaallasten voor de verduurzaming van gemeentelijk vastgoed en de genoemde exploitatievoordelen. De MJOP-bijdragen maken onderdeel uit van de vastgestelde meerjarenonderhoudsplannen van de gemeentelijke accommodaties. Indien voor bovenstaande investeringen (SDE++ en ISDE) subsidies worden verkregen dan zullen wij deze inzetten om hiermee onze lasten te verlagen.

Toelichting

Investeringskosten	Totale investeringskosten om de energieconcepten van idee tot oplevering te realiseren.
Bijdrage MJOP	Het onderhoudsbudget dat wordt ingezet bij de vervanging van elementen. Bijvoorbeeld: bij vervanging van een cv-ketel door een warmtepomp wordt het vervangingsbudget voor de ketel ingezet bij het aanbrengen van een warmtepomp.
Kapitaallasten	Vanaf het moment dat een project is gerealiseerd, wordt over het project afgeschreven en rente toegerekend. Deze afschrijvingskosten en rentelasten vormen samen de kapitaallasten.
Exploitatievoordeel	Om het exploitatievoordeel te bepalen worden de (bespaarde) energiekosten, vastrechtkosten en de onderhoudskosten meegenomen. Hierbij is een gematigde elektriciteitsprijsstijging van 2% per jaar aangenomen.
CO_2-reductie	Voor ieder pakket aan duurzaamheidsmaatregel is de verwachtte CO_2-reductie doorgerekend.
Aanpak	De aanpak kan zijn: projectmatig in één keer, stapsgewijs gekoppeld aan MJOP momenten, koppelkansen met de gebruikers of een aantal kleine objecten/projecten.
Jaartal uitvoering	Dit is het jaartal waarin de verduurzaming gepland staat.
Restant levensduur pand	Dit jaartal is genoemd omdat de afschrijving afhankelijk is van de levensduur van het pand waar de maatregel wordt toepast.

Kleine objecten	De onderste vier kleine objecten/projecten worden niet gezien als investering, deze worden in één keer afgeschreven. Dit komt doordat de investering ruim onder de €25.000 ligt.
Flexibel budget	Er wordt een flexibel budget van €100.000 aangehouden om kansrijke aanvullende maatregelen mee te kunnen nemen tijdens de uitvoering. Dit wordt wel gezien als investering, maar de kapitaallasten en afschrijving zijn afhankelijk van het specifieke pand waarvoor de investering zal worden ingezet.
Basismaatregelen	Er wordt een budget van €65.000 aangehouden om basismaatregelen uit te kunnen voeren waar direct CO_2-winst mee te behalen is. Van deze basismaatregelen (quickwins) kunnen we niet het meerjarig nut vooraf bepalen, deze worden dus ook niet gezien als investering.

De globale doorrekening van de financiële consequenties tot en met 2030 ziet er als volgt uit:

Inschatting hoogte totale kosten tot 2030	
Investeringskosten:	€ 6.644.746
Exploitatievoordeel:	€ 1.945.913
Gerealiseerde CO_2 reductie	-36%

Door de raad is een voorbereidingskrediet van €240.000 ter beschikking gesteld. Dit budget is gebruikt ten ben hoeve van de totstandkoming van dit uitvoeringsplan. Daarnaast is het resterende budget in 2021 ingezet om de duurzaamheidskoppeling te kunnen maken bij een aantal gebouwen waarvan het achterstallig onderhoud is weggewerkt.

10. VERWACHTE RESULTATEN TOT 2030

Met de huidige techniek en het huidige gebouwenbestand is het niet realistisch om volledig klimaatneutraal te worden. De fysieke en financiële impact van het volledig klimaatneutraal maken van alle gebouwen in 2030 zou enorm zijn. Door te kiezen voor het Klimaatakkoord als basis kunnen we het doel stapsgewijs bereiken.
We geven in dit voorstel een doorkijk tot aan 2030 en hebben alleen voor de komende drie jaar exact uitgewerkt welke gebouwen we gaan verduurzamen. Met de huidige techniek en mogelijkheden bereiken we na uitvoering van de maatregelen tot aan 2030 naar verwachting een CO_2-reductie van 36% (= 1117 ton CO_2-reductie per jaar). De doelstelling is echter 49% CO_2-reductie in 2030. Op dit moment lijkt het er dus op dat de overige 13% in 2030 duurzaam gecompenseerd zal moeten gaan worden.
In de aanloop naar 2050 zullen hoogstwaarschijnlijk verouderde gebouwen plaatsmaken voor nieuwbouw. Daarnaast gaan de technologische ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid snel. Dat geeft ons het vertrouwen dat we de lange termijn doelstelling in de achterliggende jaren wel zullen bereiken.

11. VERANTWOORDING RICHTING RAAD

Het verduurzamen van de gemeentelijke gebouwen is een lerend project, dat telkens in een beleidscyclus van drie jaar wordt herijkt en opnieuw wordt voorgelegd aan de raad.

We gaan uit van betrouwbare ramingen in de verduurzamingsvoorstellen en hebben de mogelijkheid om risico's op te vangen. We willen extra administratie zo veel mogelijk beperken en duurzaamheidsmogelijkheden waar mogelijk integraal oppakken met andere werkzaamheden. Op reguliere momenten geven we aan het college en de raad een terugkoppeling over de behaalde resultaten, voortgang van de investeringskredieten, behaalde energiebesparing en CO_2-reductie.

Om te kunnen monitoren hoe de staat van het vastgoed is wordt er een speciaal vastgoed-dashboard ontwikkeld. Hierin komen alle onderwerpen rondom het ver- en aankoop, beheer, onderhoud, energiemanagement en verduurzaming samen. Dit dashboard wordt dus ook gebruikt om de voortgang van het verduurzamen van de gemeentelijke gebouwen bij te houden. Naast de CO_2-reductie, komt hierin ook het energieverbruik en de verduurzamingsmaatregelen die zijn genomen.

Een installatie kan alleen optimaal werken als deze goed technisch wordt ingeregeld, gemonitord en beheerd. De ervaring met de Stinzenhal in Breukelen heeft ons dat geleerd. Een goede instelling en monitoring is essentieel en betaald zich snel terug. Dit is met name van belang bij grote installaties, maar geldt net zo goed voor een kleine ketel in een kantoortje. Aanbeveling is dan ook om een energiemanager aan te stellen die specifiek tot doel heeft om het energieverbruik in al onze gebouwen te monitoren en acties te ondernemen om het verbruik te optimaliseren.

12. COMMUNICATIE IN HET GEBOUW

In de gebouwen waar we aan de slag gaan, zorgen we voor duidelijke communicatie uitingen: welke duurzaamheidsmaatregelen nemen we, waarom worden ze uitgevoerd en wat is het effect ervan? Zo willen we het bewustzijn van de bezoekers van de gebouwen vergroten en duurzaam gebruikersgedrag stimuleren.
Daarnaast betrekken we de gebruikers ook bij de uitvoering en oplevering van de duurzaamheidsmaatregelen. Hierdoor raken zij betrokken bij het onderwerp en weten ze ook welke invloed zij zelf hebben op het verlagen van de energierekening. Bij de Stinzenhal hebben we bijvoorbeeld een rondleiding verzorgd en technische uitleg gegeven over de nieuwe installaties aan alle gebruikers. Alleen dit al zorgt ervoor dat ze positief ten opzichte van nut en noodzaak van de maatregelen staan.