

Onderwerp Stand van zaken onderzoek verduurzaming  
24 gebouwen naar energielabel A



Steller Bert Horst

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon 0621253296      Bijlage(n)      Ons kenmerk 5577596  
Datum 23-03-2016      Uw brief van      Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief willen we u informeren over de stand van zaken van het onderzoek om de meest 'energie slurpende' 24 gebouwen van de gemeente zo aan te pakken dat ze het energielabel A krijgen.

Aan de hand van een aantal criteria zijn de gebouwen geïnventariseerd. Er is niet alleen gekeken naar het energielabel en het energieverbruik gerelateerd aan de oppervlakte van het gebouw, ook is gekeken naar de functie van het gebouw en het energiegedrag van de gebruiker. Op basis van deze criteria hebben wij een uiteindelijke selectie van de gebouwen die gevarieerd van samenstelling is en wordt een goed beeld gegeven van het gemeentelijk vastgoed in totaal.

#### **Kader**

Als uitgangspunt is energielabel A genomen maar ook zijn de tussenstappen inzichtelijk gemaakt. De reden hiervoor is dat uit ervaring met de verduurzaming van andere gebouwen blijkt dat iedere labelstap in verhouding een steeds hogere investering vraagt en dat het rendement van die extra investering steeds lager wordt. Er is voor ieder gebouw een realistisch besparingsplan opgesteld met de focus op de gebouwexploitatie op de lange termijn.

#### **Uitkomsten**

Vaak zijn bij de onderzochte gebouwen aanpassingen die onderhand gemeengoed zijn als dubbel glas, isolatie en een modern, goed werkend ventilatie- en verwarmingssysteem niet aanwezig. Doordat deze achterstand weggewerkt moet worden is het niet mogelijk de investeringen alleen terug te verdienen door de besparingen op energie. Meer kansrijk is een integrale benadering van de totale kosten van gebruik van het vastgoed. Hierbij wordt gelijk het toekomstige meerjaren onderhoud van de panden en de samenhangende budgetten voor onderhoud en beheer meegenomen.

Immers, de benodigde investeringen resulteren niet alleen in een verlaging van het energieverbruik; ook de kosten van onderhoud en beheer gaan meestal omlaag. De gebouwen krijgen door de aanpak een nieuwe start met een andere onderhoudsbehoefte. Maar ook wanneer de te realiseren besparingen op het onderhoud en beheer meegenomen worden in de business cases dan blijkt uit het onderzoek dat dit niet voldoende dekking biedt om de investeringen af te lossen. De gebouwen kunnen alleen aangepakt worden wanneer er extra dekking gevonden wordt.

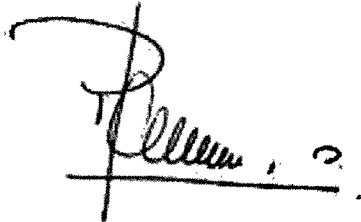
Andere positieve aspecten die gerealiseerd worden door de verduurzaming zijn een verbetering van de werkomgeving en een verhoging van het comfort van medewerkers. Ook wordt er een belangrijke bijdrage geleverd aan het verduurzamen van Groningen door de forse verlaging van de Co2 uitstoot.

### Vervolg

Het onderzoek geeft aan dat een integrale aanpak uitgaande van de totale kosten van het gebruik van een gebouw het meest kansrijk is; de werkwijze is door ons in april 2015 vastgesteld. Door deze werkwijze ontstaat niet alleen extra investeringsruimte, ook worden er hogere besparingen gerealiseerd waardoor de bedrijfslasten van de gemeentelijke organisatie verlaagd worden.

Een deel van de kapitaallasten van de investeringen wordt terugverdiend door de besparingen op het energieverbruik, onderhoud en beheer. Dit is niet voldoende om de investeringen budgetneutraal te realiseren. Wij beraden ons momenteel op de manier waarop wij onze ambities kunnen realiseren. Daartoe verkennen we de komende maanden een aantal richtingen. De uitkomst hiervan zal worden vertaald in een raadsvoorstel.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink