

Raadsvoorstel

Onderwerp Gresco, integrale aanpak 24 gebouwen
Registratienr. 6232842 Steller/telnr. Bert Horst/ 8723 Bijlagen 1

| | |
|--------------------|--|
| Classificatie | <input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim |
| | <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk |
| Portefeuillehouder | Gijsbertsen/Van der Schaaf Raadscommissie |

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit;

- I. De rapportage “Gresco, integrale aanpak 24 gebouwen” vast te stellen;
- II. De totale kosten voor de integrale aanpak 24 gebouwen vast te stellen op €6.580.000;
- III. De kosten voor Fase I van de aanpak 24 gebouwen vast te stellen op € 3.116.000;
- IV. Voor uitvoering van Fase I een krediet beschikbaar te stellen van € 3.116.000;
- V. Ter bekostiging van kapitaallasten de bekleemde reserve “Gresco aanpak 24 gebouwen” in te stellen en deze te voeden met een bijdrage van het MJOP 2017 van € 501.000;
- VI. De structurele kapitaallasten van € 249.000 per jaar voor € 28.500 te dekken uit een onttrekking uit de bekleemde reserve “Gresco aanpak 24 gebouwen” en voor € 220.500 uit de besparing op energie vanwege de te treffen energiebesparende maatregelen;
- VII. De gemeentebegroting 2017 op programmaniveau dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Groningen wil in 2035 een energie neutrale stad zijn. Om aan deze ambitie invulling te geven heeft het College in het coalitieakkoord “Voor de Verandering” aan de Gresco de opdracht gegeven de meest ‘energie slurpende’ 24 gebouwen zo aan te pakken dat ze het energielabel A verdienen.

Uit het onderzoek dat uitgevoerd is blijkt dat de aanpak van de 24 gebouwen niet alleen financiële voordelen heeft. Wanneer breder gekeken wordt dan naar de te realiseren besparingen op het energieverbruik dan zijn er meerdere, andere belangrijke, positieve aspecten. De aanpak resulteert in een plezierige werkomgeving en een verhoging van het comfort van medewerkers van de gemeente. Ook wordt door de gerealiseerde labelsprong een belangrijke bijdrage geleverd aan het verduurzamen van Groningen door de forse reductie van de Co2 uitstoot. In totaliteit bijna 1.100 ton Co2. Wat ongeveer gelijk staat aan de uitstoot van ongeveer 200-250 huizen per jaar. Uiteindelijk een van de beoogde resultaten van het programma Groningen geeft Energie. Daarbij laten we als gemeente Groningen zien dat energiebesparing hoog in ons vaandel staat. En dat we het goede voorbeeld geven. Daarnaast is het ook een plicht voor eigenaren van kantoren om een labelsprong te maken. In 2023 moeten kantoren minimaal op label C zitten.

B&W-besluit d.d.: 4 april 2017

Afgehandeld en naar archief Paraaf Datum

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

De uitwerking van het onderzoek en beantwoorden van de verwoorde opdracht in het coalitieakkoord wordt in het bijgevoegde rapport “Gresco, integrale aanpak 24 gebouwen” toegelicht. Uit de analyse blijkt dat er extra middelen ingezet moeten worden om de 24 geselecteerde gebouwen op label A te krijgen. De besparingen op energie en onderhoud leveren te weinig dekking op om de investering te kunnen rechtvaardigen vanuit financieel oogpunt. Hiervoor dient extra dekking te worden gezocht in de aanloop naar de begroting 2018. Kanttekening daarbij is dat er al een kleine stap gezet is van 24 gebouwen naar 22: het stadhuis wordt anders ontwikkeld en gefinancierd en kortgeleden is besloten een pand te verkopen.

We willen al wel starten met de panden waarvan de investering gedekt kan worden door alléén besparing op energie en inzet van MJOP middelen. We vragen voor deze eerste fase dan ook nu een deelkrediet aan van €3,12 miljoen. Om het totale programma uit te voeren en te verduurzamen is een extra bedrag van circa € 1,85 miljoen nodig die niet terugverdiend wordt uit energiebesparing en onderhoud. Een deel van dit bedrag; € 340.000 kan worden gedekt uit de bestemmingsreserve van de Gresco. Voor de resterende € 1,51 miljoen wordt dekking gezocht.

Overigens lijkt het veel geld: maar als we dit aanvullende bedrag delen door het aantal gebouwen en door de looptijd van 20 jaar dan is er sprake van een extra post van € 3.500 per gebouw, per jaar.

Als er geen extra middelen beschikbaar komen dan kunnen we nog steeds een aantal panden verduurzamen, maar geen 22. We werken dan feitelijk weer normaal via de Grescomethodiek: de aanpak van de panden vindt pas plaats nadat duidelijk is dat de business case kostenneutraal uitgevoerd kan worden en alle maatregelen gefinancierd kunnen worden uit besparing op energie en bijdrage uit onderhoudsmiddelen. Niettemin zullen we op termijn met alle panden aan de slag moeten. Hoe fase 2 er precies uit zal zien en wanneer we daarmee starten, is afhankelijk van of en wanneer we middelen kunnen vrijspelen.

Aanleiding en doel

Groningen wil in 2035 een energie neutrale stad zijn. Om aan deze ambitie invulling te geven heeft het College aan de Gresco de vraag gesteld te onderzoeken wat er nodig is om de meest ‘energie slurpende’ 24 gebouwen zo aan te pakken dat ze het energielabel A verdienen. In eerste instantie een simpele vraag maar wanneer je er dieper over nadenkt, is het iets lastiger. De energetische aanpak van de gebouwen heeft niet alleen effect op het energieverbruik maar doordat er ook vaak bouwkundige en installatietechnische wijzigingen plaats vinden in het vastgoed heeft het ook effect op de kosten voor onderhoud en beheer. Immers in feite wordt een ‘nieuwe start’ gemaakt met een gebouw door de verduurzaming. Dit vraagt om een andere, integrale, manier van werken waarbij uitgegaan wordt van de totale kosten van gebruik van het vastgoed. De aanpak van de 24 gebouwen is hiermee ook een snelkookpan om de integrale werkwijze binnen het vastgoedbedrijf te implementeren. In de business case zijn daarom ook de onderhoudsmiddelen ingezet. Toch levert het besparen op energie en onderhoud te weinig dekking op om de investering te kunnen rechtvaardigen vanuit financieel oogpunt. Kortom: strikt genomen zouden we niet tot uitvoering over kunnen gaan.

Maar dat is alleen op basis van een financiële overweging. Wanneer breder gekeken wordt dan naar de te realiseren besparingen op het energieverbruik dan zijn er meerdere, andere belangrijke, positieve aspecten. De aanpak resulteert in een plezierige werkomgeving en een verhoging van het comfort van medewerkers van de gemeente. Ook wordt door de gerealiseerde labelsprong een belangrijke bijdrage geleverd aan het verduurzamen van Groningen door de forse reductie van de Co2 uitstoot. Uiteindelijk een van de beoogde resultaten van het programma Groningen geeft Energie. Daarbij laten we als gemeente Groningen zien dat energiebesparing hoog in ons vaandel staat. En we geven het goede voorbeeld. Daarnaast is het ook een plicht voor eigenaren van kantoren om een labelsprong te maken. In 2023 moeten kantoren minimaal op label C zitten.

In het rapport wat als bijlage bij dit besluit zit wordt de aanpak van de 24 gebouwen stapsgewijs uitgewerkt. Welke 24 gebouwen willen we aanpakken, hoe hebben we de panden geanalyseerd, welke kosten zijn ermee gemoeid en welke besparingen. Niet alleen uit energiebesparing, maar ook hoe de besparing op onderhoud een rol kan spelen. Daarnaast hebben we een voorstel hoe dit te financieren. Uiteraard zetten we daar ons Gresco instrumentarium voor in. Daarmee vormt dit rapport ook de basis voor een voorstel van een kredietaanvraag voor de realisatie van de aanpak van de 24 gebouwen.

We hebben een aantal stappen in het proces gezet:

- Welke 24 gebouwen pakken we aan? We hebben gekeken naar huidige labels, energieverbruik gerelateerd aan oppervlakte, functie en gedrag van gebruikers.
- Vergaren van data: Hoe ziet het verbruik er uit, wat zijn mogelijkheden om dit te verbeteren en is er informatie beschikbaar wat betreft onderhoudsmiddelen?
- Wat is de toekomstverwachting van het gebouw: een gebouw wat afgestoten wordt binnen afzienbare termijn of anderszins wordt aangepakt moeten we niet meenemen in deze opzet. Daarbij is meteen ook helder geworden hoe dynamisch vastgoedbeheer kan zijn: uiteindelijk zijn er van de 24 gebouwen op de valreep 2 gebouwen afgevallen: het stadhuis wat integraal wordt aangepakt, en het gebouw van Iederz wat binnenkort wordt verkocht.

Op basis van dit onderzoek zijn 24 (22) gebouwen verder uitgewerkt. Samen met het adviesbureau M3 energie heeft de Gresco een methodiek ontwikkeld om een evenwichtige beoordeling te maken. Uitgangspunt is het bereiken van een A-label. Maar welke stappen zijn daarvoor nodig? Elke stap bij de aanpak van een gebouw is op geld gezet. Welke investering levert welke besparing op? Welke effecten heeft dat op onderhoud en beheer? En naast deze financiële aspecten, levert dit een bijdrage aan comfort van medewerkers en een besparing op CO₂-uitstoot.

Uiteindelijk hebben we per gebouw een afgewogen keuze gemaakt. Per pand is die variant gekozen die het beste rendement oplevert: investering versus besparing op onderhoud en energielasten. Bij een klein aantal panden is het label A niet te bereiken. Hier hebben we gekozen voor de best mogelijke labelsprong.

We hebben al snel gemerkt dat de investeringen niet alleen uit de energiebesparing kunnen worden gedekt. Dit is niet vreemd, de gebouwen dateren uit een tijd dat de energetische kwaliteit geen aandachtspunt was en hierdoor zijn extra investeringen nodig; er is een inhaalslag nodig op het gebied van bouwkundige en installatie technische onderdelen. Daarom is gekeken welke middelen uit onderhoud beschikbaar zijn. Immers, door de aanpak van een gebouw hoeven deze middelen niet meer gereserveerd te blijven de komende vijf jaar en doordat een gebouw wordt aangepakt kan ook het onderhoud op termijn lager gaan uitpakken. Deze aanpak is dan ook een start voor het Vastgoedbedrijf om van een “meer jaren onderhoudsplanning” (MJOP) naar een “Duurzame meer jaren onderhoudsplanning” (DMJOP) te gaan.

Ondanks inzet van middelen uit energiebesparing en onderhoud hebben we geen sluitende begroting: om onze 22 groot verbruikende gebouwen naar een label A te krijgen moet er extra worden geïnvesteerd. Bij de paragraaf financiële consequenties wordt dit verder uiteengezet en de oplossingsrichting aangedragen.

Kader

Het voorstel past binnen de kaders van het coalitieakkoord “voor de verandering”. De opdracht om 24 energie slurpende gebouwen naar een label A te brengen wordt met de aanpak waarover hier besloten wordt vervuld. De aanpak past binnen de vastgestelde kaders van de Gresco.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Door de gebouwen een labelsprong te laten maken naar A wil de gemeente Groningen Stad het goede voorbeeld geven aan de bewoners en bedrijven in de stad en wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie in 2035 een energie neutrale stad te zijn.

Financiële consequenties

De investeringen door de Gresco worden terugverdiend door de besparing op de energierekening. In het voorstel worden nu ook besparingen op onderhoud ingezet. Het blijkt dat in deze specifieke opdracht dit nog niet voldoende is om alle kosten die met de investeringen gepaard gaan te dekken uit besparing op energie en MJOP middelen. Om het totale programma uit te voeren en te verduurzamen is een extra bedrag van circa € 1,85 miljoen nodig die niet terugverdiend wordt uit energiebesparing en onderhoud. Een deel van dit bedrag; € 340.000 kan worden gedekt uit de bestemmingsreserve van de Gresco. Voor de resterende € 1,51 miljoen wordt dekking gezocht in de aanloop naar de begroting 2018. We willen al wel starten met de panden uit de lijst van 24 waarvan de investering gedekt kan worden door alléén besparing op energie en inzet van MJOP middelen. We vragen voor deze eerste fase dan ook nu een deelkrediet aan van €3,12 miljoen. Voor de panden waar het extra bedrag van € 1,85 miljoen voor nodig is wachten we op de besluitvorming over deze extra dekking.

Resultaat

Het benodigde bedrag voor de **totale** investeringen is € 6,58 miljoen. De kapitaalslasten van deze investering dekken we door de jaarlijkse besparing op energie van € 242.000 en een bijdrage uit een bekleemde reserve die gevoed wordt door een bijdrage uit het MJOP van € 0,69 miljoen. Ook hebben we berekend, om tot een sluitende Businesscase te komen, dat we nog een extra dekking nodig hebben van € 1,85 miljoen. Dit bedrag bestaat uit een bijdrage uit de bestemmingsreserve van de Gresco van € 341.000 en een aanvullende dekking van €1,51 miljoen. Over dit laatste bedrag wordt echter pas in november 2017 besloten. Deze dekking is wel noodzakelijk om de verwoorde ambitie van het college in het coalitieakkoord te realiseren.

Andere financiële keuzes leiden niet tot de verduurzaming tot label A maar resulteren in een kleinere labelsprong of de aanpak van minder gebouwen. De aanpak resulteert nog steeds in energiebesparing, maar dan is de werkwijze niet anders dan we nu al doen als Gresco; het budgettair neutraal verduurzamen van onze panden, zonder dat de labeling primair leidend is. Dit wordt onder het kopje “Alternatief” verder toegelicht.

Alternatief:

Wanneer er geen extra dekking komt dan verduurzamen we alleen de panden waar we nu het krediet voor de eerste fase voor aanvragen. In dit geval pakken we de 5 panden met de hoogste investering tegen het laagste energiebesparingspotentieel op een andere manier aan. Het gaat dan om sportcentrum Kardinghe, het Helperbad, het oude kantoor RO/EZ, muziekschool Vrijdag en het Kantoor Menno van Coehoorn. We werken dan, naast het behalen van de labelsprongen, conform de reguliere methodiek die door de Gresco wordt gehanteerd: zolang een investering zich terug betaald uit energiebesparing en/of onderhoudsbesparing wordt het project uitgevoerd.

Bij het uitblijven van de benodigde extra dekking, pakken we de genoemde 5 panden conform de GrESCo methodiek aan. Duidelijk is dat we dan genoegen nemen met een lager label dan A.

Kapitaallasten en dekking

Ondanks dat besluitvorming over de aanvullende dekking nog tot november 2017 duurt willen we al wel starten. Immers, we kunnen wel van start op basis van het alternatief. Hiervoor vragen we dan ook nu het deelkrediet voor deze eerste fase aan van € 3,12 miljoen en op het moment dat de gehele benodigde dekking is toegekend vragen we het tweede deel van het benodigde totaalkrediet van € 6,58 miljoen aan. Alleen op deze wijze kunnen we voldoen aan de opdracht om alle gebouwen op A label te krijgen. Deze tijd hebben we ook omdat de voorbereiding van dit soort grote projecten tijd vraagt en we voor november niet alle werkzaamheden van het complete programma kunnen gunnen (start uitvoeren).

Doordat we financieel technische de bijdragen niet in mindering mogen brengen op de investeringen gaan we een bekleemde reserve voor de dekking van de kapitaalslasten van de eerste fase instellen. In deze bekleemde reserve willen we het volgende bedrag storten:

- Bijdrage MJOP € 0,50 miljoen;

Wanneer uitgegaan wordt van een gemiddelde afschrijvingstermijn van 20 jaar dan resulteert dit in een kapitaalslast in het eerste jaar van € 249.000 op de investering van € 3,12 miljoen. We dekken vanuit de bekleemde reserve een gedeelte van de kapitaalslasten namelijk € 28.500. Het restant van € 220.500 wordt opgevangen met de verwachte besparing uit energie en de rentebaten over de bekleemde reserve.

De verwachte besparing (geïndexeerd) die de maatregelen genereren is in het eerste jaar € 156.000. De eerste jaren ontstaat dus een tekort in de cashflow die later overgaat in een overschot. Per saldo over de gehele looptijd van 20 jaar is het resultaat neutraal.

| <u>Samengevat :</u> | <u>1^e fase</u> | <u>totaal</u> |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Investering nominaal: | € 3,12 miljoen | € 6,58 miljoen |
| Bijdrage MJOP eenmalig: | € 0,5 miljoen | € 0,69 miljoen |
| Incidentele bijdrage reserve Gresco: | | € 0,34 miljoen |
| Incidentele Bijdrage (Knelpunt): | | € 1,51 miljoen |
| besparing nominaal: | € 156.000 | € 242.000 |
| beperking Co2 uitstoot: | | 1.100 ton per jaar |

afschrijvingstermijn:

20 jaar

20 jaar

Begrotingswijziging Investerings 2017
Integrale aanpak 24 gebouwen

Betrokken directie(s) **Vastgoed**
 Naam voorstel **Integrale aanpak 24 gebouwen**
 Besluitvorming (orgaan + datum) **raad**
 Incidenteel / Structureel **I**
 Looptijd **2017-2018**
 Soort wijziging **Investering**

Financiële begrotingswijziging
Bedragen x 1.000 euro

| Deelprogramma | Programma | Directie | I/S | Lasten | Baten | Saldo te activeren |
|------------------------------------|-------------|-----------------|-----|--------------|----------|--------------------|
| 08.7 Overig wonen | 08. Wonen | Vastgoedbedrijf | I | 3.116 | | -3.116 |
| <Deelprogramma> | <Programma> | <Org onderd > | I | | | 0 |
| <Deelprogramma> | <Programma> | <Org onderd > | I | | | 0 |
| <Deelprogramma> | <Programma> | <Org onderd > | I | | | 0 |
| TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING | | | | 3.116 | 0 | -3.116 |

Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging

Groningen wil in 2035 een energie neutrale stad zijn. Om aan deze ambitie invulling te geven heeft het College aan de Gresco de vraag gesteld te onderzoeken wat er nodig is om de meest 'energie slurpende' 24 gebouwen zo aan te pakken dat ze het energielabel A verdienen. Middels een pakket aan energiebeperkende maatregelen wordt een krediet aangevraagd van € 3,116 miljoen euro

Begrotingswijziging 2017
Energiemaatregelen 24 gebouwen

Betrokken directie(s) **Vastgoed**
 Naam voorstel **Energie maatregelen 24 gebouwen**
 Besluitvorming (orgaan + datum) **raad**
 Incidenteel / Structureel **S**
 Soort wijziging **Exploitatie**

Financiële begrotingswijziging
Bedragen x 1.000 euro

| Deelprogramma | Programma | Directie | I/S | Lasten | Baten | Saldo voor | Saldo na |
|---------------------------------------|---|-----------------|-----|-------------|-----------|------------|----------------------------------|
| | | | | | | res. mut. | Toev. res. Onttr. res. res. mut. |
| 14.1 Overhead en onderste organisatie | 14. Overhead en ondersteuning organisatie | Vastgoedbedrijf | S | -501 | | 501 | 501 |
| 08.7 Overig wonen | 08. Wonen | Vastgoedbedrijf | S | 41 | | -41 | -41 |
| 08.7 Overig wonen | 08. Wonen | Vastgoedbedrijf | S | | 12 | 12 | 501 |
| | | | | | | | 29 |
| <Deelprogramma> | <Programma> | <Org onderd > | S | | | 0 | 0 |
| <Deelprogramma> | <Programma> | <Org onderd > | S | | | 0 | 0 |
| <Deelprogramma> | <Programma> | <Org onderd > | S | | | 0 | 0 |
| TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING | | | | -460 | 12 | 472 | 501 |
| | | | | | | | 29 |
| | | | | | | | 0 |

Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging

Met de energiebesparende maatregelen in de 24 gebouwen is een investering gemoed van 3,116 miljoen euro. De bijbehorende kapitaalslasten bedragen 249 duizend euro. Voor de bijbehorende kapitaalslasten wordt vanuit de bijdrage van het MJOP 501 duizend euro een bekleemde reserve ingesteld. Hieruit wordt 29 duizend euro kapitaalslasten onttrokken in het eerste jaar ter dekking van de kapitaalslasten. Het restant van de kapitaalslasten 221 duizend euro wordt gedekt uit energiebesparing en rentebaten.

Format instellen reserve

| | |
|---|--|
| Directie | Vastgoed |
| Naam reserve | Reserve Gresco aanpak 24 gebouwen |
| Doel | Dekking kapitaallasten Gresco "integrale aanpak 24 gebouwen" |
| Beklemd reserve Ja/Nee | Ja |
| Rentetoevoeging Ja/Nee | Ja |
| Standaardpercentage of afwijkend percentage? | Standaard |
| Maximale omvang | C 2.540.000 |
| Verwachte einddatum | 2040 |
| Aan welke kostenplaats gekoppeld | 631928 |
| Instellen bij begroting, VGR, rekening of in eigen raadsvoorstel? | Eigen raadsvoorstel |

Overige consequenties

De voorgestelde investeringen dragen bij aan de doelstelling Groningen energieneutraal 2035. Door deze investeringen gaat niet alleen de energierekening naar beneden maar worden ook de onderhoudslasten en beheerkosten verlaagd. Hierdoor worden de bedrijfslasten van de gemeentelijke organisatie verlaagd en wordt een bijdrage worden geleverd aan de bezuinigingstaakstelling op vastgoed. De aanpak resulteert in een plezierige werkomgeving en een verhoging van het comfort van medewerkers van de gemeente. Ook wordt door de gerealiseerde labelsprong een belangrijke bijdrage geleverd aan het verduurzamen van Groningen door de forse reductie van de Co2 uitstoot.

Daarnaast is het ook een plicht voor eigenaren van kantoren om een labelsprong te maken. In 2023 moeten kantoren minimaal op label C zitten. Daarom moeten we een stap zetten en leggen we de vraag voor: mag duurzaamheid, al dan niet incidenteel, extra geld kosten.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink