

Raadsvoorstel



Onderwerp Gresco jaarplan 2019-2020 en integrale aanpak 24 gebouwen
Registratienr. n.v.t Steller/telnr. Frank van de Poel/ 8723 Bijlagen 2

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

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit;

- I. de rapportage “Gresco jaarplan 2019-2020” vast te stellen;
- II. de rapportage “Integrale aanpak 24 gebouwen - evaluatie 1^e fase en voorstel 2^e fase” vast te stellen;
- III. het tot nu toe beschikbaar gesteld krediet voor Gresco maatregelen, van in totaal € 7.808.000,- voor de uitvoering van energiebesparende maatregelen te handhaven voor de periode 2019-2020, conform het rapport genoemd in besluitpunt I;
- IV. het tot nu toe beschikbaar gestelde krediet voor het project 24 gebouwen van € 1.725.000,- aan te vullen met een krediet van €138.000,- (1^e fase) en € 458.000,- (2e fase) voor afronding van de totale werkzaamheden. Het totaalkrediet wordt dan € 2.321.000,-;
- V. de kapitaalslasten van de maatregelen uit onderdeel IV te dekken uit besparing op energie (€ 95.000), een bijdrage uit bekleemde reserve (€ 8.000,-) en een structurele bijdrage van €32.500,- per jaar;
- VI. de vrijval van € 57.500,- van de totaal toegekende structurele bijdrage van € 90.000,- in te zetten voor onder andere van rechtswege noodzakelijke energie labels van het eigen vastgoed en de wettelijke plicht om panden met een kantoorfunctie op label C te brengen in 2023.
- VII. de gemeentebegroting 2019 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Voor u ligt het “Gresco jaarplan 2019-2020” met daarin de herziene begroting en borging van het jaarkrediet van de Gresco voor 2019-2020. We rapporteren over het afgelopen jaar en we kijken vooruit naar de jaren 2019-2020. Dit doen we elk jaar om inzicht te geven in de voortgang van de Gresco. Daarmee sluit dit aan op het rapport “Gresco jaarplan 2018” en het bijbehorende krediet dat op 27 juni 2018 door uw raad is vastgesteld (registratienr. 6872833).

Over de afgelopen periode constateren we dat we goed op gang zijn gekomen. Steeds meer projecten worden aanbesteed en afgerond. Inmiddels hebben we ruim € 5,6 miljoen geïnvesteerd in duurzame maatregelen. In 2019 staan investeringen voor € 2,24 miljoen begroot. Per saldo is het al beschikbare krediet van € 7,81 miljoen voldoende. We stellen dan ook voor dit krediet te handhaven.

B&W-besluit d.d.: 14-05-2019

Afgehandeld en naar archief Paraaf Datum

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

De Gresco heeft de afgelopen jaren met succes vele projecten uitgevoerd die bijdragen aan verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. De Gresco aanpak, die uitgaat van zichzelf terugverdiende investeringen, is echter in haar aard eindig, doordat de projecten met sluitende businesscases op een gegeven moment verricht zijn. Dit punt verwachten we over circa 2-3 jaar. De komende periode wordt gebruikt om na te denken over de toekomstige marsroute van Gresco, in relatie tot de gemeentelijke ambities.

Daarnaast ligt voor u de **rapportage “integrale aanpak 24 gebouwen** - evaluatie 1^e fase en voorstel 2^e fase. De raad **heeft haar goedkeuring gegeven aan de uitvoering van “ Gresco, integrale aanpak 24 gebouwen” (raad 31 mei 2017, nr. 6j)**. De eerste fase is zo goed als afgerond en voor de tweede fase dient nog formeel krediet te worden aangevraagd.

Aanleiding en doel

Gresco Jaarplan 2019-2020

De ‘Groningse Energie Service Compagnie’ (Gresco) is in 2013 opgericht met als doel het energiegebruik in en door de gemeente Groningen flink terug te brengen. Dit mede vanwege de ambitie van de gemeente Groningen om in 2035 energieneutraal te zijn. De Gresco investeert in energiebesparende maatregelen in het gemeentelijk vastgoed, waarbij het uitgangspunt is dat de investeringen uit de besparingen op energie- en beheerkosten worden terugverdiend.

Vanaf de start tot en met 2018 heeft de Gresco in totaal € 5,6 miljoen geïnvesteerd. Enkele in het oog springende resultaten in 2018 zijn:

- **Vervangen traditionele verlichting door LED in diverse gebouwen en op sportvelden.**
- **Aanbrengen zonnepanelen op diverse gebouwen.**
- **Afronding eerste fase van de 24 meest energie verbruikende gebouwen (aparte begroting).**
- **Gezamenlijke aanbesteding (met provincie en andere gemeente) van de inkoop groene energie afgerond.**

We hebben een totaalkrediet van circa € 7,81 miljoen. Voor 2019-2020 hebben we binnen dit totaalkrediet nog een bestedingsruimte van € 2,2 miljoen. Op het programma staan onder andere:

- **Zonnepanelen plaatsen op de daken van ons kernvastgoed (lopend project).**
- **Wandisolatie wijkpost Kardingse.**
- **Verduurzamen van de kinderboerderij Stadspark.**

Het jaarplan geeft aan welke maatregelen we willen nemen en we vragen akkoord te gaan met dit jaarplan en de nog beschikbare kredietruimte te handhaven.

De evaluatie uit 2017 en de jaarrapportage maakt duidelijk dat we met de aanpak van de Gresco op de goede weg zitten; de investeringen brengen het beoogde rendement op en zijn kostendekkend voor de personele inzet. De Gresco heeft de afgelopen jaren met succes vele projecten uitgevoerd die bijdragen aan verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. De Gresco aanpak, die uitgaat van zichzelf terugverdiende investeringen, is echter in haar aard eindig, doordat de projecten met sluitende businesscases op een gegeven moment verricht zijn. Dit punt verwachten we over circa 2-3 jaar. Tegelijkertijd zijn de ambities in het Klimaatakkoord groot en ook binnen de gemeente zijn forse ambities geformuleerd (2035 – energie en CO2 neutraal). De Gresco zal 2019 gebruiken om te onderzoeken welke rol Gresco kan pakken in het verdergaand verduurzamen van het eigen vastgoed en andere energieverbruikers.

Samen met Stadsbeheer werken we op dit moment aan een aanvullend raadsvoorstel om de stadsverlichting te verduurzamen. Tevens loopt er een onderzoek naar een laadpaleninfrastructuur om ons wagenpark bij veel van ons vastgoed op te kunnen laden. Zodra de betreffende onderzoeken zijn afgerond worden deze apart ter besluitvorming aangeboden.

24 gebouwen

Uw raad heeft haar goedkeuring gegeven aan de uitvoering van “ Gresco, integrale aanpak 24 gebouwen” (raad 31 mei 2017, nr. 6j). De 1^e fase van het ‘24 gebouwen project’ bevindt zich in de afrondende fase en de tweede fase is nader uitgezocht. In de rapportage “integrale aanpak 24 gebouwen - evaluatie 1^e fase en voorstel 2^e fase” wordt dit uitgebreid toegelicht.

De 1^e fase van het 24 gebouwen heeft ons bijzonder veel inzichten gegeven. Met de ervaringen die we hebben opgedaan kunnen we nu nauwkeuriger aangeven welke maatregelen realiseerbaar zijn en welke resultaten hiermee kunnen worden bereikt. In totaal hebben we 27 energiebesparende maatregelen uitgevoerd, bestaande uit het plaatsen van zonnepanelen, het isoleren van gevels en daken, het installeren van warmtepompen en LED-verlichting, het vervangen cv-ketels en gebouwbeheer systemen die de klimaatinstallatie aanstuurt en regelt. Hiermee hebben we 8 gebouwen kunnen voorzien van energielabel A. Voor het afronden van de 1^e fase vragen we een aanvullend krediet van € 138.000.

Voor de 2^e fase wordt nog een aantal gebouwen aangepakt. We hebben op basis van de ervaringen uit de 1^e fase minder krediet nodig dan toen ingeschat. Het verschil wordt veroorzaakt doordat enkele in 2017 begrote maatregelen niet kunnen worden uitgevoerd én doordat er al maatregelen zijn uitgevoerd in het Gresco jaarplan 2018. Daarnaast kunnen sportcentrum Kardinge en de muziekschool Vrijdag niet worden verduurzaamd omdat er op dit moment plannen worden ontwikkeld voor de toekomst van beide gebouwen. Tot slot kunnen we, door gebruik te maken van onze eigen expertise, de bijkomende kosten voor het inhuren van adviseurs terugbrengen van 13% naar 9% van de investering.

Ervaringen uit het ‘24 gebouwen’ project leren ons dat verduurzamen van vastgoed specifieke kennis vraagt, die complex en kostbaar is. Het ‘24 gebouwen’ project is daarmee zeer waardevol geweest in de kennisontwikkeling voor de verduurzamingsopgave van ons vastgoed.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Door eigen gebouwen energieneutraal te maken, wil de gemeente Groningen het goede voorbeeld geven.

Financiële consequenties

Gresco jaarplan 2019-2020

Voor de komende periode hebben we geen aanvullend krediet nodig. We hebben nog voldoende kredietruimte voor dit moment. Er zijn wel verschuivingen binnen de deelbegroting aanwezig. Dit is dan ook de reden om u formeel een herziene begroting voor te leggen. U vindt de toelichting in het rapport en de bijlagen.

Resultaat

Het benodigde krediet voor het jaar 2019 is afgerond € 7,8 miljoen (prijspeil 2019). De besparing op onze energierekening die we met deze investering bereiken is afgerond € 821.000 (prijspeil 2019) per jaar. Deze bedragen zijn verwerkt in onze businesscase berekening waar rekening wordt gehouden met rente, indexen en een looptijd van 20 jaar. De kapitaalslasten van de investeringen en bijkomende kosten worden gedekt door de besparing op energie.

Samengevat:

Investering totaal:	€ 7.808.000
Besparing nominaal per jaar:	€ 821.000

Andere systematiek voor afschrijven op investeringen

De gemeenteraad heeft in november 2018 een gewijzigde Financiële Verordening vastgesteld (Financiële verordening gemeente Groningen, Raadsbesluit nr. 6j. 31 oktober 2018). Hierin is een

andere afschrijfsystematiek voor ons vastgoed toegepast die geldt voor het gehele Vastgoedbedrijf inclusief Gresco.

Hoe het was:

Gresco werkte binnen het vastgoedbedrijf met een afschrijvingsmethode die aansluit op de technische levensduur van een bepaalde energiebesparende maatregel: de investering schrijft af tot nul totdat vervanging nodig is. De kosten van afschrijving worden gedekt door de energiebesparing. Na deze periode investeert Gresco opnieuw volgens dezelfde systematiek. Dat kan nu niet meer als gevolg van de nieuwe verordening.

Hoe het wordt:

De energiebesparende maatregel die Gresco wil uitvoeren wordt nu afgeschreven op basis van de resterende levensduur van een gebouw. Bij een kortere looptijd dan de technische levensduur kan het betekenen dat een Businesscase (BC) niet meer financieel aantrekkelijk is en niet doorgaat. Bij een langere looptijd dan de technische levensduur ontstaat er financiële ruimte om de onderhoudsvoorziening te voeden.

Om deze theoretische kaders om te zetten naar een werkbare praktijk gaan we in 2019 dit nader uitwerken en implementeren in de financiële administratie. Daarnaast passen we uiteraard deze nieuwe rekenregels toe bij het nader uitwerken van een nieuwe BC. En wordt een BC nooit uitgevoerd als dit niet kostendekkend kan worden gerealiseerd. Daardoor is dit financieel gezien geen risico. Wel is het risico aanwezig dat we onder het regime van de nieuwe financiële verordening minder projecten tot uitvoer kunnen brengen dan onder het vorige financiële regime omdat een BC niet meer rendabel is.

24 gebouwen

Het krediet voor het 24 gebouwen project bedraagt voor de 1^e fase € 1,725 miljoen. We stellen voor dit krediet aan te vullen met een krediet van **€138.000 (1^e fase) en € 458.000 (tweede fase) voor afronding van de totale werkzaamheden. Het totaalkrediet wordt dan € 2.321.000;**

De kapitaalslasten van de 2^e fase worden, net als de 1^e fase, gedekt door energiebesparing en een bijdrage uit de bekleemde reserve (bijdrage uit onderhoudsbudget) Voor de 2^e fase wordt ook gebruik gemaakt van een structureel beschikbare aanvullende dekking.

Samengevat:

Investering totaal:	€ 2.321.000
Besparing nominaal per jaar:	€ 95.000
Uitname bekleemde reserve per jaar:	€ 8.000
Structureel benodigde middelen:	€32.500

Oorspronkelijk hebben we een grotere bijdrage uit structurele middelen begroot en toegekend **gekregen van € 90.000 per jaar voor de tweede fase. Dit omdat hier sprake is van een onrendabel deel.** Dit hebben we niet meer volledig nodig zoals uit de rapportage blijkt: een aantal oorspronkelijk gedachte maatregelen kunnen niet worden uitgevoerd. Dit betekent ook dat we kunnen volstaan met een lagere aanvullende dekking uit de structurele middelen. Na herziening van het project hebben we **voor de tweede fase nog maar € 32.500 nodig.**

We stellen voor het resterende bedrag van € 57.500 in te zetten voor werkzaamheden die wettelijk verplicht zijn en bijdragen aan het verduurzamen van ons eigen vastgoed. Het Vastgoedbedrijf is verplicht om alle gemeentelijke gebouwen van een energielabel te voorzien. Grotendeels is dat gerealiseerd maar voor circa 80 panden nog **niet. De kosten hiervan bedragen € 140.000 incidenteel en 14.000 structureel.** Daarnaast moet, voor zover nu bekend, nog een 2-tal panden in 2023 op energie

label C zijn gebracht conform wetgeving. De geraamde kosten daarvan bedragen circa € 60.000 incidenteel. Op dit moment onderzoeken we of er nog meer panden aan deze eis moeten voldoen. Op het moment dat we een compleet beeld hebben van de opgave wordt dit ter besluitvorming voorgelegd inclusief de mogelijk aanvullende financiering.

De totale kosten als omschreven kunnen met de structurele dekking van € 57.500 binnen 5 jaar worden gerealiseerd. De bestemming na 2023 kan op dat moment worden heroverwogen.

Begrotingswijziging inzake 1^e en 2^e fase 24 gebouwen:

Begrotingswijziging Investerings 2019						
Gresco jaarplan 2019-2020 en integrale aanpak 24 gebouwen						
Betrokken directie(s)	Vastgoedbedrijf					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Gresco jaarplan 2019-2020 en integrale aanpak 24 gebouwen					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
8.7 Overig Wonen	08. Wonen	Vastgoedbedrijf	I	596		596
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				596	0	596

Overige consequenties

De voorgestelde investeringen dragen bij aan de doelstelling 'Groningen energieneutraal 2035'. Door deze investeringen gaat niet alleen de energierekening naar beneden, maar dragen we ook bij aan minder CO2 uitstoot, maken we stappen naar een aardgas-loze toekomst en worden ook de onderhoudslasten en beheerkosten verlaagd. Hierdoor worden de bedrijfslasten van de gemeentelijke organisatie verlaagd en wordt ook een bijdrage geleverd aan de bezuinigingstaakstelling op het eigen vastgoed.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Peter den Oudsten

Diana Starmans

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.