

Vastgoedbedrijf gemeente Groningen



Jaarplan verduurzaming maatschappelijk vastgoed
(Gresco)

2023 - 2024

Actuele ontwikkelingen en projecten

1. Inleiding

De verduurzaming van het maatschappelijk vastgoed is een omvangrijke langjarige opgave. Voor de aanpak hiervan is de routekaart 'Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed' (registratienr. 562451-2021 dd. 16 februari 2022) vastgesteld, met de opdracht om in 2024 een uitvoerings- en investeringsprogramma ter besluitvorming voor te leggen. Het 'Paris Proof' maken van de gemeentelijke panden -als ambitie in de routekaart- zal in essentie, gelet op de gemiddelde leeftijd van meer dan 40 jaren, per saldo vernieuwing of volledige renovatie met zich mee brengen. Vanuit dit perspectief is in de routekaart, aansluitend bij de landelijke routekaarten, ook geconstateerd dat het verstandig is om de aanpak van de voorraad te integreren in bestaande programma's. Zo wordt de verduurzamingsopgave voor de scholen, die onlangs zorgvuldig in beeld is gebracht, geïntegreerd in het nieuw op te stellen Integraal Huisvestingsprogramma Onderwijs (2023). Daarmee kan via programmasturing verduurzaming, vernieuwing en renovatie hand in hand lopen met politieke en bestuurlijke wensen en uitgangspunten van het desbetreffende programma.

De integrale verduurzamingsopgave naar 'Paris Proof' vraagt een lange adem en forse onrendabele investeringen (voor de gemeente Groningen alleen al honderden miljoenen). Bij dergelijke opgaven bestaat het gevaar dat de omgang van de opgave en onzekerheden leiden tot stilstand. In het voorliggende jaarplan kiezen wij bewust voor actie en opschaling. We bouwen enerzijds gestructureerd aan het uitvoeringsprogramma voor de lange termijn, door de bouwvoorraad op objectniveau te onderzoeken, de organisatie en monitoring op te schalen en pilots ter hand te nemen. Met deze pilots wordt voor de gemeenteraad heel concreet de opgave naar 'Paris Proof' inzichtelijk en afweegbaar gemaakt. Anderzijds willen we opschalen in het nemen van maatregelen voor de korte termijn. Dit betreft de zichzelf terugverdienende, zogenoemde 'no regret' maatregelen.

Door als scope voor de korte termijn verduurzamingsmaatregelen dezelfde lijn te hanteren als benoemd in de routekaart 'Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed' verbreden we op een natuurlijke wijze de aanpak zoals de Gresco dit deed voor een deel van de panden. Hiermee geven we invulling aan de onderzoeken genoemd in het laatste jaarplan Gresco vastgesteld op 7 oktober 2020. Hierin was aangegeven dat de Gresco-systematiek binnen de huidige kaders eindig is en wilden we onderzoeken of we de scope konden verbreden.

In dit jaarplan informeren we u in hoofdstuk 2 over diverse ontwikkelingen in de verduurzamingsopgave, waaronder de energieprijzontwikkelingen en alles wat daarmee samenhangt. Vervolgens benoemen we in hoofdstuk 3 alle stappen die we vanuit de routekaart zetten inclusief onze aanpak om op te schalen in het nemen van zogenaamde 'no-regret' maatregelen voor de korte termijn. Hiervoor wendten we de gereserveerde middelen in de begroting aan ter dekking van benodigde inhuur expertise, capaciteit en onderzoek. Als laatste hebben we in hoofdstuk 4 een omvangrijk investeringspakket geformuleerd van meer dan 7 miljoen euro. Om dit uit te kunnen voeren vragen wij u het bestaande doorlopende krediet voor de uitvoering van businesscases te verhogen met € 5.138.000 en dit te dekken uit de besparingen op de energierekening. In bijlage 1 vindt u een overzicht van alle projecten.

2. Algemene ontwikkelingen

In dit hoofdstuk gaan we in op de actuele Europese en landelijke en gemeentelijke ontwikkelingen die invloed hebben op onze verduurzamingsopgaven. Ook gaan we in op de energieprijzontwikkelingen en alles wat daarmee samen hangt.

2.1 Europese en landelijke ontwikkelingen

Op de klimaatconferentie in Parijs in 2015 is op wereldschaal een klimaatakkoord bereikt. Deze afspraken zijn leidend gemaakt bij de Europese aanpak van klimaatverandering. De Europese Commissie wil dat de EU een voortrekkersrol speelt bij de uitvoering van dat akkoord en de inspanningen om de CO₂-uitstoot terug te dringen. In 2019 heeft de Europese Commissie daarom de Green Deal gepresenteerd en spraken de EU-lidstaten af dat de EU in 2050 uiteindelijk klimaatneutraal moet zijn. Nederland heeft deze afspraken vertaald naar de een doelstelling om in 2030 49% CO₂ verlaging te realiseren en in 2050 95% besparing ten opzichte van de uitstoot in 1990.

In juli 2021 heeft de Europese Commissie een reeks voorstellen gepresenteerd om de EU-wetgeving te actualiseren onder het pakket; Fit for 55%. Met dit pakket aan maatregelen wil de EU de doelstelling realiseren om in 2030 de uitstoot van broeikasgassen met minimaal 55% te verlagen ten opzichte van 1990. Dit is een verscherping van de eerdere doelstellingen, die Nederland vertaald heeft naar een ambitie om in 2030 60% CO₂ reductie te behalen ten opzichte van 1990. Deze doelstelling moet zorgen voor een versnelling van de opgave.

Als een van de uitwerkingen van het pakket; Fit for 55%, is in april 2022 door de Europese Commissie het voorstel gedaan om een renovatieverplichting in te stellen. Met deze verplichting zou per jaar minimaal 3% van het vloeroppervlak van al het (maatschappelijk) vastgoed gerenoveerd moeten worden naar een nieuwbouwenenergie prestatienorm. Europa werkt momenteel aan het implementeren van deze verplichting voor bestaande gebouwen, waardoor naar verwachting 15% van het vastgoed vóór 2030 moet worden aangepakt en de volgende 25% vóór 2034. Gebouwen met het hoogste energiegebruik moeten daarbij als eerste worden aangepakt. Daarnaast verwachten we dat gebouwen met energielabel G in 2027 en label F in 2030, worden verboden. In oktober 2022 kwam het Ministerie van BZK met een uitwerking van dit beleid. De voorgestelde aanpak bestaat uit een pakket met normen, beprijzen, subsidiëren, ondersteunen en financieren. Zoals het er nu naar uitziet gaat er tot 2030 afhankelijk van het type gebouw een renovatie standaard gelden van A++ en A+++.

Dat wil zeggen dat als een gebouw wordt gerenoveerd, deze meteen naar een hoge standaard gerenoveerd moet worden.

Bovenop de landelijk doelstelling heeft uw raad zich ten doel gesteld om als Gemeente in 2035 volledig CO₂-neutraal te zijn. Reden te meer om dit onderwerp met voortvarendheid op te pakken.

Verwachte verzwaring bestaande wet- en regelgeving

Naast nieuwe wet- en regelgeving verwachten we dat ook diverse bestaande wet- en regelgeving herzien gaat worden om een bijdrage te leveren aan de verscherpte doelstellingen. Zo is de verwachting dat de verplichtingen genoemd in het Activiteitenbesluit Milieubeheer, vanaf het moment dat deze per 1 juli 2023 onder de Omgevingswet gaan vallen, ook worden verzwaald. Een voorbeeld hiervan is de zogenaamde EML-plicht (voorgeschreven Erkende Maatregelenlijsten Energiebesparing met een terugverdientijd van 5 jaar). Ook wel de energiebesparingsplicht genoemd. Deze plicht bestaat al en wij zijn momenteel druk bezig om de betreffende gebouwen aan alle verplichtingen hieruit te laten voldoen (zie hiervoor hoofdstuk 4). Als op dit punt nieuwe voorschriften worden geformuleerd, zullen we onze bouwvoorraad hier op controleren en anticiperen in de uitvoering.

Subsidies en regelingen

Om alle doestellingen te halen werkt het rijk aan regelingen om de verduurzaming te versnellen. In de praktijk zien we nog weinig oplossend vermogen in de regelingen. De regelingen die beschikbaar komen leveren een, in onze ogen, beperkte bijdrage aan de opgave. Een voorbeeld hiervan is de DUMAVA regeling.

Het rijk heeft begin oktober 2022 de subsidieregeling voor de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) geopend. Doel van deze subsidie is het stimuleren van investeringen in energiebesparende maatregelen om zo het internationaal gestelde doel van een CO₂-reductie van 55% in 2030 en 95% in 2050 te behalen. Deze subsidieregeling kan aangevraagd worden voor gebouwen (van 10 jaar en ouder) die eigendom zijn van maatschappelijke instellingen, inclusief monumenten. Het betreft dus een grote groep eigenaren die aanspraak kan maken op deze subsidie. Dit loopt van decentrale overheden (gemeenten, provincies en waterschappen) tot zorginstellingen (ziekenhuizen, verpleeghuizen en verzorgingshuizen) en van culturele en religieuze sectoren (poppodia, kunstcollectieven, theaters en kerken) tot stichtingen en verenigingen met maatschappelijk vastgoed (dorpshuizen, sportkantines etc.). De regeling is een tegemoetkoming in de kosten. In totaal is er in de eerste tranche € 150 miljoen beschikbaar volgens het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. De vergoeding is maximaal 30% van de investering in de verduurzaming. Functieverbetering of onderhoud valt buiten de vergoeding. De regeling is teleurstellend omdat de financiële bijdrage per pand beperkt is, de totale subsidiepot klein en de systematiek van indiening en verantwoording niet aansluit bij de praktijk van het vastgoedinvesteringen/cycli. Onverlet de beperkte werkbaarheid van de regeling hebben we toch meerdere aanvragen ingediend, waarbij we - gedwongen door de systematiek - tevens anticiperen op projecten waar nadrukkelijk nog nadere college- en raadsbesluitvorming over moet plaatsvinden. (zie bijlage 2)

Naast DUMAVA bestaat nog steeds de mogelijkheid SDE++ (Stimulering Duurzame Energieproductie en Klimaattransitie subsidie) aan te vragen. Met deze subsidie kunnen aanvragers 15 jaar lang een vergoeding krijgen per opgewekte KWh energie. We zien echter dat de vergoedingen per KWh jaarlijks verder afgebouwd worden waardoor het voor kleine aansluitingen niet meer rendabel is omdat de regeling zeer arbeidsintensief is vanwege de vele administratieve voorwaarden. Alleen voor projecten met veel zonnepanelen zoals we momenteel aanleggen op het dak van de Duinkerkenstraat 45 en 47 is dit rendabel.

2.2 Energieprijsontwikkeling

De energiemarkt is momenteel bijzonder grillig waardoor het lastig is om goede prognoses te geven over prijsontwikkelingen op midden- en langere termijn. Sinds de oorlog in Oekraïne zijn de prijzen fors gestegen. Dit zal voor onze gemeentelijke energieaansluitingen vooral in 2024 forse financiële gevolgen hebben, omdat we dan zowel elektra als gas opnieuw moeten inkopen, tegen de dan geldende marktprijzen.

Gezamenlijke inkoop

We kopen onze energie gezamenlijk in met het inkoopcollectief GGPG (Groninger gemeenten en Provincie Groningen). Voor 2022 hadden we de energie al geruime tijd voor de energiecrisis ingekocht en verwachten we enig voordeel door het verlaagde BTW tarief dat medio 2022 is ingevoerd en de compensatie op de energiebelasting voor een aantal aansluitingen. Hierdoor is er een reële kans dat we het jaar 2022 af te kunnen sluiten met een positief saldo op het gemeentelijk energiebudget.

Voor 2023 had het inkoopcollectief ook, voordat de energiecrisis begon, ca 80-85% van het volume ingekocht. Om het resterende inkoopvolume (en daarmee de gemiddelde prijs) te beperken, hebben de deelnemers van GGPG de ambitie uitgesproken om het verbruik te reduceren. Dit hebben we

vastgelegd in een convenant. Het streven is om met ingang van 2023 15% reductie op het gasverbruik te bereiken en 10% reductie op het elektraverbruik. Over de concrete maatregelen tot reductie van energieverbruik zult u in een afzonderlijke brief geïnformeerd worden. Door deze ambities te betrekken in de onderhandelingsgesprekken met de energieleveranciers, hebben we voor 2023 een gemiddeld zeer laag inkooptarief weten vast te leggen.

De gunstige inkoop geldt niet voor de tarieven die we betalen voor de warmtenet aansluitingen. Deze prijzen zijn gekoppeld aan de gasprijzen en zullen fors stijgen per 2023. Bij het schrijven van deze notitie zijn de bedragen nog niet bekend. We rekenen vooralsnog op een verdubbeling van de tarieven.

We verwachten vooralsnog voor 2023 -eventueel met de inzet van de hiervoor bestemde reserve- de sterke stijging van kosten van warmte- op te kunnen opvangen door de reductie van de kosten bij de gas en elektra inkoop. Alles natuurlijk met een slag om de arm omdat de tarieven bij het schrijven van deze notitie nog niet vastliggen.

Voor 2024 ligt de situatie compleet anders. Voor 2024 en verder moet alle energie nog worden ingekocht. Het gascontract moet daarbij tevens opnieuw Europees worden aanbesteed. Ook moet elektra vanaf 2024 en verder opnieuw worden ingekocht. Beide zullen moeten worden ingekocht tegen de dan geldende markttarieven. Gezien de lastige marktsituatie willen we de aanbesteding voor gasinkoop en de onderhandelingen rondom de energie-inkoop zo vroeg mogelijk in 2023 uitvoeren.

Het is realistisch om een enorme verhoging van de energiekosten te verwachten, omdat de inkooprijzen van de afgelopen jaren historisch laag waren. Vooralsnog is het realistisch om met ingang van 2024 rekening te houden met tenminste een verdubbeling van de kosten ten opzichte van de begroting 2023 (energiebegroting is ongeveer € 7 miljoen).

2.3 Aanpassingen gemeentelijke regels en parameters

In deze paragraaf informeren wij u over een aantal (financiële) ontwikkelingen die invloed hebben op de uitvoerbaarheid van het jaarplan.

Financiële Verordening 2022

Een belangrijke ontwikkeling voor de uitvoering van verduurzamingsmaatregelen is de aanpassing van de gemeentelijke financiële verordening. In de tot voor kort vigerende financiële verordening was het niet mogelijk een investering in verduurzaming te activeren op basis van de technische levensduur van de maatregel. Een investering moest worden afgeschreven op basis van de resterende administratieve levensduur van het hele pand. Hierdoor was het bij objecten met een korte resterende (administratieve) levensduur (kleiner dan 10-15 jaar) niet mogelijk om op basis van een haalbare businesscase te investeren. Mede daarom hebben we in het vorige Gresco jaarplan aangegeven te gaan onderzoeken of we richtlijnen op kunnen stellen hoe om te gaan met het activeren van kosten met betrekking tot het gemeentelijk vastgoed en levensduurverlenging van het vastgoed, hetgeen met vereende krachten van de betrokken directies is gelukt.

Met het vaststellen van de financiële verordening 2022 van de gemeente Groningen is de beleidsnotitie: 'activeren, afschrijven, en levensduur verlenging 2022' van kracht geworden. Voor de verduurzaming van het vastgoed is dit een belangrijke mijlpaal omdat dit besluit ruimte geeft voor meer businesscases. In deze notitie staan kaders waarbinnen de levensduur van panden verlengd mag worden. Dit onder de voorwaarde dat onderbouwd wordt middels een assessment dat de verlenging van de levensduur past bij de staat van het gebouw. Ook is meegenomen dat het voldoen aan wet- en regelgeving een reden is om maatregelen te mogen activeren. Deze mogelijkheid hebben we direct

toe kunnen passen in dit jaarplan voor de financiering van de wettelijk verplichte verduurzamingsmaatregelen. Als laatste is in de verordening opgenomen dat zonnepanelen mogen worden aangemerkt als roerende goederen. Daarmee kunnen deze afzonderlijk worden afgeschreven over een periode van 20 jaar. Dit besluit maakt dat we in dit jaarplan diverse projecten hebben kunnen opnemen die voorheen niet uitgevoerd konden worden. Kortom de aanvullingen opgenomen in de financiële verordening 2022 dragen positief bij aan het kunnen uitvoeren van meer businesscases bij het verduurzamen van de panden.

Verhoging plafond bestemmingsreserve Gresco

Het prognosticeren van verwachte energieverbruiken kent een aantal risico's en aannames die ervoor zorgen dat het voorspelde verbruik in de praktijk nooit precies uitkomt. (denk aan de weersinvloeden) Om deze reden is een bestemmingsreserve opgericht. De raad heeft vastgesteld dat deze reserve met maximaal € 300.000,- gevuld mag zijn. Van dit totaalbedrag is € 200.000 bedoeld voor meer verbruik in een relatief koud jaar en € 100.000 voor het opvangen van projectrisico's uit de business cases volgens de Gresco-systematiek.

Momenteel is de reserve maximaal gevuld (€ 300.000). Afhankelijk van het resultaat jaarrekening 2022 nemen we dit bedrag mee naar 2023. Vanwege de bijzondere marktomstandigheden en verwachte grote prijsstijging voor 2024 en verder, stellen we voor om eventuele positieve resultaten over de energie-inkoop 2022 en 2023 toe te voegen aan de bestemmingsreserve, ook als daarmee het door de raad vastgestelde plafond van de reserve wordt overschreden.

Parameter energiekosten in businesscases

Naast de problematiek die de energiecrisis te weeg brengt is er ook een positief effect van de prijsstijgingen te benoemen. In de doorrekeningen van de businesscases rekenen we de terugverdientijd van een investering uit met de energieprijzen die we vast hebben gelegd. In ons geval zijn tot en met 2023 prijzen van voor de energiecrisis. Wanneer we met ingang van 2024 de energie opnieuw in moeten kopen, verwachten we forse stijgingen. Door deze hogere tarieven toe te passen in onze businesscases worden de terugverdientijden beduidend korter.

Op dit moment rekenen met een gemiddelde van 0.14 €/kWh voor elektra en 0.68 €/M3 voor gas. De huidige markttarieven liggen echter vele malen hoger dan de vastgestelde prijzen die op dit moment betalen. Daarom hebben we onze energieadviseur van Hellemans consultancy gevraagd een middellange termijn verwachting af te geven voor zowel aardgas als elektriciteit. In het kort komt het erop neer dat, ver vooruit kijken erg moeilijk is gezien de huidige prijschommelingen. Maar dat in veel scenario's de prijzen op middellange termijn niet lijken terug te keren naar niveaus van voor de energiecrisis. Er worden voor de midden lange termijn nog steeds fors hogere prijzen voorspeld met een piek op de korte termijn. De doorkijk op de midden lange termijn lijkt uit te gaan van een gemiddelde prijs ergens in de buurt van 0,25 €/kWh elektra en 1,82 €/M3 aardgas.

Omdat het de verwachting is dat de energieprijzen langjarig hoger zullen blijven dan voor de crisis gaan we de businesscases theoretisch doorrekenen met deze midden lange termijn verwachting. Hierbij vinden we het te risicovol om de extreme prijsverwachtingen van de korte termijn te gebruiken. Voordat een businesscase in uitvoering gaat zullen we toetsen of de marktprijzen op dat moment mogelijk lager zijn dan deze aanname. Mocht dat het geval zijn zullen we die overnemen. Hiermee kunnen we op relatief veilige manier voorsorteren op de prijzen die we vanaf 2024 verwachten te moeten betalen. Deze aanpak zullen we in een volgend jaarplan evalueren wanneer we hopelijk een meer stabiele energiemarkt hebben.

3. Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk vastgoed

Begin 2022 is de 'Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed' vastgesteld door uw raad (registratienr. 562451-2021 dd. 16 februari 2022). In dit hoofdstuk lichten wij toe welke stappen we hierin de komende jaren gaan zetten. Een van de stappen die we met het aanbieden van dit jaarplan genomen hebben is het centraal aanbieden van alle ontwikkelingen en projecten waar we de komende twee jaar aan gaan werken. Dit betreft zowel projecten uit de aanpak routekaart in 2024 als korte termijn verduurzamingsmaatregelen. De integrale aanpak uit de routekaart vraagt honderden miljoenen investeringskrediet waarbij we alle panden één voor één langs moeten om integraal te verduurzamen. Omdat dit een langjarig zeer arbeidsintensief traject is kunnen we niet alle panden tegelijk aanpakken. Daarom willen we ook inzetten op no-regret maatregelen¹ voor de korte termijn met verduurzamingsprojecten over de hele maatschappelijk vastgoedportefeuille. Dus inclusief de zogenaamde split incentive ² panden die in de oorspronkelijke Gresco-systematiek buiten de scope vielen. In hoofdstuk vier benoemen we in een investering van in totaal meer dan 7 miljoen euro aan 'no-regret' businesscases die we de komende twee jaar uit willen gaan voeren.

3.1 Organisatie uitvoeringsprogramma

Begin 2022 is de Routekaart 'Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed' vastgesteld, met de opdracht deze in 2024 ter besluitvorming voor te leggen met een uitvoerings- en investeringsprogramma. De verduurzaming van het Maatschappelijk Vastgoed is een forse langjarige opgave en bestrijkt de hele eigen gemeentelijke vastgoedvoorraad. De aanpak reikt veel verder dan de gehanteerde gemeentelijke Gresco-systematiek, die zich in essentie toespitste op individuele zichzelf terugverdienende maatregelen van de panden waar we als gemeente zelf de energierekeningen betalen. De inzet van de voorliggende verduurzamingsopgave betreft de integrale (en onrendabele) verduurzaming van objecten tot het niveau 'Paris Proof'. In het scenario 'Paris Proof' maken gebouwen geen gebruik meer van een fossiele brandstof als energiebron en is tevens het energieverbruik gemaximeerd in kWh in relatie tot de functie en omvang van het pand. De verduurzamingsopgave wordt daarbij waar mogelijk gekoppeld aan lange termijn accommodatieplannen, zoals het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs, om zodoende verschillende gemeentelijke doelstellingen te combineren.

Omdat de verduurzaming van het vastgoed een enorme langjarige opgave betreft is naast de expertise opgebouwd vanuit de Gresco-systematiek meer capaciteit nodig om de ambitieuze doelen tot uitvoering te brengen. In de begroting 2023 is € 150.000,- (1,5 fte) aan structurele middelen meegenomen om de organisatie voor de verduurzamingsopgave structureel vorm te geven, naast de ca. 3 fte bestaande uitvoeringscapaciteit (medewerkers Gresco). De organisatiekosten gekoppeld aan de Gresco-systematiek (met onder andere de personeelskosten van de drie medewerkers) worden nu nog verdisconteerd in de diverse energiebegrotingen van de vakdirecties. We stellen voor om deze kosten toe te voegen aan het uitvoeringsprogramma verduurzaming maatschappelijk vastgoed. Dit leidt enerzijds tot minder vervuiling in de monitoring van energieverbruik in relatie tot de begroting, anderzijds doet het recht aan de feitelijkheid dat de inzet van deze medewerkers verder reikt dat Gresco businesscases. Deze begrotingswijziging is kostenneutraal, omdat het energiebudget wordt verlaagd en centraal terug keert.

¹ 'No-regret'-maatregelen zijn maatregelen die altijd verstandig zijn om uit te voeren. Deze zijn technisch betrekkelijk eenvoudig en snel uit te voeren. Verder kenmerken ze zich doordat ze relatief snel (binnen ca. 5-10 jaar) zijn terug te verdienen uit de besparing op je energierekening.

² Panden in eigendom van de gemeente, waarbij de huurder/ gebruiker de energierekening betaald.

3.2 Uitvoeringsprogramma verduurzaming maatschappelijk vastgoed

Zoals in de routekaart staat aangegeven werken we aan een uitvoerings- en investeringsprogramma verduurzaming maatschappelijk vastgoed dat we in 2024 ter besluitvorming aan uw raad voor willen leggen. Om dit te kunnen doen moeten we nog diverse stappen zetten. Hiervoor werken we aan diverse projecten waar in de begroting zowel incidentele als structurele middelen voor beschikbaar zijn gesteld. Aan het eind van deze paragraaf stellen wij voor om een meerjaren exploitatieproject te starten om alle benodigde onderzoek, capaciteit en expertise die nodig is voor deze verschillende projecten te financieren.

Vier pilot projecten:

In de routekaart hebben we aangegeven graag te willen leren hoe het in de praktijk werkt om bestaande panden 'Paris Proof'³ te maken. Het 'Paris Proof' maken van bestaande panden is ambitieus en vooral vanuit de theorie bedacht door onze adviseur Royal Haskoning/DHV. Door voor vier panden deze theorie in de praktijk te toetsen verwachten we een goed beeld te krijgen of de gestelde ambitie houdbaar is om uit te rollen over de hele vastgoedportefeuille. De beschikbaar gestelde middelen gebruiken we om deze onderzoeken te financieren.

Om een keuze te maken in de panden waarin we een pilot gaan starten is gekeken naar diverse uitgangspunten die invloed kunnen hebben op het onderzoek. Hierbij willen we in een zo breed mogelijk pallet de situatie bekijken. We hebben gekeken naar een spreiding van de panden in verschillende wijken of gebieden en naar verschillende functies van gebouwen. Daarnaast hebben we gekeken naar natuurlijke momenten met bijvoorbeeld groot onderhoud en mogelijke knelpunten in de functie of gebruik van de panden die we conform integrale aanpak gezamenlijk in beeld kunnen brengen. Dit heeft geleid tot het initiëren van pilotproject in de volgende panden:

- De hoofdlocatie van Stadsbeheer aan de Duinkerkenstraat; Dit pand staat op een industrieterrein en huisvest meerdere functies. (o.a. werkplaatsen, kantoren, opslag archieven). Daarnaast werkt stadsbeheer aan een visie op de bedrijfsvoering waarin ook kansen gezien worden om de huisvesting te optimaliseren. Verder staat op korte termijn veel groot onderhoud gepland voor deze locatie en liggen er meerdere uitdagingen voor de installaties door de elektrificering van het wagenpark.
- Het pand van het Noord Nederlands Toneel aan de Bloemsingel; Dit pand heeft een culturele functie aan de rand van de binnenstad met de specifieke kenmerken die bij dat gebruik horen. Verder is het een monument waaraan gebouw technisch nog weinig verduurzaamd is. Hierdoor heeft dit pand te maken met een relatief hoog energieverbruik waardoor het zeer wenselijk is om dit pand snel te verduurzamen.
- Het voormalige gemeentehuis Ten Boer aan de Hendrik Westerstraat; Dit pand staat in een van de dorpen buiten de stad en heeft een kantoorfunctie waar diverse instellingen gezamenlijk onder één dak gehuisvest zijn. Het pand is sinds zijn laatste functie als gemeentehuis maar beperkt aangepast aan de nieuwe functie waardoor het ruimtegebruik niet optimaal is. De huurders hebben de wens uitgesproken of dit beter aangesloten kan worden bij hun ruimtebehoefte. Daarnaast is dit een rijksmonument waar op korte termijn veel groot onderhoud gepland staat waaronder het vervangen van het rietdak. Dit is specifiek een natuurlijk moment omdat er pas over ca. 25-30 jaar weer een kans is om dit dak te verduurzamen.
- Sporthal Vinkhuizen aan de Radiumstraat; In deze wijk wordt momenteel en warmtenet aangelegd. We zien het als zeer waardevol om ervaring op te doen met het 'Paris Proof'

³ 'Paris Proof' gebouwen worden energieneutraal gemaakt en maken geen gebruik meer van een fossiele brandstof als energiebron. Tevens wordt het energieverbruik gemaximeerd tot een maximale kWh per m2 in relatie tot de functie en omvang van het pand.

maken van een pand dat is aangesloten op een warmtenet. Daarnaast willen we graag ervaring op doen met een sportaccommodatie vanwege de specifieke kenmerken met vloeren, installaties (bijv. douches) en sportvoorzieningen. Dit kunnen we goed combineren met gepland onderhoud.

Bij drie van deze panden zijn we in 2022 al begonnen met het opstarten van onderzoeken ondanks dat we deze keuze voor deze panden nog niet voorgelegd hadden. Reden hiervoor is onze inspanning om een DUMAVA subsidie aan te vragen. (zie bijlage 2) bij het schrijven van deze notitie weten we net dat helaas de Duinkerkenstraat is uitgeloot. We verwachten in januari of februari 2023 een besluit of de subsidie voor de Bloemsingel en Hendrik Westerstraat wordt toegekend. Dit zou dan een mooie bijdrage zijn in de uitvoeringskosten van deze pilots. De aanvraag voor de Duinkerkenstaat wordt mogelijk doorgeschoven naar de volgende tranche van de subsidie. Met de sporthal Vinkhuizen moeten we nog starten, we zullen ook voor dit pand een aanvraag doen in een eventuele volgende tranche van de DUMAVA subsidie.

Maatwerkonderzoeken en monitoring

Zoals aangegeven in de Routekaart werken we aan een uitvoerings- en investeringsprogramma dat we in 2024 ter besluitvorming aan willen bieden. Als onderlegger van de routekaart is een rapportage opgesteld door Royal Haskoning/DHV waarin de opgave en ambitie zijn gedefinieerd. De berekeningen in deze notie zijn gebaseerd op archetypes (ervaringscijfers) van gelijksoortige panden gekoppeld aan werkelijke vierkant meters. Om een gedegen keuze voor te kunnen leggen over het tempo, prioritering en bijbehorende investeringen zullen deze cijfers verder verdiept moeten worden. Dit is specifieke kennis die we moeten inhuren. Dit willen we begin 2023 aanbesteden. In deze aanbesteding vragen we ook een tool om de voortgang in doelstellingen te kunnen monitoren. De eerste doelstelling waarover een rapportage gevraagd wordt, is die die vanuit Europa waar het de ambitie heeft om voor 2030, 55% Co2 reductie te bepalen ten opzichte van het referentiejaar 1990. Om te kunnen bepalen welke maatregelen de grootste impact hebben en om de voortgang te monitoren is een CO2 monitoringstool essentieel. Belangrijk hierbij is dat veel gemeenten in Nederland momenteel aan dezelfde thema's werken, met een beperkt aantal bedrijven die hierin kunnen faciliteren. We zijn daarmee afhankelijk van de markt welk tempo hierin mogelijk is.

In hoofdstuk 2 noemden we bij de landelijke ontwikkelingen dat er wordt gewerkt aan een verplichte uitfasering van de slechtste energielabels door een renovatieverplichting in te voeren. Verwacht wordt dat panden met energielabel G in 2027 en label F in 2030 moeten zijn gerenoveerd. Deze wetgeving kan grote impact hebben op het investeringsprogramma voor de integrale verduurzaming. Daarom willen we direct beginnen met het voorsorteren op deze verwachte regelgeving. Dit willen we doen door voor alle gebouwen, ongeacht formaat en functie een energielabel in kaart te brengen om te gebruiken bij het prioriteren van panden in het uitvoeringprogramma.

De afgelopen jaren hebben we al voor veel panden de energielabels in kaart gebracht. Dit hebben we gedaan vanuit de verschillende wettelijke verplichtingen die hiervoor gelden. Onze eerste prioriteit was dat de maatschappelijk vastgoedportefeuille voldoet aan de verplichting om minimaal energie Label C te hebben voor onze kantoorgebouwen. Hier voldoen we inmiddels aan⁴.

Een andere verplichting is om per 2023 voor alle utiliteitsgebouwen en voor overheidsgebouwen met een minimale grootte van 250 m², die publiek toegankelijk zijn een energielabel aanwezig te hebben.

⁴ De kantoorgebouwen in de maatschappelijk vastgoedportefeuille waarbij de wettelijk minimale eis, energielabel C, van toepassing is voldoen hieraan. Voor een aantal strategische panden die formeel een functie kantoor hebben, maar in afwachting van een ontwikkeling, tijdelijk een alternatief gebruik kennen, wordt met de afdeling handhaving maatwerk afgesproken om kapitaalvernietiging te voorkomen bijvoorbeeld bij gepande sloop of herbestemming.

Deze datum lijken we helaas net niet te halen door capaciteitsproblemen bij het bedrijf waar we deze klus aan hebben gegund. We verwachten dat de laatste labels in deze verplichting medio 2023 gereed zijn.

Naast de verplichtingen zijn er ook diverse gebouwen waar we dit moment geen wettelijke noodzaak hebben om een energielabel aan te vragen. Denk aan monumenten, gebouwen kleiner dan 50 vierkante meter of gebouwen met gebruiksfunctie waarin niet wordt verwarmd of gekoeld ten behoeve van mensen. Voor deze gebouwen is de kans groot dat ze een energielabel F of G hebben. Vandaar we dat de komende periode willen gebruiken om ook voor deze panden een energielabel aan te vragen. Dit is een niet te onderschatten klus die veel vraagt van de organisatie. Naast het aanbesteden van de werkzaamheden vraagt dit ondersteuning bij het theoretisch onderzoek van tekeningen, interviews met gebruikers en gebouwbeheerders en een scan ter plaatse. De beschikbare labels van alle panden gaan we vervolgens gebruiken bij advisering over de prioritering van het uitvoerings- en investeringsprogramma in 2024.

Project no-regret verduurzamingsmaatregelen

Naast het inzetten op de integrale verduurzamingaanpak uit de routekaart “verduurzaming maatschappelijk vastgoed” willen we ook inzetten op korte termijn verduurzamingsmaatregelen. Dit willen we doen door fors in te zetten op ‘no-regret’ verduurzamingsmaatregelen. Deze maatregelen zijn een mooie aanvulling op de integrale verduurzaming die een heel ander ritme kent. De afgelopen jaren is door de Gresco ook al ingezet op dergelijke maatregelen. Echter moesten die werken vanuit een beperkte scope over iets meer dan de helft van de maatschappelijk vastgoedpanden. De zogenaamde ‘split incentive’ panden pasten niet binnen de kaders. Door het vaststellen van de financiële verordening 2022 en het positieve effect die de huidige hogere energieprijzen hebben op de terugverdientijd van de businesscases (zie hoofdstuk 2) zien we mogelijkheden om ‘no-regret’ businesscases uit te voeren over de alle maatschappelijk vastgoed panden. Dit geldt vooral voor de ‘split incentive’ panden waarin vaak nog relatief weinig maatregelen zijn uitgevoerd.

Doel van het project ‘no-regret’ verduurzamingsmaatregelen is het uitvoeren van maatregelen die zichzelf snel terugverdienen, betrekkelijk eenvoudig zijn uit te voeren en die een verstandige integrale verduurzamingaanpak niet in de weg staan. Het is een ambitieus meerjarenproject waarin we ongeveer 300 vastgoedobjecten waarvan wij eigenaar zijn, ‘no-regret’ willen verduurzamen. De strategische vastgoed panden en panden waar een ontwikkeling (nieuwbouw of renovatie) binnen 10 jaar gepland staan nemen we niet mee in deze scope. We definiëren no-regret maatregelen als maatregelen die altijd verstandig zijn om uit te voeren. Deze zijn technisch betrekkelijk eenvoudig en snel uit te voeren. Verder kenmerken ze zich doordat ze relatief snel (binnen ca. 5-10 jaar) zijn terug te verdienen uit de besparing op je energierekening. Ook het aanleggen van zonnepanelen zien we als een ‘no-regret’ maatregelen vanuit de gedachte in de financiële verordening 2022 dat ze worden gezien als roerende goederen doordat ze verhuisbaar zijn.

Vanuit de wettelijke energiebesparingsmaatregelen (EML) (zie ook hoofdstuk 2) hebben we al ervaring opgedaan met het werken met een maatregelenpakketten die zich altijd terug verdienen. Deze plicht geldt op dit moment maar voor een beperkt aantal gebouwen, dat mogelijk door nieuwe regelgeving in 2023 uitgebreid wordt. We willen deze ervaring gebruiken door als basis deze EML maatregelenlijst te gebruiken waardoor kunnen we twee vliegen in een klap kunnen slaan. Ten eerste kunnen we snel anticiperen op veranderingen in de wet en daarnaast hebben we een leidraad die we kunnen volgen bij het no-regret verduurzamen (denk daarbij aan maatregelen als LED verlichting, aanwezigheidsmelders, en warmte terugwin oplossingen). Naast de EML maatregelen willen we per

pand onderzoeken of deze geschikt zijn om zonnepanelen op aan te brengen⁵ en willen we anticiperen op mogelijke koppelkansen met geplande vervangingen vanuit het meerjarenonderhoud.

Met dit meerjarenproject willen we als eerste alle huurders en gebruikers van de panden -die in de oorspronkelijke Gresco-systematiek buiten de scope vielen- de kans geven gezamenlijk met ons verduurzamingsmaatregelen uit te voeren (de zogenaamde split incentive panden). Denk hierbij aan buurthuizen, cultuurpanden en sommige sportaccommodaties. Daarna willen we ook alle andere panden in stappen bij langs omdat we verwachten dat daar nieuwe mogelijkheden zijn ontstaan door de vaststelling van de financiële verordening 2022 en het doorrekenen van de businesscases met de hogere energieprijzen in de huidige markt.

Met dit meerjarenproject kunnen we anticiperen op verduurzamingsvragen die we steeds vaker krijgen van gebruikers van panden. Dit zijn bijvoorbeeld vragen of we kunnen helpen bij met het plaatsen van zonnepanelen of het doorvoeren van besparende maatregelen als LED verlichting en regeltechniek in de installaties. In sommige gevallen wordt zelf gevraagd naar vervroegde vervangingen met als doel om energie te besparen. Tot op heden konden we voor gebruikers van panden met een energiemeter op hun eigen naam weinig betekenen. Met de het meerjarenproject “no-regret” verduurzamingsmaatregelen willen hier wel in gaan ondersteunen.

De maatwerkonderzoeken en bijbehorende businesscases willen we voor de gebruikers kosteloos uitvoeren. Dit om de drempel om te gaan verduurzamen zo laag mogelijk te maken. Daarom reserveren we voor dit programma een fors budget, dat we gebruiken om per pand deze businesscase in kaart te brengen. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk gaan we in op dekking van deze kosten. Het is vervolgens -in het geval we spreken over split incentive panden- aan de huurder of gebruiker om te besluiten of ze uitvoering willen geven aan de maatregelen.

Voor alle businesscases geldt dat we bij uitvoering, deze terug moeten kunnen verdienen uit de besparing op de energierekening. Omdat we bij ‘split incentive’ panden, geen dekking hebben voor de investering uit onze eigen energiebudgetten vragen we de gebruikers als tegenprestatie om dit vanuit hun besparing op het energiebudget te vergoeden. Dit leggen we dan vast in een allonge op de huurovereenkomst over de looptijd van de terugverdientijd. In principe is de investering hiermee voor de gebruiker kostenneutraal en heeft hij het volledige voordeel zodra de terugverdientijd is verstreken. Wij ontzorgen de huurder of gebruiker hiermee volledig. Verder zullen we de gebruikers wijzen op (de beperkte) subsidiemogelijkheden die wij als gemeente niet kunnen aanvragen zoals de BOSA regeling bij sportpanden. Dit zal de huurder of gebruiker dan zelf moeten aanvragen.

Het uitvoeren van dit meerjarenproject lijkt een quick-win maar vraagt een enorme inspanning in capaciteit en expertise. We zullen in een relatief korte periode ca. 300 gebouwen moeten bezoeken, inspecteren, businesscases doorrekenen en maatregelen uitvoeren. Voor ongeveer een derde van deze panden is sprake van een split incentive. Deze omvang vraagt een projectaanpak dat volledig gericht is op deze opgave. Een projectteam zal naast projectleiding ook expertise moeten inhuren om de maatregelen te inventariseren en door te rekenen. Deze werkzaamheden zijn aanbesteding plichtig, waarschijnlijk Europees. Ook voor de uitvoering zullen aannemers geselecteerd moeten worden in een openbare procedure. In de huidige marktomstandigheden waar iedereen aannemers zoekt voor het uitvoeren van energiebesparingsmaatregelen en een arbeidsmarkt waarin veel meer vraag is naar verduurzamingsexpertise dan aanbod is onze reële verwachting dat we niet eerdere dan eind 2023 de eerste maatregelen uit kunnen voeren.

⁵ Vanuit de Gresco zijn veel daken al voorzien van zonnepanelen. De zogenaamde ‘split incentive’ panden vielen buiten hun mogelijkheden waardoor daar veel minder gerealiseerd zijn. Wij verwacht vooral op die daken nog veel zonnepanelen aan te kunnen brengen.

Vanwege de enorme omvang is niet mogelijk om met alle panden tegelijk te gaan starten. We stellen voor een werkwijze te kiezen waarbij we telkens 10 panden in portefeuille hebben waarvoor we businesscases openstellen. In parallel spoor kunnen deze uitgevoerd worden waar we ook telkens ongeveer 10 projecten gelijktijdig in uitvoering kunnen hebben. Hierbij willen we beginnen met de zogenaamd split incentives die we eerder al genoemd hebben. Bij deze panden is de vraag en de impact van de maatregelen het grootste. Als eerste willen we de buurt- en dorpshuizen benaderen, gevolgd door sportverenigingen en cultuurinstellingen die huren van de gemeente. Daarna gaan we de panden met een gemeentelijke energierekening nog een keer langs. Hier verwachten we wel minder additionele maatregelen te vinden dan bij de split incentive panden vanwege de maatregelen die al zijn genomen vanuit de Gresco.

In de wijken Paddepoel, Selwerd en Vinkhuizen wordt hard gewerkt aan het uitrollen van warmtenetten. Als maatschappelijk vastgoed eigenaar willen we het goede voorbeeld geven door onze gebouwen hierop aan te sluiten. Een natuurlijk moment hiervoor is logischerwijs als we een pand integraal gaan verduurzamen. Het kan alleen soms nog jaren duren voordat deze panden in de planning staan. Het aansluiten van panden op de warmtenetten kunnen we ook benaderen als een no-regret maatregel. Zeker als we de kosten voor het aanpassen van de installaties in de gebouwen gedeeltelijk terug kunnen krijgen via de DUMAVA subsidie. Vandaar dat we voorstellen om binnen dit meerjarenprogramma een eigen spoor uit te zetten voor de panden in de wijken Paddepoel, Selwerd en Vinkhuizen. Deze panden willen we net als in bovenstaande aanpak no-regret verduurzamen, met als aanvulling een onderzoek naar aansluiting op het warmtenet. Omdat dit heel specifieke expertise vraagt gaan we voor de panden in de deze wijken -ongeacht wie de energiemeter op naam heeft- parallel aan de andere aanpak een deelproject starten met de intentie om hiervoor middels een DUMAVA subsidie 30% cofinanciering aan te vragen.

Dekking projecten uitvoeringsprogramma:

Gezien de enorme ambities zijn we voor projectleiding, inhuur expertise en onderzoek de komende jaren een forse bedragen nodig. In de begroting is de dekking hiervoor reeds voorzien. Alleen loopt de dekking niet synchroon met de prognose wanneer we welke midden nodig zijn. In de onderstaande tabel geven we de prognose in de uitvoering en het verloop van de dekking. We willen dit verschil oplossen door de dekking onder te brengen in een meerjarig exploitatieproject voor in totaal 2.1 miljoen euro tot 2026.

Meerjarig exploitatieproject routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed					
Looptijd 2023-2026					
Naam (bedragen x € 1.000)	Totaal	Uitgaven			
Naam: routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed	budget	2023	2024	2025	2026
Kosten					
Dashboord/maatwerkadvies	200	100	100		
Doorontwikkeling investeringsprogramma (kostenanalyse maatwerkadvies)	400	100	100	100	100
Onderzoek en capaciteit "no regret" verduurzamingsmaatregelen	1.000	250	300	250	200
Panden PSV wijk 'no regret' en aansluiting op warmtenet"	400	100	100	150	50
Energielabels panden	100	50	50		
Totaal	2100	600	650	500	350
Dekking	Totaal	Dekking			
	budget	2023	2024	2025	2026
Routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed (i)	600	200	200	200	
Routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed (s)	1500	500	500	500	0
Totaal	2100	700	700	700	0

'No-regret' projecten 2023-2024

In dit hoofdstuk informeren wij u over de voortgang van de lopende projecten uit het vorige jaarplan Gresco (vastgesteld op 7 oktober 2020) en benoemen we alle nieuwe 'no-regret' projecten. Omdat we de komende 2 jaar fors in willen zetten op 'no-regret' maatregelen hebben we voor meer 7 miljoen euro aan investeringen begroot om vele businesscases uit te kunnen voeren. Deze hoeveelheid kunnen we niet allemaal tegelijk opstarten. Zoals in hoofdstuk 3 al staat aangegeven willen we beginnen met de zogenaamde 'split incentive panden'. Daarnaast zullen we ook direct starten met de wettelijke verplichte maatregelen waarvoor de we uitvoering al voorbereid hebben.

De resterende ruimte in het bestaande krediet voor verduurzamingsmaatregelen is onvoldoende. Aan het eind van dit hoofdstuk geven we de analyse waar we staan en hoeveel aanvullend krediet we nodig zijn. We hebben in dit hoofdstuk de projecten voor 2023-2024 onderverdeeld in een aantal categorieën met vergelijkbare projecten. Voor de volledigheid is in bijlage 1 een totaaloverzicht van de onderstaande categorieën opgenomen met alle projecten.

4.1 Projecten jaarplan Gresco 2020-2021

In het vorige jaarplan van de Gresco hebben we aangegeven dat we door de verandering in de financiële verordening in 2018, van componenten methode naar object methode, veel projecten niet meer pasten binnen de Gresco-systematiek. Helaas is bij de uitwerking van een aantal projecten, waarvan we dachten dat ze wel binnen de kaders pasten, gebleken dat de terugverdientijd bijvoorbeeld door prijsstijgingen van materialen niet meer binnen de administratieve levensduur van het betreffende pand rendabel was. Inmiddels is de financiële verordening 2022 vastgesteld die ons in staat stelt onder voorwaarden de administratieve levensduur van een pand te verlengen. Hierdoor zijn deze businesscases wel weer haalbaar geworden. Daarnaast lopen er nog een aantal projecten die nog afgerond moeten worden. Deze projecten hebben we onder de noemer 'projecten vorig jaarplan' meegenomen in het overzicht met nieuwe projecten voor 2023-2024.

We hebben in de afgelopen periode een groot aantal projecten uit kunnen voeren. Daarbij hebben we hele positieve resultaten gezien bij het toepassen van de relatief nieuwe techniek Artificial Intelligence (AI) ofwel kunstmatige intelligentie (slimme regeltechniek in de panden). Bij de panden aan de Duinkerkenstraat 45, Gedempte Zuiderdiep 96 en Trompsingel 27 hebben we AI projecten uitgevoerd. Verder hebben we recent zonnepanelen weten te plaatsen op Parkallee 96, Elektronstraat 3, Iepenlaan 204, Koelandsdrift 20a, Geertsemaweg 3, Duinkerkenstraat 47, Oosterkade 14 en op het Zeefgebouw Suikerzijde. Als laatste hebben we nog drie LED projecten uitgevoerd aan de Duinkerkenstaat 45 en 47 en Hanzeplein 120.

Als laatste willen we de pilot waarbij we waterstof bijmengen op de cv installatie aan de Duinkerkenstraat nog even benoemen. Dit was een geslaagde pilot, omdat het gelukt is om de verwarmingsinstallatie voor een derde op waterstof te laten draaien. Echter bleek dat na monitoring het rendement fors lager was dan verwacht. Dit maakt dat deze techniek veel duurder is in de exploitatie dan alternatieve technieken. Daarnaast heeft vergunningverlening aangegeven geen definitieve vergunning te kunnen geven om de pilot in structurele vorm voort te zetten. Omdat de Duinkerkenstaat ook een van de panden uit in pilot 'Paris Proof' is, is onze verwachting dat het hele installatieconcept daar moet veranderen om het pand energieneutraal te maken. Gelet op de pilot moet voor nu worden geconstateerd dat op dit moment waterstofketels niet rendabel zijn voor kantoren ten opzichte van andere oplossingen. Vergunning technisch zijn er daarnaast nog geen kaders in wetgeving voor een omgevingsvergunning waardoor meer dan een pilot op dit moment niet mogelijk is. We zullen de ontwikkelingen rondom waterstofketels actief blijven volgen.

4.2 Projecten jaarplan 2023-2024

Voor het jaarplan 2023-2024 hebben we een ambitieus aantal projecten opgenomen. Als grootste uitdaging in de realisatie van deze projecten zien we de huidige markt. We merken dat zowel de benodigde capaciteit voor inhuur van expertise als ook uitvoeringscapaciteit (installateurs, ontwerpers en aannemers) lastig te vinden is door de grote vraag. Daarnaast zien we in de uitvoering een grillige markt met veel prijsstijgingen, het moeilijk leverbaar zijn van materialen (denk aan het chip tekort) en meer vraag dan aanbod bij aannemers. Hierdoor is het belangrijk om snel en flexibel te kunnen acteren. Offertes hebben bijvoorbeeld regelmatig een geldigheidsduur van een dag terwijl dit voorheen vaak een jaar geldig bleef. Hierdoor is weinig ruimte om op basis van offertes krediet aan te vragen. Daarom willen we voor een aantal projecten gaan werken vanuit een stelpost waarbinnen we businesscases uit kunnen voeren. Dit voorkomt dat we voor iedere businesscase een afzonderlijk aanvraag te hoeven doen en maakt dat we sneller kunnen schakelen. Onderstaand geven we per categorieën aan welke projecten we uit willen gaan voeren. In bijlage 1 kunt u de volledige lijst met projecten terug vinden.

Reguliere projecten

In deze categorie richten we ons op maatregelen die we goed solitair uit kunnen voeren. Dit betreft vooral het aanbrengen van zonnepanelen en de eerder genoemde Artificial Intelligence (AI) projecten (slimme regeltechniek in de panden). Vanwege de uitstekende resultaten die we zien in de eerste AI projecten, willen we hier de komende tijd fors op inzetten. Daarnaast reserveren we een klein krediet om aan te haken bij ontwikkelingen en koppelkansen met lopende projecten waar zich een verduurzamingskans voordoet. In totaal vragen we voor 21 projecten krediet met een totaal investeringsbedrag van ongeveer € 1.6 miljoen.

Zonnevoetpad

Dit project betreft het realiseren van een zonnevoetpad aan de Kolenkade op het Europapark. Voor het voetpad zal een 310 m² trottoir van stelconplaten worden vervangen door tegels met PV-panelen. Hiermee wordt gedemonstreerd dat we op een slimmere manier naar onze infrastructuur kunnen kijken ten gunste van de gemeentelijke doelstelling om CO₂ neutraal te zijn in 2035. In december 2021 is in een raadsbrief van het college ("Zonnevoetpad Kolenkade" met als kenmerk 585694-2021) gevraagd het zonnevoetpad uit te voeren onder de ruimte die er was binnen het Gresco jaarkrediet. Deze urgentie bestond omdat voor het einde van het jaar opdracht gegeven moet worden, anders zal een groot deel van de noodzakelijke dekking in relatie tot de subsidie vervallen. Het project wordt financieel vooral gedragen door de Europese subsidie 'Making City' en een bijdrage vanuit het programma Duurzaam Groningen. De kosten van het Zonnevoetpad zijn € 442.022,-. Dit wordt voor € 269.917,- gedekt uit de subsidie. Het resterende deel à € 175.105,- wordt gedekt door een incidentele bijdrage uit het programma Duurzaam Groningen van € 160.000,-, een SDE+ subsidie per jaar à € 859,- en de opwek van energie van het zonnevoetpad van circa € 3.831,- per jaar.

Voorheen onrendabele businesscases

Door het vaststellen van de financiële verordening 2022 zijn een aantal businesscase die voorheen door administratieve redenen niet rendabel waren nu onder voorwaarden wel mogelijk. Deze ontwikkeling maakt dat we een aantal oude businesscase hoofdzakelijk voor het aanbrengen van zonnepanelen herijkt hebben. Voor deze projecten moet nog wel conform verordening een toets plaatsvinden of de gebouwen voldoen aan de voorwaarden uit de verordening. Wij verwachten dat dit geen problemen op zal leveren. In totaal hebben we 8 projecten meegenomen met voor een gezamenlijke investering van ongeveer € 320.000,- .

Wettelijke verplichte EML maatregelen

In het kader van wet- en regelgeving zijn we verplicht om energiebesparende maatregelen uit te voeren in gebouwen met een groot energieverbruik. In het Activiteitenbesluit Milieubeheer is gesteld dat als een pand per jaar vanaf 50.000 kWh elektriciteit of 25.000 M3 aardgas verbruikt, het verplicht is om voorgeschreven energiebesparende maatregelen te nemen, als deze zich binnen 5 jaar terugverdienen. Dit is de energiebesparingsplicht. Daarbij is er ook een informatieplicht waarin er moet worden gerapporteerd welke energiebesparende maatregelen in beeld gebracht zijn en al zijn uitgevoerd. De partij die invloed heeft op het verbruik is verantwoordelijk voor de informatieplicht. Wij hebben 47 panden geselecteerd die binnen deze kaders vallen. Hiervoor hebben we voldaan aan de informatieplicht en moeten we nu overgaan tot de uitvoering. We hebben begroot dat het hier een totale investering van ongeveer € 695.000 betreft, die zich binnen 5 jaar terugverdiend. Doordat deze maatregelen, met het vaststellen van financiële verordening 2022, geactiveerd kunnen worden mogen we ze uitvoeren binnen de Gresco-systematiek en daarmee opnemen in dit jaarplan.

Echter zoals in hoofdstuk 2 bij ontwikkelingen staat aangegeven hebben we sterke aanwijzingen dat het aantal EML-maatregelen waar we aan moeten voldoen begin 2023 aangescherpt gaat worden. Om te voorkomen dat we ieder pand meerdere keren langs moeten om maatregelen uit te voeren, stellen we voor om een stelpost van € 500.000 te reserveren voor aanvullende maatregelen die genomen moeten worden vanuit de aanscherping van de wetgeving. Deze aanscherping kan nieuwe panden betekenen die verplicht aangepakt moeten worden, maar kan ook een aanpassing op de voorwaarden in gaan houden waardoor we in de reeds onderzochte panden meer moeten uitvoeren. Als indirect gevolg kan dit ook betekenen dat er panden zijn waar een huurder de informatieplicht heeft en wij vanuit de verhuurdemarcatie een aantal maatregelen moeten uitvoeren. De genoemde stelpost is bedoeld om snel te kunnen inspelen op deze ontwikkelingen, natuurlijk alleen als wordt voldaan aan alle geldende voorwaarden horende bij de Gresco-systematiek en de financiële verordening.

Meerjarenprogramma 'no-regret' verduurzaming maatschappelijk vastgoed

In hoofdstuk 3 hebben we de aanpak van het meerjarenprogramma no-regret verduurzaming toegelicht. Onderdeel van deze aanpak is het uitvoeren van businesscases conform Gresco-systematiek inclusief de voorwaarden gesteld in de financiële verordening 2022. In het jaarplan hebben we een stelpost van € 2.000.000,- gereserveerd om hier uitvoering aan te geven. Per project zal een check plaatsvinden of is voldaan aan alle voorwaarden voordat wordt overgegaan tot uitvoering.

Korte termijn energiebesparingen vanuit het gebruik.

Vanwege de urgentie die de energiecrisis meebrengt zijn de directies die verantwoordelijk zijn voor het energieverbruik van een pand, gevraagd besparende maatregelen vanuit het gebruik van de panden in kaart te brengen. Dit heeft geresulteerd in diverse maatregelen waarvan veel al zijn doorgevoerd. Een categorie maatregelen vraagt echter eerst een investering waarna de gebruiksmaatregel pas doorgevoerd kan worden. Een groot aantal van deze maatregelen kunnen mogelijk binnen de Gresco-systematiek gefinancierd worden. De verschillende directies zijn momenteel aan slag om businesscases hiervoor op te stellen. Denk bijvoorbeeld aan het isoleren/afdekken het zwembadwater buiten openingstijden en aanpassingen om temperaturen in specifieke ruimten of gebouw delen te kunnen beïnvloeden. In dit jaarplan nemen we een stelpost op van € 500.000,- waarbinnen we deze businesscases uit kunnen voeren. Omdat dit maatregelen zijn om het gebruik te kunnen beïnvloeden ligt de uitvoering bij de verschillende vak directies. Het programma verduurzaming heeft hierin een ondersteunende en faciliterende rol, en controleert en rapporteert of wordt voldaan aan de voorwaarden om financiering beschikbaar te stellen. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de voorwaarden als gesteld aan de Gresco-systematiek inclusief de voorwaarden in de financiële verordening 2022.

4.3 Benodigd krediet

Sinds de start van de Gresco zijn er een aantal separate kredieten aangevraagd. In totaal voor circa € 10 miljoen. In dit oorspronkelijke krediet zaten projecten als aanleg zonnepark Vierverlaten (deze is inmiddels verkocht) en het project 'aanpak 24 gebouwen'. Deze projecten zijn inmiddels afgesloten waardoor het huidige beschikbare krediet waarover we in dit jaarplan rapporteren € 5,3 miljoen is. Binnen dit krediet zijn tot en met heden de volgende kosten geboekt:

Uitputting kredieten t.b.v. Jaarplan 2020-2021	
Krediet beschikbaar gesteld t/m heden	5.235.000
Realisatie t/m 31-12-2021	3.361.000
Nog te besteden	1.874.000

Dit betekent dat er nog een resterend ruimte is van circa € 1,874 miljoen beschikbaar is. Onderstaande overzicht geeft de bedragen in jaarplan 2023-2024 per categorie zoals hierboven in het hoofdstuk staat toegelicht, met een onderbouwing in bijlage 1:

Begroting jaarplan 2022-2023	
1. Projecten vorig jaarplan	946.792
2. Nieuwe reguliere projecten	1.614.798
3. Zonnevoetpad	442.022
4. Voorheen onrendabele businesscases	312.752
5. Wettelijk verplichte EML maatregelen	1.195.455
6. Meerjarenprogramma no-regret verduurzaming maatschappelijke vastgoed	2.000.000
7. Korte termijn energiebesparingen	500.000
Totale begroting	€ 7.011.819

In totaal hebben we voor de periode 2023-2024 een bedrag van afgerond € 7.012.000 geraamd om de genoemde maatregelen uit te kunnen voeren. In het onderstaand overzicht is uiteengezet wat dit betekent voor het bestaande krediet en het benodigde aanvullend krediet:

Kredieten t.b.v. Jaarplan 2023-2024	
Gerealiseerd t/m 31-12-2021	3.361.000
Nog te realiseren	7.012.000
Totaal benodigd krediet	10.373.000
Beschikbare krediet	5.235.000
Aanvullend krediet	5.138.000

Reeds beschikbaar gesteld en aanvullend krediet	10.373.000
---	------------

We vragen uw raad een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 5.138.000, daarmee komt het totaal beschikbare krediet op € 10.373.000. De structurele kosten horende bij de investering worden gedekt uit de besparing op de energiekosten plus een eventuele bijdrage uit een subsidie. Een sluitende businesscase en toets op voorwaarden uit de verordening is een vereiste voordat wordt overgegaan tot uitvoering van de projecten.

Bijlage 1 Overzicht 'no-regret' projecten

1: Doorlopende projecten uit vorig jaarplan		
Riool gemaal, Koelandsdrift 20a	PV	€ 1.983
Kantoor, Duinkerkenstraat 45	PV	€ 771.980
Vensterschool, MFA Hoogkerk, Zuiderweg 70-1	PV	€ 70.139
Kantoor, Raadhuisplein 10	PV	€ 3.104
Kantoor, Kreupelstraat 1	PV	€ 61.000
Harm Buitenplein 1	AI-GBS	€ 3.586
Zwembad, Papiermolen, Papiermolenlaan 3	Bijdrage warmtepomp	€ 30.000
Kantoor, Raadhuisplein 10 aanvulling ter	PV	€ 5.000
Totaal		€ 946.792
2: Nieuwe projecten		
Compensatie reductie energieprojecten		
Electronstraat 3, (wijkpost centrum)	Luchtverhitter	€ 27.000
Zonnepanelen		
Duinkerkenstraat 45 Fase II, (kantoor)	PV	€ 507.750
Donderslaan 160, (sporthal De Brug)	PV	€ 72.600
De Verbetering 50, (sportpark Hoogkerk)	PV	€ 60.500
Harm Buitenplein 1, (kantoor)	PV	€ 81.240
Artificial Intelligence Regelsysteem		
Zuiderweg 70, (sporthal/WIJ/school)	AI-GBS	€ 31.460
Raadhuisplein 10, (kantoor)	AI-GBS	€ 23.357
Bloemstraat 38, (NNT)	AI-GBS	€ 26.620
Siersteenlaan 480, (vensterschool Vinkhuizen)	AI-GBS	€ 24.200
Oliemulderstraat 47 (voorm. school)	AI-GBS	€ 13.310
Hanzeplein 120, (kantoor)	AI-GBS	€ 30.465
Iepenlaan 204, (kantoor Selwerderhof)	AI-GBS	€ 10.000
Electronstraat 3, (wijkpost centrum)	AI-GBS	€ 13.001
Parkallee 96, (wijkpost noord)	AI-GBS	€ 9.000
Trompsingel 29, (kantoor)	AI-GBS	€ 40.620
Kardingeplein 1, (zwembad/ijsbaan Kardinges)	AI-GBS	€ 78.650
Kreupelstraat 1, (kantoor)	AI-GBS	€ 36.558
Eikenlaan 290, (vensterschool)	AI-GBS	€ 93.170
Overige maatregelen		
Stelpost Waterzijdig inregelen diverse panden	div.	€ 10.155
Harm Buitenplein 1, (kantoor)	LED	€ 304.142
Stelpost Verduurzamingsprojecten (koppelkansen)	div.	€ 121.000
Totaal		€ 1.614.798

3: Zonnevoetpad		
Businesscase Zonnevoetpad Kolenkade	bijdrage	€ 442.022
Totaal		€ 442.022

4. Voorheen onrendabele businesscases		
Hemsterhuislaan 10, (gymzaal, het Buut)	PV	€ 15.730
Radiumstraat 150, (sporthal Vinkhuizen)	PV	€ 81.070
Kiel 9, (gymlokaal Kiel)	PV	€ 31.460
Hereweg 87, (werkplaats begraafplaats Hereweg)	PV	€ 9.647
Amkemaheerd, (sporthal Beijum)	PV	€ 82.280
Hemsterhuislaan 10, (gymzaal, het Buut)	LED	€ 15.125
Zuiderweg 70, (MFA Hoogkerk)	PV	€ 65.340
Stoepemaheerd 9, (gymlokaal Stoepemaheerd)	PV	€ 12.100
Totaal		€ 312.752

5. Wettelijk verplichte EML maatregelen		
Uitvoering businesscases wettelijk verplichte EML maatregelen		€ 695.455
Stelpost aanvullende maatregelen in kader van verzwarende wetgeving medio 2023		€ 500.000
Totaal		€ 1.195.455

6. Meerjarenprogramma no-regret verduurzamingsmaatregelen maatschappelijke vastgoed		
Stelpost uitvoering businesscases		€ 2.000.000
Totaal		€ 2.000.000

7. Korte termijn energiebesparingen		
Stelpost uitvoering energiebesparende maatregelen conform raadsbrief januari 2023		€ 500.000
Totaal		€ 500.000

Totaal benodigd krediet		€ 7.011.819
-------------------------	--	-------------

* de stelposten kunnen alleen toegepast worden als wordt voldaan aan de vastgestelde voorwaarden horende bij de Gresco systematiek (terug te verdienen uit de energierekening) inclusief voorwaarden gesteld in de financiële verordening 2022

Bijlage 2: DUMAVA

Bij de besluitvorming van de routekaart “verduurzaming maatschappelijk vastgoed” hebben we aangekondigd dat het rijk werkt aan een regeling om eigenaren van maatschappelijk vastgoed te ondersteunen. Hierbij hebben we aangegeven dat we een uiterste inspanning zouden leveren om aanspraak te kunnen maken op een dergelijke bijdrage voor onze verduurzamingopgave. In deze bijlage geven we de stand van zaken.

DUMAVA:

Het rijk heeft begin oktober de subsidieregeling voor de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed DUMAVA geopend. Doel van deze subsidie is het stimuleren van investeringen in energiebesparende maatregelen om zo het internationaal gestelde doel van een CO₂-reductie van 55% in 2030, en 95% in 2050 te behalen. Deze subsidieregeling kan aangevraagd worden voor gebouwen (van 10 jaar en ouder) die eigendom zijn van maatschappelijke instellingen, inclusief monumenten. Het betreft dus een grote groep eigenaren die aanspraak kan maken op deze subsidie. Dit loopt van decentrale overheden (gemeenten, provincies en waterschappen) tot zorginstellingen (ziekenhuizen, verpleeghuizen en verzorgingshuizen) en van culturele en religieuze sectoren (poppodia, kunstcollectieven, theaters en kerken) tot stichtingen en verenigingen met maatschappelijk vastgoed (dorpshuizen, sportkantines etc.).

De regeling is een tegemoetkoming in de kosten. In totaal is er in de eerste tranche € 150 miljoen beschikbaar volgens het principe ‘wie het eerst komt, wie het eerst maalt’. De vergoeding is maximaal 30% van de investering in de verduurzaming. Functieverbetering of onderhoud valt buiten de vergoeding. Gezien de grote groep eigenaren die aanspraak kan maken op deze subsidie is de beschikbare subsidiepot bijzonder karig. Pas voor 2024 staat er een volgende tranche van de regeling gepland met € 100 miljoen budget.

Kanttekeningen bij de regeling

De regeling is gebaseerd op het verduurzamen van panden aan de hand van maatwerkadviezen om een verbetering van het energielabel te realiseren. Hieraan zijn relatief veel voorwaarden verbonden. Wat het extra lastig maakte is dat de voorwaarden tot ca. 14 dagen voor eerste datum van indiening nog steeds werden gewijzigd, waardoor het bijzonder arbeidsintensief was om tot een aanvraag te komen.

Inhoudelijk zijn we in de voorbereiding op de aanvraag tegen diverse problemen aangelopen omdat onze integrale aanpak heel lastig te matchen is met de voorwaarden van de regeling. Vooral omdat de verschillende uitwerkingsniveau 's waar onze lopende projecten zich in bevinden moeilijk aansluiten bij de voorwaarden van de regeling. De meeste projecten zijn breder dan alleen verduurzaming. Het betreft vaak een integrale renovatie of vernieuwbouw waar de verduurzaming een onderdeel van is. De subsidie vraagt een opzet waarbij via maatwerkadviezen een beter energielabel wordt verkregen. Deze maatwerkadviezen zijn niet letterlijk terug te vinden in de integrale plannen. Hierdoor hebben we aanvullende maatwerkadviezen moeten vragen met het risico dat bij uitvoering deze niet synchroon lopen. Ook is bijvoorbeeld voor monumentale gebouwen met een kantoorfunctie als drempel om mee te mogen doen, energielabel C gesteld. Deze gebouwen vallen niet onder de wettelijke label C verplichting vanuit de labelplicht voor kantoren maar lijken wel gelijk behandeld te worden waardoor veel buiten de regeling lijken te vallen. Daarnaast is het onduidelijk of projecten met een mix van een nieuwbouwdeel en renovatiedeel in aanmerking komen. Dit omdat nieuwbouw expliciet is uitgesloten.

We hebben met onze aanvragen de grenzen opgezocht, door deze grijze gebieden in ons voordeel te interpreteren waardoor deze binnen de voorwaarden van de regeling passen. Hierdoor is het onzeker of deze aanvragen gehonoreerd gaan worden.

De opzet van de regeling maakt dat wij deze zeer teleurstellend vinden. De bijdrage is zeer beperkt in alle opzichten. De subsidiepot is klein, de bijdrage per pand is laag, de voorwaarden zijn fors en het aantal eigenaren dat in aanmerking komt is groot. Daarbij past de regeling slecht bij de ontwikkeling waar wij als koploper mee te maken hebben. Wij hebben gekozen voor een integrale aanpak waarbij we het hele pand klaarmaken voor de toekomst. Daarbij kijken we naar functie, onderhoud en verduurzaming als een geheel. Dit omdat we desinvestering willen voorkomen met kortetermijnmaatregelen. Dit staat haaks op een regeling gericht op kortetermijnmaatregelen.

Ingediende aanvragen:

Zoals eerder aangegeven hebben wij gekozen voor een routekaart waarbij we onze panden integraal gaan verduurzamen, gericht op de einddoelstellingen uit de klimaatwet. Ons reguliere beheer en onderhoud is dan ook gericht op instandhouding van panden als bestaand zonder verduurzaming. De integrale verduurzaming loopt via verschillende programma's. Vanuit deze gedachte is het logisch ons te focussen op het verduurzamen van panden waar we in deze ontwikkeling stappen aan het zetten zijn. Denk daarbij aan de pilotprojecten genoemd in de routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed. Daarnaast zien we een aantal koppelkansen rondom natuurlijke momenten in onderhoud en exploitatie. Dit heeft geleid tot 7 projecten waarvoor wij een DUMAVA-aanvraag ingediend hebben. De afgelopen maanden is door het rijk veel *exposure* gegeven aan de regeling. Hierdoor was onze verwachting dat het plafondbedrag van de regeling snel zou worden bereikt. Daarom hebben we ingezet om zo veel mogelijk aanvragen te doen op de eerste dag van de regeling. Dit bleek de enige goede keuze want uiteindelijk hebben we 7 aanvragen bij openstelling (op 3 oktober 2022) in kunnen dienen. Doordat de regeling op de eerste dag al met 90% was overtekend heeft er een loting plaatsgevonden. Hierbij zijn helaas 2 projecten afgefallen. Deze worden mogelijk in een volgende tranche meegenomen. Deze tranche staat gepland voor medio 2024. Het rijk probeert dit momenteel naar voren te halen.

Projecten:

We hebben drie projecten ingediend gekoppeld aan de pilotprojecten vanuit de routekaart verduurzaming maatschappelijk vastgoed. Dit zijn projecten die nog niet ter besluitvorming zijn voorgelegd en daarmee is de cofinanciering ook nog niet gedekt. In het jaarplan Verduurzaming maatschappelijk vastgoed benoemde we deze projecten. Waarna nog separaat per project gerapporteerd moeten worden inclusief het aanvragen van een. Dit betreft het pand van het NNT aan de Bloemstraat, Stadsbeheer aan de Duinkerkenstraat en het Voormalige gemeentehuis in Ten Boer. Het project Duinkerkenstraat is helaas uitgeloot en komt kan mogelijk mee in de volgende tranche van de aanvraag. In tijd hoeft dit niet direct een knelpunt op te leveren. Voor de lopende projecten Vrijdag en Herontwikkeling Oliemuldersweg 47 zien we kansen om middels een DUMAVA-aanvraag aanvullende dekking voor deze projecten te organiseren. Dit zijn echter lopende integrale projecten waar de voorwaarden voor de aanvraag niet direct bij aansluiten. In de verdere uitwerking van de projecten moet blijken of de projecten worden aanvaard en daarna of de aanvraag inhoudelijk nog aansluit bij de plannen. Mogelijk zijn we hier afhankelijk van RVO of de aanvraag bijgesteld mag worden gedurende de uitvoering.

Als laatste hebben we twee aanvragen gedaan waarbij we koppelkansen zien met beheer en onderhoud. Het pand aan de Metaallaan 255 heeft nog een beperkte levensduur waarbij afspraken zijn gemaakt met een exploitant over het beheer en onderhoud tot einde levensduur (max 10 jaar). Omdat dit pand nog vrijwel niet verduurzaamd is zien we kansen de bestaande exploitatie te verbeteren. Hierbij kijken we naar rendabele maatregelen die zich met subsidie binnen de restant levensduur terugverdienen. Helaas is project uitgeloot. Omdat het doorschuiven de periode waarbinnen de investeringen zich terug moeten verdienen steeds kleiner wordt is het lastig hier na 2023 verder uitvoering aan te geven.

Voor het pand Coehoornsingel 55 (onderdeel kantoor complex zuiderdiep 98) zien we een soort gelijke koppelkans met beheer en onderhoud. De uitvoering van deze aanvraag willen we combineren met geplande beheer en onderhoudswerkzaamheden.

Financiële impact

Gezien de bovenstaande onzekerheden wordt in de verschillende projectbegrotingen vooralsnog geen rekening gehouden met de toekenning van subsidie in de projectbegrotingen. Zodra we goedkeuring hebben op de aanvraag en deze is afgestemd op de vastgestelde uitvoeringplannen zal dit per project worden ingeboekt. Verdere rapportage zal via de projecten lopen.

Zoals eerder aangegeven kunnen we maximaal 30% van alleen de verduurzamingmaatregelen vergoed krijgen. Theoretisch kunnen we in voor de 5 ingelote projecten maximaal ca. € 1.780.000 aan bijdrage verwachten. Voor de 2 doorgeschoven projecten bedraagt dit maximaal ca. €2.600.000 waarbij de besluitvorming of de uitgelote projecten doorgeschoven kunnen worden pas begin 2023 verwacht wordt. Voor de volledigheid dient in de verschillende projecten de bijbehorende 70% cofinanciering meegenomen te worden. Per project is de verdeling als volgt:

De 5 projecten die zijn ingeloot maximaal te ontvangen bijdrage zijn:

1. Voormalig gemeentehuis Ten Boer	ca. € 480.000
2. Pand Coehoornsingel 55	ca. € 10.000
3. Noord Nederlands Toneel, Bloemstraat 38	ca. € 430.000
4. Nieuwbouw Vrijdag	ca. € 340.000
5. Herontwikkeling Oliemuldersweg 47	ca. € 520.000

De afgevalen projecten met maximaal te ontvangen bijdragen zijn:

6. Milieudienst, Duinkerkenstraat 45	ca. € 2.400.000
7. Metaallaan 255	ca. € 200.000

**LET OP, er is telkens een maximaal scenario aangevraagd, de kans is groot dat bij verder uitwerking van de projecten minder declarabel zal blijken;*