



Routekaart verduurzaming - Definitief Gemeente Amersfoort

April 2020

000497.001.01



INHOUDSOPGAVE

0. Samenvatting

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doelstelling
- 1.3 Procesaanpak

2. Beleidsdoelen

- 2.1 Duurzaamheid
- 2.2 Vastgoed
- 2.3 Duurzaamheid én gemeentelijk vastgoed

3. Vastgoedportefeuille

- 3.1 Organisatie
- 3.2 Samenstelling totale vastgoedportefeuille
- 3.3 Scope routekaart
- 3.4 Duurzaamheidsdashboard

4. Routekaart gemeente Amersfoort

- 4.1 Aanpak
- 4.2 Strategie
- 4.3 Kaders en uitgangspunten
- 4.4 Vastgoedportefeuille

5. Financiën

- 5.1 Verduurzamingsopgave
- 5.2 Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP)
- 5.3 Energielasten
- 5.4 Subsidies
- 5.5 Uitgangspunten
- 5.6 Financiële effecten

6. Uitvoeringsplan

- 6.1 Aanpak
- 6.2 Proces
- 6.3 Doorkijk

7. Conclusies & Aanbevelingen

0. SAMENVATTING

Met de transitie naar een duurzame stad legt gemeente Amersfoort zichzelf een ambitieuze opdracht op. Een ambitie, waarin het terugdringen van de CO₂-uitstoot naar een duurzame, CO₂-neutrale warmtevoorziening in 2030 centraal staat. Na vaststelling van de Warmtevisie in de zomer van 2019 wordt volop ingezet op het waarmaken van die ambitie. Een proces waarmee richting wordt gegeven aan de transitie, gefaseerd wordt verduurzaamd en het voor de samenleving van Amersfoort duidelijk wordt wat de eerste stappen zijn, die gezet gaan worden.

Binnen de gemeentelijke organisatie draagt het maatschappelijk vastgoed voor een belangrijk deel bij aan de CO₂-uitstoot. Een gedegen en gestructureerde aanpak is nodig om (een deel van) het maatschappelijk vastgoed op een programmatisch wijze te verduurzamen gedurende de periode 2020 tot en met 2030. Dit kan met een routekaart voor het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed van gemeente Amersfoort. Enerzijds draagt het maatschappelijk vastgoed daarmee bij aan de gemeentelijke doelstelling om in 2030 CO₂-neutraal te zijn en anderzijds wil de gemeente een voorbeeldrol vervullen richting samenleving en bedrijven.

Amersfoort start niet vanaf het nulpunt met het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed. In het reguliere beheer en onderhoud worden duurzame (re) alternatieven gebruikt, indien dat technisch en financieel mogelijk is. Bij grootschalige verbouwing of renovatie speelt duurzaamheid een belangrijke rol. Ook als er voor maatschappelijke vastgoedobjecten (duurzaamheids)initiatieven voorbij komen vanuit samenleving en/of bedrijven wordt meegedacht over de mogelijkheden om een verduurzamingslag te realiseren. Tegelijkertijd constateren we dat bij het realiseren van de gemeentelijke doelstelling voor 2030 een versnelling in de verduurzaming noodzakelijk is. Deze routekaart is het antwoord op deze uitdaging en brengt inzicht in de omvang van de verduurzamingsopgave en de route om het maatschappelijk vastgoed te verduurzamen.

De maatschappelijke vastgoedportefeuille van gemeente Amersfoort bestaat in 2019 uit 169 gebouwen met een bruto vloeroppervlak van circa 184.000 m². De portefeuille is zeer divers in termen van gebruiksfunctie, omvang, bouwjaar en

energetische staat. Voor deze routekaart is de scope van de duurzaamheidsopgave aangescherpt door objecten met weinig verduurzamingspotentieel buiten beschouwing te laten. Hierdoor is het aantal gebouwen gereduceerd van 169 naar 130 gebouwen (circa 177.000 m² bvo). Het gaat hierbij om vastgoedobjecten die in eigendom zijn van gemeente Amersfoort en naar verwachting niet worden afgestoten. Zowel monumenten als niet-monumenten worden meegenomen.

De verduurzamingsstrategie is erop gericht om de verduurzaming integraal te benaderen en zo efficiënt mogelijk te realiseren. De focus ligt hierbij op het CO₂-neutraal maken van de maatschappelijke vastgoedportefeuille. Dit betekent het reduceren van energiegebruik, het duurzaam opwekken van energie en het zo schoon mogelijk inzetten en/of duurzaam inkopen van de resterende fossiele brandstoffen.

Zoals aangegeven is de maatschappelijke vastgoedportefeuille divers. Hierdoor vraagt ieder vastgoedobject om een op maat gemaakt verduurzamingsplan. De primaire focus ligt daarbij op het gebouwgebonden deel. Dit houdt in de installaties en bouwkundige delen van het vastgoed. Het gebruik en de eigenschappen van een vastgoedobject zorgen ervoor of het CO₂-neutraal maken van het gebouw technisch en financieel haalbaar is. Het is daarmee een uitdagende opgave. Om die reden worden alternatieve duurzaamheidsscenario's (in totaal vier scenario's, zie hoofdstuk 4) in beeld gebracht. Met betrekking tot praktische uitvoering wordt zo veel mogelijk aangesloten op vervangings- en onderhoudsmomenten die zich tot en met 2030 voordoen. Het gebouw wordt dan –bij voorkeur- in één keer (grootschalig) verduurzaamd.

Het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed brengt investeringen met zich mee. In de komende jaren wordt per vastgoedobject een verduurzamingsplan opgesteld. Dit gebeurt aan de hand van een meerjarenplanning. Hierdoor is op dit moment nog niet te bepalen wat de verduurzamingsopgave op portefeuilleniveau gaat kosten. Om toch een indicatie te geven is een doorrekening gemaakt aan de hand van referentiegebouwen (soortgelijke gebouwen qua functie, omvang en bouwjaar).

Tegenover de duurzaamheidsinvesteringen staan ook dekkingsbronnen. Deze dekkingsbronnen zorgen ervoor dat de duurzaamheidsinvesteringen lager uitvallen. Voorbeelden hiervan zijn lagere energielasten en subsidies. Vanuit het onderhoudsbudget (MJOP) worden bouwkundige en installatietechnische elementen vervangen (1-op-1) volgens een technische cyclus. Gekozen wordt nu om bij de vervanging duurzamere alternatieven te kiezen (bv. warmtepomp in plaats van traditionele CV-ketel). Het budget voor de 1-op-1 vervanging kan worden ingezet voor het duurzamere alternatief.

Tegelijkertijd met het bepalen van het strategisch kader en het in beeld brengen van de financiële verduurzamingsopgave, is gewerkt aan een uitvoeringsplan. Het uitvoeringsplan geeft inzicht in welk gebouw in welk jaar wordt verduurzaamd om uiteindelijk in 2030 een CO₂-neutrale maatschappelijke vastgoedportefeuille te realiseren. Oftewel, de daad bij het woord voegen!

Praktisch voorziet het uitvoeringsplan in een overzicht van welke gebouwen verduurzaamd gaan worden in de komende vier jaar. De overige gebouwen in de periode daarna (jaren 2024 -2030) zijn wel voorzien van een beoogd uitvoeringsjaar, maar mutaties kunnen daarin plaatsvinden, waardoor vastgoedobjecten naar voren of naar achter geschoven kunnen worden.

De doelstelling om in 2030 de vastgoedportefeuille CO₂-neutraal te krijgen, vraagt om substantiële investeringen in het vastgoed. Het geniet de voorkeur om per vastgoedobject een goede afweging te maken welk ambitieniveau (= duurzaamheidsscenario) het meest passend is, gelet op de technische uitvoerbaarheid, mogelijke vervangingsinvesteringen in de toekomst en financiële haalbaarheid.

Beleidsveld	Investering	Stijging kapitaallasten	SDE+ subsidie	MJOP	Stijging kostprijsdekkende huur	Energiebesparing gebruiker	Onrendabel deel gebruiker
Sport	€ 8.800.000	€ 390.000	-€ 25.000	-€ 25.000	€ 340.000	-€ 105.000	€ 235.000
Welzijn	€ 2.600.000	€ 130.000	-€ 5.000	-€ 10.000	€ 95.000	-€ 10.000	€ 85.000
Cultuur	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
MFA's	€ 11.500.000	€ 385.000	-€ 30.000	-€ 35.000	€ 320.000	-€ 85.000	€ 235.000
Gemeentehuisvesting	€ 600.000	€ 30.000	-€ 5.000	€ 0	€ 25.000	-€ 5.000	€ 20.000
Overig	€ 600.000	€ 30.000	€ 0	€ 0	€ 30.000	€ 0	€ 30.000
Totaal	€ 24.100.000	€ 945.000	-€ 65.000	-€ 70.000	€ 810.000	-€ 205.000	€ 605.000

Tabel 1: Samenvatting



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Gemeente Amersfoort heeft zichzelf tot doel gesteld om in 2030 een CO₂-neutrale en afvalloze stad te zijn. CO₂-neutraal betekent voor Amersfoort dat alle energie die wordt gebruikt ook duurzaam wordt opgewekt door wind, zon en andere schone energiebronnen.

Dit ambitieuze doel is vastgelegd in zowel de Warmtevisie, waarover in de zomer 2019 positief is besloten, als in 'Samen duurzaam, Deelakkoord duurzaamheid 2019-2022'. Met de vastgestelde Warmtevisie wordt richting gegeven aan de transitie naar een duurzaam verwarmde gebouwde omgeving. In het deelakkoord staat duidelijk dat de duurzaamheidsopdracht er één is waar iedereen haar steentje aan moet bijdragen. Het houdt ook niet op bij de stadsgrenzen, waardoor regionale samenwerking nodig is. Hiermee is de opgave groot qua omvang en dynamisch in de zin van doorlooptijd, techniek en samenwerking. Dat het invloed heeft op de gemeentelijke organisatie spreekt voor zich en gemeente Amersfoort wil hiermee aan de slag. Het gemeentelijk vastgoed gaat een verduurzamingsslag maken. In deze opgave staat de gemeente niet alleen, want ook vanuit huurders, waaronder SRO, is er behoefte om bij te dragen aan de gemeentelijke doelstelling.

Hiermee wordt aangesloten bij landelijke ontwikkelingen op het gebied van verduurzaming van gemeentelijk vastgoed. Dat biedt de mogelijkheid tot het opdoen van inspiratie en het delen van kennis en ervaring met andere gemeenten. Leidend is om een eigen verduurzamingsstrategie op te stellen voor het gemeentelijk vastgoed: een routekaart. In die routekaart komen de lokale kenmerken, ontwikkelingen, doelstellingen en processen centraal te staan. Op die manier wordt maximaal bijgedragen aan de doelstelling, die Amersfoort zichzelf als gemeente gesteld heeft.

De lokale en landelijke ontwikkelingen vormen een mooi moment om een strategische en systematische benadering te kiezen voor verduurzaming van het eigen vastgoed. Bij deze verduurzaming is het ook van belang dat goede afstemming tussen gemeente en de uitvoeringsorganisatie SRO plaatsvindt. Een goede vertaling van strategisch beleid naar operationele uitvoering zorgt voor een uitvoerbare en realistische routekaart.

Het resultaat is een uitgewerkte routekaart op basis van de huidige situatie, gesprekken en workshops met zowel medewerkers van gemeente Amersfoort als vastgoedbeheerder SRO.



1.2 Doelstelling

Deze routekaart bestaat uit een strategisch kader, waarin de strategie en de uitgangspunten voor het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed worden beschreven. Daarnaast is een concrete meerjarenplanning –periode 2020 tot en met 2030- opgesteld, waarin per gemeentelijk vastgoedobject is bepaald wanneer deze wordt verduurzaamd met als doel op termijn een grote stap te zetten naar CO₂-neutraliteit.

1.3 Procesaanpak

Deze routekaart en de meerjarenplanning zijn tot stand gekomen in overleg en dialoog met een afvaardiging van de gemeentelijke organisatie en SRO. SRO is de vastgoedbeheerder van een omvangrijk deel van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Op basis van interviews is opgehaald hoe men duurzaamheid binnen het gemeentelijk vastgoed idealiter wil vormgeven. Op basis van de interviews is een workshop georganiseerd om de resultaten van de interviews te toetsen. Enerzijds ter verificatie en anderzijds om als basis te gebruiken om de strategie en uitgangspunten te bepalen. De strategie en uitgangspunten zijn vervolgens met de wethouders Duurzaamheid en Vastgoed (en Financiën) gedeeld en aangepast. In de zomerperiode is gewerkt aan een financiële doorrekening van de gekozen strategie. Op basis van een aantal pilotgebouwen en referentiegebouwen is de duurzaamheidsopgave financieel (richtinggevend) in beeld gebracht. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4 en 5.

Aangezien de verduurzamingsopgave voor het vastgoed financieel substantieel is, maar ook technisch uitdagend, is gekozen om meerdere scenario's uit te werken. Om de opbrengsten, uitgedrukt in CO₂-besparing en lagere energielasten, van het gekozen scenario in beeld te brengen, is een dashboard ontwikkeld. Dit dashboard biedt de mogelijkheid om verschillende simulaties te draaien op zowel gebouw- als portefeuilleniveau en op basis van verschillende duurzaamheidsambities.

Parallel aan het opstellen van de routekaart is gewerkt aan een concreet uitvoeringsplan om te bepalen wanneer welk vastgoedobject verduurzaamd kan worden. Hierbij is rekening gehouden met factoren zoals natuurlijke vervangingsmomenten en lopende ontwikkelingen, maar ook het strategielabel dat van toepassing is op het vastgoedobject bepaalt het jaar waarop de verduurzamingslag plaatsvindt.



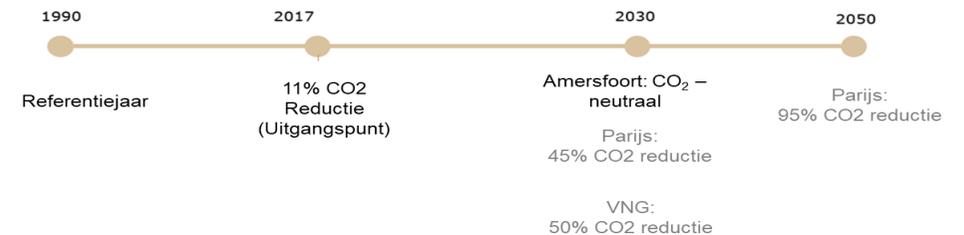
2. BELEIDSDOELLEN

2.1 Duurzaamheid

Met het vaststellen van de Warmtevisie in juli 2019 en het ondertekenen van het ‘Samen duurzaam’ deelakkoord duurzaamheid 2019-2022 laat gemeente Amersfoort zien, dat zij groot belang hecht aan de duurzaamheidsopdracht die de stad heeft. Amersfoort heeft zichzelf ambitieuze doelstellingen opgelegd. De Warmtevisie geeft de richting voor de transitie naar een duurzaam verwarmde gebouwde omgeving. Het doel staat vast, maar de weg ernaartoe nog niet. De veranderende omstandigheden op het gebied van technologie, alternatieve (warmte)bronnen, wet- en regelgeving en financiële instrumenten gaan de route naar het einddoel de komende jaren in meer of mindere mate beïnvloeden. Ook demografische ontwikkelingen, zoals de groei van de stad, hebben impact. De richting is daarom niet in beton gegoten. De Warmtevisie biedt een kader voor de uitvoering richting bewoners, marktpartijen en corporaties. De gemeentelijke rol daarin kan per wijk verschillen. Vanuit de Warmtevisie worden wijkwarmteplannen uitgewerkt, waarin concreet per wijk keuzes worden gemaakt voor techniek en proces. Het vormgeven van de participatie en draagvlak bij het opstellen van de wijkwarmteplannen is continue aan onderzoek en bijsturing onderhevig. Daarmee kenmerkt de warmtetransitie zich als een traject waarin een flexibele en lerende aanpak centraal staat.

In het deelakkoord duurzaamheid 2019-2022 wordt het college verzocht om jaarlijks een uitvoeringsplan aan de stad en de gemeenteraad voor te leggen. Werken aan de ambities wordt daarmee een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de Amersfoortse samenleving. Ook wordt er over de stadsgrenzen heen gekeken en zal de gemeente een constructieve bijdrage leveren aan de regionale duurzaamheidsopgave, via de Regionale Energiestrategie (RES). Een goede afstemming tussen de ontwikkelingen bij de totstandkoming van de RES en de ambities van de stad Amersfoort is cruciaal. In het deelakkoord wordt expliciet benoemd dat de daken van maatschappelijk vastgoed worden voorzien van PV-panelen. De gemeente moet daarin het goede voorbeeld geven.

Het doel om in 2030 CO₂-neutraal te zijn overstijgt de landelijke doelstellingen. In het regeerakkoord zijn voor de verschillende sectoren afspraken gemaakt over verduurzaming van Nederland met als doel een CO₂-reductie van 49% in 2030 ten opzichte van het referentiejaar 1990. Vanuit het Klimaat- en energieakkoord is hieraan de langetermijn-ambitie van 95% CO₂-reductie in 2050 toegevoegd. De CO₂-uitstoot van gemeente Amersfoort in 1990 is, net zoals voor de meerderheid van de andere gemeenten en sectoren, niet bekend. Het ministerie BZK heeft daarom, in samenwerking met het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), bepaald dat het uitgangspunt mag worden gehanteerd, dat de CO₂-uitstoot van 1990 tot 2017 gemiddeld met 11% is gereduceerd. Als de lokale en landelijke doelstellingen bij elkaar worden gebracht, geeft dat onderstaande weergave.



Figuur 1 Landelijke doelstellingen

2.2 Vastgoed

Door de uitwerking van de kaders uit de Nota Vastgoedbeheer (vastgesteld in zomer 2017 door college) maakt gemeente Amersfoort stappen richting het professionaliseren en centraliseren van het vastgoedbeheer en –management. De vastgoedportefeuille van gemeente Amersfoort is grofweg te verdelen in twee delen, namelijk: het maatschappelijk vastgoed en het strategische vastgoed. Het maatschappelijk vastgoed wordt beschikbaar gesteld aan organisaties, die bijdragen aan de gemeentelijke doelstellingen voor een prettige woonomgeving, sociale cohesie en maatschappelijk welzijn. De strategische portefeuille bestaat uit vastgoed (al dan niet met tijdelijk karakter) ten behoeve van uitbreiding en kwalitatieve verbetering van de stad. Het vastgoed van de gemeente dient een bijdrage te leveren aan het verwezenlijken van de beleidsdoelstellingen. Hiermee bedoelt de gemeente het mogelijk maken van relevante maatschappelijke activiteiten, het versterken hiervan (door kwalitatieve huisvesting tegen een gunstige prijs-kwaliteitsverhouding aan te bieden) en het borgen van de continuïteit van die activiteiten (kader 1 van Nota Vastgoedbeheer, 2017). Daarmee is het hebben van vastgoed in eigen bezit geen doel op zich, maar een middel.

Een belangrijk kader uit de Nota Vastgoedbeheer is kader 5: Toepassen van strategielabels binnen portefeuille. De uitwerking van dit kader heeft geleid tot een vastgoedstrategie, waarin per vastgoedobject is bepaald of het in stand wordt gehouden, wordt geoptimaliseerd of wordt afgestoten. Die keuze wordt bepaald aan de hand van bedrijfseconomische afwegingen en is (mede) afhankelijk van de functie van het vastgoed. Met het toekennen van een strategielabel per vastgoedobject ontstaat automatisch een prioritering en scope voor de verduurzamingsopgave.

2.3 Duurzaamheid én gemeentelijk vastgoed

In voorgaande twee paragrafen is het beleid op duurzaamheid en vastgoed separaat toegelicht. Dat deze twee velden onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, spreekt voor zich. De wijze waarop beiden worden samengebracht en vanuit een integrale aanpak worden benaderd, wordt verderop in deze routekaart uitgewerkt.

Het verduurzamen van het vastgoed is niet een onderwerp dat recentelijk op de agenda van Programma Vastgoed is gezet. Het kent al een historie. In feite vindt in het reguliere beheer- en onderhoudsproces al een verduurzamingslag plaats, want bij het vervangen van installaties en bouwkundige werkzaamheden worden, indien technisch en financieel mogelijk, duurzame (re) oplossingen toegepast. Denk hierbij aan het vervangen van enkel glas door HR++ glas of LED-verlichting in plaats van conventionele verlichting. Dit zit structureel ingebed in het beheer- en onderhoudsproces. Ook bij grootschalige(re) verbouwing of renovatie vervult duurzaamheid een prominente rol, al dan niet ingegeven door eisen vanuit wet- en regelgeving. Tot slot, ook bij losse (duurzaamheids)initiatieven omtrent een vastgoedobject uit de gemeentelijk portefeuille, wordt meegedacht over de mogelijkheden om een verduurzamingslag te maken. Tegelijkertijd constateren we dat, bij het realiseren van de gemeentelijke doelstelling om in 2030 CO₂-neutraal te zijn, een versnelling moet plaatsvinden. Ook vanuit gemeenteraad wordt aangedrongen op het verduurzamen van het vastgoed. De motie (Motienummer: 2018-097M) “Laat de stad schitteren als nooit tevoren”, waarin het college wordt verzocht om met een voorstel te komen om de daken van de gemeentelijke gebouwen vol te leggen met zonnepanelen, is daarvan een voorbeeld. Het uitvoeren van deze motie draagt bij aan het duurzaam opwekken van energie, maar heeft geen effect op het reduceren van de energiebehoefte. Een goede afweging om te bepalen welke duurzame maatregelen uitgevoerd moeten worden en de volgorde daarin is belangrijk, want daarmee worden investeringen efficiënt en effectief ingezet. De beoogde aanpak wordt toegelicht in hoofdstuk 4.

Dat Amersfoort duurzaamheid en gemeentelijk vastgoed belangrijk vindt blijkt ook uit de Nota Vastgoedbeheer. Hoofdstuk 7 uit de nota is toegespitst op het duurzaamheidsthema. Daarin wordt ingezet op de voorbeeldrol die



Sporthal Nieuwland

Amersfoort wil vervullen richting haar samenleving en bedrijfsleven. Voor bestaande bouw zijn drie uitgangspunten geformuleerd om duurzaamheid concreet en praktisch toe te passen:

1. Basisgegevens in beeld (inzicht in kerngegevens);
2. Compact, multifunctioneel en flexibel (optimaliseren van de bezetting);
3. Fase- en pilotsgewijs implementeren (creëren van vliegwiel).

Het bijbehorende kader uit de Nota (Kader 12: Binnen bestaande portefeuille realiseren van duurzaamheids- en toegankelijkheidsambities) laat zien dat de genoemde ambities vertaald worden in (financiële) consequenties. De benodigde investeringen passen niet binnen de huidige budgetten en betekenen een meerinvestering. Hierin zijn wel keuzes te maken voor het ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid. Om die keuzes (financieel) inzichtelijk te maken wordt in deze routekaart gewerkt met een duurzaamheidsdashboard. Het dashboard geeft inzage in de consequenties van gekozen ambities.

3. VASTGOEDPORTEFEUILLE

3.1 Organisatie

Gemeente Amersfoort heeft in 2014 gekozen om het vastgoed te centraliseren bij de afdeling Programma's en Projecten (afdeling PP). Met deze keuze richt de gemeente zich op eenduidig en professioneel vastgoedbeheer. Binnen gemeente Amersfoort houden de beleidsprogramma's zich bezig met de programmering en zijn daarmee beleidsmaker, beleidsmatig opdrachtgever en subsidieverstrekker. Het Programma Vastgoed (PV), onderdeel van afdeling PP, draagt de eigenaarsverantwoordelijkheid van het vastgoed. Aangezien gemeente Amersfoort een regiegemeente is, betekent dit voor het vastgoed dat er op strategisch en tactisch niveau regie wordt gevoerd en op operationeel niveau het beheer en onderhoud is uitbesteed. Op dit moment wordt het beheer en onderhoud grotendeels gedaan door vastgoedbeheerder SRO. Tevens verhuurt SRO een deel van het maatschappelijk vastgoed door aan externe gebruikers. Dit doet zij voor eigen rekening en risico (= risicodragend).

3.2 Samenstelling totale vastgoedportefeuille

Vastgoedportefeuilles van gemeentelijke organisaties zijn over het algemeen omvangrijk en divers in onder andere bouwjaar, functie, omvang en locatie. Hierdoor is een uniforme aanpak voor de totale portefeuille moeilijk te realiseren. Met andere woorden, bijna ieder gebouw in de portefeuille vraagt om een solistische aanpak en maatwerk. Zoals in hoofdstuk 2 benoemd, bestaat de vastgoedportefeuille van gemeente Amersfoort uit het maatschappelijk vastgoed en het strategisch vastgoed, waarbij het strategisch vastgoed overwegend een tijdelijk karakter heeft. De focus ligt daarom met name op het maatschappelijk vastgoed.

In 2019 heeft gemeente Amersfoort circa 184.000 m² bruto vloeroppervlak in haar maatschappelijke vastgoedportefeuille. Dit vloeroppervlak is verdeeld over 169 gebouwen (maatschappelijk vastgoed). Tabel 2 geeft een overzicht van de vastgoedportefeuille. De portefeuille bestaat voor een relatief groot deel uit sportgebouwen, maar ook uit multifunctionele accommodaties etc. Daarnaast heeft Amersfoort relatief veel monumenten in eigen bezit.

Objecttype	Aantal gebouwen	m ² bvo
Gemeentehuisvesting	11	15.200
Gymzalen	13	8.000
MFA's	7	57.200
Monumenten	20	5.700
Sporthallen	7	13.600
Sportparken	32	15.500
Welzijnsgebouwen (incl. cultuur)	30	20.100
Parkeergarages	5	25.700
Zwembaden	3	12.700
Terreinen	18	0
Volkstuinen	9	400
Speeltuinen	4	1.500
Overig (incl. Flint)	11	8.500
Totaal	169	183.700

Tabel 2 Samenstelling van de portefeuille per objecttype

Dat de portefeuille divers is, is ook terug te zien in de verdeling van de energielabels, zie tabel 3. In absolute aantallen staan de gebouwen in Amersfoort er energetisch goed (energielabel A) tot zwak (energielabel G) voor. Echter, uitgedrukt in m² bvo staat de portefeuille er gemiddeld goed voor. Dit is grotendeels te verklaren door de MFA's in de portefeuille. Dit zijn relatief jonge gebouwen met een grote omvang en dit heeft impact op het gemiddelde.

Energielabel	A	B	C	D	E	F	G	Onbekend	Totaal
Percentage (aantal)	20%	4%	8%	20%	9%	1%	28%	10%	100%
Percentage (m ² bvo)	46%	8%	2%	12%	4%	0%	9%	18%	100%

Tabel 3 Energetische kwaliteit van de portefeuille

3.3 Scope routekaart

Voor de verduurzamingsopgave is gekeken naar de maatschappelijke vastgoedportefeuille. Daarin bevinden zich ook objecten als volkstuinen, speeltuinen en terreinen. Dit is vastgoed met weinig verduurzamingspotentieel. Besloten is om deze gebouwen binnen de scope van de routekaart te houden, waardoor de focus ligt op de overige gebouwen. Hiermee richt de routekaart zich op 130 gebouwen met een totale omvang van circa 177.000 m² bvo, zie tabel 4. De scope van de routekaart kent daarmee de volgende kenmerken:

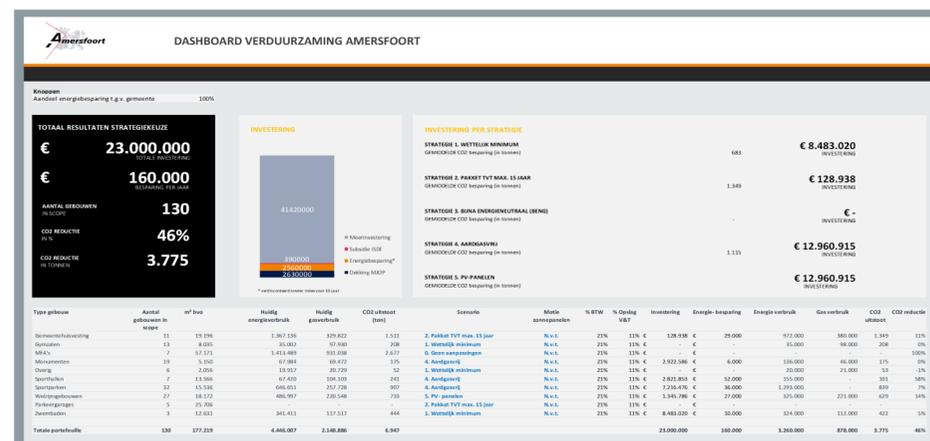
- in eigendom van gemeente Amersfoort;
- geen (directe) afstoot volgens de vastgoedstrategie 2018;
- Excl. terreinen, hekwerken, volkstuinen en speelterreinen;
- zowel monumenten als niet-monumenten.

Objecttype	Aantal gebouwen	m ² bvo
Gemeentehuisvesting	10	15.200
Gymzalen	13	8.000
MFA's	7	57.200
Monumenten	19	5.200
Sporthallen	7	13.600
Sportparken	32	15.500
Welzijnsgebouwen (incl. cultuur)	27	18.200
Parkeergarages	5	25.700
Zwembaden	3	12.700
Overig (incl. Flint)	7	8.500
Totaal	130	176.800

Tabel 4 Aantal gebouwen en m² bvo routekaart

3.4 Duurzaamheidsdashboard

Met de scope van de routekaart (130 gebouwen) als basis wordt veel informatie en data verzameld, bewerkt, geanalyseerd en verwerkt. Met die data wordt inzicht gegeven op verschillende niveaus, zowel op object- als portefeuilleniveau. De data is daarmee dynamisch en bewerkelijk en dient tegelijkertijd aanpasbaar, uniform en navolgbaar te zijn. Daarom is gekozen om de informatie en data te bundelen in een dynamisch model. Om de gebundelde data overzichtelijk te presenteren is het model gekoppeld aan een dashboard. Het dashboard brengt alle relevante en beschikbare vastgoeddata ten behoeve van de verduurzamingsopgave samen op een overzichtelijke manier. Het dashboard is dynamisch en kan in de komende jaren worden aangevuld met ontbrekende informatie. Verder geeft het dashboard inzicht in de opgave, de strategie en aanpak en maakt het mogelijk om de effecten hiervan in beeld te brengen.



Figuur 2 Dashboard



4. ROUTEKAART GEMEENTE AMERSFOORT

Om de vastgoedportefeuille van de gemeente Amersfoort te verduurzamen, is het van belang om een heldere strategie te formuleren. Een strategie die gebaseerd is op de unieke kenmerken van Amersfoort, aansluit op de doelstellingen vanuit de Warmtevisie en tegelijkertijd praktisch uitvoerbaar is voor Programma Vastgoed. Deze elementen zorgen tezamen voor de route om het vastgestelde doel te bereiken. We spreken daarom van een routekaart. Het opstellen van de routekaart bestaat uit het bepalen van de strategie en de kaders, waarmee gezamenlijk de concrete opgave zorgvuldig in beeld wordt gebracht om daarna een afweging te kunnen maken in de fasering en prioritering.

4.1 Aanpak

Om te komen tot die heldere strategie is een proces doorlopen, waarin interviews zijn afgenomen, workshops zijn gehouden, een concept strategie is opgesteld, die vervolgens via een tweede workshop is getoetst en aangescherpt om tot slot vastgesteld te worden. De interviews en workshops om te komen tot de strategie zijn onderdeel van een proces geweest, waarin medewerkers van gemeente Amersfoort zijn betrokken. Programma Vastgoed, Programma Duurzame Stad, Financiën, maar ook vastgoedbeheerder SRO hebben deelgenomen aan de interviews en workshops. Het vaststellen van de strategie voor het verduurzamen van het vastgoed is een bepalend onderdeel voor een realistische, haalbare en uitvoerbare routekaart.

4.2 Strategie

Deze strategie is erop gericht om de verduurzaming integraal te benaderen en zo efficiënt mogelijk te realiseren. De focus van de duurzaamheidsambities voor de maatschappelijke vastgoedportefeuille binnen gemeente Amersfoort ligt op CO₂-neutraliteit. Dat houdt in dat gemeente Amersfoort zich richt op het ingrijpen in het energiesysteem van de gebouwen om zo de uitstoot van broeikasgassen te verminderen. Denk hierbij aan het gebruiken van minder energie, het zoveel mogelijk halen van energie uit hernieuwbare bronnen en, zover dat niet lukt, het zo schoon mogelijk inzetten en/of duurzaam inkopen van fossiele energie.

Gemeente Amersfoort vindt het tegelijkertijd, vanuit haar voorbeeldfunctie, belangrijk om met het gemeentelijk vastgoed aan de slag te gaan. Daar waar mogelijk wordt met het eigen vastgoed in een wijk de rol als ‘startmotor’ opgepakt om de warmtetransitie op gang te brengen. Enerzijds om bewustwording te creëren op het gebied van duurzaamheid, anderzijds om burgers en bedrijven te stimuleren aan te sluiten bij het proces. Tevens kan het gemeentelijk vastgoed dienen als aanjager voor het aanleggen van een warmtenet of juist voor het aansluiten aan een warmtenet.

Naast de focus op CO₂-neutraliteit en voorbeeldfunctie is er ook aandacht voor enkele onderdelen binnen het thema Biodiverse en Klimaatbestendige stad. Het gaat hierbij om groene daken en het behouden en versterken van groene ruimten.

Voor het eigen bestaande vastgoed ligt op dit moment minder focus op het thema Circulaire Economie. Het is een thema dat sterk in ontwikkeling is en daarmee minder ‘tastbaar’ dan de andere thema’s. De toegevoegde waarde en het potentieel van circulariteit worden wel erkend en het wordt daarom op een meer pragmatische wijze meegenomen, bijvoorbeeld bij inkoop. Op dit moment is binnen de gemeente wel een initiatief gestart, genaamd Beton. Dit initiatief richt zich op het (her)gebruik van reststromen beton. Mochten er in de toekomst ontwikkelingen zijn, die het mogelijk maken om het thema circulariteit op een andere wijze te betrekken, dan wordt dit gedaan.



4.3 Kaders en uitgangspunten

Met het uitwerken van de routekaart voor gemeente Amersfoort zijn ook kaders en uitgangspunten geformuleerd. Deze zijn onder te verdelen in algemeen en specifiek voor het reguliere beheer en onderhoud.

Algemeen:

1. Ieder vastgoedobject is uniek en vraagt om een op maat gemaakt verduurzamingsplan (bv. energiemaatwerkadvies);
2. Focus ligt primair op het gebouwgebonden deel. Het verduurzamen van het gebruiksgebonden deel (houding en gedrag) wordt via dialoog met gebruikers besproken;
3. Het gaat in deze routekaart om de bestaande maatschappelijke vastgoedportefeuille, waarvan gemeente Amersfoort eigenaar is;
4. Het verduurzamen van de geselecteerde gebouwen uit de vastgoedportefeuille naar CO₂ neutraal is een uitdagende opgave. Om die reden is gekeken naar haalbare en meerdere duurzaamheidsscenario's;
5. Daar waar mogelijk wordt aangesloten op (bestaande) warmtenet;
6. De benodigde investeringen voor de totale verduurzamingsopgave zijn gebaseerd op referentiegebouwen en zijn daarmee richtinggevend;
7. Jaarlijks vindt evaluatie en planvorming plaats op basis van de routekaart.

Specifiek voor beheer en onderhoud:

1. Het verduurzamen vindt (zo veel mogelijk) plaats op vervangings- en/of onderhoudsmomenten;
2. Als een gebouw verduurzaamd wordt, wordt het gebouw zoveel mogelijk in één keer (grootschalig) verduurzaamd;
3. Maatregelen die verplicht zijn vanuit wet- en regelgeving worden meegenomen en uitgevoerd;
4. In 2020 wordt gestart met het plaatsen van gebouwbeheersystemen in middel en grote vastgoedobjecten.

4.4 Vastgoedportefeuille

Met de strategie, kaders en uitgangspunten in de hand zijn de effecten inzichtelijk gemaakt voor de totale vastgoedportefeuille binnen de scope (130 gebouwen) van de routekaart. Deze effecten (uitgedrukt in investeringen, financiële besparingen en CO₂-besparing) zijn geëxtrapoleerd op basis van referentiegebouwen. Hiervoor is gekozen, omdat bij aanvang van het opstellen van de routekaart er geen energiemaatwerkadviezen voor handen waren. Het opstellen van energiemaatwerkadviezen is een tijdsintensief traject, aangezien het hier gaat om 130 gebouwen. Aan de hand van referentiegebouwen wordt een vergelijkbare vastgoedportefeuille gesimuleerd om op basis van (kosten)kengetallen een goede inschatting te maken van benodigde verduurzamingsinvesteringen, -besparingen en CO₂-reductie.

Zoals bij de uitgangspunten aangegeven is ieder vastgoedobject uniek en vraagt om een op maat gemaakt duurzaamheidsplan (energiemaatwerkadvies). Deze maatwerkadviezen zijn in het verleden niet/beperkt opgesteld. Om hier ervaring mee op te doen, is gekozen om voor zes gebouwen uit de vastgoedportefeuille zo'n energiemaatwerkadvies op te stellen. Hiermee doet de gemeente ervaring op en krijgt het inzicht in het verduurzamingspotentieel van de zes geselecteerde gebouwen. Aan de hand van de zes geselecteerde gebouwen (zie tabel 5) uit de vastgoedportefeuille van gemeente Amersfoort en aangevuld met kostenkengetallen uit referentiegebouwen uit een benchmark van vergelijkbare gemeentelijke gebouwen (o.a. gemeente Haarlem) is een doorrekening gemaakt.

Aan de hand van deze methode kan in een bandbreedte worden aangegeven wat de verduurzamingsopgave en het -potentieel is. Echter, het blijft daarmee richtinggevend. Met de complexiteit van de vastgoedportefeuille is de duurzaamheidsdoestelling om in 2030 CO₂-neutraal te zijn een ambitieuze doelstelling. Er is daarom gekeken naar alternatieve duurzaamheidsscenario's om op die manier keuzes te maken, die met behulp van het duurzaamheidsdashboard gesimuleerd kunnen worden en waarvan de richtinggevende resultaten direct gepresenteerd worden.

Gebouw	Adres	Type gebouw	Wijk
Het Eemhuis	Eemplein 71-77	MFA	Isselt
Sporthal Juliana van Stolberg	Graaf Hendriklaan 177	Sporthal	De Berg Zuid
Dorpshuis de NENG	Engweg 7	Welzijnsgebouw	Hoogland
Brandweerkazerne	Kleine Koppel 112	Gemeentehuisvesting	Isselt
Gymzaal Bisschopsweg	Bisschopsweg 179	Gymzaal	Vermeerkwartier
Sporthal Nieuwland	Zeldertsedreef 3	Sporthal	Nieuwland

Tabel 5 Pilot 6 gebouwen

Voor de alternatieve duurzaamheidsscenario's is gekeken naar de ambitie van Amersfoort als stad. Daarin is een aardgasvrij gebouw het streven. Vanuit technisch oogpunt bekeken kan niet ieder gebouw volledig aardgasvrij gemaakt worden en/of het vergt een significante investering, waarvoor logischerwijs niet gekozen wordt. Vanuit die redenatie is gekozen om een aantal duurzaamheidspakketten samen te stellen. Pakketten waarmee Amersfoort de mogelijkheid heeft om haar ambitie op te schroeven of af te bouwen. Hiermee wordt de mogelijkheid geboden om per object een afweging te maken tussen ambitie en investeringen. Gekozen is om vier duurzaamheidspakketten samen te stellen, namelijk de volgende:

- 1) Terugverdientijd < 5 jaar
- 2) Terugverdientijd < 15 jaar
- 3) Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)
- 4) Aardgasvrij

Ad 1. In dit pakket zitten duurzame maatregelen, die gebouweigenaren op dit moment minimaal moeten doen. Dit is op basis van de Erkende Maatregelen Lijsten (EML) en is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. De maatregelen uit de EML hebben een terugverdientijd korter dan 5 jaar.

Ad. 2 Dit scenario brengt alle duurzame maatregelen in beeld, die zich binnen 15 jaar terugverdienen. De gemiddelde terugverdientijd voor installaties is circa 15 jaar.

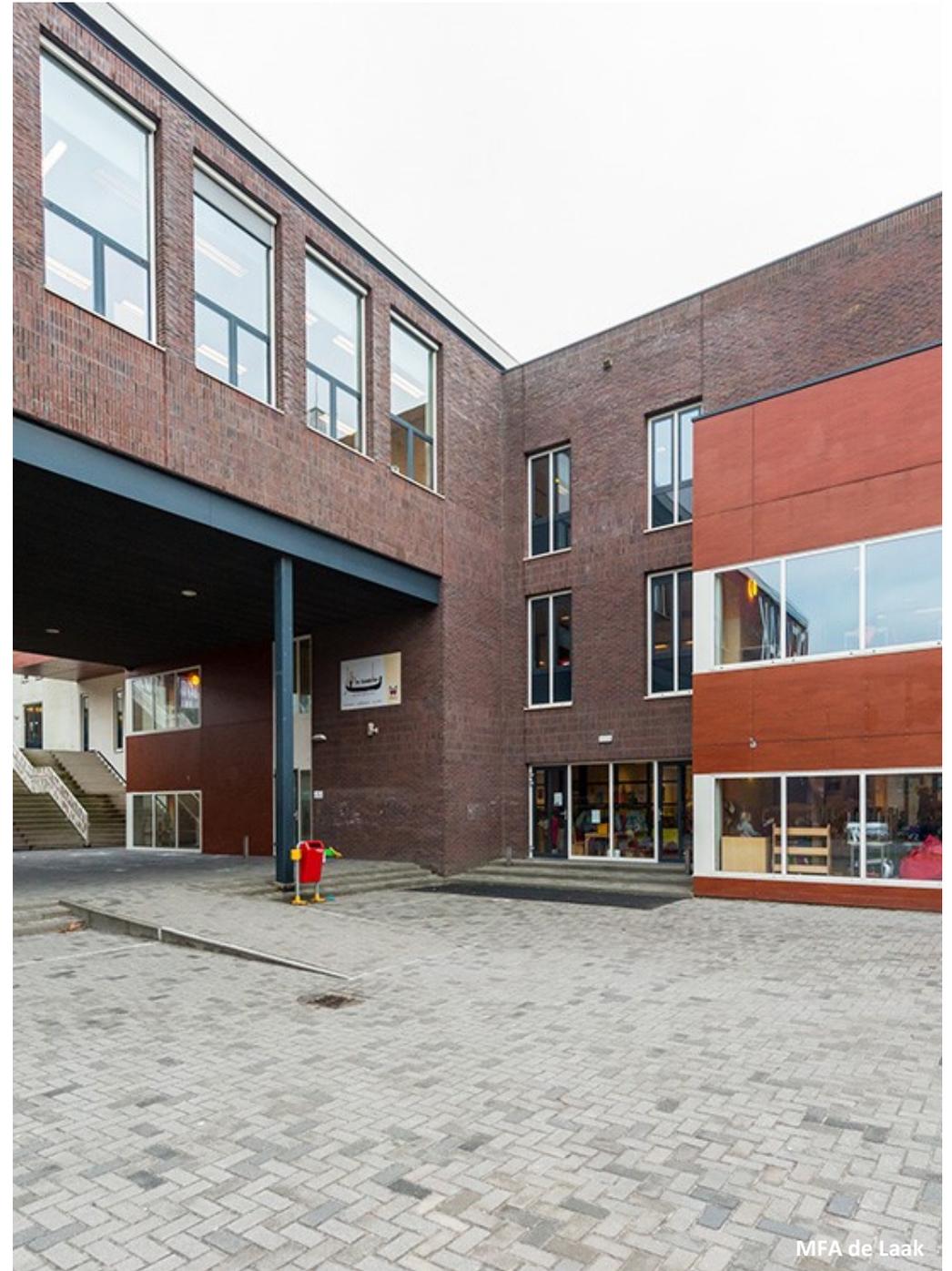
Doordat de technische levensduur veelal langer is, zijn deze maatregelen kosteneffectief. Ook is 15 jaar de gemiddelde termijn dat in een gebouw wordt geïnvesteerd, bijvoorbeeld ten behoeve van functionele aanpassingen.

Ad 3. Het scenario Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) is wettelijk voorgeschreven bij nieuwbouw en ingrijpende verbouwingen of transformatie. Het gebouw hoeft daarmee niet per definitie aardgasvrij te zijn.

Ad 4. Vanwege de ambitie van gemeente Amersfoort om de gemeente aardgasvrij te maken, is er een duurzaamheidspakket samengesteld, waarin de benodigde duurzame maatregelen zijn opgenomen.

Deze pakketten zijn inspiratiepakketten, waarvan bewust kan worden afgeweken, zolang het beoogde doel om zo kosteneffectief mogelijk te verduurzamen wordt behaald.

De motie (Motienummer: 2018-097M) “Laat de stad schitteren als nooit tevoren” is hierin meegenomen. De invulling van de motie maakt integraal onderdeel uit van de duurzaamheidspakketten per scenario. Zonnepanelen worden zo veel mogelijk meegenomen bij het bepalen van het meest efficiënte duurzaamheidspakket per scenario. Randvoorwaardelijk hierbij is dat het constructief mogelijk moet zijn en er geen verzwaring van de dakconstructie nodig is.



5. FINANCIËN

Na uitvoering van de routekaart in 2030 zal het verbruik van (fossiele) elektra en gas aanzienlijk zijn afgenomen. De kosten van de maatregelen uit deze routekaart, die uitsluitend toe te rekenen zijn aan het verduurzamen van de vastgoedportefeuille, zijn afhankelijk van het gekozen ambitieniveau. De keuze voor een ambitieniveau is van meerdere factoren afhankelijk, zoals de beoogde CO₂-reductie, investeringen, toekomst van het gebouw, et cetera.

Zoals in hoofdstuk 4 is toegelicht, is de verduurzamingsopgave gebaseerd op vergelijkbare gemeentelijke gebouwen (functie en bouwjaar) uit een benchmark en de zes pilotgebouwen uit de vastgoedportefeuille. De volgorde van de gebouwen die verduurzaamd worden, wordt nader toegelicht in hoofdstuk 6. In dit hoofdstuk wordt de verduurzamingsopgave financieel in beeld gebracht.

5.1 Verduurzamingsopgave

Het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed brengt investeringen met zich mee. Een exact bedrag is op dit moment (nog) niet te bepalen. Om toch een uitspraak te kunnen doen, is gewerkt met referentiegebouwen. De (kosten)-kengetallen zijn vervolgens doorgerekend naar portefeuilleniveau. Hiermee is de berekende verduurzamingsopgave een richtinggevend bedrag en brengt het een marge met zich mee, waarbinnen de daadwerkelijke kosten zich bevinden. Het bedrag wordt aangescherpt, zodra er voor een set aan gebouwen energiemaatwerkadviezen per gebouw worden opgesteld. Voor zes gebouwen zijn wel maatwerkadviezen opgesteld en voor die gebouwen is inzichtelijk wat de verduurzamingsopgave voor die gebouwen is en wat het verduurzamingspotentieel is. De geraamde investeringen zijn gebaseerd op de werkelijke kosten (prijsspeil 2019) en bevatten ook aanvullende kosten, zoals het opstellen van energie(besparings) onderzoeken (energielabel en maatwerkadvies), BTW en VTU.

Tegenover deze investeringen staan ook mogelijke dekkingsbronnen, zoals energiebesparingen en subsidies. Deze dekkingsbronnen kunnen (deels) worden ingezet om de investeringen gedeeltelijk financieel te dekken. Daarnaast biedt het

onderhoudsbudget financiële ruimte, omdat traditionele een-op-eenvervangingen niet meer uitgevoerd worden, maar daarvoor in de plaats een duurzamer alternatief wordt toegepast. Het budget voor de een-op-eenvervangings is niet meer nodig en kan worden ingezet voor de duurzamere oplossing.

De mogelijke dekkingsbronnen om de onrendabele top te verlagen, worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

5.2 Meerjarenonderhoudsplannen (MJOP)

Ieder gebouw binnen de maatschappelijke vastgoedportefeuille van gemeente Amersfoort heeft een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Dit MJOP bevat de een-op-eenvervangings van de bestaande elementen van het vastgoedobject. Met het in kaart brengen van de verduurzamingsmogelijkheden (het energiemaatwerkadvies) wordt inzichtelijk welke duurzame maatregelen getroffen moeten worden in het object. Hierbij kan de situatie zich voordoen dat een bestaande een-op-eenvervangings uit het MJOP gekoppeld kan worden aan een duurzamer alternatief uit het energiemaatwerkadvies. Hiermee wordt energie bespaard en het draagt bij aan het reduceren van de CO₂-uitstoot. Dit heeft ook financiële gevolgen, want met deze koppeling wordt het gereserveerde budget uit het MJOP niet meer ingezet voor de traditionele vervangings, maar gebruikt ter dekking van het duurzame alternatief.

Per gebouw wordt gekeken of en welke bestaande elementen in aanmerking komen voor een duurzamer alternatief. Dit geldt inmiddels al voor de duurzame maatregelen met een terugverdientijd van maximaal vijf jaar. Met het inbrengen van de duurzame maatregelen ontstaat een Duurzame Meerjarenonderhoudsplan (DMJOP). Hiermee wordt direct ervoor gezorgd dat met de actualisatie van het MJOP (naar een DMJOP) de duurzaamheid structureel is geborgd in het beheer en onderhoud van het vastgoed.

5.3 Energielasten

Het vervangen van de traditionele elementen uit het MJOP voor een duurzamer alternatief heeft ook positieve gevolgen voor de exploitatie van het vastgoedobject. Door het inzetten van duurzame maatregelen dalen de energieverbruiken (elektra en/of gas en/of warmte) en dus de energielasten. Deze besparing komt ten goede aan de gebruiker, maar kan mogelijk worden ingezet ter dekking van de investering. Aangezien de energielasten in het merendeel van de gevallen door SRO of door overige huurders wordt betaald, dienen hierover separate afspraken per vastgoedobject te worden gemaakt.

5.4 Subsidies

Op landelijk niveau zijn verschillende subsidiemogelijkheden, waarvan gebruik gemaakt kan worden. De meest bekende zijn SDE+ en de ISDE-subsidie. In het geval van de SDE+ subsidie (beschikbaar gesteld door RVO) is er sprake van een exploitatiesubsidie. Dit betekent dat er jaarlijks een subsidie ontvangen wordt. Het komt er in het kort op neer dat de hoogte van de subsidie wordt bepaald door het verschil tussen grijze en groene stroom. De SDE+ wordt vooral aangevraagd ter dekking van de investering voor zonnepanelen. In de verduurzamingsopgave op portefeuilleniveau is er grofstoffelijk uitgerekend wat de hoogte van de subsidie is.

De ISDE-subsidie (beschikbaar gesteld door RVO) is een investeringssubsidie en wordt in één keer uitgekeerd. De hoogte van de subsidie is afhankelijk van de duurzame maatregel (zonneboiler en warmtepomp) en het type.

5.5 Uitgangspunten

1. Investerings worden geactiveerd;
2. De afschrijvingstermijn is 25 jaar;
3. Het rentepercentage is conform gemeentelijke begroting 1%;
4. Het percentage ten behoeve van VTU en ambtelijke inzet is 25%;
5. Het BTW percentage is 21%;
6. De exploitatiesubsidie wordt als baat jaarlijks opgenomen;
7. De investeringssubsidie wordt in mindering gebracht op de investering in het jaar van uitvoering;

8. Energietarieven, elektra € 0,06 per kWh, gas € 0,25 per m3. tariefstijging op 0% gesteld;
9. De gemiddelde subsidie voor zonneboilers is € 1.250,- en voor een warmtepomp € 3.000,- per stuk;
10. De energiebesparing komt voor 50% ten gunste van de vastgoedeigenaar;
11. Op basis van de wet Markt en Overheid moet de kostprijsdekkende huur in rekening gebracht worden.

5.6 Financiële effecten

In onderstaande tabel worden de financiële effecten gepresenteerd:

Beleidsveld	Investering	Stijging kapitaallasten	SDE+ subsidie	MJOP	Stijging kostprijsdekkende huur	Energiebesparing gebruiker	Onrendabel deel gebruiker
Sport	€ 8.800.000	€ 390.000	-€ 25.000	-€ 25.000	€ 340.000	-€ 105.000	€ 235.000
Welzijn	€ 2.600.000	€ 110.000	-€ 5.000	-€ 10.000	€ 95.000	-€ 10.000	€ 85.000
Cultuur	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
MFA's	€ 11.500.000	€ 385.000	-€ 30.000	-€ 35.000	€ 320.000	-€ 85.000	€ 235.000
Gemeentehuisvesting	€ 600.000	€ 30.000	-€ 5.000	€ 0	€ 25.000	-€ 5.000	€ 20.000
Overig	€ 600.000	€ 30.000	€ 0	€ 0	€ 30.000	€ 0	€ 30.000
Totaal	€ 24.100.000	€ 945.000	-€ 65.000	-€ 70.000	€ 810.000	-€ 205.000	€ 605.000

Tabel 6: Financiële effecten

Om in de komende jaren, tot 2024, te komen tot een reductie van circa 28% van de CO₂-uitstoot, als eerste stap om de CO₂-uitstoot te verminderen, moet circa € 24 miljoen geïnvesteerd worden. Dit leidt tot een structureel hogere kapitaallast in 2024 van circa € 945.000. Deze stijging kan deels terugverdiend worden door de SDE+ subsidie en de beschikbare middelen vanuit het MJOP, waardoor de kostprijsdekkende huur stijgt met circa € 810.000. Een deel van het energievoordeel dat de gebruiker ontvangt is in te zetten om de hogere kostprijsdekkende huur mee te betalen. Per saldo blijft er een onrendabel deel over van circa. € 605.000, waarvoor geen dekking gevonden wordt vanuit deze business case.

6. UITVOERINGSPLAN

Met het bepalen van de route voor de verduurzaming, hebben we een strategisch kader opgesteld. Om vervolgens tot uitvoering over te gaan, is er gewerkt aan een uitvoeringsplan, waarin op programmatische wijze de vastgoedportefeuille stapsgewijs wordt verduurzaamd. Hierin is een goede samenwerking tussen SRO en gemeente van belang. SRO pakt de uitvoering op en verantwoordt daarover en gemeente Amersfoort coördineert, stuurt bij en legt bestuurlijke verantwoording af.

6.1 Aanpak

Om invulling te geven aan de doelstelling van gemeente Amersfoort om in 2030 CO₂-neutraal te zijn, is het van belang om snel aan de slag te gaan met het eigen vastgoed. In de komende 11 jaar ondergaan alle 130 objecten een verduurzamingslag. Dit is een intensivering ten opzichte van het huidige beheer en onderhoud van het vastgoed, zowel financieel (zie vorig hoofdstuk) als voor de uitvoering. Er is daarom behoefte aan een programmering van de gebouwen voor de periode tot en met 2030. Bij die programmering wordt rekening gehouden met een grote mate van flexibiliteit, aangezien er mutaties kunnen plaatsvinden. De mogelijkheid moet bestaan om in te spelen op ontwikkelingen en kansen die zich voordoen. De programmering kan als 'startmotor' fungeren bij een wijkwarmteplan. Er is daarom gekozen om voor de komende 4 jaar jaarlijks een serie aan gebouwen te selecteren, die verduurzaamd worden. De overige gebouwen worden binnen de tijdshorizon van 5-10 jaar verduurzaamd, mits middelen beschikbaar gesteld worden.

Bij het selecteren van de gebouwen is rekening gehouden met natuurlijke vervangingsmomenten van groot onderhoud, de huidige conditiescore van het gebouw en de leeftijd van het gebouw. Ook zijn (beleidsmatige) ontwikkelingen meegenomen om gebouwen naar voren of juist naar achter te schuiven in de planning. Tevens is rekening gehouden met de wijkwarmteplannen, waarin de volgorde van de wijkwarmtevisie mede bepalend is voor de meerjarenplanning.

6.2 Proces

De gewenste aanpak is om de verduurzaming uit te voeren als een parallel traject naast het jaarlijkse, reguliere proces rondom vastgoedbeheer. Het beheer en onderhoud (en in sommige gevallen de exploitatie) van een groot deel van de portefeuille van Amersfoort wordt gedaan door SRO. De uitvoering van de routekaart is daarom een coproductie van gemeente én SRO en vraagt om een duidelijk en werkbaar werkproces, waarin de verschillende interne processen (zoals begrotingsproces, onderhoudsproces/jaarplan, uitvoering en besluitvorming) goed op elkaar aansluiten. Het werkproces ziet er grofweg als volgt uit:

Om de kennis en ervaring van SRO over de gebouwen optimaal in te zetten, is het aan te bevelen om SRO met een voorstel te laten komen tot een selectie van de gebouwen. Zij kent de gebouwen en heeft via het dagelijks onderhoud een goed beeld van de conditie van de gebouwen. SRO verdeelt de gebouwen over de komende vier jaarschijven en voorziet die van een (technische) onderbouwing. Dit voorstel wordt vervolgens voorgelegd en afgestemd met gemeente Amersfoort. Voor de gebouwen die in jaarschijf T+1 (T = aankomende begrotingsjaar) staan gepland, worden, in opdracht van gemeente Amersfoort, individuele energiemaatwerkadviezen opgesteld. De resultaten uit de energiemaatwerkadviezen worden gedeeld en doorgesproken met SRO op technische uitvoerbaarheid. Vervolgens worden de energiemaatwerkadviezen gekoppeld aan de MJOPs. Hiervoor wordt per object een investment case uitgewerkt, waarin de effecten van de uitgewerkte scenario's in beeld worden gebracht. Aan de hand daarvan wordt een voorkeursscenario bepaald, dat vervolgens wordt herberekend door de energieadviseur. Na akkoord tussen SRO en gemeente Amersfoort wordt het object in het jaarplan van het beoogde jaar opgenomen. Tot slot worden afspraken gemaakt over de uitvoering en de effecten van de jaarlijkse baten en lasten. Indien er aanvullende investeringen nodig zijn, worden die via de P&C-cyclus vervolgens aangevraagd.

Grofweg ziet de planning er dan als volgt uit:

Activiteit	Periode
Uitvraag energiemaatwerkadviezen	1ste kwartaal jaar 1
Oplevering en uitwerken tot investment case	2de en 3de kwartaal jaar 1
Bepalen voorkeursscenario en herberekening duurzaamheidsscenario	3de en 4de kwartaal jaar 1
Besluit (tussen SRO en gemeente)	4de kwartaal jaar 1
Indien nodig, aanvragen aanvullende middelen	1ste kwartaal jaar 2
Besluitvorming raad	2de kwartaal jaar 2
Opnemen in jaarplan	2de en 3de kwartaal jaar 2
Uitvoering	Jaar 3

Hier geldt dus dat het definitieve voorstel voor de verduurzaming van de gebouwen een jaar voorop loopt ten opzichte van het jaarplan, aangezien er energiescans voor de geselecteerde gebouwen moeten plaatsvinden en de benodigde investeringen (op basis van de gewenste ambitie) vastgesteld moeten worden. Dit traject heeft een langere doorlooptijd in vergelijking met het reguliere beheer en onderhoud.

6.3 Doorkijk

Het is aan gemeente Amersfoort om een goede fasering van de objecten vast te stellen.

7. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

7.1 Conclusie

De verduurzamingsopgave is omvangrijk, complex en vraagt om een substantiële investering. Dat er gestart moet worden staat niet ter discussie. De vraag is alleen hoe, wanneer en wat. Deze routekaart geeft inzicht in de omvang van de opgave en biedt een route om het maatschappelijk vastgoed te verduurzamen. De doelstelling is om het vastgoed in 2030 CO₂ neutraal te hebben. Dat is ambitieus, vergt substantiële investeringen en de vraag is of het qua uitvoering realistisch is. Vooral als het afgezet wordt tegenover de bezuinigingen elders binnen de gemeente. Ondanks dat er zo veel mogelijk gebruik gemaakt wordt van de lopende programma's, zijn in deze routekaart grote, omvangrijke en kostbare maatregelen beschreven om aan de doelstellingen te kunnen voldoen. Het is niet reëel te veronderstellen dat alle maatregelen haalbaar, uitvoerbaar en betaalbaar zijn. Om de doelstelling te halen, moet naast de bouwkundige en installatietechnische maatregelen in het gebouw ook gekeken worden naar gebiedsgerichte duurzame oplossingen (aansluiten op warmtenet) en/of duurzame inkoop.

7.2 Aanbevelingen

Er worden de volgende aanbevelingen gedaan met betrekking tot de routekaart:

Monitoring

De gemeente zal de voortgang van het behalen van de duurzaamheidsdoelstellingen continue moeten monitoren. Met behulp van het duurzaamheidsdashboard wordt de voortgang van de duurzaamheidsopgave de komende jaren op portefeuilleniveau inzichtelijk gemaakt. Het monitoren van de voortgang maakt het mogelijk om de risico's en ontwikkelingen nauw in de gaten te houden en bij te sturen wanneer nodig.

Actualisatie

Ontwikkelingen rondom wet- en regelgeving, CO₂-uitstoot, Klimaat- en energieakkoord en de gemeentelijke organisatie blijven zich voordoen. De gemeente wil daarom het uitvoeringsplan voor duurzaamheid elk jaar actualiseren. Bij de

actualisatie bekijkt de gemeente of, en zo ja, op welke wijze de verduurzamingsscope moet worden gewijzigd of uitgebreid en of de bijbehorende vastgoeddata zijn bijgewerkt. De voortgang en eventuele wijzigingen worden intern besproken en er wordt over gerapporteerd. Het verantwoorden van de voortgang en de resultaten kan aansluiting vinden bij de reguliere Planning & Controlcyclus van gemeente Amersfoort.

Energiemanagement

De CO₂-uitstoot kan ook gereduceerd worden door het gebruik van het gebouw te veranderen. Energiemanagement draait om het efficiënt en effectief gebruiken van een gebouw. Hiervoor kunnen (kleine) ingrepen nodig zijn in het gebouw, zoals het plaatsen van lichtsensoren of het inregelen van installaties, maar het draait vooral om hoe gebruikers het gebouw gebruiken. Praktijkervaringen geven een voorzichtige inschatting dat hiermee een energiebesparing van 5% mogelijk is. Het streven is om energiemanagement in alle gebouwen van de gemeente Amersfoort uit te rollen, waarbij de prioriteit ligt bij de (grotere) gebouwen met de hoogste verbruiken.

Verduurzaming versus nieuwbouw

Met het opstellen van het uitvoeringsplan is geen rekening gehouden met aankomende, vervangende nieuwbouw of renovatie van een vastgoedobject. De afweging tussen renovatie, nieuwbouw of duurzaamheid verschilt per situatie en in enkele gevallen zal vervanging interessanter zijn dan verduurzamen. Hier is in de routekaart geen rekening mee gehouden, maar verdient wel een aanbeveling.

Afspraken huurder en eigenaar

In deze routekaart is er vanuit gegaan dat de energiebesparing ten gevolge van de investering voor 50% terug wordt ontvangen van de gebruiker. Het is goed deze financiële afspraak vast te leggen met huurders. In duurzame houding en gedrag zit echter ook een forse energiebesparing verscholen. In andere opdrachten zien we de ontwikkeling op het gebied van green lease-contracten. Daarin wordt, naast het maken van financiële afspraken, ook de dialoog gevoerd met gebruikers voor een

duurzaam gebruik van het vastgoedobject op het gebruiksgebonden deel (onder andere duurzame bedrijfsvoering).

Raamcontract energielabels en -maatwerkadviezen

Met het doen van de zes pilots is ervaring opgedaan met het laten opstellen van maatwerkadviezen. Het is aan te bevelen om voor de overige maatschappelijke vastgoedobjecten een meerjarige raamovereenkomst met één (of meerdere) energieadviseurs af te sluiten. Hiermee wordt de kans vergroot dat de aanpak, het proces en de doorlooptijd op een consistente, uniforme en navolgbare wijze worden voldaan. Dit aanbestedingstraject kan in 2020 worden doorlopen. Bij het bepalen van de investeringen voor de verduurzamingsopgave is rekening gehouden met de kosten voor het opstellen van energiematwerkadviezen per gebouw.



Amersfoort

