

MEMO

Aan :
Van :
Datum : 01-09-2020
Project : Leidraad verduurzamen gemeentelijk vastgoed
Onderwerp : Praktijkvoorbeeld gemeente Oldambt
Ons kenmerk : A0013-17-015

Praktijkvoorbeeld gemeente Oldambt

1. Initiatief / Verkenning

Duurzame ambitie(s)

- Maximale energiebesparing realiseren met de beschikbare financiële middelen.
- Zoveel mogelijk aardgasloos in 2030 met de beschikbare financiële middelen
- Voor elektriciteit: 100% groene stroom
- De gemeente heeft in principe geen specifieke duurzame ambitie t.a.v. CO₂ reductie, maar maximale energiebesparing leidt automatisch tot CO₂ reductie (men kan allerlei duurzame ambities opschrijven, maar de praktijk moet uitwijzen wat haalbaar is)

2. Inventarisatie en definitie

Financiering

- De gemeente is investeerder

3. Planvorming

• **Project verduurzaming vastgoed (september 2014)**

Vastgoedportefeuille

Betreft 26 gebouwen te verduurzamen:

- Gymzalen en sporthallen (10)
- Multi functionele centra (4)
- Werkplaatsen en zoutloods (4)
- Gemeentekantoren (3)
- Schoolgebouwen (2)
- Zwembad, ijsbaan- en speeltuingebouw (3)

Budget/randvoorwaarden

De gemeente heeft eerst het budget en de vastgoedportefeuille vastgesteld, zodat er gemeenschappelijk beeld van de (financiële) opgave beschikbaar kwam. De gemeenteraad stemde in met een budget van 1 miljoen euro om 26 gebouwen te verduurzamen.

Doel: € 140.000,- per jaar besparen op de energiekosten met een terugverdientijd van ongeveer 7 jaar.
(1.000.000 / 140.000 = ongeveer 7 jaar).

Deze 140.000 euro energiekostenbesparing per jaar komt ongeveer overeen met ca 14% energiebesparing

Aanbesteding

Het voordeel van deze manier van aanbesteden is dat de gemeente niet alles voorschrijft maar laat het aan de markt over hoe zij dat invullen.

- Aanbesteding volgens Best Value Procurement (BVP).
- Wie in de markt heeft het beste plan.
- Drie inschrijvers waarvan één niet aan de eisen voldeed.

- Interviews met twee kandidaten.
- Selectie van één kandidaat voor concretiseringsfase.

Verbetermaatregelen

De meest gerealiseerde maatregel was plaatsen van zonnepanelen o.a. omdat die maatregel eenvoudig en snel te realiseren was. Van de 26 gebouwen zijn er ook gebouwen waar niet of bijna niets is gedaan en waar ook geen besparing gerealiseerd is. Dat kwam omdat het per gebouw verschilde welke maatregel rendabel of niet rendabel was.

Gemeente / huurders

- De huurders doen budgetneutraal mee en betalen in het geval zonnepanelen gewoon de energieprijzen aan de gemeenten die men anders ook had moeten betalen aan het energiebedrijf (het voordeel gaat naar de gemeente). Die investeert immers in die zonnepanelen. En de huurder blijft dezelfde elektriciteitsprijs betalen. De gemeente stuurt aan de huurders een rekening van de afgenomen elektriciteit van de zonnepanelen met hetzelfde tarief als de gewone stroom.
- Bij gebouwen met externe huurders zijn alleen zonnepanelen geplaatst.
- De huurders zijn vooraf geïnformeerd over het project dat het project geen financiële gevolgen heeft voor hen. Toen waren ze gerustgesteld.
- 1 gebouw waarvan de huurder niet wilde dat er zonnepanelen op het dak kwamen.

Extra budget voor onrendabele maatregelen

In het zwembad de watertoren in Winschoten is ook een specifiek klimaatsysteem gerealiseerd. De meerkosten hiervan ten opzichte van de energiebesparing is uit een ander potje gefinancierd omdat het leidt tot betere arbeidsomstandigheden.

• **Project 2: Aardgasloze gebouwen**

Vastgoedportefeuille

Betreft (maximaal) 100 gebouwen, het is allemaal maatschappelijk vastgoed maar het zijn voor een deel gemeentelijke en voor een deel niet gemeentelijke gebouwen zoals sporthallen, gymzalen, werkplaatsen, kantoren, multifunctionele gebouwen, scholen e.d.

Doel

- Aardgasloos (zoveel mogelijk gemeentelijke gebouwen uiterlijk 2030 van het aardgas af)
- Maximale energiebesparing

Voorwaarden/randvoorwaarden

- Energiebesparende, isolerende, energieleverende, kostenbesparende of verduurzamende maatregelen zolang deze passen binnen de beschikbare financiële ruimte
- Nu voor periode / terugverdientijd ca 20 jaar, aangeven wat doet het als het anders wordt
- Budget is het huidige energiegebruik voor verwarming, koeling en ventilatie (gas + elektriciteit) van die 10065 gebouwen: ca € 1000.000 per jaar
- Aanbesteding: Rapid Impact Contracting
- Het binnenklimaat mag niet achteruit gaan
- Geen hogere kosten voor aardgasloze alternatieven
- CO₂ uitstoot verlagen
- De begrote kosten voor aardgas, elektriciteit, netwerk en onderhoud beschikbaar tot minimaal 2030

Verder geen specifieke eisen, juist heel algemeen, daardoor is er veel creatieve vrijheid voor de inschrijvers en gaat men uit van deskundige inschrijvers waar men vertrouwen in heeft om de zaak voor elkaar te krijgen. De gemeente wil voor de energiebudgetten van de gebouwen overdragen aan die opdrachtnemers/partijen zodat zij belang hebben bij het realiseren van zoveel mogelijk energiebesparing. Het te besparen budget is dan in principe het investeringsbudget voor de verduurzaming. Hoe meer men weet te besparen hoe meer budget men heeft. Stel een gebouw kost 100.000 aan energie per jaar. Een opdrachtnemer denkt bijvoorbeeld ik kan daar wel warmtepompen inzetten, zonnepanelen op het dak zetten en ook isolatieglas plaatsen in het gebouw. De opdrachtnemer denkt die investeringen terug

te verdienen in een periode van 20 jaar en wil een overeenkomst voor 20 jaar. De gemeente gaat dan voor 20 jaar een overeenkomst aan met die opdrachtnemer.

Omdat er mogelijk een overeenkomst wordt gemaakt voor een lange periode is het belangrijk dat de gemeente goed inzicht heeft in de nog te verwachten levensduur van die gebouwen.

Aanbesteding

Hiervoor wordt een Rapid Circular Contracting (RCC) aanbestedingsprocedure gestart. Bij deze vorm ligt de nadruk op een circulair verantwoorde inzet van productiemiddelen, producten, materialen en grondstoffen. Dit is nog flexibeler dan BVP en vraagt nog meer creativiteit.

- **Aanpak gemeentelijke kantoorgebouwen**

Oldambt is een fusie van de gemeenten Scheemda, Winschoten en Reiderland. Die hadden samen 4 kantoorgebouwen, waarvan er nu 3 van over zijn. Van die 3 gebouwen zijn er 2 kantoorgebouwen die nog geen energielabel C of hoger hebben. Die gebouwen gaat men afstoten, daarvoor in de plaats komt één nieuw gemeentekantoor. Dat nieuwe gemeentekantoor zal aan alle normen voldoen, wordt aardgasloos en energieneutraal.

4. Realisatie

-

5. Monitoring

-

6. Huidige situatie, toekomstplannen

Voortgang / stand van zaken

- **Project verduurzaming vastgoed (september 2014)**

Dit project is geheel gereed. Enkele kenmerken:

- de maatregelen zijn gerealiseerd vanaf 2015,
- belangrijkste gerealiseerde maatregel: zonnepanelen,
- in 1 gebouw is een warmtepomp geïnstalleerd.
- er zijn ook gebouwen in deze portefeuille waarbij niets of nauwelijks iets is gedaan.
- het zwembad is voorzien van een Baopt klimaatsysteem

Er is een miljoen geïnvesteerd met een verwachte terugverdientijd van 7 jaar, dat is een kostenbesparing van ca € 140.000 per jaar. De gemeente monitort deze gebouwen, op dit moment zit men op schema dat betekent dat men het doel lijkt te gaan halen.

- **Project 2: Aardgasloze gebouwen**

Momenteel vindt er een marktconsultatie plaats en dan gaat het traject verder lopen. De contracten moeten ingaan in 2021.

7. Knelpunten, leerervaringen succesfactoren en aanbevelingen

Aandachtspunten, leerervaringen

- Een rekenmodel op basis van graaddagen is niet geschikt voor zwembaden.
- Zaken ten aanzien van definities, wat versta je er precies onder.
- Details zoals wel/geen btw duidelijk aangeven.
- Hoe ga je om de ontwikkeling energieprijzen (indexatie e.d.).
- De hiervoor genoemd punten waren geen echt probleem. Als je een goede partner hebt los je die zaken gewoon op.

Aanbevelingen

- Zorg dat je een realistisch budget opstelt gebaseerd op de besparingen die je realiseert.
- Durf vooral nieuwe dingen te proberen.

Succesfactoren

- De gemeente is heel tevreden over de resultaten en hoe e.e.a. is verlopen in het project “Verduurzamingverduurzaming vastgoed (september 2014)”. De aanpak is een goede manier om dit soort complexe projecten met veel vrijheidsgraden aan te pakken.