



Samenvatting

De gemeente Maastricht investeert € 1.674.550 in zonnepanelen op vijf van haar panden: Ankerkade 275, Mosae Forum 10, Randwycksingel 22, Herbenusstraat 89 en Vrijthof 46-47. Jaarlijks leveren de zonnepanelen 35% op van het totale elektriciteitsverbruik voor de vijf panden, 1.439.800 kWh. En deze zonnepanelen verminderen de CO2 uitstoot met ongeveer 757.335 kg per jaar. De kosten van de zonnepanelen worden in 15 jaar terugverdiend. Het plaatsen van deze zonnepanelen maakt onderdeel uit van het Maastrichtse Energieakkoord en draagt bij aan de ambitie Maastricht Klimaatneutraal 2030.

Beslispunten

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van het benodigde bedrag van € 1.674.550 excl BTW door middel van het activeren van de investering en de daarbij behorende kapitaallasten extra in rekening te brengen bij de interne huurders.
2. In te stemmen met het afwijken van de gemeentelijke financiële verordening voor wat betreft de afschrijftermijn. Gevraagd wordt akkoord te gaan met afschrijving in 15 jaar omdat de business case dan sluitend is in plaats van de voorgeschreven 25 jaar (behorende bij energiebesparende maatregelen). Deze positieve afwijking wordt in de marap als expliciet besluit voorgelegd aan de raad.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 5 april 2016:

Conform.



1. Aanleiding

De gemeente Maastricht heeft de ambitie uitgesproken om in 2030 als stad klimaatneutraal te zijn en hier ook als gemeentelijke organisatie een voorbeeld in te zijn. Een klimaat neutrale gemeentelijke organisatie betekent dat alle gebouwen, installaties en voorzieningen van de gemeente Maastricht geen netto CO₂ -uitstoot veroorzaken als gevolg van het gebruik van elektriciteit en aardgas. Naast deze klimaatdoelstelling wil de gemeente ook dat de energiekosten minimaal gelijk blijven ondanks stijgende energieprijzen. De gemeente heeft al een aantal stappen gezet om klimaatneutraal te worden. In dit kader is het Maastricht Energie akkoord (MEA) opgesteld: samen werken aan Maastricht 100% Klimaatneutraal in 2030. Onder de vlag van het MEA werken gemeente, bedrijven, organisaties en bewoners samen aan de ambitie Klimaat Neutraal in 2030. Dat doen we omdat wij de verantwoordelijkheid voelen en nemen voor de generaties na ons en voor een leefbare planeet. Zodat er ook in de toekomst betaalbare, schone en betrouwbare energie is voor iedereen. Deze ambitie vraagt om meer gebruik van energie van de zon, de wind en het water en om het verminderen van het verbruik van olie en gas. Met het MEA wordt een versnelling van deze inspanning beoogd. Voor een geslaagde energietransitie is het van belang dat iedereen zijn verantwoordelijkheid neemt en duurzamer gaat leven en werken. Elke stap die we hierin zetten, klein of groot, is waardevol voor een duurzame toekomst voor bewoners en bezoekers van Maastricht.

Zo heeft de gemeente Maastricht in een eerder stadium aan Driven By Values gevraagd om de organisatorische mogelijkheden voor de verduurzaming van de eigen gemeentelijke panden in kaart te brengen. Vanuit dit onderzoek zijn diverse mogelijkheden tot verduurzaming naar voren gekomen, waaronder het plaatsen van zonnepanelen op de panden waarin de gemeente zelf gehuisvest is. De gemeente staat nu op het punt om bij een vijftal panden zonnepanelen te installeren en in gebruik te nemen. Het plan van aanpak wordt in dit collegevoorstel kort toegelicht.

2. Context

In januari 2014 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed. Onderzocht is op welke wijze het gemeentelijk vastgoed, dat door de eigen organisatie gehuurd wordt, verduurzaamd kan worden waarbij de investering via een tijdelijke huurverhoging doorbelast kan worden aan de huurders.

Het plaatsen van de zonnepanelen levert een bijdrage aan:

- ✓ Het Europees en Nationaal energie-/klimaatbeleid;



- ✓ Het landelijk SER Akkoord;
- ✓ Het coalitieakkoord Wij Maastricht 2014-2018;
- ✓ Het Maastrichts Energie Akkoord, actielijn Gemeentelijke organisatie;
- ✓ Het uitvoeren van het vastgoedbeleid van team vastgoed

De regionale Energieafspraken in het kader van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

3. Gewenste situatie

Met het plaatsen van de zonne-energie installaties op de vijf gemeentelijke panden wordt een bijdrage geleverd aan een klimaatneutrale organisatie. De zonnepanelen worden geplaatst op de volgende objecten:

- Ankerkade 275, met als huurder stadsbeheer
- Mosae Forum 10, met als huurder SSC
- Randwycksingel 22, met als huurder SSC
- Herbenusstraat 89, met als huurder KUMULUS
- Vrijthof 46/47, met als huurder het theater

De keuze voor deze 5 objecten komt voort uit het feit dat de gemeente zelf huurder is van deze objecten en dus ook zelf de energierekening betaalt. De objecten gelden als pilot-project waarbij met de kennis en ervaring die wordt opgedaan ook toekomstige objecten van panelen kunnen worden voorzien.

Na plaatsing van de zonnepanelen kunnen twee panden (Ankerkade en Herbenusstraat) volledig voorzien in hun eigen elektriciteitsbehoefte. Voor de overige drie panden geldt dat ongeveer 20-30% van de elektriciteitsbehoefte opgewekt wordt door de zonnepanelen.

Na ingebruikname van de installatie zal de huurder direct een financieel voordeel hebben doordat de energierekening lager zal uitvallen (in de eerste twee gevallen zal de elektriciteitsrekening op jaarbasis en met gebruikmaking van de salderingsregeling richting € 0 gaan). Voor de aflossing van de investering (lening) zal voor een periode van 15 jaar een huurverhoging plaatsvinden. Omdat de besparing hoger is dan de tijdelijke huurverhoging heeft de huurder vanaf het begin een financieel voordeel. Na 15 jaar en volledige aflossing van de lening zal de huurder 100% voordeel hebben en is het voor vastgoed mogelijk om de business case rond te krijgen. Het onderhoud (bv periodiek reinigen) na de 15 jaar wordt geformaliseerd via het huurcontract. De technische levensduur van de panelen bedraagt 25 jaar. Na 25 jaar zal het rendement echter nog steeds ongeveer 75% bedragen



waardoor de huurders (SSC, Kumulus, Stadsbeheer en Theater) ook na deze technische levensduur een voordeel blijven houden. Aangezien de technische ontwikkelingen enorm snel gaan, er nu geen zicht is op duurzame technieken in de toekomst en niet zeker is of alle 5 de objecten nog in eigendom zijn van de gemeente over 25 jaar is er geen vervangingsonderhoud van de zonnepanelen voorzien. Vanaf jaar 20 kan bekeken worden wat de nieuwe plannen kunnen worden.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Met het plaatsen van de PV panelen op de vijf panden wordt 1.439.800 kWh elektriciteit op jaarbasis duurzaam opgewekt. Dat is 35% van de benodigde elektriciteit. De vermindering van de CO2 uitstoot bedraagt ca.757.335 kg per jaar

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing. De zonnepanelen worden zodanig geplaatst dat deze vanaf de straat niet zichtbaar zijn. Daardoor is er geen nadelig effect op de Openbare Ruimte te verwachten. Voor het plaatsen van zonnepanelen op monumenten zullen door de installateur de benodigde vergunningen worden aangevraagd.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing. De voorbereiding van en het opstarten van de aanbestedingsprocedure kan binnen de huidige formatie en tijdsplanning worden uitgevoerd.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

Aan dit voorstel ligt een onderzoek ten grondslag waarbij diverse zaken aangaande de vijf panden zijn uitgezocht. Nagegaan is of de aanwezige technische installaties voldoende zijn uitgerust, de m2 dakoppervlak en de constructies zijn bekeken en er zijn financiële berekeningen gemaakt van de terugverdientijd n, waarbij onder andere rekening is gehouden met onderhoudskosten van de installaties en het dak.

Per object is een business case opgesteld waarin de investering wordt afgezet tegen de looptijd van de lening en is de terugverdientijd bepaald.



Hieronder is samengevat per huurder aangegeven wat de huurverhoging per jaar zal zijn, afgezet tegen de opbrengst van de panelen per jaar. Alle aangegeven kosten zijn exclusief BTW. Bij de objecten Ankerkade, Mosae Forum en Vrijthof is de BTW compensabel dan wel verrekenbaar. Voor de objecten Randwycksingel en Herbenusstraat geldt dat BTW voor een deel verhogend werkt. De exacte verdeling is nog in onderzoek maar gezien de verwachting (na overleg met de fiscalist) van de verdeling kan dit opgevangen worden binnen het beschikbare budget.

Pand	Huurverhoging per jaar	Gemiddelde opbrengst gedurende jaar 1-15	Netto huurders voordeel jaar 1-15	Jaarlijkse Bruto opbrengst na 15 jaar
Ankerkade 275	€ 25.350	€ 32.023	€ 6.673	€ 29.522
Mosae Forum 10	€ 9.610	€ 12.140	€ 2.530	€ 11.191
Randwycksingel 22	€ 12.225	€ 15.443	€ 3.218	€ 14.236
Herbenusstraat 89	€ 4.940	€ 6.237	€ 1.297	€ 5.750
Vrijthof 46-47	€ 3.174	€ 4.006	€ 832	€ 3.693

Hierboven is te zien dat de opbrengst, zeker in de startjaren, hoger is dan de huurverhoging per jaar. Het precieze investeringsbedrag is natuurlijk afhankelijk van de uiteindelijke aanbesteding. De totale lening wordt afbetaald in 15 jaar met een rente van 3.5% (in afwijking tot de financiële verordening die 25 jaar voorschrijft voor energiebesparende maatregelen). Hierna komt de volledige opbrengst (laatste kolom) jaarlijks ten gunste van de diverse huurders van de betreffende panden (SSC, Kumulus, Stadsbeheer en Theater). Deze zijn vanaf dat moment dan ook verantwoordelijk voor het verdere beheer en onderhoud van de installatie. De kosten voor dit onderhoud zijn hieronder weergegeven.

Collegevoorstel



Pand	Jaarlijkse kosten voor onderhoud na 15 jaar	Jaarlijkse netto opbrengst na 15 jaar
Ankerkade 275	€ 4.402	€ 25.120
Mosae Forum 10	€ 1.669	€ 9.522
Randwycksingel 22	€ 2.123	€ 12.113
Herbenusstraat 89	€ 857	€ 4.893
Vrijthof 46-47	€ 551	€ 3.142

Om af te wijken van de in de financiële verordening opgenomen afschrijvingstermijnen is een raadsbesluit nodig. Ook kan dit niet impliciet worden besloten bij een P&C product, onder andere omdat naar aanleiding van het rekenkamerrapport is afgesproken dat geen impliciete besluiten meer worden genomen ten aanzien van de financiële verordening (zaken zoals reserves, voorzieningen of in dit geval afschrijvingstermijnen). Daarom wordt voorgesteld een expliciet besluit bij de Marap op te nemen om positief af te wijken op de afschrijvingstermijn. In de raadsinformatiebrief zullen we dit ook aan de raad melden.

9. Aanbestedingen

Na vaststelling van de nota zal een aanbestedingprocedure worden opgestart. Het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunningen teneinde ook welstand te kunnen toetsen (het betreft hier deels monumenten, deels panden in bescherm stadsgezicht en deels met platte daken) maakt hier deel van uit. De aanbesteding van dit werk/levering is aangemeld bij SSC Inkoop & aanbesteding met een investeringsvolume van ca. € 1.674.550 excl BTW.

10. Participatie tot heden

Via het MT BV zijn de betreffende huurders akkoord gegaan met een huurverhoging. Na het opstellen van de business case zijn de jaarlijkse kosten en besparingen aan hen voorgelegd en is ook hierop schriftelijk akkoord gegeven.

Voor het plaatsen van zonnepanelen zijn diverse vergunning noodzakelijk. Aangezien een tweetal panden de monumentale status hebben heeft er afstemming plaatsgevonden met team ontwerp (monumentenzorg) met betrekking tot de noodzakelijke vergunningen. Aan de hand van het voorlopige schetsontwerp (van de plaatsing van de panelen) worden er vooralsnog geen



belemmeringen gezien. Afgesproken is wel dat voorafgaand aan de uitvraag het team monumentenzorg meegenomen wordt in het proces en hun advies opgevolgd wordt.

11. Voorstel

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van het benodigde bedrag van € 1.674.550 excl BTW door middel van het activeren van de investering en de daarbij behorende kapitaallasten extra in rekening te brengen bij de interne huurders.
2. In te stemmen met het afwijken van de gemeentelijke financiële verordening voor wat betreft de afschrijftermijn. Gevraagd wordt akkoord te gaan met afschrijving in 15 jaar omdat de business case dan sluitend is in plaats van de voorgeschreven 25 jaar (behorende bij energiebesparende maatregelen). Deze positieve afwijking wordt in de marap als expliciet besluit voorgelegd aan de raad.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na instemming van het college zal de onderstaande projectorganisatie de uitvoering op zich nemen;

Projectorganisatie:

De volgende teams zijn verder betrokken bij de daadwerkelijke uitvoering;

Vastgoed, Projectleider

Wonen en leefkwaliteit, Duurzaamheid.

Externe firma, DBV voor de technische begeleiding van de aanbesteding.

Uitvoering:

1. Start aanbesteding, april 2016;
2. Einde aanbesteding, juli 2016;
3. Verlenen opdracht voor het installeren van de zonnepanelen op de vijf gemeentelijke panden, augustus 2016;
4. Huurders op de hoogte brengen van de nieuwe huur (nav kapitaallasten) en dit in het verhuursysteem verankeren en in de praktijk brengen;
5. Ingebruikname zonne-installaties eind 2016;
6. Communicatie. Het plaatsen van de zonne-energie installaties op de vijf panden kan via de gemeentelijke website door een ieder 'live' worden gevolgd;



7. Monitoring. Jaarlijks worden de installaties op goed functioneren onderzocht, defecte onderdelen vervangen en wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel kWh de installaties geproduceerd hebben.