



Samenvatting

Het college stemt in met het plan van aanpak tot verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed. In het coalitieakkoord 2018-2022 heeft het college aangegeven in te willen zetten op een duurzame en bereikbare stad. Om hieraan bij te dragen is een plan opgesteld om het gemeentelijk vastgoed verder te verduurzamen (middels zonnepanelen, aanbrengen van extra isolatie, aanbrengen van LED verlichting etc.). Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente als eigenaar en de huurder hierin gezamenlijk uitvoering geven aan het verduurzamen van het vastgoed. Het plan behelst de aanpak waarbij de kernportefeuille (panden die langdurig in portefeuille blijven en waar duurzaamheidswinst valt te behalen) verduurzaamd wordt, op zodanige wijze dat van een financieel sluitende businesscase sprake is (dus zonder extra overheidssteun), waarbij uitgegaan wordt van het maken van minimaal 2 energielabel sprongen per pand in de periode 2021-2030.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het uitgangspunt dat de kernportefeuille van de gemeentelijke vastgoedportefeuille verduurzaamd wordt indien er sprake is van een sluitende businesscase;
2. Akkoord te gaan met het voorfinancieren van duurzaamheidsmaatregelen met een terugverdiertijd tot 10 jaar en dit door te belasten in de huur, mits de huurder daarmee instemt;
3. Akkoord te gaan met het opnemen van duurzaamheidsmaatregelen met een terugverdiertijd langer dan 10 jaar in het Meerjaren Programma Onderhoud, waarbij maatregelen in de toekomst bekostigd worden uit de reguliere exploitatie.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 7 juli 2020:

Conform.



1. Aanleiding

In het coalitieakkoord 2018-2022 heeft het college aangegeven in te willen zetten op een duurzame en bereikbare stad. De doelstellingen die hierin specifiek benoemd staan, zijn onder andere het plaatsen van zonnepanelen en het zijn van een 100% klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in 2030 als aanjager van de duurzame ambitie (pagina 17, doelstellingen 2018-2022).

Volgend uit de ambities is het initiatief genomen om binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille een verduurzamingstraject op te starten. Hierbij heeft de gemeentelijke huisvesting als testcase gediend waarbij 5 gebouwen waarin de gemeente zelf gehuisvest is voorzien zijn van ruim 4000 zonnepanelen.

Het startmoment voor het nu voorliggende bredere traject is reeds twee jaar geleden gelegd. Toen werd namelijk duidelijk dat per 1 januari 2023 elk kantoor groter dan 100 m² minimaal energielabel C moet hebben. Daar de gemeente, buiten de kantoren die hieraan moeten voldoen, verschillende soorten vastgoed heeft, is deze wetgeving aangegrepen om een groter deel van de vastgoedportefeuille nader te onderzoeken om de mogelijkheden om te verduurzamen van deze overige objecten in beeld te brengen. Er is allereerst een check uitgevoerd op de gehele portefeuille (+/- 200 panden). Hieruit is een selectie voortgekomen van panden die, gelet op hun aard, functie, exploitatie en beleidsdoel naar verwachting en naar huidig inzicht langjarig in de gemeentelijke portefeuille blijven (de zogenaamde kernportefeuille, bestaande uit 82 objecten) en waarbij duurzaamheidswinst te behalen is. Hieronder vallen dan ook gemeenschapshuizen, sportaccommodaties, bedrijfsverzamelgebouwen etc.

Als onderdeel van het *uitvoeringsplan lokaal Energieakkoord (2016)* zijn reeds in 2016 voor 47 objecten van de kernportefeuille met inschakeling van een extern deskundig bureau zogenaamde maatwerk energieadviezen opgesteld waarin maatregelen ter verduurzaming zijn vastgelegd aan de hand van diverse terugverdientermijnen (1-10 jaar en >10 jaar). Het bureau heeft hiervoor onderzoek gedaan naar het energieverbruik en zogenaamde *Energie Prestatie Adviezen – Utiliteit* opgesteld. Vervolgens is in 2019 ook het overige deel (35 objecten) van de kernportefeuille geïnspecteerd waardoor er nu een compleet beeld ligt van de maatregelen die getroffen kunnen worden om de objecten te verduurzamen. Bij het bestuderen van de maatregelen is duidelijk geworden dat de verduurzaming meerdere partijen kent die meervoudig voordeel ontvangen volgend uit verduurzaming, namelijk zowel de eigenaar als de huurder. Verduurzamen gaat namelijk verder dan alleen energiebesparende maatregelen die geld opleveren. Het gaat ook om het materiaalgebruik (circulaire economie) waardoor bijvoorbeeld in de keten om tot verwerking te komen een CO₂ besparing wordt bereikt. Door deze filosofie te hanteren krijgt de eigenaar, na verduurzaming, een couranter pand en de huurder ontvangt een lagere energierekening.



Omdat beide partijen voordeel behalen uit de verduurzaming is gezocht naar een model waarbij ook beide partijen participeren in de realisatie ervan. Het concept zoals dat nu voorligt is, dat de gemeente de maatregelen voorfinanciert en de huurder deze in een aantal jaren terugbetaalt middels een **tijdelijke** huurverhoging die bestaat uit een percentage van de besparing. Het terug te betalen bedrag door huurder aan de gemeente zou dan, bij normaal gebruik van het pand, maandelijks lager zijn dan de energielasten die de huurder zou hebben gehad vóór de getroffen maatregelen, waardoor een win-win situatie kan optreden.

2. Context

Zoals reeds vermeld, vormt het coalitieakkoord 2018-2022 het uitgangspunt voor de aanpak van de verduurzaming. Naast dit coalitieakkoord zijn er meerdere pijlers voor een duurzamere stad die als katalysator werken voor dit gemeentelijke project.

Nederland heeft zich gecommitteerd aan het Parijse Klimaatverdrag in 2015 waarin staat beschreven dat de deelnemende (195) landen samen moeten werken om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen om daarmee de opwarming van de aarde tegen te gaan. Gemeenten willen hun vastgoed in 2050 CO₂-arm hebben. Ook de verduurzaming van het eigen en maatschappelijk vastgoed moet haalbaar, betaalbaar en financierbaar zijn. Met goede voorbeeldprojecten is het zaak dat gemeenten de samenleving enthousiasmeren om in 2050 CO₂-arm te wonen, werken en recreëren.

In 2016 is het eerste Maastrichtse Energie Akkoord ondertekend (MEA). In het Maastrichtse energie akkoord gaat het om concrete duurzame activiteiten en afspraken tussen de gemeente Maastricht en lokale bedrijven. Alle afspraken zijn erop gericht om energieverbruik te reduceren en snel minder CO₂ uit te stoten en meer duurzame energie op te wekken. Zoals reeds vermeld heeft de gemeente haar eigen vastgoed reeds voor een belangrijk deel van zonnepanelen voorzien en is het nu zaak om aan te sluiten bij het MEA om zo ook bij te dragen aan de CO₂ reductie.

In de collegevergadering van 26 februari 2019 bent u middels de collegememo “Verduurzamen gemeentelijk Vastgoed” op de hoogte gebracht over de plannen om te komen tot een eigen plan van aanpak voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed.

De gemeente Maastricht volgt in dit plan de “routekaart verduurzaming” die door de VNG is opgesteld waarin beschreven staat hoe gemeentes op een adequate manier uitvoering kunnen geven aan de verduurzaming van hun vastgoed. Deze routekaart wordt door meerdere gemeentes in het land gevolgd, waaronder ook de gemeente 's-Hertogenbosch (deze gemeente lijkt kwa stad maar vooral ook door de grote hoeveelheid monumenten op de gemeente Maastricht en is daarom voor ons een goed voorbeeld). Insteek en vertrekpunt bij deze routekaart bestaat uit het plukken van het



zogenaamde laaghangend fruit (dit zijn de te treffen duurzaamheidsmaatregelen met een terugverdientijd tot 10 jaar) door zowel de huurder als de eigenaar. Dit wil zeggen dat zowel de huurder als de eigenaar (gemeente) van een pand bekijken welke maatregelen ter verduurzaming genomen kunnen worden welke met geringe kosten binnen een termijn van 10 jaar kunnen worden terugverdiend.

Na het uitvoeren van deze “korte termijn” maatregelen wordt vervolgens de verduurzaming voortgezet met het inpassen van duurzame vervangingsmaatregelen met een langere terugverdientijd (langer dan 10 jaar) in het MJOP (MeerJaren Onderhouds Planning) waardoor dit een zogenaamd DMJOP (Duurzame Meerjaren Onderhouds Planning) wordt. Het werken met een zogenaamde DMJOP zorgt ervoor dat verduurzaming op de lange termijn structureel verankerd wordt in het beheer en onderhoud van het vastgoed van de gemeente Maastricht.

In juni 2019 bent u via een tussentijdse voortgangsmemo op de hoogte gebracht van de status op dat moment waarbij u onder andere bent geïnformeerd dat de randvoorwaarden voor het verdere project ingevuld waren (o.a. intern capaciteit (projectleider) aanvragen voor begeleiding van de maatregelen, contacten leggen met huurders en gesprekken voeren met andere gemeenten) en dat de opdracht voor het inspecteren van het 2^e deel van de portefeuille (35 objecten) in de markt was gezet.

Nu alle objecten van de kernportefeuille zijn geïnspecteerd en maatregelen, capaciteit en kosten duidelijk zijn kan overgegaan worden tot de daadwerkelijke verduurzaming van de kernportefeuille.

Totstandkoming en verdere uitwerking

Er heeft, reeds voorafgaand aan de inspecties van de kernportefeuille, in de periode 2015/2016, een inventarisatieronde plaatsgevonden bij de huurders om te peilen of er bereidheid bij hen bestaat om medewerking te verlenen aan het verduurzamen van het gemeentelijke vastgoed, waar zij tevens huurder van zijn. Nadat uit de inventarisatieronde positieve reacties zijn gekomen (50% van de huurders heeft via e-mail positief gereageerd, het overige deel heeft mondeling tijdens reguliere contacten en gesprekken aangegeven positief te staan tegenover verduurzaming en het voorliggende plan) heeft de gemeente opdracht verleend om de genoemde kernportefeuille te inspecteren en alle maatregelen die leiden tot een duurzamer pand in kaart te brengen (VNG routekaart principe). Na oplevering van de inspectieresultaten zijn de maatregelen opgesplitst in twee groepen; terugverdientijden tot 10 jaar en terugverdientijden langer dan 10 jaar (wederom conform de routekaart van de VNG).

Het huidige plan van aanpak behelst de verduurzaming middels maatregelen met een terugverdientijd tot 10 jaar. Deze verduurzaming, waarbij we werken met een sluitende business



case, is gebaseerd op het principe dat de huurder uiteindelijk de maatregelen terugbetaalt middels een tijdelijke huurverhoging. Van de maatregelen <10 jaar zijn de totale kosten verder uitgewerkt en gevat in een model om duidelijk te maken wat de investering per pand alsmede de totale investering zal zijn om de beoogde verduurzaming te bereiken.

Het risico van het werken met een terugbetaalregeling door een huurder is dat een huurder alsnog de huur opzegt alvorens de terugbetaling volledig is gedaan aan de gemeente. Het financiële risico hiervan is echter beperkt omdat de nieuwe verhuring en verhoogd huurbedrag inclusief deze maatregelen zal zijn. Alleen bij leegstand van een object worden de kosten niet gedekt en nemen dan de leegstandskosten van een pand toe. Vanwege de huidige lage leegstand wordt dit risico als laag ingeschat. Daarnaast verhogen de investeringen ook de marktwaarde van het vastgoed.

Zoals reeds vermeld, landen maatregelen met een terugverdiertijd >10 jaar in het reguliere proces waarvoor een Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan wordt opgesteld. In de huidige markt/gedachtengoed wordt dan niet meer gesproken over financieel voordeel voor een huurder door duurzame maatregelen maar wordt het als vanzelfsprekend ervaren dat bij een pand deze maatregelen worden doorgevoerd. Moderne huurders en de markt vragen niet anders. Deze maatregelen komen dan ten laste van de onderhoudsvoorziening die jaarlijks aangevuld wordt met een storting vanuit de reguliere exploitatie. Op dit moment worden sommige maatregelen met langere terugverdiertijden reeds op deze manier uitgevoerd (een reguliere CV ketel wordt vervangen door een HR ketel, bij het vervangen van een dak wordt dit, waar mogelijk, een geïsoleerd dak etc.). Het zal, net als nu per maatregel, in de toekomst bezien moeten worden of de financiële middelen beschikbaar zijn in de onderhoudsvoorziening. Wellicht brengt de toekomst nog weer zodanige technische vernieuwingen dat de terugverdiertijden ingekort kunnen worden en er opnieuw met de huurders gesproken kan worden.

De vervolgstap is nu om de huurders, die het betreft, een brief te sturen met uitleg over de voor hun pand specifiek voorgestelde maatregelen, de kosten en het aanbod om te komen tot aanpassing van de lopende huurovereenkomst in de vorm van een huur allonge (zie bijlage) waarin duidelijk staat aangegeven wat een en ander voor huurder zal betekenen. Zodra de huurders geïnformeerd zijn, akkoord zijn met het plan en de gemeente de ondertekende huur allonges retour heeft kan de daadwerkelijke verduurzaming in gang gezet worden. Voor de korte termijn (<10 jaar terugverdiertijd) maatregelen wordt een doorlooptijd van 2.5 jaar verwacht, tot eind 2022. Uiteraard is de gemeente afhankelijk van medewerking van de huurders hierin.



3. Gewenste situatie

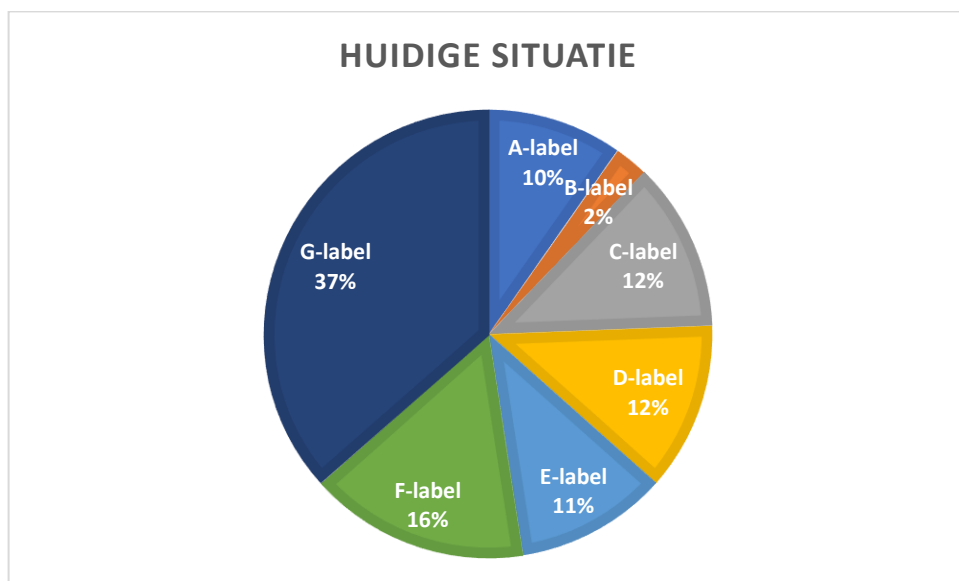
Met het voorliggend plan van aanpak wordt uitvoering gegeven aan de ambities zoals afgesproken op Europees niveau, beschreven in het coalitieakkoord, de labelplicht kantoorpanden (minimaal energielabel C in 2023) en het voeren van een duurzaam kapitaalgoederenbeleid.

De ambitie die daarbij wordt nagestreefd, is om bij de gemeentelijke vastgoedobjecten zodanige maatregelen te treffen, dat daarmee elk object gemiddeld twee energielabelsprongen maakt op de duurzaamheidsladder. De twee labelsprongen zullen niet voor alle objecten gehaald worden indien alleen de maatregelen met een terugverdientijd tot 10 jaar worden genomen (ca. 50% zal de beoogde 2 labelsprongen wel kunnen halen)

Verderop in deze paragraaf is voor de volledigheid in een drietal tabellen en grafieken weergegeven hoe de label verdeling (in procenten) er uitziet op het moment voor uitvoering van maatregelen tot verduurzaming en wat de verwachting is van de labelverdeling na uitvoering van de maatregelen, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen de labelsprongen na het uitvoeren van de maatregelen met een terugverdientijd van 1-10 jaar en hoe de labelsprongen eruit zien indien ook de maatregelen met een terugverdientijd van >10 jaar zijn genomen. Als men de waarden tegen elkaar afzet in een grafiek dan zijn de resultaten zeer duidelijk. De korte termijn maatregelen (terugverdientijd <10 jaar) laten een aardige verbetering zien maar met het nemen van de lange termijn maatregelen nemen de gebouwen met label A, B en C verder toe en de labels D, E, F en G zijn nagenoeg niet meer aanwezig.

Percentages labels per energielasse (Huidige situatie)								
Energielabel	A-label	B-label	C-label	D-label	E-label	F-label	G-label	Totaal aantal labels
Aantal	8	2	10	10	9	13	30	82
% t.o.v. Totaal	9,8%	2,4%	12,2%	12,2%	11,0%	15,9%	36,6%	

Tabel 1 - Huidige energielabels naar percentage



Figuur 1 - Huidige energielabels naar percentage

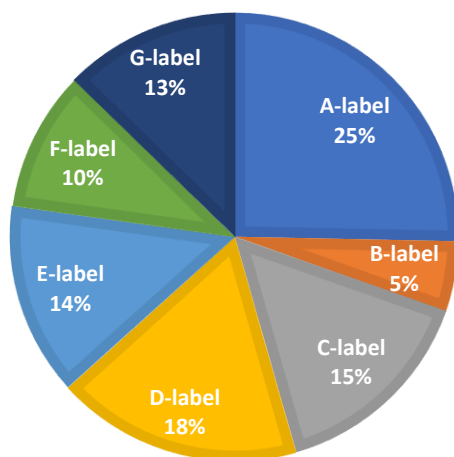
Uit tabel 1 en figuur 1 blijkt duidelijk dat van de onderzochte panden het overgrote deel (75,7%) een matig (D-label) tot slecht (G-label) energielabel bevat.

Percentages labels per energieklasse na uitvoeren korte termijn maatregelen <10 jaar								
Energielabel	A-label	B-label	C-label	D-label	E-label	F-label	G-label	Totaal aantal labels
Aantal	19	4	12	14	11	8	10	82
% t.o.v. Totaal	24,4%	5,1%	15,4%	17,9%	14,1%	10,3%	12,8%	

Tabel 2 - Energielabelverdeling na uitvoeren van <10 jaar maatregelen



MAATREGELEN <10 JAAR TERUGVERDIENTTIJD



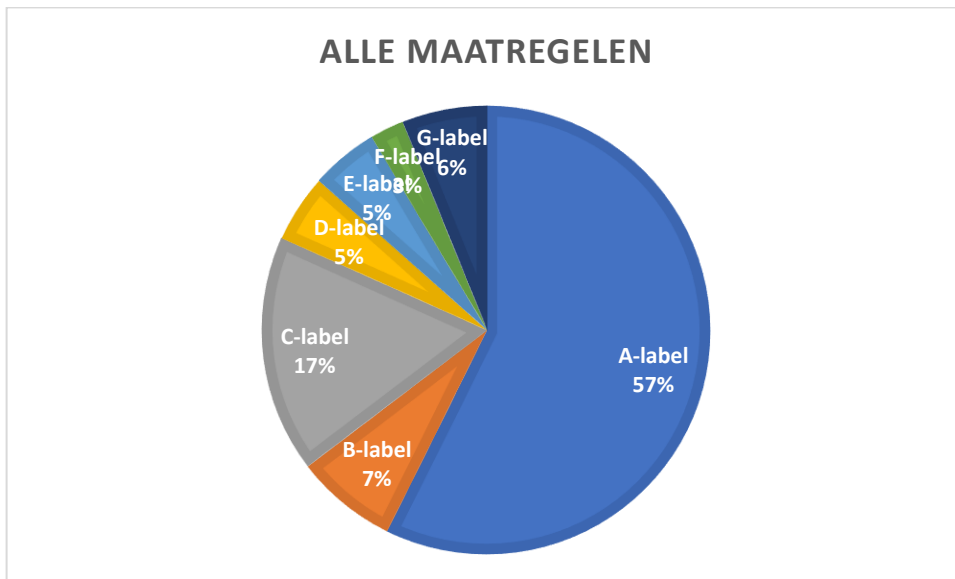
Figuur 2 - Energielabelverdeling na uitvoeren van <10 jaar maatregelen

Uit tabel 2 en figuur 2 blijkt dat na het uitvoeren van de maatregelen met een terugverdientijd tot 10 jaar de energielabelverdeling al meer neigt naar de positieve kant waarbij bijna de helft (44,9%) van de onderzochte panden een zeer goed (A) tot redelijk (C) label hebben.

Alhoewel, zoals vermeld, nog niet ieder pand de twee gewenste labelsprongen haalt na het doorvoeren van deze (<10 jaar terugverdientijd) maatregelen wordt voor de kantoorpanden die moeten voldoen aan een ondergrens van Label C wel voldaan aan de wetgeving: "Labelplicht voor kantoorgebouwen per 2023".

Percentages labels per energielasse na uitvoeren alle maatregelen								
Energielabel	A-label	B-label	C-label	D-label	E-label	F-label	G-label	Totaal aantal labels
Aantal	47	6	14	4	4	2	5	82
% t.o.v.								
Totaal	57,3%	7,3%	17,1%	4,9%	4,9%	2,4%	6,1%	

Tabel 3 - Energielabelverdeling na uitvoeren van alle voorgestelde maatregelen



Figuur 3 - Energielabelverdeling na uitvoeren van alle voorgestelde maatregelen

Uit tabel 3 en figuur 3 blijkt dat na het uitvoeren van alle voorgestelde maatregelen het overgrote deel van de onderzochte panden een energielabel A bevat (57%) en zoals reeds vermeld nog maar slechts een deel (18,3%) van de voorraad een matig (D-label) tot slecht (G-label) heeft.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het treffen van energetische maatregelen zorgt dat een gebouw een beter energielabel krijgt omdat minder CO₂ uitstoot benodigd is om het gebouw te gebruiken waardoor een gezondere leefomgeving ontstaat. Volgens een onderzoek van Dhr. Koolmoes uit 2014 in opdracht van Hogeschool InHolland (Duurzame huisvesting – de meerwaarde voor de kantoorgebruiker) levert een duurzame huisvesting een meerwaarde aan de verbetering van de productiviteit van medewerkers en een verbetering van het imago van een organisatie. Op de lange termijn zorgt verduurzaming voor een betere leefomgeving, betere verhuurbaarheid van het pand en een bewuster gebruik van energie (en dus grondstoffen) waardoor de mens gezonder kan leven en zich ook beter kan voelen.

De CO₂ uitstootreductie zorgt daarbij ook voor een betere luchtkwaliteit en draagt dus bij aan een gezonder woon- en leefklimaat.

Naast deze uitstootreductie wordt bij de toepassing van milieuvriendelijke materialen ook een bijdrage geleverd aan de circulaire economie.

De verduurzamingsmaatregelen dragen zodoende bij aan meerdere milieubeleidsdoelstellingen.

En niet in de laatste plaats draagt voorliggende verduurzamingsaanpak ook bij aan de voorbeeldfunctie van de gemeentelijke overheid en kan daarmee trendsettend zijn/worden.

5. Effect op de openbare ruimte

Het effect op de openbare ruimte is beperkt. De meeste maatregelen met betrekking tot het verduurzamen vinden veelal inpandig plaats. Daar waar maatregelen raken aan de openbare ruimte (bijvoorbeeld wanneer er sprake is van het leggen van zonnepanelen) zullen hiervoor, indien noodzakelijk, de benodigde vergunningen worden aangevraagd.

6. Personeel en organisatie

De opgave tot verduurzaming vraagt tijdelijk extra personele capaciteit. De benodigde tijdsinvestering die hiermee gepaard gaat (en dus de financiële middelen) is geraamd in het totale (concept) investeringsoverzicht. De dekking maakt onderdeel uit van de business case.

7. Informatiemanagement en automatisering

Voor wat betreft informatiemanagement zal de vraag bij het installatietechnisch bedrijf dat de maatregelen gaat implementeren worden neergelegd om ook monitoring van het energieverbruik mogelijk te maken waarbij duidelijk inzichtelijk gemaakt wordt of de gewenste besparingen ook daadwerkelijk behaald worden. Op deze manier ontstaat niet alleen een controlerende functie maar kan de voorbeeldfunctie ook worden uitgedragen door de besparingen mee te nemen in een communicatie traject.



8. Financiën

Zoals reeds vermeld is het de bedoeling dat de maatregelen die nu voorliggen middels een sluitende business case worden doorgevoerd. Dat wil zeggen dat de gemeente de initiële investering doet, waarbij de investeringen worden geactiveerd op de betreffende panden. De afschrijvingslasten worden middels een (tijdelijke) huurverhoging doorgezet in de huur waarna de investeringen terugvloeien tot het break-even punt bereikt is. De benodigde investeringen alsmede de terugverdientijden zijn uitgewerkt zodat er een goede raming inclusief terugverdientijden is opgesteld. Het betreft hier energiebesparende maatregelen waarbij afschrijving conform BBV mogelijk is tot 25 jaar, maar de insteek is dat afgeschreven wordt op 10 jaar. Dit is wettelijk toegestaan, het sluit goed aan bij de inspectieresultaten en het blijkt in de praktijk dat 10 jaar voor de huurders een overzichtelijke periode.

Het dient duidelijke vermelding te krijgen dat een raming, zoals die voor dit project wordt gemaakt, gebaseerd is op eenheidsprijzen die middels berekeningen en inschattingen van deskundigen worden omgezet naar een financieel overzicht dat de daadwerkelijke investering benadert. De definitieve prijsvorming alsmede de daadwerkelijke terugverdientijden volgen pas nadat de marktpartijen hun prijzen hebben afgegeven en uiteindelijk blijkt dat de rendementen ook daadwerkelijk in de praktijk behaald worden. Natuurlijk is het ook van belang dat de huurders, ondanks eerdere toezeggingen, medewerking verlenen alvorens de gemeente over kan gaan tot de daadwerkelijke uitvoering van de maatregelen. In het bestuursakkoord is namelijk opgenomen dat de uitvoering budgettair neutraal zou gebeuren hetgeen vereist dat de huurder uiteindelijk betaald. Dit kan alleen als de huurder met de investering en tijdelijke huurverhoging instemt. Deze verhoging is niet afdwingbaar omdat de huurovereenkomst wordt gewijzigd met een tijdelijke huurverhoging. Middels goede communicatie (oa het aangeven van het maatschappelijk belang en het uitleggen van de meerwaarde voor de kantoorgebruikers) en de financiële incentive die hier tegenover staat (maandelijks besparing op de energielasten) willen wij de huurders meenemen in het verduurzamingsproces.

Doordat er diverse factoren van invloed zijn op de uiteindelijke werkzaamheden en de daaruit volgende kosten wordt in dit voorstel volstaan met het noemen van de investeringsbandbreedte en niet met het bijvoegen van een concept investeringsoverzicht (uiteindelijk zal er altijd gewerkt worden volgens het “sluitende business case” principe).

De totale verwachte investering bevindt zich rond de € 3,0 mln. excl. BTW.

Deze investering zal bij de programmabegroting 2021 opgenomen worden als rendabele investering.



9. Aanbestedingen

De gemeente heeft in 2019, gezamenlijk met de gemeente Sittard-Geleen en gemeente Heerlen, een aanbesteding op de markt gezet voor het reguliere onderhoud, alle vervangingen en vernieuwingen van de zogenaamde gebouwgebonden installaties (waaronder zeer veel maatregelen geschaard kunnen worden). De maatregelen die voortkomen uit de rapportages kunnen wat betreft de uitvoering van de installatiewerkzaamheden in belangrijke mate bij deze partner worden weggezet. Er is hiervoor dus geen nieuwe aanbesteding nodig.

Ook voor bouwkundige zaken heeft de gemeente een geldend mantelcontract na eerdere aanbesteding. Bouwkundige duurzame maatregelen zullen in overleg met deze partner uitgevoerd kunnen worden.

10. Participatie tot heden

Omdat de huurders in dit traject een van de belangrijkste partijen zijn, zijn deze in een vroeg stadium betrokken bij de plannen. Voor de start van de onderzoeken zijn de huurders schriftelijk op de hoogte gebracht van de plannen tot verduurzaming en is hen gevraagd of ze hun medewerking zouden willen verlenen aan het verduurzamen van het vastgoed indien de gemeente deze plannen verder zou uitwerken. De reacties hierop waren positief. Zoals reeds vermeld heeft 50% van de huurders via e-mail positief gereageerd, het overige deel heeft mondeling aangegeven positief te staan tegenover verduurzaming en het voorliggende plan om de maatregelen via een tijdelijke huurverhoging te vereffenen.

11. Voorstel

1. Akkoord te gaan met het uitgangspunt dat de kernportefeuille van de gemeentelijke vastgoedportefeuille verduurzaamd wordt indien er sprake is van een sluitende businesscase;
2. Akkoord te gaan met het voorfinancieren van duurzaamheidsmaatregelen met een terugverdientijd tot 10 jaar en dit door te belasten in de huur, mits de huurder daarmee instemt;
3. Akkoord te gaan met het opnemen van duurzaamheidsmaatregelen met een terugverdientijd langer dan 10 jaar in het Meerjaren Programma Onderhoud, waarbij maatregelen in de toekomst bekostigd worden uit de reguliere exploitatie.



12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nadat u akkoord gaat met de uitvoering van de verduurzaming zoals voorgesteld zullen alle huurders in eerste instantie een brief ontvangen waarin het verdere plan, de voor hen van toepassing zijnde maatregelen en de financiële verrekening verder wordt uitgelegd. Daarbij zal er ook persoonlijk contact met de huurders volgen om extra uitleg te geven en hen mee te nemen in het proces waarbij gebruik gemaakt kan worden van een vraag- en antwoord sessie op locatie van de huurder.

De planning is om deze brieven en contactmomenten in de maanden september tot en met half november uit te voeren. Ondanks dat het merendeel van de huurders heeft aangegeven mee te willen werken aan de verduurzaming kan op dit moment niet ingeschat worden of de omstandigheden bij de huurders (financieel of sentimenteel) door Corona zodanig gewijzigd zijn dat zij alsnog geen medewerking willen verlenen. De gesprekken die volgen zullen hier uitsluitend over moeten geven.

Vervolgens gaat team Vastgoed, met de akkoorden van de huurders, aan de slag met het uitvoeren van de maatregelen. De verwachting is dat hiervoor een doorlooptijd van 2 jaar aangehouden moet worden. Schematisch ziet de planning er als volgt uit:

Werk	Start	Einde
Opstellen en verzenden brieven en huur allonges	15-9-2020	15-11-2020
Opstellen extern communicatieplan	15-8-2020	15-10-2020
Opstarten gesprekken met aannemers	15-10-2020	Zolang als nodig
Daadwerkelijke offerte uitvraag	15-11-2020	
Offerte traject inclusief bezoeken panden waar nodig	15-11-2020	1-2-2021
Opdrachtverlening en informeren huurders	1-2-2021	7-2-2021
Persmoment voor start maatregelen	Februari 2021	Februari 2021
Start uitvoer maatregelen <10 jaar	1-2-2021	31-12-2022

Tabel 4 - Doorlooptijd van het project

Na het uitvoeren van de maatregelen vindt er jaarlijks een meetmoment plaats waarbij beoordeeld wordt of de genomen maatregelen het rendement behalen zoals dat aan de voorkant becijferd is. Indien dit niet het geval blijkt te zijn zal er met de huurder gekeken worden naar de oorzaak van het niet behalen van het rendement en er zullen passende maatregelen genomen worden. Zo kan alsnog de huur worden aangepast of de maatregelen verscherpt/aangepast.



Parallel aan het traject waarin de maatregelen met een terugverdientijd <10 jaar worden uitgevoerd zullen jaarlijks tot aan 2030 de overige maatregelen conform het opgestelde DMJOP worden meegenomen in de uitvoering.

Collegievoorstel