

GELDERS ENERGIEAKKOORD

Handreiking verduurzaming maatschappelijk vastgoed

TAFEL VOORBEELDIGE OVERHEID, MAATSCHAPPELIJK VASTGOED
November 2017



INHOUDSOPGAVE:

Pagina 3	Voorwoord
Pagina 4	Inleiding
Pagina 6	Metten en registreren
Pagina 10	Bepaling besparings- en opwekkingspotentie
Pagina 14	Bepaling doelstelling
Pagina 17	Uitvoering
Pagina 19	Colofon

Voorwoord

De Gelderse gemeenten en de provincie zijn ondertekenaars van het Gelders Energie Akkoord (GEA). Het is belangrijk dat wij als lokale overheden binnen het GEA zichtbaar zijn en het goede voorbeeld geven. Vanuit dat idee is de tafel 'Voorbeeldige Overheid' ontstaan. Op een door de provincie georganiseerd portefeuillehoudersoverleg zijn onderwerpen verkend.

Het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed is als eerste kansrijke onderwerp naar voren gekomen. Er ontstond een enthousiaste groep koplopers, goede voorbeelden werden gedeeld, complexe processen en grootse ambities werden teruggebracht tot een hanteerbare werkwijze. Dit is vastgelegd in deze handreiking.

Er is ook mooie bijvangst. Gemeenten hebben elkaar op inhoud en buiten reguliere samenwerkingsverbanden en formele overlegstructuren beter leren kennen. Bestuurders en inhoudelijke specialisten zaten samen aan tafel om een aanpak te concretiseren. Dit leverde zowel bestuurlijk als inhoudelijk nieuwe inzichten op. Processen in gemeentehuizen zijn versterkt. Verschillende afdelingen zoals vastgoed, duurzaamheid en financiën hebben intensief samengewerkt.

Alle begin is moeilijk. Het was zo nu en dan zoeken hoe we met elkaar het proces konden vormgeven. Deze handreiking is een veelbelovend resultaat van de tafel 'Voorbeeldige Overheid'. Nu gaat het erom dat we middelen vrijmaken en serieus aan de slag gaan met de energiedoelstellingen. Bijvoorbeeld door het verduurzamen van ons vastgoed te versnellen.

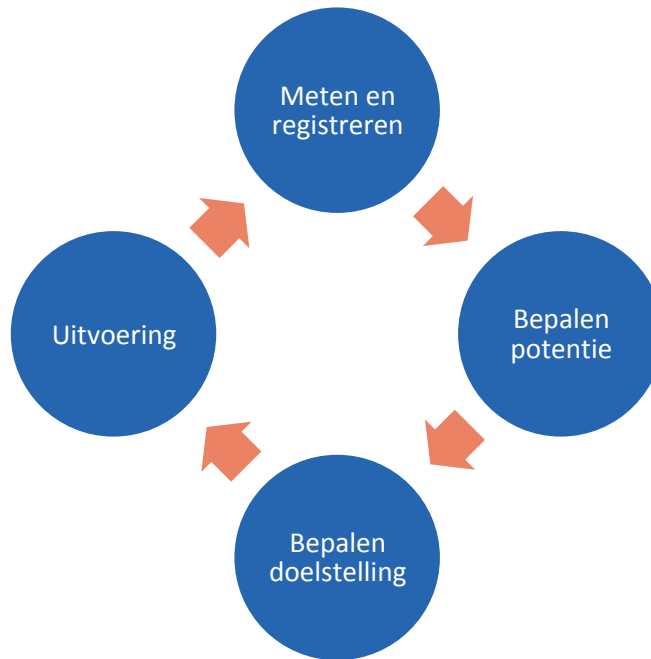
Deze tafel gaat door met andere onderwerpen. Duurzame mobiliteit, inkoop of verlichting staan op onze lijst. In wisselende samenstelling en in een wat hoger tempo. Ik nodig u daar graag voor uit: wees betrokken, doe mee!



Tienke van der Werf
Voorzitter tafel 'Voorbeeldige Overheid'
Wethouder gemeente Zevenaar

1. INLEIDING

Door de Tafel Voorbeeldige overheid en de subtafel maatschappelijk vastgoed is de voorliggende handreiking opgesteld. De handreiking is opgesteld omdat bleek dat het voor gemeenten soms lastig is om aan de slag te gaan met het verduurzamen van hun maatschappelijk vastgoed. De meeste voor de hand liggende maatregelen zijn vaak al genomen, maar een meer programmatische aanpak van het energiezuinig maken van gebouwen blijkt toch in de praktijk best lastig. De subtafel heeft hiervoor een aanpak opgesteld. De basis voor de uitvoering van stappen is het Vastgoedwiel zoals hieronder weergegeven.



Het vastgoedwiel bestaat uit vier fasen. De handreiking geeft per fase aan op welke wijze invulling kan worden gegeven aan deze stap. Voor het opstellen van de handreiking is de kennis gebruikt die bij de tafel zitten gemeenten aanwezig is en deze kennis is gebruikt om de aanpak verder te optimaliseren.

Het uiteindelijke doel voor de komende jaren is dat elke gemeente in Gelderland haar gehele portefeuille maatschappelijk vastgoed verduurzaamt en op die manier het goede voorbeeld geeft. Het gaat daarbij dan om zowel de vastgoedobjecten waar de gemeente eigenaar/gebruiker is als om de vastgoedobjecten waar de gemeente wel de eigenaar is maar niet de gebruiker. Het gaat dan bijvoorbeeld om sportcomplexen, dorpshuizen en gebouwen voor kunst-, cultuur- of welzijnsfuncties. Scholen hebben een bijzondere status aangezien het onderhoudsbudget sinds 2015 rechtstreeks naar de scholen gaat en niet meer naar de gemeenten. Het gaat hierbij expliciet om het verduurzamen van bestaande gebouwen. Nieuwbouw is geen onderdeel van de aanpak. Voor nieuwbouw is wettelijk vastgelegd waaraan gebouwen moeten voldoen.

Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Nieuwe overheidsgebouwen waar vanaf 1 januari 2019 een omgevingsvergunning aangevraagd wordt, moeten voldoen aan de BENG-eisen.

Maar ook voor bestaande kantoren zijn wettelijke eisen verbonden. Zo moeten alle kantoren minimaal een C-label hebben in 2023.

Deelnemers van de tafel zijn: De gemeenten: Zevenaar, Brummen, Doetinchem, Rheden, Oost Gelre, Lochem, Barneveld, Overbetuwe, Culemborg, Renkum, Arnhem, Apeldoorn, Provincie Gelderland en Alliander.

1. AANPAK

De eerste fase in het vastgoedwiel is om te bepalen wat je huidige situatie is ten aanzien van het gemeentelijk vastgoed. Dus welk vastgoed is in bezit en wat is het energiegebruik van de gebouwen. Dit is voor elke gemeente anders. Bij sommige zijn al verscheidende maatregelen genomen terwijl bij anderen dat nog niet is gebeurd. Op basis van de reeds uitgevoerde maatregelen en acties kan bepaald worden welke stap als volgende genomen moet worden. Vaak zien we wel dat gemeenten projectmatig al verduurzamingsmaatregelen hebben genomen maar nog geen programmatische aanpak hebben opgesteld. In dat geval is het verstandig om te beginnen met stap 1: Meten en Registreren. En vervolgens de daaropvolgende fasen te doorlopen naar tenslotte de uitvoering van de maatregelen.

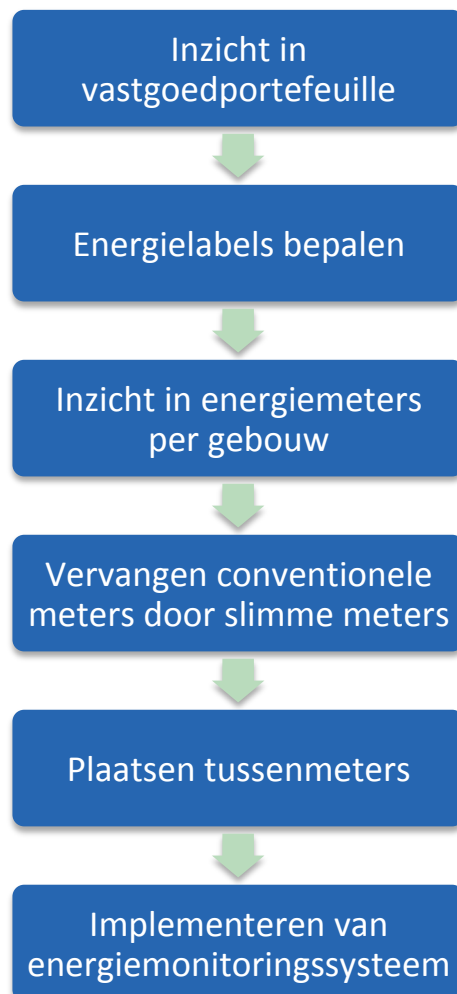
2. RESULTAAT

Het resultaat van het doorlopen van het vastgoedwiel zal zijn dat er een programmatische aanpak binnen de gemeente wordt gerealiseerd voor het verduurzamen van het maatschappelijk vastgoed. Er is inzicht in het verbruik per gebouw en soms ook op installatieniveau, er is per gebouw inzicht in de mogelijke maatregelen die kunnen worden getroffen en er zijn middelen beschikbaar voor het uitvoeren van de maatregelen. De uitvoering van de maatregelen gebeurt soms op een natuurlijk moment door het verduurzamen van de meerjarenonderhoudsprogramma's (MJOP's). Maar het kan ook voorkomen dat maatregelen buiten deze onderhoudsplannen worden uitgevoerd omdat ze zo voor de hand liggend zijn dat ze op korte termijn kunnen worden uitgevoerd. In de meeste gevallen zal niet al het vastgoed in 1 keer worden aangepakt. Het zal dan ook zo zijn dat het vastgoedwiel meerdere malen doorlopen kan worden. Ook kan tijdens de monitoring van de uitvoering blijken dat er bijstellingen nodig zijn. Ook hierin kan het vastgoedwiel ondersteunen.

1. METEN EN REGISTREREN

Het is belangrijk om inzicht te hebben in het energieverbruik van gebouwen. Dit begint met het inzichtelijke hebben van alle vastgoed dat in eigendom is. Daarna kan het besparingspotentieel worden bepaald. Ook door het meten en registreren te automatiseren door bijvoorbeeld slimme (tussen) meters wordt de monitoring van het verbruik sterk verbeterd en kunnen storingen sneller worden vastgesteld en aangepakt.

De stappen binnen de fase 'Meten en registreren' is in het onderstaande stroomschema weergegeven.



1. INZICHT IN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE



Om een totaalbeeld te hebben is het van belang om de gehele vastgoedportefeuille in beeld te hebben. Vaak is het zo dat het vastgoed verspreid binnen de gemeentelijke organisatie is belegd. Het kan dan zijn dat bijvoorbeeld de sportaccommodaties onder de afdeling sport vallen en het gemeentehuis onder vastgoedbeheer en de buurthuizen weer ergens anders. Het is van belang om dit bij elkaar te brengen. Hierbij moeten ook een aantal eigenschappen van de

gebouwen in beeld worden gebracht. Het gaat dan om de volgende gegevens: eigendom/verhuursituatie, leeftijd van het gebouw, staat van het onderhoud, installaties, huur- en beheercontracten. Hierdoor ontstaat een overzicht van de gebouwen en welke afdelingen hierbij betrokken moeten worden. Met name of een gebouw in eigen gebruik is of verhuurd is een belangrijk aspect om in beeld te hebben. Dit is met name van belang om in een latere fase te weten voor welke gebouwen afspraken moeten gemaakt met de gebruikers. Dan gaat het bijvoorbeeld om het verrekenen van de besparing in de huur van het gebouw.

2. ENERGIE LABELS BEPALEN



Het is verplicht om voor publiek toegankelijke gebouwen en gebouwen die verhuurd/verkocht worden die groter zijn dan 250 M2 een energielabel te hebben. In veel gevallen is dat al zo. Echter in sommige gevallen ontbreekt het aan een dergelijk label. Bijvoorbeeld als het om een monument gaat. Het is van belang dat deze labels wel worden verkregen. Dit geeft namelijk inzicht in de besparingspotentie van het gebouw. Het label voor

het gebouw wordt gebaseerd op de schil van het gebouw en de installaties die daarin zitten. Daarnaast heeft elke installatie afzonderlijk heeft zijn eigen label. Doordat deze labels ook algemeen bekend zijn, zijn deze labels ook goed te gebruiken om doelstellingen inzichtelijk te maken en zijn ze zodanig gestandaardiseerd dat het gemakkelijk is om de vergelijkingen te maken.

3. ENERGIEMETERS INZICHTELIJK



Om een goede complete registratie te hebben is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de energiemeters per gebouw. Het gaat hierbij dan om zowel de elektriciteitsmeter als de gasmeter.

Deze meters hebben allen een EAN-code. Deze code wordt ook gebruikt voor de rekeningen van de energieleverancier. Ook dient inzichtelijk te worden gemaakt welke meters 'slimme meters' zijn en welke conventionele meters zijn. Dit overzicht is de basis voor het gehele monitoren van het verbruik van energie.

Maar ook om de besparingen te meten na het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen.

4. VERVANGEN VAN CONVENTIONELE METERS DOOR SLIMME METERS



Het monitoren van energieverbruik is bij het gebruik van conventioneel meters een tijdrovende methode. Ook is het foutgevoelig en is risico op het missen van meetmoment groot. Daarnaast geeft het een niet-actueel beeld van het daadwerkelijk stroomverbruik. Het gaat immers om een optelling van bijvoorbeeld een maand. Hierdoor kunnen foutieve instelling van installatie of storingen in apparatuur niet eenvoudig worden vastgesteld. Om de last van het meten van energieverbruik te beperken is het van belang om niet-

slimme meters te vervangen door slimme meters. Door toepassen van slimme meters kan dit verregaand worden geautomatiseerd en kan ook sneller worden ingegrepen bij afwijkingen. Ook het monitoren van effecten van verduurzamingsmaatregelen wordt door het gebruik van slimme meters beter.

5. PLAATSEN VAN TUSSENMETERS

In sommige gevallen is het verstandig om tussenmeters te plaatsen in gebouwen. Dit is vooral bij grote energieverbruikers binnen een gebouw verstandig om te doen. Door deze detaillering kan er op een betere wijze gemonitord worden en worden afwijkingen binnen (delen) van het gebouw beter inzichtelijk. De mate van implementeren van tussenmeters is afhankelijk van de grootte van het gebouw en/of de wens om specifiek inzicht te hebben en/of mogelijkheden om te sturen.

6. IMPLEMENTEREN VAN ENERGIEMONITORINGSYSTEEM



Zoals hierboven ook al beschreven wordt door energiemonitoring inzicht verkregen in het energiegebruik van gebouwen. Hiermee kan snel worden gereageerd indien er een afwijking in het energieverbruik wordt vast gesteld. Ook kunnen er op basis van de gegevens analyses worden uitgevoerd waarbij wordt gekeken naar bijvoorbeeld de invloed van de buitentemperatuur, bezettingsgraad op het energieverbruik. Op basis van deze analyses kunnen vervolgens maatregelen worden uitgevoerd om het

verbruik te verlagen. Er zijn verschillende niveaus van energiemonitoring. Dit kan zijn van het 1 keer per maand registreren van de meterstanden, via een systeem dat op basis van slimme meters alle gegevens in een overzicht zet. Tot een systeem dat op installatieniveau naast gebruik ook nog parameters zoals buitentemperatuur, warmte etc. meten. Afhankelijk van de behoefte kan een systeem worden gekozen.

Voor het monitoren van het energieverbruik van gebouwen is het efficiënt om dit te borgen binnen de organisatie. Bij voorkeur bij één afdeling en binnen deze afdeling bij één persoon.

Met het inrichten van een energiemonitoringssysteem wordt een goede basis gelegd voor het implementeren van duurzaamheidsmaatregelen en het monitoren van de resultaten van de maatregelen.

In het geval dat de gemeente wel eigenaar is maar geen gebruiker zullen er met de gebruiker afspraken moeten worden gemaakt over het ter beschikking stellen van de energieverbruiksgegevens van het betreffende pand. Dit is tegelijk gunstig voor het bevorderen van de betrokkenheid van de gebruiker en daarmee voor het bereiken van resultaten.

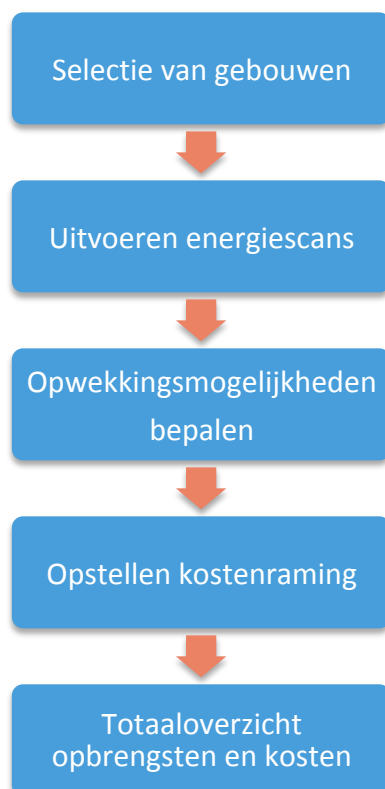
2. BEPALEN BESPARINGS- EN OPWEKKINGSPOTENTIE

Bij het bepalen van het besparings- en opwekkingspotentieel wordt inzichtelijk gemaakt wat het potentieel is van besparing en van het opwekken van energie. Hier worden dan de bijbehorende kosten bijgezet. Als basis wordt gebruik gemaakt van de in fase 1 'Meten en registreren' beschikbare informatie van de totale vastgoedportefeuille.

Er zijn tal van maatregelen beschikbaar voor het verduurzamen van gebouwen en van de installatie die zich binnen deze gebouwen bevinden. Sommige maatregelen leveren veel op, terwijl er weinig kosten mee gemoeid gaan. Dan gaat het bijvoorbeeld het inregelen van installaties.

Maar ook het aandacht geven aan het gedrag van de gebruikers kan veel opleveren. Het is een relatief goedkope actie, waarmee het energieverbruik van gebouwen substantieel kan worden verlaagd. Dit kan door bijvoorbeeld informatiebijeenkomsten te organiseren, door het verstrekken van informatie over het verbruik of door het verstrekken van hulpmiddelen om het energieverbruik te monitoren. Gedragsveranderingen worden daarmee ook direct inzichtelijk.

Andere maatregelen zijn kostbaar waarbij een afweging moet worden gemaakt over of het doelmatig is om de maatregel te nemen. Hieronder volgt het stroomschema om te komen tot het bepalen van het besparings- en opwekkingspotentieel van de vastgoedportefeuille.



1. SELECTIE VAN GEBOUWEN

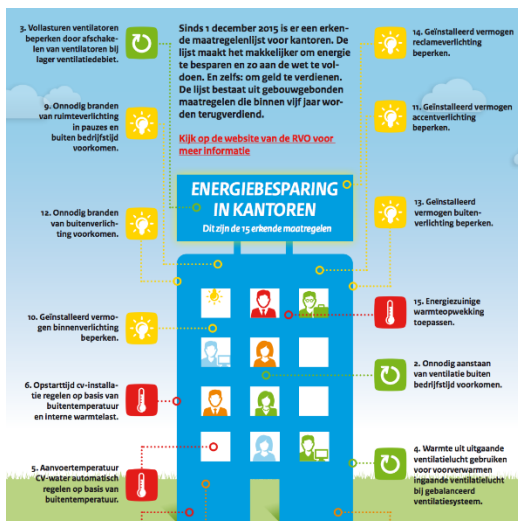


Voor het uitvoeren van het onderzoek naar besparings- en opwekkingspotentieel moet eerst geselecteerd worden welke gebouwen verduurzaamd gaan worden. Bij voorkeur wordt de gehele vastgoedportefeuille hierbij betrokken. Hierdoor kunnen gebouwen waarbij het verduurzaam relatief duur is ‘meeliften’ met gebouwen waarvan het eenvoudig is om te verduurzamen. Hierdoor wordt voorkomen dat er een lijst met gebouwen overblijft waarvan de

verduurzaming te kostbaar is. Maar het is ook voor te stellen dat in eerste instantie de grootste gebouwen worden geselecteerd of die gebouwen waarvan de gemeente eigenaar en gebruiker is. De omvang van de vastgoedportefeuille is hierbij ook een aspect dat kan meespelen in de keuze die wordt gemaakt. Het moet wel een behapbaar aantal gebouwen zijn waarvoor binnen de gemeentelijke organisatie ook voldoende tijd beschikbaar is om mee aan de slag te gaan.

Ook kunnen andere afwegingen worden meegenomen in de selectie van gebouwen. We denken daarbij aan de toekomstige verkoop van panden, de leeftijd van gebouwen, het energielabel en het soort gebruikers. Verder zijn er ook gebouwen die geen energie gebruiken om het binnenklimaat te regelen, zoals schuren en garages.

2. UITVOEREN VAN ENERGIESCANS PER GEBOUW



Voordat de energiescan worden uitgevoerd dient de gemeente als opdrachtgever al te hebben nagedacht over mogelijk scenario's. Hierbij kan de keuze van financiering een rol spelen. Ook kan, voorafgaand aan de uitvoering van de energiescans, al door de gemeente zelf een eerste screening worden uitgevoerd. Met deze informatie kan de uitvoerder van de energiescans met een gespecificeerde opdracht aan de slag gaan. Het uitvoeren van de energiescan kan het beste uitgevoerd worden door partijen die expertise hebben op het gebied van energiebesparing in de utiliteitsbouw. Hierbij is het van belang dat de maatregelen zo worden omschreven dat ze ook gemakkelijk kunnen worden

opgenomen in de MJOP's. Bij het opstellen van de energiescans moet ook rekening worden gehouden met de lijsten 'Erkende maatregelen voor kantoorgebouwen'. Dit is de minimale vereiste voor kantoren. Er dient bij de energiescan een heldere opdracht te worden opgesteld. Het is nogal een verschil of de doelstelling is om volledig energieneutraal te worden of dat er wordt uitgegaan van maatregelen die zich binnen een bepaalde periode terugbetalen. Maar ook kan worden gekeken naar de verwachte levensduur van een gebouw in relatie tot de te nemen maatregelen.

Hierbij is het verstandig om een aantal scenario's per gebouw te laten uitwerken zodat er een afweging kan worden gemaakt op basis van ambitie.

3. OPWEKKINGSMOGELIJKHEDEN BEPALEN



Ook voor het bepalen van het opwekkingspotentieel dient bij voorkeur een inventarisatie plaats te vinden door een partij die expertise heeft op het gebied van opwekking. Het gaat dan vooral om zonnepanelen, zonneboilers, pelletkachels en WKO. Per gebouw moet gekeken worden welke mogelijkheden er zijn. Ook moet gekeken worden of er aanpassingen mogelijk zijn, mocht een constructie of indeling van een gebouw niet voldoen. Soms kan op die manier een bepaalde maatregel toch geïmplementeerd worden.

4. OPSTELLEN VAN KOSTENRAMINGEN VOOR BESPARING/OPWEKKING PER GEBOUW



Per gebouw dient een totaal overzicht worden gemaakt van de maatregelen en welke besparing deze opleveren. Hierbij moet ook de toepasbaarheid van de maatregelen worden opgenomen.

5. OVERZICHT MAKEN

		Step 1 Trias Energetica. Zzij beperken											Step 2 Trias energetica. Duurame maatregelen		
		Leiderlichting	Intelligente verlichting	Dak isoleren	Spruwmuur isoleren	Vloer isoleren	Dubbel glas	C.V-ketel vernieuwen door HR-ketel	Recyden van regenwater	Balers ventilatie	Warmtepomp	Warmterugwinning	Aardwarmte/ warme koude opslag	Zonnecollector	Zonnepanelen
Monument	Muziekschool														
	SCC Den Diek														
	Gemeentehuis Lichtenvoorde NIEUW														
	Gemeentehuis Lichtenvoorde OUD														
	Brandweer Lichtenvoorde														
	Woning zwembad	nvt	nvt			nvt	nvt			nvt	nvt				
	Sporthal Hamaland														
	Kinderopvang de nieuwe boilderkoare														
	Gemeentehuis RABO														
	Gemeentehuis Villa														
	Kinderdagverblijf de Parel														
	Stichting Zozijn														
	Serviceteam														
	TPG kantoor														
	TPG woning	nvt	nvt							nvt	nvt	nvt		nvt	
	Gymzaal Pastorsanderstraat	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt		nvt	nvt
	Sportgebouw DeLakker														
	Woning toeschhof	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt		nvt	nvt
	Sportzaal Mariënvelde														
Monument	Stadhuis Groenlo														
	Brandweer Groenlo														
Monument	Stadsboerderij Groenlo														
	Sporthal Den Elshof														
		Wel toepasbaar	Misschien toepasbaar	Niet toepasbaar/niet zinvol	Reeds Toegepast										

Op basis van deze inventarisatie dient een totaaloverzicht te worden gemaakt waarbij per gebouw de mogelijke maatregelen inzichtelijk worden gemaakt samen met de besparing/opbrengsten en de kosten. Op wijze ontstaat een overzicht dat enerzijds kan dienen als basis voor het verduurzamen van het MJOP en anderzijds kan dienen als basis voor een voorstel richting de gemeenteraad om tot een programmatische aanpak te komen. Dit overzicht is de basis voor de volgende fase.

3. BEPALING DOELSTELLING

Bij het bepalen van de doelstelling is het belangrijk om met scenario's te werken.

Hierbij zal per uitgewerkt scenario het ambitieniveau anders zijn. Van een geleidelijke verduurzaming door het uitvoeren van projecten tot het programmatische aanpakken van het energiegebruik van het vastgoed. Op basis van de scenario's kunnen keuzes gemaakt worden.

Hieronder zijn vier verschillende ambitieniveau weergegeven voor het opstellen van de scenario's. Hierbij is het van belang dat bij de opdrachtverlening van de energiescans in stap 2 al rekening wordt gehouden met de verschillende scenario's. Bij het uitvoeren van de energiescans kunnen groepen van maatregelen worden die bijvoorbeeld eenvoudig en goedkoop te realiseren zijn tot een groep van maatregelen die ingrijpend en kostbaar zijn.

1. Verduurzamen van MJOP zonder aanvullend budget
2. Verduurzamen MJOP met aanvullend budget
3. Projecten buiten het MJOP met aanvullend budget
4. Programmatische aanpak van alle gebouwen buiten het MJOP om.

De scenario's hebben een oplopende financiële consequentie.

In de meeste gevallen zullen er voldoende middelen beschikbaar zijn in het MJOP om scenario 1 uit te voeren. Maar de uitvoering hiervan is vaak langdurig en weinig ambitieus. Ook kan dit leiden tot het missen van kansen waarbij als er beperkt extra middelen beschikbaar zouden zijn er op een effectieve wijze maatregelen genomen zouden kunnen worden. Binnen dit scenario moet ook worden voldaan aan de wettelijke eisen zoals die vanuit de Wet Milieubeheer, EED of andere wetgeving op het gebied van energie eisen stellen aan het energiegebruik van gebouwen.

In scenario 2 worden extra middelen aan het MJOP gekoppeld. Hierdoor worden de verduurzamingsmaatregelen gedurende de looptijd van het MJOP uitgevoerd. In sommige gevallen worden maatregelen dan pas over een heel aantal jaren uitgevoerd. Bijvoorbeeld bij het vernieuwen van de dakbedekking van een pand.

Bij scenario 3 worden op projectbasis maatregelen uitgevoerd. Het kan dan gaan om natuurlijke momenten en/of gebouwen waarbij het heel efficiënt is om maatregelen uit te voeren. Voordeel van deze aanpak is dat het maatregelen zijn die zich goed terugbetalen en waarvan het ook goed te beargumenteren is waarom die moeten worden uitgevoerd. Nadeel hiervan kan zijn dat er een aantal gebouwen overblijven waarbij het zich niet (meer) loont om maatregelen uit te voeren. Bij een totaalaanpak in een grote groep worden deze minder rendabele gebouwen wel meegenomen.

Scenario 4 is het meest ambitieuze scenario. Hierbij wordt de gehele vastgoedportefeuille verduurzaamd. Hierbij kan het wel zo zijn dat er ook gedeeltelijk wordt aangesloten op het MJOP. Maar in dit geval is het MJOP niet leidend.

Binnen dit scenario kan net zoals in de andere scenario nog worden bepaald tot welke maatregelen men overgaat in relatie tot maximale energiebesparing of meer kijkend naar kosteneffectiviteit.

FINANCIERING

Voor de financiering van de scenario's 2 t/m 4 zal op de begroting van de gemeente budget moeten worden vrijgemaakt. Ook kan extern worden gekeken naar mogelijkheden. Hieronder zijn een aantal mogelijkheden uitgewerkt.

- Externe Energy Service Companies (ESCO)
- Krediet met terugbetaling algemene middelen
- Krediet met terugbetaling gelabeld

De wijze van financiering is op verschillende manieren mogelijk. In de basis is een onderscheid mogelijk naar een fonds door derden of een eigen gemeentelijk fonds.

ESCO

Bij een fonds door derden (Externe ESCo's worden investeringsmaatregelen voorgefinancierd door derden en terugbetaald uit de besparing op de energierekening. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat externe ESCo's duurder zijn vanwege de externe financiering en de te betalen risicopremies, maar interessant worden bij risicovolle investeringen, waarbij de risico's door een deskundige derde partij beter kunnen worden beheerst. Een bijkomend voordeel is dat de gemeente ontzorgd wordt voor de uitvoering en hiervoor geen capaciteit hoeft vrij te maken.

KREDIET MET TERUGBETALING ALGEMENE MIDDELEN

In dit geval wordt er vanuit een de algemene middelen een krediet beschikbaar gesteld wat gedurende de looptijd wordt afgelost. Budgettair geldt dat tegenover de kapitaallasten een gelijke taakstelling staat voor het terugverdienen van die kapitaallasten. Indien het krediet volledig is afgelost komen de meeropbrengsten ook ten goede van de algemene middelen.

KREDIET MET TERUGBETALING GELABELD

Gelijk als bij de terugbetaling aan de algemene middelen is er sprake van een taakstelling. Echter bij meeropbrengsten vloeien deze niet terug in de algemene middelen maar kan er dan mogelijk gebruik worden gemaakt van een revolving fund, een gemeentelijk fonds of spaarpot, dat zich voedt met inkomsten uit de bereikte besparingen.

Vanuit deze spaarpot kunnen weer nieuwe maatregelen worden bekostigd die op hun beurt weer kunnen leiden tot nieuwe revenuen die gestort kunnen worden in het fonds. De verduurzamingsmaatregelen voldoen hier in de basis aan.

Een variant hierop is dat, los van de algemene reserve, er een spaarpot wordt gemaakt waarin de opbrengsten van duurzaamheidsmaatregelen worden gestort. We spreken dan over een revolving fund. Uit deze opbrengsten kunnen dan verdere maatregelen worden betaald.

Voordelen van een revolving fund ten opzichte van een externe ESCo en krediet met terugbetaling naar de algemene middelen:

- Spaarpot los van algemene reserve die voor een bestemd doel kan worden aangewend
- Duurzaamheidskarakter van het fonds op zich binnen de organisatie
- Zichtbaarheid van verduurzaming via een specifieke spaarpot
- Mogelijkheid bijdrage in onrendabele investeringen
- Door kunnen blijven investeren richting energie neutrale gebouwen.

GEBOUWEN DIE NIET IN EIGEN GEBRUIK ZIJN

Belangrijk is dat de besparingen voorcalculatorisch moeten worden vastgesteld in overleg met de gebruiker. Dit is zeker mogelijk maar kent ook risico's. Deze vaststelling moet vanuit de theorie worden gedaan, aangezien de werkelijkheid van veel meer factoren afhankelijk is dan alleen de maatregel (bijvoorbeeld het weer en het gedrag). Afspraken hierover met gebruikers moeten daarom expliciet voorzien in afspraken over commitment over verwachte besparingen in de tijd, de monitoring van het energieverbruik en het omgaan met risico's bij substantiële afwijkingen in het energieverbruik. Daarbij dient ook de werkwijze van het verrekenen van de voordelen met het revolving fund op een juiste wijze beheerd te worden.

Indien er geen revolving fund zou zijn, moeten ook voor de door de gemeente gefinancierde maatregelen met de gebruiker afspraken worden gemaakt, maar kan met een eenvoudiger administratie worden volstaan.

4. UITVOERING

Na het bepalen van de doelstelling en het beschikbaar hebben van de middelen moet de uitvoering worden opgestart. De uitvoering is sterk afhankelijk van de gekozen wijze van financiering. Het is een verschil of wordt gekozen voor een externe ESCo of dat er een door de raad een krediet beschikbaar is gesteld.

In dit hoofdstuk worden de manieren van aanbestedingen niet besproken. Deze zullen voor elke gemeente verschillend zijn. Dit is afhankelijk van bijvoorbeeld de omvang van de aan te besteden maatregelen, de wijze waarop de realisatie wordt uitwerkt, al dan niet inclusief het beheer van de installatie. Maar ook de capaciteit van het gemeentelijk apparaat is een bepalende factor. In dit hoofdstuk worden wel een aantal aandachtspunten benoemd.

Maar voor alle financieringsconstructies moeten een aantal stappen worden genomen die belangrijk zijn voor elke gemeente om uit te voeren en die zullen leiden tot een succesvolle uitvoering van de duurzaamheidsmaatregelen.

OPSTELLEN PLANNING

Voor de uitvoering van de maatregelen moet een realistische planning worden opgesteld. Hierbij is het van belang dat met verschillende factoren rekening wordt gehouden. Het gaat er dan om welke capaciteit beschikbaar is binnen de gemeentelijke organisatie, welke werkzaamheden in te passen zijn in bestaande en toekomstige onderhoudsplannen, of de gemeente zelf gebruiker van het pand is of dat er sprake is van een huurder. Het betrekken en informeren van de gebruikers neemt vaak veel tijd in beslag. Daarnaast is ook de wijze van aanbesteding van invloed op de planning. Worden er bijvoorbeeld maatregelen aanbesteed? Of is er spraken van een ESCo of en Build en Design constructie?

Met een realistisch planning worden ook bestuurlijke risico's voorkomen en worden verwachtingen beheerst.

OVERLEG MET DE HUURDERS/GEBRUIKERS

Zoals hierboven al beschreven is het belangrijk is om vroegtijdig met gebruikers in gesprek te gaan. De gebruikers zijn als het goed is ook betrokken geweest bij het uitvoeren van de energiescan, en zullen bij de daadwerkelijke uitvoering van de maatregelen betrokken moeten zijn. De betrokkenheid speelt op verschillende aspecten zoals, het gaat dan om het implementeren van de maatregelen, het verrekenen van de verlaging van de energiekosten in de huur en het onderhoud van de maatregelen. Ook kan met gebruikers worden gekeken naar de manier waarop men met gebouw omgaat. Gedragsverandering kan sterk helpen in het terugdringen van het energieverbruik. Door het installeren van de maatregelen te combineren met een traject om gedragsverandering te realiseren wordt het resultaat van de maatregelen versterkt.

MONITORING VAN DE RESULTATEN



Na het (gedeeltelijk) implementeren van de maatregelen is het van belang om te monitoren wat de effecten zijn van de maatregelen die getroffen zijn. Door het monitoren kan de voortgang van het behalen van de doelstellingen worden bijgehouden en kan er eventueel op worden bijgestuurd. Ook is het belangrijk om dit te relateren aan het vertrekpunt. Maar ook kan daarmee een voortgangsrapportage worden opgesteld om bijvoorbeeld de gemeenteraad

en andere belanghebbenden te informeren. Op basis van de resultaten kan ook de gemeenteraad worden geïnformeerd over de voortgang.

Ook kunnen de resultaten van de maatregelen in euro's worden omgerekend en wordt inzichtelijk wat de maatregelen aan financiële opbrengsten hebben voor zowel de gemeente als de gebruikers van de gebouwen.

Voor het monitoren kan gedacht worden aan een aantal indicatoren, zoals:

- stand maatregelen en investeringen verduurzaming
- stand bereikte en verwachte besparingen (energetisch en financieel)
- ontwikkelingen van de risico's
- ontwikkelingen in innovatie en stappen naar energieneutraliteit
- ontwikkelingen in prijzen en subsidies



ZICHTBAAR MAKEN VAN DE RESULTATEN

Het is belangrijk dat er tijdens de uitvoering van het programma op gezette tijden communicatie plaatsvindt richting gebruikers van gebouwen, de bestuurder, de raad en inwoners van de gemeenten. Hierdoor wordt zichtbaar wat de resultaten zijn van het programma en in welke mate deze bijdragen aan de doelstellingen van de gemeenten. Hiermee kan de gemeente ook invulling geven aan de voorbeeldrol die zij wil vervullen richting anderen. Daarmee zullen naar verwachting ook initiatieven van inwoners en bedrijven ontstaan.

COLOFON

Deze handreiking is opgesteld door de Tafel Voorbeeldige overheid, Verduurzaming maatschappelijk vastgoed.

Deelnemers waren ambtenaren en wethouders van de gemeenten: Zevenaar, Brummen, Doetinchem, Rheden, Oost Gelre, Lochem, Barneveld, Overbetuwe, Culemborg, Renkum, Arnhem, Apeldoorn. Tevens was er een vertegenwoordiger van de Provincie Gelderland en Alliander.

Hieronder zijn de contactpersonen weergegeven:

Gemeenten	Wethouders		
Arnhem	Geert		Ritsema
Apeldoorn	Mark		Sandmann
Barneveld	Didi		Dorrestijn-Taal
Brummen	Eef	van	Ooijen
Culemborg	Joost		Reus
Doetinchem	Frans		Langeveld
Lochem	Trix	van der	Linden
Oostgelre	René		Hojtink
Overbetuwe	Ben		Ross
Renkum	Wendy		Ruwhof
Rheden	Nicole		Olland
Zevenaar/Rijnwaarden	Tienke	van der	Werf
Wijchen	Titus		Burgers

Gemeenten	Ambtenaren			Functie/ aandachtsgebied
Arnhem	Marianne	de	Widt	vastgoed
	Vincent		Horstink	Vastgoed
Apeldoorn	Claas		Frankena	duurzaam
	Marlou		Nieuwold	duurzaam
Barneveld	Karien	van	Houwelingen - Vreekamp	duurzaam
	Rob		Terheggen	vastgoed
Brummen	Paul		Blankman	duurzaam
	Serge	de	Beus	vastgoed
Culemborg	Jan	de	Rooij	duurzaam
Doetinchem	Wendy		Doornink	vastgoed
	Marly		Bok	bestuurssecretariaat
	Helka		Buijs	duurzaam
Lochem	Tjitske		Osinga	duurzaam
Oostgelre	M.		Reintjes	duurzaam
Overbetuwe	Piet		Jaarsma	duurzaam
Renkum	Annemiek		Haven	duurzaam
	Stan		Mennen	duurzaam
	Rudy		Jansen	vastgoed
Rheden	m.		Merrebach	duurzaam
	Jenine		Hingstman	
Wijchen	Patrick		Aelmans	duurzaam
Zevenaar/Rijnwaarden	Erik		Roumen	duurzaam
	Karin	van	Ekeren	vastgoed
Provincie Gelderland	Ane-Henk		Visser	energietransitie
	Marie-José		Ruiken	gea
	Jerry		Janssen	vastgoed
	John		Gosselink	vastgoed
Alliander	Pieter	van der	Ploeg	