

**Plan van aanpak**  
**energieneutraal strategische maatschappelijke vastgoedportefeuille**  
**gemeente Haarlem**

**Maart 2017**

**Rudie de Vries, Ingrid Broertjes & Ben van der Aa**  
**Stadszaken Afdeling Milieu en Afdeling Vastgoed**

## **1. Inleiding**

Haarlem heeft de ambitie om zich duurzaam te ontwikkelen. In 2008 is daarin de eerste belangrijke stap gezet op het terrein van klimaat, energie en gebruik van fossiele brandstoffen, met de start van het programma Haarlem Klimaat Neutraal. Doelstelling is een CO<sub>2</sub>- neutraal Haarlem in 2030, te beginnen bij een CO<sub>2</sub>-neutrale organisatie in 2015. Ter uitwerking van dit klimaatbeleid is begin dit jaar het duurzaamheidsprogramma (2015-2019) gepresenteerd. Verduurzaming van de vastgoedportefeuille is een belangrijk onderdeel van dit programma. Ook landelijk zijn de eisen aangescherpt voor gebouwen. Als voorbeeld noemen wij de lijst met erkende maatregelen die zich binnen 5 jaar terugverdienen die vanaf 1 december 2015 geldt volgens het Activiteitenbesluit van de Wet Milieubeheer. Ook in het Energieakkoord 2013 heeft Nederland eisen van CO<sub>2</sub> reductie neergelegd conform Europese afspraken. Hierin zijn ook eisen opgenomen voor overheidsgebouwen.

De basis voor de doelstelling en werkwijze voor het energieneutraal maken van een vastgoedportefeuille is de Trias Energetica, deze werkt als volgt:

- Stap 1. Beperk de energievraag
- Stap 2. Gebruik energie uit hernieuwbare bronnen
- Stap 3. Gebruik eindige energiebronnen efficiënt

Binnen de bovenstaande kaders zetten wij hieronder in een plan van aanpak uiteen hoe wij dit uitwerken voor de strategische maatschappelijke vastgoedportefeuille van de Gemeente Haarlem. Dit plan van aanpak is geschreven voor het vastgoed wat onder het beheer van de afdeling Vastgoed valt en het deel waarvan de exploitatie bij SRO ligt. Een deel van deze vastgoedportefeuille betreft scholen. Gezien de andere bekostiging en organisatie van beheer en onderhoud van scholen wordt deze deelportefeuille in een afzonderlijke (al ingezette) traject aangepakt. Wel wordt vanwege het gezamenlijke belang een samenwerking met maximale kennisuitwisseling nagestreefd.

## **2. Beoogd resultaat**

Gemeente Haarlem wil zijn vastgoed planmatig verduurzamen. Hiertoe moet er onderzoek worden gedaan naar de benodigde aanpassingen en de kosten daarvan. Om te voldoen aan bestaande afspraken zal het onderstaande kader worden onderzocht en gerealiseerd per gebouw:

- Renovatie van overheidsgebouwen moet conform de Energy Performance Buildings Directive (EPBD)-richtlijn al vanaf 2018 bijna-energieneutraal zijn (voor nieuwbouw geldt dat deze ook bijna-energieneutraal moet zijn volgens de EPBD richtlijn vanaf 2018);
- In 2020 dient van de huidige vastgoedportefeuille het energielabel met 2 stappen zijn verbeterd (volgens Energieakkoord);
- In 2030 dient de huidige vastgoedportefeuille minimaal energielabel A te bezitten (volgens Energieakkoord);
- In 2050 dient de huidige vastgoedportefeuille energieneutraal\* te zijn (volgens Energieakkoord).

*\*Klimaatneutraal of energieneutraal?*

*Gebruik de term Energieneutraal als het om de prestaties van een gebouw gaat. Door het ontwerp en inrichting van een gebouw wordt primair het energiegebruik bepaald. Het gaat om de Mega Joules in de vorm van gas, elektriciteit en warmwater. De CO2-uitstoot die daarmee gepaard gaat is een afgeleide. De energievraag wordt bepaald op basis van het gebouw gebonden en gebruikers gebonden energiegebruik. De term 'klimaatneutraal' is minder praktisch voor bouwprojecten. Klimaat is veel breder dan alleen energie of CO2; het raakt ook aan binnenmilieu en duurzaamheid in de breedte.*

### **3. Uitwerking**

#### *3.1 Huidige situatie*

De vastgoedportefeuille van de gemeente bestaat uit circa 400 objecten, hiervan zijn circa 205 objecten strategisch. Dit houdt in dat deze tot onze kernvoorraad behoren en voor langere tijd in bezit van de gemeente zullen blijven. De objecten zijn zeer divers qua functie en energieverbruik. Voor nagenoeg alle panden binnen de vastgoedportefeuille zijn door onze contractspartners MeerjarenOnderhoudsPlannen (MJOP) opgesteld. Dit geldt nog niet voor de gevels van deze gebouwen. Met onze contractspartners zijn raamovereenkomsten gesloten voor het onderhoud van de Haarlemse vastgoedportefeuille. Bij de inkoop van het beheer en onderhoud van de vastgoedportefeuille zijn reeds duurzaamheidseisen als kader meegegeven. Deze overeenkomsten zijn twee jaar geleden gestart en het onderhoud wordt dus al via deze weg uitgevoerd. Er is echter nog niet voor elk pand een label beschikbaar. Tevens is er geen plan om tot verduurzaming te komen.

De gebouwen en terreinen die niet tot de strategische voorraad behoren worden afgestoten. Hiervoor is een separaat verkoopproces in gang gezet.

#### *3.2 Gewenste situatie*

Een strategische vastgoedportefeuille (kernvoorraad) die energieneutraal is. Om te voorkomen dat er een 'Split incentive' ontstaat (dat wil zeggen: als een eigenaar alleen de lasten van een duurzame investering draagt en de huurder alleen de lusten heeft) zijn er goede afspraken tussen huurder en eigenaar gemaakt hoe de lusten en lasten verdeeld worden tussen huurder en verhuurder (Green Lease).

#### *3.3 Te nemen stappen*

Om tot een energieneutrale vastgoedportefeuille te komen dienen een aantal stappen in verschillende fases te worden genomen. Hieronder zetten wij deze fases (en stappen) uiteen voor zowel de korte termijn als lange termijn.

##### *Inventarisatiefase*

In deze fase wordt (indien nodig, zie kader bijlage 1) per pand een energielabel toegekend en een maatwerkadvies (EPA-U of EPA-W) gemaakt. Voor monumenten wordt een speciaal maatwerkadvies opgesteld indien dit relevant wordt geacht voor de gebruiksfunctie van het gebouw.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van de data die beschikbaar is van de gebouwen. Het is daarom van belang dat een aantal basisgegevens (zoals de maatvoering) nauwkeurig aangeleverd kunnen worden:

dit zorgt er voor dat de maatwerkadviezen nauwkeuriger zijn en dat de opnames efficiënter verlopen.

In het maatwerkadvies wordt beschreven wat er nodig is om een labelsprong te maken. Zoals al eerder (onder 2) aangegeven is de eis: 2 labelsprongen tot 2020 en in 2030 label A (conform Energieakkoord). Deze maatregelen worden, na selectie op basis van de geformuleerde ambitie, opgenomen in het nieuw in te richten MJOP in de *uitwerkingsfase*.

Om te voorkomen dat veel tijd verloren wordt zullen de kwalitatieve onderzoeken (NEN 2580 en NEN2767) zodanig gepland moeten worden dat ook de labelling/maatwerkadvies kort hierop plaatsvindt. Het idee is om dit geclusterd te doen. Zodat steeds een set gebouwen aan de beurt is. Voordeel hiervan is ook dat er mogelijkheden zijn op tussentijdse bijsturing.

In bijlage 2 staat een stroomschema van dit proces weergegeven.

Na de inventarisatiefase kan er pas gestart worden met de beeldvorming en financiële consequenties inzichtelijk maken. In dit plan van aanpak wordt alleen voor de inventarisatie geld gevraagd.

#### *Uitwerkingsfase met besluitvorming over uitvoering*

Als de energie labeling en maatwerkadviezen bekend zijn wordt ook inzichtelijk gemaakt welke financiële consequenties opgenomen dienen te worden in de MJOP die daarna moet gaan leiden tot een DMJOP waarin nieuwe onderhoudskosten en voorzieningen zijn opgenomen. De maatwerkadviezen gaan duidelijk maken welke aanpassingen/investeringen er nodig zijn om geschetste doelstellingen te behalen. Panden kunnen we prioriteren en waar nodig of gewenst een business case op laten berekenen. Een business case kan gebruikt worden indien financiële consequenties op een andere manier aangepakt dienen of kunnen te worden. Onderzocht zal worden wat eventueel geschikte financieringsinstrumenten zijn. Het gewenste scenario dient te worden gekozen zodat daar de geschikte aanpak en financiering bij gekozen wordt. In deze fase wordt ook duidelijk hoe de gemeente om zal gaan met de split-incentive en zal er ook al afstemming moeten plaatsvinden met de gebruikers met eventuele contractaanpassingen.

Een voorstel met daarin de verwachte aanpassingen (financieel, tijd en technisch) voor de kernvastgoedportefeuille is het resultaat. Ook zal inzichtelijk worden wat de verwachte energiebesparing en CO2 reductie is. Indien er sprake is van mogelijkheden tot (alternatieve) financiering in businesscases zullen die eveneens gepresenteerd worden. Na vaststelling van dit voorstel kan de uitvoeringsfase plaatsvinden

#### *Uitvoeringsfase*

- Starten met uitvoering van de DMJOP's;
- Mogelijk inrichten van business cases

#### **Monitoring**

- Monitoring van de prestaties, gebruik makend van het energiemonitoringsysteem en de slimme meters zoals al afgesproken is in het contract "Energiemonitoring" waarvan de afdeling Facilitaire Zaken het contractmanagement doet.

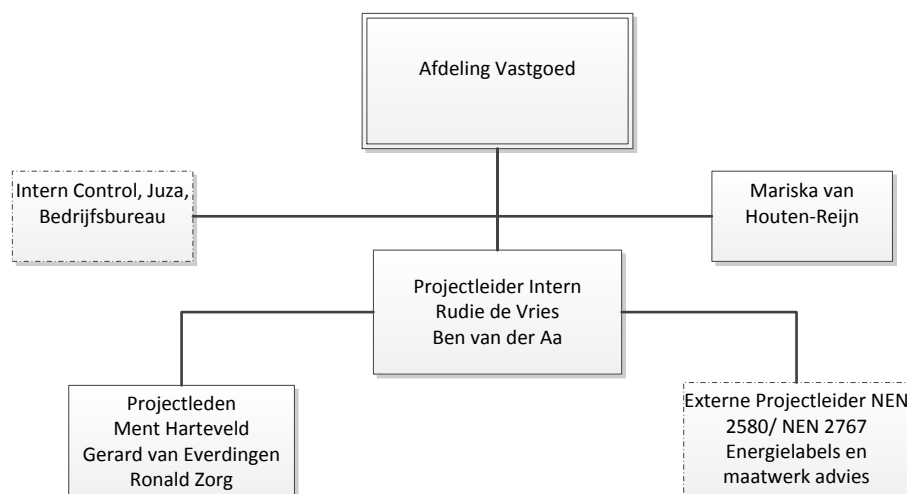
#### **Overige**

- Opzetten van kennisdeling tussen Gemeente, SRO en schoolbesturen

### *3.4 Uitvoering*

Vorbereidende werkzaamheden zijn al gestart. Ook is een pilot gestart bij Gasthuisvest 32 te Haarlem (bibliotheek centrum) volgens de voorgestelde werkwijze. Onder §4.2 staat de verdere planning van dit project weergegeven.

#### 4. Organisatie



##### 4.1 Wie

Opdrachtgever van dit project is afdelingshoofd Vastgoed. Betrokken personen in de projectgroep zijn:

|                       |                                                                             |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Projectleiders intern | Rudie de Vries (afdeling Milieu), Ben van der Aa (a.i.) (afdeling Vastgoed) |
| Projectleider inhuur  | op onderdelen die uitgevoerd dienen te worden                               |
| Projectleden          | Ment Harteveld, Gerard van Everdingen en Ronald Zorg                        |
| Advies nodig van      | Concern Control, Juza (inkoop en contractmanagement) en bedrijfsbureau.     |

#### 4.2 Tijdsplanning

De planning op hoofdlijnen is als volgt.

| Projectfase                      | 2016 |   | 2017 |   |   |   | 2018 |   |   |   | 2019 |   |   |   | 2020 |   |   |   |
|----------------------------------|------|---|------|---|---|---|------|---|---|---|------|---|---|---|------|---|---|---|
| Verkenningfase                   | -    | - |      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |
| Besluit PvA (                    |      |   | x    |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |
| Opdrachtfase                     |      |   | x    | x | x |   |      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |
| Inventarisatiefase               |      |   |      |   | x | x |      |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |
| Uitwerkingsfase                  |      |   |      |   |   | x | x    |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |
| Besluitvorming uitvoering (raad) |      |   |      |   |   |   | x    | x |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |
| Realisatiefase                   |      |   |      |   |   |   |      |   | x | x | x    | x | x | x | x    | x | x | x |

- = gereed

#### 4.3 Geld

Er wordt budget aangevraagd voor de werkzaamheden E-labeling en maatwerkadvies in de inventarisatiefase. Die nodig zijn om de vervolgstappen te nemen. Op basis van een marktconsultatie worden de kosten hiervoor geraamd op € 375.000,- inclusief BTW. De kosten worden betaald uit de reserve vastgoed. De uitvoering zal op basis van een meervoudig onderhandse aanbesteding worden gegund.

### 5. Communicatie

De communicatie is in eerste instantie intern en extern gericht. Afdeling vastgoed zal bij de inventarisatiefase met huurders en gebruikers communiceren wanneer welk object zal worden bezocht. In het kader van kennisdeling is het goed om in een zo vroeg mogelijk stadium SRO en de schoolbesturen te betrekken. In het licht van mogelijke aanpassingen aan bijvoorbeeld huurcontracten (split incentive) zal de volgende, uitvoeringsfase communicatie worden opgestart. Na inventarisatie en beschikbaar van maatwerkadviezen zal in samenwerking met afdeling communicatie een communicatieplan worden gemaakt omtrent uitvoeringsfases.

#### Literatuur

Leidraad DMOP Gemeenten, RVO, 2013

Energieakkoord

<http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/energielabel/offici%C3%ABle-bekendmakingen>

Bijlage 1 Kader energielabelling

Bijlage 2 stroomschema plan van aanpak

## **Bijlage 1 Kader energielabelling en business cases**

### *Energielabelling*

Een gebouw moet zijn voorzien van energielabel. Het energielabel is verplicht bij gebouwen met de volgende gebruiksfuncties of een combinatie van deze gebruiksfuncties:

Kantoor, gezondheidszorg, bijeenkomsten, onderwijs, sport, logies, cel en winkelfunctie.

Uitzonderingen:

- Monumenten zoals bedoeld in de monumentenwet of in de provinciale of gemeentelijke monumenten verordening
- Alleenstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte van kleiner dan 250 m<sup>2</sup>
- Een gebouw dat in gebruik is voor erediensten en/of religieuze activiteiten (kerk en/of moskee )
- Een gebouw dat onteigend is en vervolgens wordt gesloopt
- Een tijdelijk gebouw met een gebruiksduur van maximaal 2 jaar
- Een gebouw waar geen energie gebruikt wordt om het binnenklimaat te regelen

Betreft het een gebouw dat valt onder een van de uitzonderingen, maar is er wel een labelplichtige gebruiksruijnte aanwezig is het niet verplicht hier een label voor te voorzien. Voor een gebouw kan er alleen labeling worden aangevraagd als dit BAG geregistreerd is.

Voor de monumenten wordt een maatwerkadvies geschreven dat rekening houdt met de monumentenstatus van het gebouw.

### *Uitwerken van de relevante scenario's in business cases*

De scenario's worden uitgewerkt tot een business case, gebruik makend van daarvoor geschikte hulpmiddelen (bijvoorbeeld software pakket RET screen). Een dergelijke tool kan een hele set van financiële parameters van de investering berekenen.

De uitgewerkte business cases dienen inzicht te verschaffen in:

- De benodigde investering, besparing in energiegebruik (elektra en gas), netto contante waarde van de bespaarde energie na exploitatieperiode of levensduur (10, 20 of 30 jaar).
- De financiële middelen vanuit reserveringen bij eigenaar of huurder/gebruiker (MOP) of vervroegde afschrijving maatregelen, externe middelen (bijv. subsidies) beschikbaar zijn.
- De kosten voor de gemeente en/of huurder/gebruiker op basis van de verschillende verantwoordelijkheden en voordelen.
- De voor en nadelen benoemen voor gemeente en huurder/eigenaar van elk scenario met bijbehorende businesscase.

## Bijlage 2 Stroomschema

Afbeelding 1: Stroomschema plan van aanpak

