

PROJECTPLAN:

Transitie naar energie neutrale gebouwen Gemeentelijk Vastgoed gemeente Amstelveen:

datum: december 2022

versie: CONCEPT

Route verduurzaming maatschappelijk vastgoed



01. SITUATIE:

INLEIDING

In november 2017 heeft de raad met de motie Verduurzamen gemeentelijk vastgoed uitgesproken, versneld verduurzamen (energieneutraal krijgen) van al het gemeentelijk vastgoed een adequaat middel te vinden om de voorbeeldfunctie van de gemeente in te vullen inzake het realiseren van de doelstelling om in 2040 onafhankelijk van fossiel brandstoffen te zijn. Tegen die achtergrond heeft zij het college verzocht om halverwege 2018 een notitie te presenteren waarin scenario's worden uitgewerkt voor het versneld energieneutraal brengen van al het gemeentelijk vastgoed.

Thans ligt de ambitie van dit college verder te willen gaan met de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed en zich te conformeren aan het nationale Klimaatakkoord.

In dit Klimaatakkoord is afgesproken dat er een plan van aanpak moet komen waarin duidelijk wordt hoe het vastgoed CO2-arm en aardgasvrij wordt gemaakt richting 2050. Het klimaatakkoord bevat een nationaal reductiedoel van het verminderen van de CO2 uitstoot van 95%. De volgende ambities zijn in de sectorale routekaart opgenomen:

2030 Streefdoel CO2 reductie	49%
2050 Einddoel CO2-reductie	95%
2050 Aardgasvrij	100%

We hebben als lokale doelen ook gesteld dat de organisatie in 2030 CO2 uitstootvrij moet zijn én dat de hele stad fossielonafhankelijk is in 2040.

Wat hebben we al gedaan?

In het kader van de verduurzaming is door vastgoed de volgende aanpak/routekaart aangehouden:

1. verkleining en herstructurering van de gebouwenvoorraad;
2. voldoen aan Informatieplicht en de daaruit voortvloeiende verplichte maatregelen;
3. verdere beperking van het gebruik van elektriciteit en gas door opwaardering van gebouwen tot zo mogelijk energielabel A;
4. benutten van daken, die zich qua omvang en positie van dakvlakken en constructie daarvoor lenen, voor plaatsing van extra zonnepanelen of voor groene daken i.h.k.v. klimaatadaptatie;
5. de stap naar fossielvrij/gasloos (CO2 arm).

Ad 1) Verkleining en herstructurering van de gebouwenvoorraad

De grootste stappen die gezet kunnen worden in de verduurzaming van de gebouwenvoorraad zijn het verkleinen van de gebouwenvoorraad en het vervangen van verouderde gebouwen door gebouwen die aan de huidige duurzaamheidseisen voldoen. Vervanging van oude gebouwen worden zoveel als mogelijk op natuurlijke momenten uitgevoerd. Daarnaast zijn er plannen de komende 5-10 jaar diverse nieuwbouw te realiseren welke deels vervanging dan wel uitbreiding van de vastgoed portefeuille zal zijn. Als bijlage 1 is een lijst toegevoegd met de gebouwen welke in de periode van 2012-2022 zijn afgestoten, gesloopt of vervangen.

Ad 2) Informatieplicht en de daaruit voortvloeiende verplichte maatregelen.

Medio 2019 diende te zijn voldaan aan de wettelijke Informatieplicht Energiebesparing. Deze plicht betrof, in grote lijnen, gebouwen met een energieverbruik van ten minste 50.000 kWh of 25.000 m3 gas en resulteerde o.a. in een lijst van op grond van hun veronderstelde korte terugverdientijd verplichte maatregelen.

Voor de gemeentelijke gebouwen van Amstelveen is hiervoor een bedrag in de begroting opgenomen van 890k en de uitvoering hiervan zal dit jaar (2022) worden afgerond. De

maatregelen betreft grotendeels het aanbrengen van LED verlichting. Met deze verplichte uit te voeren maatregel wordt tussen de 500.000 – 600.000 kWh per jaar bespaard.

Ad 3) Verdere beperking van gebruik van elektriciteit en gas door opwaardering van gebouwen tot zo mogelijk energielabel A

Naar aanleiding van de Motie Verduurzamen gemeentelijk vastgoed is 2018 gestart met een plan van aanpak om alle daarvoor in aanmerking komende gemeentelijke gebouwen te voorzien van energielabel A. Door capaciteitsgebrek lukte het niet alle werkzaamheden in één jaar op te pakken; in samenhang met de wensen om de kosten te spreiden en gebruik te maken van natuurlijke momenten, is gekozen de uitvoering van de maatregelen te spreiden over de jaren 2019 t/m 2023.

De huidige situatie van de gemeentelijke gebouwen ziet er zo uit:

Labels	start 2018				2020/2021				2021/2022				verwachting 2022/2023			
	Aantal	BVO	BVO in %		Aantal	BVO	BVO in %		Aantal	BVO	BVO in %		Aantal	BVO	BVO in %	
A++	1	427	0,42%		1	427	0,42%		1	427	0,42%		1	427	0,42%	
A	24	47.157	45,96%		28	50.555	49,27%		29	50.880	49,59%		34	56.915	55,47%	
B	6	12.352	12,04%		6	31.844	31,04%		6	31.844	31,04%		5	28.087	27,37%	
C	9	28.405	27,68%		8	6.933	6,76%		8	6.933	6,76%		8	6.933	6,76%	
D	8	5.550	5,41%		9	5.629	5,49%		9	5.629	5,49%		9	5.629	5,49%	
E	2	575	0,56%		1	496	0,48%		1	496	0,48%		1	496	0,48%	
F	4	1.733	1,69%		5	2.610	2,54%		5	2.610	2,54%		3	1.473	1,44%	
G	15	6.404	6,24%		11	4.109	4,00%		10	3.784	3,69%		8	2.643	2,58%	
Totaal	69	102.603	100,00%		69	102.603	100,00%		69	102.603	100,00%		69	102.603	100,00%	

MB 22-6-2022

De gebouwen met een label G zijn merendeel scoutinggebouwen en schoolwerktuin complexen. Het aantal gebruiksuren en het verbruik van dit soort gebouwen is relatief laag. Het verduurzamen van deze gebouwen en ze naar label A opwerken zal niet uit de lagere energielasten gelet op het geringe gebruik kunnen worden gedekt. Met een mogelijk vervanging door nieuwbouw in de toekomst is dat op te lossen. Daarnaast zijn er gebouwen met een label hoger dan C welke in het kader van toekomstige ontwikkelingen ook niet in aanmerking komen voor verdere verduurzaming. Denk hierbij aan het gebouw aan de Landtong 18. Deze heeft label G maar wordt in 2023 vervangen door nieuwbouw en kan vervolgens gesloopt worden.

Na het afronden van het uitvoeren van de maatregelen ter verbetering van het energielabel, zal het uiteindelijke resultaat zijn dat 90% van het aantal m2 gemeentelijk vastgoed een minimale label C of hoger heeft.

Ad 4) Benutten van daken voor zonnepanelen of voor groene daken in het kader van klimaatadaptatie

In juli 2019 heeft de raad met de motie Amstelveense daken klimaatproof gemeentelijk vastgoed aangenomen. Hiermee is het aanbrengen van zonnepanelen mede op het bestaande gemeentelijk vastgoed gestimuleerd. Het aanbrengen van groene daken is onderzocht echter is dit constructief niet mogelijk. Indien zich in de toekomst een dak aandient waarbij dit wel kan, dan zal dat worden meegenomen in de dan geldende afwegingscriteria.

De daken voorzien van zonnepanelen is een adequaat middel waarmee Amstelveen grote stappen maakt in de ambitie die zij heeft inzake duurzaamheid en vergroening van de stad. In het kader hiervan is in de begroting van 2022 een bedrag van € 1.600.000,- opgenomen om de daken van het gemeentelijk vastgoed van ongeveer 3.500 zonnepanelen te voorzien. Met deze maatregel wordt een opbrengst van ongeveer 1 miljoen kWh per jaar verwacht welke ongeveer gelijk staat aan de energiebehoefte van 300 huishoudens. De uitvoering van de werkzaamheden worden gestart in 2022 en worden opgeleverd in 2023.

Ad 5) De stap naar fossielvrij/gasloos gemeentelijk vastgoed (CO2 arm)

Door het huidige college is uitgesproken verder te willen gaan met de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed en zich te conformeren aan het nationale klimaatakkoord en de huidige ambities vast te houden. Daarnaast wordt op dit moment gewerkt aan buurtuitvoeringsplannen (BUP's) voor het gasloos maken van de warmtevoorziening in de stad. Het verdient de voorkeur om hier met het gasloos maken van het gemeentelijk vastgoed in mee te lopen. Voor panden die niet voor 2030 meekunnen met de BUP's wordt onderzocht wat alternatieven zijn.

Wat zijn de vervolgstappen ?

De volgende opgave voor vastgoed is het gemeentelijk vastgoed CO2 neutraal, energieneutraal en fossielvrij (energie van buitenaf alleen uit hernieuwbare bronnen) te krijgen.

Er is nogal verwarring tussen de begrippen energieneutraal gebouw en een Nul op de Meter gebouw. Een energieneutraal gebouw wekt de gebouwgebonden energie zelf op. Daar hoort een EPC bij van 0, wat energieneutraal betekent. Een Nul-op-de-meter gebouw wekt zowel de gebouwgebonden energie als de gebruikersgebonden energie zelf op. Bij laatstgenoemde wordt het energieverbruik zoals voor de computers ook lokaal opgewekt.

Concretisering en financiële vertaling van de voor deze stappen benodigde maatregelen vergen nieuw onderzoek. Te verwachten valt, dat hiervoor in voorkomende gevallen nieuwe oplossingen gezocht moeten worden.

Het tempo waarin de daartoe geïnventariseerde maatregelen daadwerkelijk kunnen worden opgepakt (c.q. waarin daarvoor middelen beschikbaar komen), bepaalt mede de termijn waarop de volgende stappen naar CO2 neutraal, energieneutraal en/of fossielvrij aan bod komen. Daarbij zal de MJOP / routekaart een belangrijke rol moeten spelen in de te nemen maatregelen op natuurlijke momenten.

Naast het inventariseren van verduurzamingsmaatregelen wordt mede de mogelijkheden voor de vergroening van de gevels onderzocht. Dit in het kader van de in punt 4 genoemde motie welke aangeeft flinke stappen te willen maken in de vergroening van Amstelveen.

Voor het realiseren van deze doelstelling zal een apart project binnen vastgoed worden gestart. Als bijlage 2 toegevoegd de lijst met het gemeentelijk vastgoed welke voor deze stap in aanmerking komt behoudens de gebouwen welke binnen afzienbare tijd wordt vervangen, gesloopt of afgestoten.

02. PROJECTUITGANGSPUNTEN:

Onderstaande documenten vormen het uitgangspunt met betrekking tot bovengenoemde situatie: (bijlage 1 t/m 6)

1. Nota Vastgoed (in concept aanwezig).
 2. Vastgoed beheerplan.
 3. PLECK 4.0.
-

4. Leidraad Duurzaam bouwen
5. Ambitie coalitieakkoord
6. Klimaatakkoord
7. Energieverbruik
8. MJOP (Natuurlijk moment)
9. Warmtevisie in de stad/wijk en op te stellen BUP's

Bovengenoemde uitgangspunten zijn als bijlage bij dit projectplan toegevoegd en zullen in een van eerste projectgroep bespreking en moeten worden doorgenomen om vast te stellen of alle genoemde zaken hierin zijn verwerkt.

Onderstaande factoren kunnen van invloed zijn in de uitwerking van de plannen en het plan van aanpak:

- planning warmtevisie/transitie
- geopolitieke ontwikkelingen
- arbeidsomstandigheden tijdens de uitvoering
- bouwbesluit, brandveiligheidseisen, nieuwe regelgeving van toepassing
- eisen t.a.v. geluid (van binnen naar buiten en vice versa)
- regelgeving m.b.t. sloop- en omgevingsvergunning
- omgevingsfactoren m.b.t. inrichting bouwterrein
- overige nader vast te stellen factoren, risico's
- wetgeving kinderopvang
- continuïteit bedrijfsvoering
- milieuregelgeving
- ventilatie eisen

03. **PROJECTDEFINITIE:**

De projectdefinitie is in 2 onderdelen te verdelen, te weten:

- a. het gemeentelijk vastgoed verder verduurzamen waarmee wordt voldaan aan het Klimaatakkoord en de ambitie van het college:
- b. Waar mogelijk aansluiten bij Buurtuitvoeringsplannen (BUP).

Ad a. Per gebouw zal door een externe duurzaamheid adviseur geïnventariseerd moeten worden welke maatregelen noodzakelijk zijn om in 2030 CO2 uitstootvrije gebouwen te hebben die onafhankelijk van fossiele brandstof zijn. Met deze inventarisatie zal tevens de haalbaarheid en de noodzakelijk investeringen inzichtelijk gemaakt worden. Voor dit onderzoek is de verwachting een krediet benodigd te hebben van € 300.000. Voor het realiseren van de duurzaamheidsmaatregelen zal een apart voorstel worden gemaakt. Dit zal een meerjarig voorstel worden waarbij rekening zal worden gehouden met diverse factoren. Hierbij valt te denken aan waar het meeste effect kan worden behaald, natuurlijke momenten in de MJOP en de mogelijke energietransitie in de wijk.

Ad b. Op dit moment wordt gewerkt aan Buurtuitvoeringsplannen om de stad fossielonafhankelijk te maken. Het doel is hierin mee te lopen met de aanpassingen van de gebouwen. Indien dit niet mogelijk blijkt te zijn zal de oplossing worden gezocht in afzonderlijke toegespitste trajecten. Op dit moment is niet te bepalen welke kosten hiermee gemoeid zullen zijn aangezien (nog) niet duidelijk is welke transitie in welke wijk gaat plaatsvinden en wat eventueel de alternatieven zullen zijn.

Het project zal door Vastgoed worden gemanaged, begeleid en gerealiseerd. Voor dit project is op dit moment en in de nabije toekomst geen capaciteit binnen de eigen formatie

aanwezig. Hiervoor zal vastgoed een externe projectleider moeten inhuren. Gezien het tijdsplan, de grootte van de opdracht (plm. 70 gebouwen) en de complexiteit van dit project is de verwachting dat hij/zij voor langere tijd beschikbaar moet zijn. Vooralsnog dient rekening te worden gehouden met een duur van 2-3 jaar en gemiddeld 1-2 dagen in de week. De kosten hiervoor worden geraamd op € 150.000-€ 200.000,-.

De totale raming voor de voorbereiding en uitwerking komt op € 500.000,-.

In overleg met de externe adviseur/projectleider van dit project zal worden bepaald wat de beste strategie is voor dit werk en zal dan als basis dienen voor de later aan te besteden percelen.

Een aanbestedingsstrategie zal in gezamenlijk overleg met het aanbestedingsteam van de gemeente worden bepaald.

04. **PROJECTFASERING:**

De uitvoering van de maatregelen en de fasering daarvan in een gebouw welke in gebruik is, vergt een intensieve en doordachte voorbereiding. Dit kan van grote invloed zijn op de tijdsplanning. Op dit moment is nog niet te voorzien wat hiervan de consequenties zijn. Tijdens het voorbereidingsproces zal daar meer duidelijk in moeten komen. Voor een vlotte uitvoeringsperiode is het dan ook van essentieel belang een reële voorbereidingsperiode te benutten.

Het voorstel is daarom het project in twee fasen te gaan oppakken.

1. Quick scan fase. In deze fase wordt een bestand van ongeveer 10-15 gebouwen geïnventariseerd waarbij het vermoeden bestaat dat daarmee het grootste resultaat kan worden behaald. Als grootverbruikers komen zeker het Raadhuis; zwembad de Meerkamp; sportlocaties Nieuwe Bancrashal, Emergohal en Ben Goudsmithal; en de bedrijfslocaties Escapade en Amsterdamseweg in aanmerking voor deze eerste fase. Daarnaast zal deze fase in een relatief korter tijdsbestek als de tweede fase kunnen worden uitgevoerd. De kosten voor deze fase worden op € 150.000 geraamd. Het voordeel is dat met deze fase de nodige ervaring wordt opgedaan en een referentie qua planning en kostenkengetallen voor de overige gebouwen zal geven. Het budget van € 150.000 kan worden betrokken uit de Reserve duurzaamheid en is reeds opgenomen in PLECK 4.0.
2. De tweede fase zal gestart worden na afronding van de eerste fase. De verwachting is dat de kostenraming op ongeveer € 350.000 zal komen. Echter door de ervaring in fase 1 zal het mogelijk zijn de kosten beter te kunnen ramen. Deze kosten zullen in de perspectiefnota 2024 of 2025 worden ingebracht. Afhankelijk van de voortgang van fase 1.

Afhankelijk van de voortgang van dit project, de ontwikkelingen met de energietransitie en de geopolitieke ontwikkelingen is de verwachting dat de looptijd van dit gehele project incl. de uitvoering van de verdere verduurzamingsmaatregelen tussen de 5-7 jaar zal liggen.

Het project is in de navolgende milestones te onderscheiden:

1. Aanvragen voorbereidingskrediet
 2. Inhuren van externe projectmanager
 3. kick-off project,
 4. aanstellen/contracteren externe duurzaamheidsadviseur
 5. inventarisatie duurzaamheidsmaatregelen en besparingspotentieel
 6. opstellen conceptrapportage incl. de benodigde financiële middelen
 7. vaststellen van de definitieve rapportage incl. de nodige financiële middelen
 8. plan van aanpak incl. tijdsplanning opstellen in combinatie met de vigerende MJOP voorstellen mogelijke oplossingen/scenario's
-

9. Financiële haalbaarheid laten toetsen en dekking regelen
10. uitwerken van dit plan incl. bijbehorende kostenramingen tot een college/raadsvoorstel
11. vaststellen plan van aanpak en verwerken in de MJOP
12. voorbereiden van de werkzaamheden (per gebouw, per jaar of gehele werk)
13. aanbesteden van het werk
14. uitvoering
15. oplevering
16. nazorg
17. overdracht en acceptatie gebouw door gebruikers incl. evt. aanpassingen huurcontracten

Tijdens de uitvoering van het project is het mogelijk dat externe specialistische adviseurs moeten worden ingeschakeld.

Duurzaamheidsindicatoren

Het is wenselijk de implementatie en het effect van genomen maatregelen te kunnen volgen. Als indicatoren die de voortgang in de verduurzaming van het gemeentelijk gebouwenbezit zichtbaar maken liggen de volgende grootheden voor de hand:

- Implementatie: %-CO2 besparing per pand, zowel voor gemeentelijke huisvesting als voor alle gemeentelijke gebouwen.
- Effect: elektriciteit-, gas en waterverbruik van de gebouwen voor gemeentelijke huisvesting: kWh (fossiel en niet-fossiel) en m3 gas, per pand en in totaal en per m2 bvo.

De indicatoren zullen deel uitmaken van de uit te werken monitoring van het gehele duurzaamheidsprogramma.

05. PROJECTBEHEERSING:

Beheersing van het proces volgens de GROTIK- factoren:

- G.** Geld: budgetbewaking m.b.v. kostenramingen en na realisatie van de maatregelen in een gebouw.
- R.** Risico: per deelproject (gebouw) inschatting maken van de risico's: door alle betrokkenen !
- O.** Organisatie: project- , advies- , en stuurgroep samenstellen, zie punt 06.
- T.** Tijd: bewaken van de projectplanning, door alle betrokkenen, sturen indien noodzakelijk en daarover communiceren !
- I.** Informatie: communicatie en verwachttingsmanagement is van essentieel belang. Eenduidigheid, afstemming en timing van communicatie in – en extern bewaken door alle leden van de projectgroep. Vast punt op agenda van de project- en stuurgroep
- K.** Kwaliteit: projectleider bewaakt de kwaliteit en huurt hier waar nodig de nodige expertise voor in.

06. ORGANISATIE:

Onderstaand de beoogde organisatiestructuur voor dit project met de daarbij behorende partijen en/of personen.

1. Projectgroep:

Taak van de projectgroep is het project inhoudelijk vormgeven, de ontwerpen vaststellen met bijbehorende ramingen en keuzes voorleggen aan de stuurgroep. Daarnaast het bewaken van de G.R.O.T.I.K.-principes, zie punt 05.

Projectgroep bestaat uit:

- In te huren projectleider/adviseur namens Gemeente Amstelveen
- Mario Bok Teamleider vastgoed
- Paul Tabak projectmanager klimaatinstallatie
- Robin van Veen projectmanager elektrotechnisch installaties
- Saskia Zorge Strategisch adviseur duurzaamheid
- Petra Beurskens adviseur subsidies

2. Projectgroep + adviesgroep:

Dit is dezelfde samenstelling als de projectgroep echter aangevuld met mogelijke benodigde externe adviseurs op de gebieden van:

- adviseur constructies
- adviseur geluid (buiten geluid) en bouwfysica
- adviseur brandveiligheid
- adviseur aanbestedingsstrategie
- adviseur juridisch m.b.t. contractvorming
- adviseur fiscaal m.b.t. btw plichtig
- Omgevingsdienst

Nadere advisering met betrekking tot bouwkundige, werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties kunnen door de genoemde deskundigen binnen de gemeente worden behandeld dan wel worden ingehuurd.

Al naar gelang de voortgang van het project zullen de externe adviseurs, in overleg met de leden van de stuur- en de projectgroep worden gecontracteerd en worden ingeschakeld. Afhankelijk van de gevraagde werkzaamheden en de ambitie zullen partijen worden gekozen.

De adviesgroep komt ad-hoc bij elkaar en rapporteert naar de projectgroep.

07. **PLANNING:**

Onderstaand de globale tijdsplanning voor het project met de doorlooptijden de genoemde beslismomenten en eventuele aandachtspunten:

periode	aandachtspunten	doorlooptijd/ actie
FASE 1		
- Q4 2022	goedkeuring Pleck 4.0	2mnd
- Q2 2023.	Inventarisatie maatregelen fase 1 en plan van aanpak	4 mnd
- Q3 2023	College/Raadsbesluit plan van aanpak	3 mnd
- Q1 2024	Vorbereiding en uitwerking plannen	4 mnd
- Q2 2024	Aanbesteding	6mnd
- Q2 2026	Uitvoering	1-2 jr
FASE 2		
- Q2 2023	voorbereidingskrediet aanvragen in de perspectiefnota	2 mnd
- Q4 2023	goedkeuring voorbereidingskrediet	6 mnd
- Q3 2024.	Inventarisatie maatregelen fase 2 en plan van aanpak	7 mnd
- Q4 2024	College/Raadsbesluit plan van aanpak	3 mnd
- Q3 2025	Vorbereiding en uitwerking plannen	7 mnd
- Q1 2026	Aanbesteding	6 mnd
- Q1 2029	Uitvoering	2-3 jr

Genoemde tijdsperioden zijn indicatief en per onderdeel zal op detailniveau de planning nader moeten worden uitgewerkt.

MB 11-11-22

Bijlagen

Bijlage 1 Gebouwen gesloopt, vervangen of afgestoten 2012-2022

Bijlage 2 Gebouwenbestand gemeentelijk vastgoed Amstelveen 2022