

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Inrichting en Beheer Leefomgeving

Onderwerp:

Investeren zonnepanelen maatschappelijk vastgoed

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 20-02-2024
Notanummer	: 2024-74
Datum	: 20-02-2024
Programma	: Vastgoed
Portefuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	:

### Parafering

<li>14-02-2024: Wethouder</li><li>14-02-2024: portefeuillemanager Vastgoed</li>

### Agendering

\* 14-02-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 15-02-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

20-02-2024

B & W d.d.: 20-02-2024

### Besluit

1. De raad voor te stellen een investeringskrediet van € 1.030.000 beschikbaar te stellen voor de investering in zonnepanelen op maatschappelijk vastgoed
2. Van deze investering € 383.000 te dekken uit de energiebesparing door een opslag op de huur in rekening te brengen
3. Van deze investering € 647.000 te dekken door deze tegen kostprijs over te dragen aan de huurder/ gebruiker
4. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
5. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

### Inleiding

Naar aanleiding van een raadsmotie in 2021 is de afgelopen jaren onderzoek gedaan naar de aanleg van zonnepanelen op maatschappelijk vastgoed. Na het opstellen van een business case op hoofdlijnen in 2021, een verfijningsonderzoek in 2022, is in 2023 de voorbereiding om daadwerkelijk te gaan investeren uitgevoerd. We zijn nu zover om de aanbesteding op te starten. Het merendeel van de gebouwen zijn nader onderzocht op de geschiktheid van de constructie en staat van het dak. Ook is bij de huurders/ gebruikers geïnventariseerd of zij mee willen doen, de voorkeur hebben voor het scenario waarbij zij de zonnepanelen van de gemeente huren of dat zij de zonnepanelen willen overnemen van de gemeente.

Uit het onderzoek komt naar voren dat van de 44 gebouwen die in 2022 geschikt leken, er uiteindelijk 33 over blijven. De afgevalen locaties betreffen voornamelijk onderwijsgebouwen waar wij op basis van het integraal huisvestingsplan onderwijs verwachten dat een grotere verbouwing of renovatie

nodig zal zijn. Eventuele aanleg van zonnepanelen kan in die plannen worden meegenomen. Van de 33 gebouwen gaan wij van 4 gebouwen de vervanging van de dakbedekking en aanbrengen isolatie meenemen in het planmatig onderhoud. Dat zat al in de planning. Van 6 gebouwen moet het dak mogelijk vervangen worden, maar die verantwoordelijkheid ligt bij de huurder. Daar moeten wij nog afspraken over maken.

Op de 33 gebouwen kunnen wij maximaal 3.363 zonnepanelen aanleggen met een productie van 1119 MWh. Dit levert een CO2 reductie van 600 ton op. Dat komt neer op ongeveer 3,8% van de doelstelling die wij hebben om in 2030 55% CO2 reductie te realiseren ten opzichte van 1990. Het definitief aantal panelen kan lager uitvallen wanneer huurders ervoor kiezen om het dak niet maximaal te benutten, maar uit te gaan van het eigen energieverbruik (geen terug levering aan het energienet).

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Met de aanleg van zonnepanelen op maatschappelijk vastgoed geven wij uitvoering aan de portefeuillestrategie verduurzaming vastgoed. Wij geven een goed voorbeeld aan andere partijen in de gemeente om verdere stappen met de verduurzaming te zetten. Wij dragen bij aan de doelstellingen vanuit de klimaatwet om in 2030 55% CO2 reductie te realiseren en in 2050 een CO2 neutrale maatschappelijke vastgoedportefeuille te hebben.

### **Kader**

- \* Kadernota Vastgoed (21 december 2022)
- \* Portefeuillestrategie verduurzaming vastgoed (19 juli 2023)
- \* Motie verduurzaming gemeentelijk vastgoed (13 november 2019)
- \* Raadsmededeling business case zonnepanelen (26 oktober 2021)
- \* Motie verfijningsonderzoek business case zonnepanelen (10 november 2021)
- \* Raadsmededeling verfijningsonderzoek business case zonnepanelen (12 juli 2022)
- \* Begroting 2023

### **Betrokken partijen en participatie**

De resultaten van het verfijningsonderzoek uit de vorige fase zijn gedeeld met iedere huurder of gebruiker van het vastgoed. Dit is de basis voor een gesprek geweest in hoeverre zij mee willen doen in dit project. Zo is in deze gesprekken aan de orde geweest of zij zelf willen investeren of dat zij de zonnepanelen willen huren. De resultaten hiervan zijn verwerkt in dit voorstel. De intentie die huurders/ gebruikers hebben uitgesproken worden in een volgende fase vastgelegd in een overeenkomst.

### **Toelichting op participatiebeleid**

#### **Argumenten voor en tegen**

Voor

- \* We dragen bij aan de klimaatwet doelstellingen en onze eigen duurzaamheidsdoelstellingen vastgelegd in de portefeuillestrategie verduurzaming vastgoed
- \* We geven het goede voorbeeld naar andere partijen, organisaties en bewoners

van de gemeente

\* Voor de gebouwen waarvoor de verantwoordelijkheid voor het planmatig onderhoud bij de gemeente ligt, gaan wij de zonnepanelen via een opslag op de huur in rekening brengen bij de huurder. Hierdoor houden wij een eenduidige beheersituatie (demarcatie onderhoudsverantwoordelijkheid). Het onderhoud en de vervanging van de panelen wordt meegenomen in het meerjarenonderhoudplan

\* Voor een aantal gebouwen ligt de verantwoordelijkheid voor het planmatig onderhoud bij de huurder/ gebruiker. Inkoop van deze panelen nemen wij mee in de aanbesteding en gaan wij voorfinancieren en dragen wij vervolgens tegen kostprijs over aan de huurder/ gebruiker. Wij worden dus geen eigenaar van de panelen. Voor de huurder/ gebruiker ontstaat een inkoopvoordeel en wij houden een eenduidige beheersituatie (demarcatie onderhoudsverantwoordelijkheid).

Tegen

\* Zonnepanelen kunnen piekbelasting op het net veroorzaken en daarmee bijdragen aan netcongestie. Hier zijn technische oplossingen voor.

\* Voor gebouwen met een grootverbruikersaansluiting kunnen wij waarschijnlijk alleen 'netneutraal' zonnepanelen aanleggen. Vastgoed met een kleinverbruikersaansluiting heeft deze beperking niet. Deze lopen het risico op sommige piekmomenten afgeschakeld te worden door de netbeheerder. Dit kan (beperkt) ten koste gaan van de energieopbrengst en dus van het financiële voordeel. Dit geldt zowel voor de huurder als voor de gemeente als eigenaar.

### **Financiële consequenties en dekking**

In de portefeuillestrategie verduurzaming vastgoed is een financiële beleidslijn vastgesteld. Van de totale investering van € 1.030.000 gaan wij voor 18 gebouwen de investering van € 383.000 dekken met eenmalige middelen uit de reserve duurzaamheid vastgoed. De investering per gebouw is namelijk lager dan €50.000, waardoor activeren en afschrijven niet aan de orde is. Tegelijkertijd brengen wij een opslag op de huur in rekening van 90% van de energiebesparing. Dat is voor deze 18 gebouwen in totaal €36.000. Deze opslag wordt toegevoegd aan de dotatie aan de reserve planmatig onderhoud en ingezet voor onderhoud en vervanging van de zonnepanelen en omvormers op termijn. Op deze manier worden de zonnepanelen integraal onderdeel van het verhuurde object. Voor de gemeente is dit een structureel sluitende exploitatie op basis van de kostprijsdekkende huur.

Daarnaast zijn er panelen die wij na inkoop gaan overdragen aan de gebruiker, omdat de gebruiker zelf verantwoordelijk is voor het planmatige onderhoud van het gebouw. Hier vallen onder andere de onderwijsgebouwen en een aantal buurthuizen onder. Het betreft de resterende investering van € 647.000 voor 15 gebouwen, die wij dus voorfinancieren. Hier staat een gelijke verkoopopbrengst tegenover, waarmee de netto investering voor de gemeente neutraal is.

### **Openbaarmaking en communicatie**

n.v.t.

### **Aanpak en uitvoering**



Na een positief besluit gaan wij de aanbestedingsprocedure opstarten.  
Voor een aantal gebouwen gaan wij de dakbedekking vervangen voordat de panelen er op worden gelegd  
We gaan in gesprek met huurders en leggen afspraken vast in een allonge op de huurovereenkomst.  
We gaan met gebruikers in gesprek en leggen afspraken over de koop van de zonnepanelen vast in een overeenkomst.  
Vanaf de tweede helft van 2024 kunnen de zonnepanelen gelegd worden.

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp	:	Investeren zonnepanelen maatschappelijk vastgoed
Portefeuillehouder	:	Wethouder De Geest,
Voorstelnummer	:	2024-74
Datum B en W besluit	:	20-02-2024
Team	:	DEV-IBL

### Inleiding

Naar aanleiding van een raadsmotie in 2021 is de afgelopen jaren onderzoek gedaan naar de aanleg van zonnepanelen op maatschappelijk vastgoed. Na het opstellen van een business case op hoofdlijnen in 2021, een verfijningsonderzoek in 2022, is in 2023 de voorbereiding om daadwerkelijk te gaan investeren uitgevoerd. We zijn nu zover om de aanbesteding op te starten. Het merendeel van de gebouwen zijn nader onderzocht op de geschiktheid van de constructie en staat van het dak. Ook is bij de huurders/ gebruikers geïnventariseerd of zij mee willen doen, de voorkeur hebben voor het scenario waarbij zij de zonnepanelen van de gemeente huren of dat zij de zonnepanelen willen overnemen van de gemeente.

Uit het onderzoek komt naar voren dat van de 44 gebouwen die in 2022 geschikt leken, er uiteindelijk 33 over blijven. De afgevalen locaties betreffen voornamelijk onderwijsgebouwen waar wij op basis van het integraal huisvestingsplan onderwijs verwachten dat een grotere verbouwing of renovatie nodig zal zijn. Eventuele aanleg van zonnepanelen kan in die plannen worden meegenomen. Van de 33 gebouwen gaan wij van 4 gebouwen de vervanging van de dakbedekking en aanbrengen isolatie meenemen in het planmatig onderhoud. Dat zat al in de planning. Van 6 gebouwen moet het dak mogelijk vervangen worden, maar die verantwoordelijkheid ligt bij de huurder. Daar moeten wij nog afspraken over maken.

Op de 33 gebouwen kunnen wij maximaal 3.363 zonnepanelen aanleggen met een productie van 1119 MWh. Dit levert een CO2 reductie van 600 ton op. Dat komt neer op ongeveer 3,8% van de doelstelling die wij hebben om in 2030 55% CO2 reductie te realiseren ten opzichte van 1990. Het definitief aantal panelen kan lager uitvallen wanneer huurders ervoor kiezen om het dak niet maximaal te benutten, maar uit te gaan van het eigen energieverbruik (geen terug levering aan het energienet).

### Raadsvoorstel

1. Een investeringskrediet van € 1.030.000 beschikbaar te stellen voor de investering in zonnepanelen op maatschappelijk vastgoed
2. Van deze investering € 383.000 te dekken uit de energiebesparing door een opslag op de huur in rekening te brengen
3. Van deze investering € 647.000 te dekken door deze tegen kostprijs over te dragen aan de huurder/ gebruiker

### Kern raadsvoorstel

Met het beschikbaar stellen van een investeringskrediet kan de aanbestedingsprocedure opgestart worden, zodat in de tweede helft van 2024 gestart kan worden met het leggen van zonnepanelen op maatschappelijk vastgoed. Hiermee dragen wij bij aan de klimaatwet doelstellingen.

### Beoogd resultaat

Met de aanleg van zonnepanelen op maatschappelijk vastgoed geven wij uitvoering aan de portefeuillestrategie verduurzaming vastgoed. Wij geven een goed voorbeeld aan andere partijen in de gemeente om verdere stappen met de verduurzaming te zetten. Wij dragen bij aan de doelstellingen vanuit de klimaatwet om in 2030 55% CO2 reductie te realiseren en in 2050 een CO2 neutrale maatschappelijke vastgoedportefeuille te hebben.

### Kader

\* Kadernota Vastgoed (21 december 2022)

\* Portefeuillestrategie verduurzaming vastgoed (19 juli 2023)

- \* Motie verduurzaming gemeentelijk vastgoed (13 november 2019)
- \* Raadsmededeling business case zonnepanelen (26 oktober 2021)
- \* Motie verfijningsonderzoek business case zonnepanelen (10 november 2021)
- \* Raadsmededeling verfijningsonderzoek business case zonnepanelen (12 juli 2022)
- \* Begroting 2023

### **Argumenten ten behoeve van de raad**

- \* We dragen bij aan de klimaatwet doelstellingen en onze eigen duurzaamheidsdoelstellingen vastgelegd in de portefeuillestrategie verduurzaming vastgoed
- \* We geven het goede voorbeeld naar andere partijen, organisaties en bewoners van de gemeente
- \* Voor de gebouwen waarvoor de verantwoordelijkheid voor het planmatig onderhoud bij de gemeente ligt, gaan wij de zonnepanelen via een opslag op de huur in rekening brengen bij de huurder. Hierdoor houden wij een eenduidige beheersituatie (demarcatie onderhoudsverantwoordelijkheid). Het onderhoud en de vervanging van de panelen wordt meegenomen in het meerjarenonderhoudplan
- \* Voor een aantal gebouwen ligt de verantwoordelijkheid voor het planmatig onderhoud bij de huurder/ gebruiker. Inkoop van deze panelen nemen wij mee in de aanbesteding en gaan wij voorfinancieren en dragen wij vervolgens tegen kostprijs over aan de huurder/ gebruiker. Wij worden dus geen eigenaar van de panelen. Voor de huurder/ gebruiker ontstaat een inkoopvoordeel en wij houden een eenduidige beheersituatie (demarcatie onderhoudsverantwoordelijkheid).
- \* Zonnepanelen kunnen piekbelasting op het net veroorzaken en daarmee bijdragen aan netcongestie. Hier zijn technische oplossingen voor.
- \* Voor gebouwen met een grootverbruikersaansluiting kunnen wij waarschijnlijk alleen 'netneutraal' zonnepanelen aanleggen. Vastgoed met een kleinverbruikersaansluiting heeft deze beperking niet. Deze lopen het risico op sommige piekmomenten afgeschakeld te worden door de netbeheerder. Dit kan (beperkt) ten koste gaan van de energieopbrengst en dus van het financiële voordeel. Dit geldt zowel voor de huurder als voor de gemeente als eigenaar. .

### **Betrokken partijen en participatie**

De resultaten van het verfijningsonderzoek uit de vorige fase zijn gedeeld met iedere huurder of gebruiker van het vastgoed. Dit is de basis voor een gesprek geweest in hoeverre zij mee willen doen in dit project. Zo is in deze gesprekken aan de orde geweest of zij zelf willen investeren of dat zij de zonnepanelen willen huren. De resultaten hiervan zijn verwerkt in dit voorstel. De intentie die huurders/ gebruikers hebben uitgesproken worden in een volgende fase vastgelegd in een overeenkomst.

### **Financiële consequenties**

In de portefeuillestrategie verduurzaming vastgoed is een financiële beleidslijn vastgesteld. Van de totale investering van € 1.030.000 gaan wij voor 18 gebouwen de investering van € 383.000 dekken met eenmalige middelen uit de reserve duurzaamheid vastgoed. De investering per gebouw is namelijk lager dan €50.000, waardoor activeren en afschrijven niet aan de orde is. Tegelijkertijd brengen wij een opslag op de huur in rekening van 90% van de energiebesparing. Dat is voor deze 18 gebouwen in totaal €36.000. Deze opslag wordt toegevoegd aan de dotatie aan de reserve planmatig onderhoud en ingezet voor onderhoud en vervanging van de zonnepanelen en omvormers op termijn. Op deze manier worden de zonnepanelen integraal onderdeel van het verhuurde object. Voor de gemeente is dit een structureel sluitende exploitatie op basis van de kostprijsdekkende huur.

Daarnaast zijn er panelen die wij na inkoop gaan overdragen aan de gebruiker, omdat de gebruiker zelf verantwoordelijk is voor het planmatige onderhoud van het gebouw. Hier vallen onder andere de onderwijsgebouwen en een aantal buurthuizen onder. Het betreft de resterende investering van € 647.000 voor 15 gebouwen, die wij dus voorfinancieren. Hier staat een gelijke verkoopopbrengst tegenover, waarmee de netto investering voor de gemeente neutraal is.

### **Betrokkenheid raad**

Bij de behandeling van de voorjaarsnota 2021 heeft de portefeuillehouder de toezegging gedaan onderzoek te doen naar een business case voor het aanleggen van zonnepanelen op daken van maatschappelijk vastgoed. Dit resultaat is in oktober 2021 aangeboden aan de raad. Dit was aanleiding voor een verfijningsonderzoek, waarvan de resultaten in juli 2022 met de raad zijn gedeeld. In de begroting 2023 is budget opgenomen om de voorbereiding voor de investering verder

ter hand te nemen. Met dit raadsvoorstel kan de aanbesteding opgestart worden. Via de reguliere planning en control cyclus wordt de raad geïnformeerd over de voortgang.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

## RAADSBESLUIT

Onderwerp : Investeren zonnepanelen maatschappelijk vastgoed  
Voorstelnummer : 2024-74  
Raadstafel d.d. :  
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20-02-2024, nummer 2024-74

### BESLUIT

1. Een investeringskrediet van € 1.030.000 beschikbaar te stellen voor de investering in zonnepanelen op maatschappelijk vastgoed
2. Van deze investering € 383.000 te dekken uit de energiebesparing door een opslag op de huur in rekening te brengen
3. Van deze investering € 647.000 te dekken door deze tegen kostprijs over te dragen aan de huurder/ gebruiker

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König