

Raadsvoorstel

Opsteller

Leer, Jan van

Vergadering van

21 december 2021

Kenmerk

Z/21/006433 / D/21/042091

Portefeuillehouder

Ad de Regt

Portefeuille

Vastgoed

Onderwerp

krediet voor het verduurzamen van een vijftal gemeentelijke vastgoedobjecten

Samenvatting

Het gemeentelijke beleid is er op gericht om in 2030 al het gemeentelijke vastgoed verduurzaamd te hebben. De afgelopen jaren zijn de gemeentelijke gymzalen en sporthallen klimaatneutraal gemaakt. De gemeenteraad heeft via de Motie "*verduurzamen gemeentelijk vastgoed*" van 5 november 2020 gevraagd om een versnelling voor het verduurzamen van het gemeentelijke vastgoed.

Via dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om financiële middelen beschikbaar te stellen zodat weer vijf panden verduurzaamd kunnen worden. Het betreft de panden: dorps huis Harmelen, scouting gebouw De Jeugdhof in Harmelen, de werktuigenberging (stadserf) aan de Waardsedijk behorend bij het stadserf, aula 't Spijck in Harmelen en de aula aan de Meeuwenlaan.

Door deze maatregelen zal de CO₂-uitstoot met ruim 65.000 kg per jaar verminderd worden. De totale kosten voor het uitvoeren van de duurzaamheidsmaatregelen bedragen € 639.134,=.

Vanwege de samenhang met onderhoudswerkzaamheden kan een bedrag van € 193.059,= bekostigd worden uit de Reserve Onderhoud Gebouwen. Voor het resterende bedrag van € 446.075,= wordt een krediet aan de raad gevraagd.

Gevraagd besluit

Een krediet beschikbaar te stellen van € 446.075,= voor het verduurzamen van vijf gemeentelijke vastgoedobjecten.

Inleiding

In september 2020 heeft de raad de motie "*duurzaamheid - van Beleid naar Doen*" aangenomen. In de raad van 5 november 2020 is vervolgens de motie "*verduurzamen gemeentelijk vastgoed*" aangenomen. In de motie wordt gevraagd aan ons college om de raad voor minimaal twee gemeentelijke panden een businesscase voor te leggen om deze te verduurzamen.

Wij geven hier graag gevolg aan. Voor een aantal panden zijn duurzaamheidsadviezen opgesteld. In samenhang met ons Meerjaren Onderhouds Plan hebben wij een selectie gemaakt van een vijftal panden die geheel of gedeeltelijk verduurzaamd kunnen worden.

Voor de geselecteerde panden zijn de kosten en baten doorberekend en verwerkt in een businesscase.

Participatieproces

De aula's en de werktuigenberging zijn in gebruik en beheer bij de gemeentelijke organisatie. Met de interne gebruikers zijn de plannen afgestemd.

Het dorps huis en het gebouw van de scouting worden verhuurd. Met de huurders zijn de plannen doorgenomen. De Stichting dorps huis Harmelen heeft een lang gekoesterde wens om het gebouw verder te verduurzamen en staat positief tegenover de plannen. Na de besluitvorming in de raad zal het gesprek vervolgd worden om o.a. de financiële uitgangspunten m.b.t. de opbrengst van de zonne-energie verder vast te leggen.

Wat willen we bereiken

Het uiteindelijke doel is om in het jaar 2030 een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie te hebben waarbij de gemeentelijke panden geen CO2 meer uitstoten.

Wat gaan we daarvoor doen

Technische duurzaamheidsmaatregelen uitvoeren bij de gebouwen. De maatregelen zijn enerzijds gericht op het verminderen van het energieverbruik door isolatie van het casco, het aanbrengen van duurzame verlichting en het wijzigen van de verwarmingsinstallaties. Anderzijds zal zo mogelijk de energie zelf opgewekt worden door het plaatsen van zonnepanelen.

Argumenten

1. Selectie van vijf panden voor het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen

De gemeenteraad heeft gevraagd om voor minimaal 2 panden een businesscase op te stellen. Wij hebben uiteindelijk de volgende 5 gebouwen geselecteerd: dorps huis Harmelen, scouting gebouw De Jeugdhof in Harmelen, de aula aan de Meeuwenlaan, aula 't Spijck in Harmelen en de werktuigenberging van het stadserf aan de Waardsedijk. Met deze keuze hebben wij een mix willen bereiken van maatschappelijk vastgoed met vastgoed dat in eigen beheer is. Ook hebben wij daarbij rekening gehouden met onderhoudsactiviteiten die al opgenomen zijn in het Meerjaren Onderhouds Plan. Tevens is er verschil gemaakt in de mate waarin het vastgoed wordt verduurzaamd omdat rekening gehouden moet worden met omgevingsfactoren. Onderstaand zullen we de keuzes nader toelichten.

Dorps huis Harmelen: Het bestuur van het dorps huis is actief op het gebied van duurzaamheid. Zij hebben al eerder naar de mogelijkheden gevraagd om het gebouw te verduurzamen. Het gebouw waarin het dorps huis gevestigd is bestaat uit de voormalige Fontijnschool. Het gebouw maakt een geheel uit met de naastgelegen Bavo school. De verwarmingsinstallaties van beide gebouwen zijn gecombineerd, zodat het voor de hand ligt om bij de wijziging van gasverwarming naar all-electric-verwarming gezamenlijk op te trekken. Voor de Bavo school zijn er plannen om binnen een aantal jaren de school te renoveren. In het uitvoeringsplan van het Integraal Huisvestings Plan wordt hier ook in voorzien.

Op dit moment kan al wel een slag gemaakt worden met het isoleren van het casco van het gebouw. Op grond van het Meerjaren Onderhouds Plan (MOP) is de dakbedekking aan vervanging toe. Dit kan gecombineerd worden met het aanbrengen van extra dakisolatie. Op het nieuwe dak kunnen vervolgens zonnepanelen gelegd worden.

Scouting gebouw De Jeugdhof: Op dit gebouw liggen nog asbesthoudende golfplaten. De sanering van deze asbestplaten is voorzien in het Meerjaren Onderhouds Plan. Dit is de aanleiding om het casco te isoleren en de installaties te verduurzamen. Dit gebouw zal gasloos gemaakt worden en geheel klimaatneutraal worden uitgevoerd.

Aula Meeuwenlaan: Ook voor dit gebouw geldt dat er een verduurzamings slag gemaakt kan worden in combinatie met groot onderhoud. De dakconstructie is voor een deel verrot en moet vervangen worden. Dit kan uitgevoerd worden onder het gelijktijdig isoleren van het dak. Zonnepanelen zijn op dit gebouw niet mogelijk vanwege de situering en het feit dat het een rijksmonument betreft.

De overige maatregelen om het gebouw verder te verduurzamen zullen meegenomen worden in volgende stappen voor het verduurzamen van het vastgoed.

Aula 't Spijck: Deze aula is in feite alleen een kleine ontvangstruimte. Het gebouw heeft geen gasaansluiting. Verduurzamingsmaatregelen zijn mogelijk door zonnepanelen te leggen op het dak en de elektrische radiator te vervangen door een duurzame verwarmingsbron.

Werktuigenberging Waardsedijk: Dit gebouw bestaat uit een niet verwarmde opslagruimte met een kleine kantine annex kantoorruimte. Dit gebouw kan op eenvoudige technische wijze verduurzaamd worden. Bij de werktuigenberging kan het niveau klimaatneutraal worden bereikt.

2. Voor het uitvoeren van de duurzaamheidsmaatregelen is een krediet nodig van € 446.075,=

De totale investering voor het verduurzamen van de vijf gebouwen bedraagt € 639.134,=. Zoals in dit raadsvoorstel omschreven worden de duurzaamheidsmaatregelen zoveel mogelijk gekoppeld aan de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden. Gepland onderhoud aan het dak, waarbij de dakconstructie gelijktijdig voorzien kan worden van extra isolatie, is hier een voorbeeld van. De geraamde budgetten voor het dak kunnen daardoor als dekking aangewend worden. Ook kunnen de gebudgetteerde bedragen voor het vervangen van CV-ketel ingezet worden voor het uitvoeren van de warmtetransitie.

In totaliteit is er vanuit het MOP een bedrag van € 193.059,= dat als dekking aangewend kan worden voor de uitvoering van de duurzaamheidsmaatregelen. Er resulteert dan nog een bedrag van € 446.075,= waarvoor een krediet beschikbaar moet worden gesteld.

3. De duurzaamheidsmaatregelen leveren een jaarlijkse besparing op

Het verduurzamen van de gebouwen wordt in de eerste plaats gedaan vanuit het oogpunt van het milieu. De maatregelen die wij nu voorstellen voor de vijf gebouwen leveren een vermindering op van de CO₂-emissie van 65.848 kg/jaar.

Daarnaast is er sprake van lagere energiekosten vanwege minder energieverbruik en het feit dat er bij een aantal panden energie opgewekt wordt door zonnepanelen. In totaliteit bedraagt de energiebesparing € 16.221,= per jaar op basis van de energieprijzen anno 2021.

Voor ieder van de vijf geselecteerde gebouwen is een businesscase opgesteld. Uitgangspunten daarvoor zijn de netto investeringskosten, de lagere energiekosten op basis van de energieprijzen van 2021 en de kapitaallasten op basis van een lineaire afschrijving over 25 jaar. Daarnaast zijn businesscases opgesteld voor de situatie dat de energieprijzen met 25% stijgen.

Vanuit de doorberekening in de businesscases ontstaan dan na 25 jaar de onderstaande saldo's:

	jaarlijkse besparing		saldo na 25 jaar	
	energieprijs 2021	stijging energieprijzen 25%	energieprijs 2021	stijging energieprijzen 25%
Dorpshuis Harmelen	€ 7.196	€ 8.995	€ 24.782-	€ 20.193
Scouting De Jeugdhof	€ 6.667	€ 8.334	€ 56.838-	€ 15.169-
Aula Meeuwenlaan	€ 874	€ 1.093	€ 23.792-	€ 18.329-
Aula 't Spijck	€ 506	€ 632	€ 8.577-	€ 5.414-
werktuigenberging	€ 978	€ 1.223	€ 13.547-	€ 7.435-
totaal	€ 16.221	€ 20.277	€ 127.536-	€ 26.154-

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

3. De duurzaamheidsmaatregelen leveren een jaarlijkse besparing op

Zoals bekend zijn de energieprijzen sterk gestegen. Er is op dit moment nog geen sprake van een stabiele situatie in de energiemarkt. Vraag is welke hoogte van de energieprijzen als uitgangspunt gehanteerd moet worden voor de businesscase? Volgens de eerste berichten van de grote energiemaatschappijen zullen de energieprijzen vanaf 2022 gemiddeld met 23% stijgen. Gelet op de geo-politieke situatie bij de Oekraïne zijn de prijzen inmiddels weer verder aan het doorstijgen.

Wij zijn bij de doorrekening in de businesscase uitgegaan van het energiecontract 2021 en hebben ook een doorrekening gemaakt bij een stijging van de energieprijzen van 25%. Gelet op de ontwikkelingen in de energiemarkt is dit naar onze mening een zeer realistisch scenario en misschien nog wel aan de lage kant. In de businesscase zijn de energieprijzen in de afschrijvingstermijn van 25 jaar ook verder niet geïndexeerd.

Wanneer met een (nog) hogere energieprijzen gerekend wordt (of een indexering toegepast wordt) zal er na 25 jaar al snel sprake zijn van een positief eindresultaat.

Voor de meeste gebouwen geldt dat het voordeel van de energiebesparing direct terug vloeit naar de gemeente. Anders ligt dit bij het dorpshuis in Harmelen waarbij sprake is van een zogenaamde split incentive. De gemeente investeert in

de duurzaamheidsmaatregelen, maar het voordeel komt terecht bij de huurder op wiens naam het energiecontract staat. Met het bestuur van het dorpshuis zijn wij hierover in gesprek. Na het besluitvormingstraject zullen wij concrete afspraken maken met het bestuur zodat het voordeel bij de gemeente terecht komt en gebruikt kan worden als dekking.

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

De totale investering volgens het voorstel bedraagt € 639.134,=. Vanwege de samenhang met geplande onderhoudswerkzaamheden kan een bedrag van € 193.059,= gedekt worden uit de Reserve Onderhoud Gebouwen. Gevraagd wordt een krediet van € 446.075,= beschikbaar te stellen, dat lineair zal worden afgeschreven in 25 jaar (rente 1,5%). De kapitaallasten worden in de begroting vanaf 2023 ten laste van de begrotingsruimte gebracht. In het eerste jaar zijn de kapitaallasten € 24.535,=.

De jaarlijks geraamde energiebesparing van € 16.221,= zal in de meerjarenbegroting worden verwerkt vanaf het jaar na realisatie van de verduurzamingsmaatregelen.

Communicatie

In de motie is de overweging genoemd dat de gemeente Woerden als voorbeeld kan dienen voor inwoners en bedrijven als het gaat om het verduurzamen van panden. Na de besluitvorming in de raad zullen wij een persbericht opstellen om dit onder de aandacht te brengen. Bij de start van de uitvoering en bij de oplevering zullen we eveneens communiceren.

Vervolgproces

Bevoegdheid raad

Gelet op artikel 189 van de Gemeentewet.

Bijlagen

D/21/044111 Raadsbesluit
