Raadsvoorstel Opiniërend

Verduurzaming gemeentelijk vastgoed Teylingen

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-21-215208
datum collegevergadering:	11 januari 2022
datum raadsvergadering:	24 februari 2022
agendapunt:	0
portefeuillehouder:	Heleen Hooij
behandelend ambtenaar:	Marije van Hell
e-mailadres:	M.vanHell@HLTSamen.nl

Wij stellen voor:

Opiniërend te spreken over:

1. De verduurzamingsrapportages voor de eerste vijf gemeentelijke gebouwen.

2. Het uitvoeringsprogramma verduurzaming gemeentelijk vastgoed.

3. Het benodigde totaal budget van 4.837.253,00 euro.

Samenvatting/Inleiding

Duurzaamheid is een belangrijk thema. De gemeente Teylingen heeft de ambitie om in 2030 al het gemeentelijk vastgoed energieneutraal en gasloos te hebben gemaakt. Onder andere hiermee wilt Teylingen haar bijdrage leveren om de planeet door te geven aan volgende generaties. Het verduurzamen van onze bestaande gemeentelijke gebouwen heeft een enorme technische en financiële impact.

Vanwege deze impact wordt het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed gefaseerd aangepakt. Er is een eerste selectie van vijf gebouwen gemaakt welke naar alle waarschijnlijkheid in de gemeentelijke portefeuille blijven. Voor deze gebouwen zijn verduurzamingsrapportages opgesteld en is er een uitvoeringsprogramma gemaakt. Het betreft de volgende gebouwen: bestuurscentrum Voorhout, gemeentewerf Voorhout, gemeentekantoor Sassenheim, het onderdak Sassenheim en Het Trefpunt Warmond.

Om inzicht te krijgen in de (technische) mogelijkheden die er zijn om deze ambitie te realiseren, heeft ingenieursbureau Multical in onze opdracht voor ieder gebouw bijgaande verduurzamingsrapportages opgesteld. Per gebouw zijn er twee rapportages. Het eerste rapport betreft een uitwerking van een volledig energieneutraal pakket conform de door u vastgestelde ambitie, het tweede rapport een uitwerking van een alternatief. Hierin is te lezen welke maatregelen per gebouw worden uitgevoerd inclusief de daarbij behorende kosten en opbrengsten. Tussen deze uitwerkingen is er steeds een keuze gemaakt voor de meest effectieve en efficiënte variant per gebouw.

De investering voor het verwezenlijken van de door u vastgestelde doelstelling voor 2030 komt uit op € 6.235.617,00 met een energiebesparing van € 128.355,00. De uitwerking van het alternatief laat zien dat met een lagere investering van € 4.837.253,00 nagenoeg dezelfde besparing kan worden gerealiseerd. Hiermee wordt de vastgestelde ambitie nog niet volledig gerealiseerd. Alleen de gemeentewerf en Het Onderdak zijn met dit pakket voor 2030 energieneutraal te krijgen, de rest na 2030. Gezien de proportionaliteit en effectiviteit van het alternatieve scenario stellen wij u voor om dit scenario met bijbehorend uitvoeringsprogramma in overweging te nemen.

Middels dit voorstel vragen wij u opiniërend te spreken over de verduurzamingsrapportages, het voorgestelde uitvoeringsprogramma en het benodigde totaal budget.

Context/Coalitieprogramma
Klimaatakkoord Parijs 2020-2050
Energieakkoord Holland Rijnland 2017-2025
Plan Duurzame Ontwikkeling Teylingen 2020-2024
Uitvoeringsprogramma plan Duurzame Ontwikkeling Teylingen 2020-2024
Activiteitenbesluit kantoren label c 2023

Doel: Wat willen we bereiken?
Verduurzaming bestaand gemeentelijk vastgoed naar energiezuinig en waar mogelijk naar energieneutraal.

Huidige situatie
Klik hier om tekst in te voeren.
Omschrijf de huidige situatie.

Waarom leggen we dit besluit opiniërend voor: mogelijkheden/varianten
2.1 *Uitvoering geven aan gemeentelijk duurzaamheidsbeleid*
Gemeente Teylingen heeft als ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn. Hiermee draagt zij zorg voor het kunnen doorgeven van de planeet aan volgende generaties. Het verduurzamen van het gemeentelijk vastgoed draagt hier aan bij.

2.2 Voorbeeldfunctie gemeente
De gemeente wil een zichtbaar goed voorbeeld zijn voor haar inwoners. Het verduurzamen van eigen vastgoed is voor een ieder zichtbaar en een mooi voorbeeld.

3.1 De raad heeft budgetrecht
Om de werkzaamheden uit te kunnen voeren, is budget nodig. De raad heeft het budgetrecht en wordt om die reden gevraagd om over het benodigde totaalbudget opiniërend te spreken. Een overzicht van de kosten en besparingen staat onder ‘financiële consequenties’.

Waarom leggen we dit besluit opiniërend voor: voordelen

Wat moeten we meewegen bij onze meningsvorming: kanttekeningen/nadelen
1.1 Bij het maken van de keuze voor verduurzamingspakketten is er gekeken naar de meest effectieve, efficiënte en realistische oplossing van dit moment. Dit betekend dat volledig energieneutraal nu niet verstandig is. Om tot een energieneutraal gebouw

te komen betekent dat er fors geïnvesteerd moet worden in bouwtechnische maatregelen en installatietechnische maatregelen. De kosten hiervan zijn nu niet proportioneel. Daarbij komt dat in meerdere gevallen maatregelen zouden moeten worden uitgevoerd die kapitaalvernietiging met zich meebrengen. Pv-panelen die nog maar drie jaar liggen, zouden dan nu al vervangen moeten worden voor een variant met een hogere opbrengst. Dat is ineffectief en onverstandig. Om die reden redden we energieneutraal niet voor elk gebouw voor 2030, maar wel bijna. In de jaren daarna kunnen de laatste maatregelen worden uitgevoerd als onderhoud op een logisch moment conform het MJOP. Daarna is het gebouw alsnog energieneutraal. In het uitvoeringsprogramma wordt daarom voorgesteld te kiezen voor het alternatieve tweede pakket, bijna energieneutraal.

1.2 Omdat de (technische) ontwikkelingen, innovaties en regelingen rondom duurzaamheid snel gaan, volgen wij deze aandachtig. Indien mogelijk zullen wij bij de uitvoering gebruik maken van de verbeterde mogelijkheden. Dit kan leiden tot wijzigingen van keuzes en kosten.

1.3 Omdat uit de opgestelde rapportages blijkt dat het niet altijd mogelijk/proportioneel is om de onderzochte gebouwen energieneutraal te maken, moet er rekening mee worden gehouden dat dit voor veel meer gemeentelijk vastgoed zal gelden. Het is daarom mogelijk dat de ambitie om in 2030 alle gemeentelijke gebouwen energieneutraal en gasloos te hebben gemaakt, niet voor die gestelde deadline kan worden uitgevoerd.

3.1 In het investeringsbedrag is geen rekening gehouden met eventuele subsidies. Reden hiervoor is dat er nog niet bekend is welke subsidies gelden ten tijde van uitvoering. Wij houden nauwlettend in de gaten welke subsidieregelingen er zijn om gebruik van te maken. Dit heeft uiteraard een positief effect op de kosten.

3.2 Zoals uit het kostenoverzicht blijkt, dekt de jaarlijkse energiebesparing niet de jaarlijkse kapitaallasten. Dit kan leiden tot extra lasten voor het financieel meerjarenperspectief voor ongeveer €136.000,-. Gelet op de financiële positie van de gemeente leidt dat tot een extra bezuinigingsopgave.

3.3 Voor ieder gebouw is een uitvoeringsjaar gekozen die het beste aansluit op het MJOP. Echter hebben we van doen met de energiebesparingsplicht. Dit houdt in het kort in dat energiebesparende maatregelen die zich binnen vijf jaar terugverdienen, moeten worden uitgevoerd. De controlebezoeken aan de panden zijn reeds van start gegaan. Mocht het zo zijn dat uit het controlebezoek blijkt dat we al eerder dan het gekozen uitvoeringsjaar één van de maatregelen moeten uitvoeren vanwege de energiebesparingsplicht, dan kan dat betekenen dat we al eerder aanspraak maken op het budget voor die maatregel om het te kunnen uitvoeren.

3.4 Ten tijde van het opstellen van de rapportages zijn de toen geldende gemiddelde marktprijzen aangehouden voor gas en elektra. Inmiddels zijn de energieprijzen flink gestegen. Om die reden kan het berekende voordeel aan energiebesparing per jaar in euro’s anders uitvallen.

Afweging

Wat zijn de financiële gevolgen
Kosten
Voor het uitvoeren van deze maatregelen is de komende jaren een totaalbedrag van € 4.837.253,00 nodig. De kapitaallasten zijn berekend met de afschrijvingstermijnen conform
vastgestelde nota activabeleid 2020.

Opbrengsten/besparingen
De geschatte totale jaarlijkse energiebesparing bedraagt € 127.271,00 Dit bedrag is gebaseerd op de geldende gemiddelde marktprijs ten tijde van opstellen van de rapportages. Hiervoor komt niet alles ten gunste van de gemeente, sommige gebouwen worden verhuurd. Met de huurders moeten afspraken worden gemaakt over de verrekening van dit voordeel.

Uitvoeringsjaar	**Object**	**Eenmalige investering**	**Jaarlijkse kapitaallasten**	**Jaarlijkse energiebesparing**
2022	Het Onderdak	€ 1.023.705,00	€ 57.005,00	€ 38.401,00
2022 -- 2027	Gemeentekantoor Sassenheim	€ 1.414.972,00	€ 75.668,00	€ 39.583,00
2027	Het Trefpunt	€ 1.188.631,00	€ 65.222,00	€ 22.056,00
2028	Gemeentewerf Voorhout	€ 445.565,00	€ 26.470,00	€ 4.734,00
2029	Bestuurscentrum Voorhout	€ 764.380,00	€ 39.270,00	€ 22.497,00
	Totaal	**€ 4.837.253,00**	**€ 263.685,00**	**€ 127.271,00**

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
In de gemeenten Hillegom en Lisse worden vergelijkbare onderzoeken en uitwerkingen uitgevoerd.

Communicatie
Na positieve besluitvorming gaan wij aan de slag met de nadere uitwerking van deze plannen. Hierbij zullen gebruikers van de panden worden betrokken.

Het verduurzamen van deze eerste vijf panden is pas de eerste fase. Hierna zullen wij gefaseerd verder gaan met de rest van het gemeentelijk vastgoed. Wij nemen alle lessen uit de eerste fase hierin mee.

De ontwikkelingen en innovaties rondom duurzaamheid gaan snel. Dat geldt ook voor landelijk en Europees overheidsbeleid en subsidiemogelijkheden. Bij de uitvoering zullen wij deze ontwikkelingen aandachtig volgen en waar mogelijk gebruik maken van verbeterde mogelijkheden of regelingen.

Bijlagen en achtergrondinformatie
- Energie-advies Bestuurscentrum Voorhout energieneutraal 2030
- Energie-advies Bestuurscentrum Voorhout bijna energieneutraal
- Energie-advies Gemeentekantoor Sassenheim energieneutraal 2030
- Energie-advies Gemeentekantoor Sassenheim bijna energieneutraal
- Energie-advies Gemeentewerf Voorhout energieneutraal 2030
- Energie-advies Gemeentewerf Voorhout bijna energieneutraal
- Energie-advies Het Onderdak Sassenheim energieneutraal 2030
- Energie-advies Het Onderdak Sassenheim bijna energieneutraal
- Energie-advies Het Trefpunt Warmond energieneutraal 2030
- Energie-advies Het Trefpunt Warmond bijna energieneutraal
- Uitvoeringsprogramma verduurzaming gemeentelijk vastgoed Teylingen