Raadsvoorstel: Z/23/747157 / 861394
Onderwerp: **Extra budget voorzieningengebouw Lingehaven**

Datum: 2 mei 2023
Portefeuillehouder: Marjo Molengraaf
B&A / Raadsvergadering: 17 mei 2023
Opsteller: Meuwissen, Jeroen
Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja

Onderwerp:

Extra budget voorzieningengebouw Lingehaven.

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1.1 Ten behoeve van de renovatie en verduurzaming van het voorzieningen gebouw in de jachthaven een extra investeringsbudget beschikbaar te stellen van €210.000
1.2 De kapitaallasten van deze investeringen kosten van €210.000 te dekken uit het begrotingssaldi
1.3 Deze financiële consequenties te verwerken middels een begrotingswijziging

Aanleiding:

Het gebouw en installaties van het voorzieningengebouw Lingehaven is gedateerd. Het gebouw is in 1988 opgeleverd. Bij de PPN 2020-2023 is voor de renovatie en verduurzaming van het voorzieningengebouw van de jachthaven een investeringsbudget beschikbaar gesteld van € 215.000. Bij de uitwerking van het plan werd duidelijk dat er op het gebied van energiezuinigheid en verduurzaming een grote stap gemaakt kan worden. Het gebouw kent een specifiek gebruik, veel energie wordt gebruikt in relatief korte periode; douchen en wassen in de ochtend en avond. Het meest duurzame scenario is uitgewerkt en medio 2021 ingediend als aanvraag voor een omgevingsvergunning. Onder andere de erfgoedcommissie heeft toen negatief geadviseerd op de onderdelen zonnepanelen en het groene dak. Het ontwerp is hierop aangepast en de benodigde omgevingsvergunning is verleend.
De raad heeft ons tijdens de B&A van 9 maart gevraagd 'terug te gaan naar de tekentafel' om de laatste open eindjes in te vullen, zoals scenario vergelijking zonnepannen en zonnepanelen, ruimte in wettelijke-/beleidskaders en verlies Blauwe Vlag / Groen Wimpel.
Dit heeft geleid tot een aangepast plan die wordt voorgelegd.

Beoogd effect:

Voorkomen van acute uitval van het voorzieningengebouw, deze toekomstbestendig maken en voldoen aan verduurzamingsdoelstellingen.

Argumenten:

1.1 Voorzieningengebouw toekomstbestendig maken
De beheerder van de Lingehaven heeft aangegeven dat het noodzakelijk is het voorzieningengebouw te moderniseren. Het toekomstbestendig maken en laten voldoen aan de actuele gebruikswensen sluit aan bij de wensen van de gebruiker/beheerder. Groot onderhoud aan het voorzieningen gebouw is noodzakelijk. Het momentum wordt gepakt om op dit natuurlijke moment het gebouw te verduurzamen.

1.2 Verduurzaming sluit aan bij de ambities van de gemeente
In de Nota Vastgoedbeleid heeft de gemeente haar ambities verwoord ten aanzien van de verduurzaming van haar vastgoed. De gemeente sluit aan bij de richtlijnen uit het Energieakkoord 2013 en het Klimaatakkoord om uiterlijk 2050 het gemeentelijk vastgoed energieneutraal te hebben.

1.3 Advies erfgoedcommissie, geen groen dak en zonnepanelen
In het oorspronkelijke plan voor de renovatie en verduurzaming van het voorzieningengebouw uit 2019 werd uitgegaan van verduurzaming door middel van zonnepanelen op een groen dak. Dit plan is in september 2021 voor advies voorgelegd aan de erfgoedcommissie en rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Hier hebben zij negatief op geadviseerd: *"Door het aanbrengen van een nieuwe vegetatie dakbedekking*

en zonnepanelen wijzigt het aanzicht van het pand op zich en ten opzichte van zijn monumentale omgeving. In dit geval betreft het een ingrijpende wijziging die een grote impact heeft op het gebouw op zich en het rijksmonument de Lingehaven in zijn geheel."

Zonnepannen zijn wel toegestaan.

1.4 Scenario's zonnepannen vs zonnepanelen
Nav het advies van de Erfgoedcommissie en vragen vanuit de raad is er een vergelijking gemaakt tussen toepassing van zonnepanelen en zonnepannen. Daarbij het volgend overzicht:

	Zonnepanelen	Zonnepannen
Jaarverbruik elektra	17500 kWh	17500 kWh
Opbrengst	14850 kWh	6670 kWh
besparing jaarverbruik	85%	40%
Opbrengst per jaar	€3.712,50	€1.667,50
Investering	€33.500,00	€45.000,00
terugverdientijd	9 jaar	27 jaar

Een aantal feiten op een rijtje:
1. Energetisch gezien zijn zonnepanelen de beste keuze voor de verduurzaming
2. De Erfgoedcommissie en RCE hebben negatief geadviseerd mbt de toepassing van zonnepanelen
3. Het toepassen van zonnepanelen is in conflict met onze eigen gemeentelijk beleid

Alles overwegend zouden wij adviseren voor het toepassen van zonnepannen. Waarom?
- Geen precedentwerking, en daarop aansluitend;
- geen tegenstrijdigheid tussen gemeentelijk beleidsstuk en renovatie voorzieningengebouw
- Toepassen van zonnepannen mag wel volgens Erfgoedcommissie en RCE

1.5 Extra kosten door aanpassen plan en stijging bouwkosten
Het aangepaste plan is opnieuw doorgerekend. Het beschikbare budget van € 215.000 is niet meer toereikend om de kosten van de renovatie en verduurzaming van het voorzieningengebouw te dekken. De kosten zijn toegenomen doordat het plan moest worden aangepast, hierdoor extra project- en begeleidingskosten zijn gemaakt en omdat de bouwkosten vanaf de eerste budgetaanvraag tot heden met 30% zijn toegenomen. De totale investeringskosten worden geraamd op € 460.000. Het benodigde aanvullend budget komt daarmee op € 210.000.

1.6 Omgevingsvergunning is afgegeven
Op 21 november 2022 is de vergunning afgegeven voor de renovatie en verduurzaming van het voorzieningengebouw. Met het aanvullend budget kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd.

Risico's:

Uitval installaties bij uitstel renovatie/verduurzaming
De installaties zijn toe aan vervanging. Het risico bij nog langer uitstellen van de renovatie/verduurzaming is de uitval van de installaties waardoor het voorzieningengebouw buiten gebruik gesteld moet worden.

Prijsstijging
De afgelopen jaren zijn de bouwkosten aanzienlijk gestegen. Een verdere prijsstijging wordt niet uitgesloten

Niet voldoen aan je beleidsdoelstelling
In De Nota Vastgoedbeleid en de Regionale Energiestrategie is de doelstelling opgenomen om in 2050 energieneutraal te zijn. Door het toe passen van zonnepannen is het niet mogelijk om het gebouw energieneutraal te maken.

Verliezen Blauwe vlag en Groene Wimpel
De Lingehaven voert de Blauwe Vlag en de Groene Wimpel als milieuonderscheiding. Dit zijn kenmerken

van verantwoord ondernemen en verduurzaming van de haven. Doordat de verduurzaming van het pand niet volledig kan worden doorgevoerd als gevolg van het advies van de erfgoedcommissie, bestaat het risico dat de Lingehaven haar Blauwe Vlag en Groene Wimpel kwijt raakt.

Financiën:

De extra benodigde middelen om het voorzieningengebouw te verduurzamen bedragen €245.000,-
Daarnaast maken we gebruik van de middelen in het MJOP van €35.000,-; waardoor het benodigde investeringsbudget €210.000,- bedraagt.
De energiebesparing van €5.000,- valt grotendeels weg tegen de verhoogde dotatie van €3.000,- die nodig is om het MJOP aan te passen aan de nieuwe situatie.
De totale lasten van de investering komen uit op €5.000,- per jaar welke ten lasten worden gebracht van de meerjarige begrotingssaldi.

Participatie:

Gedurende het project en proces tot vergunning is er contact geweest met de buurt (bewonersvereniging Knaken); bewoners uit de eerste twee kommen naast de haven.
Daarbij is het plan om het voorzieningengebouw te renoveren en te verduurzamen per mail voorgelegd aan de leden van deze vereniging. Hierop is door ook positief op de renovatie en met name verduurzaming gereageerd.

Communicatie:

De projectgroep gaat zorgvuldig om met de communicatie richting de bewonersvereniging Knaken, waarbij deze geïnformeerd wordt over de aanpassingen van het ontwerp.

Duurzaamheid:

In de Nota Vastgoedbeleid heeft de gemeente haar ambities verwoord ten aanzien van de verduurzaming van haar vastgoed. De gemeente sluit aan bij de richtlijnen uit het Energieakkoord 2013 en het Klimaatakkoord om uiterlijk 2050 het gemeentelijk vastgoed energieneutraal te hebben.
Deze ambitie willen we meenemen tijdens de noodzakelijke renovatie van het voorzieningengebouw, waarmee we op een natuurlijk moment dit pand verduurzamen en onze financiële middelen efficiënt inzetten

Vervolgproces:

Na besluitvorming kan de renovatie en verduurzaming worden aanbesteed. De werkzaamheden aan het voorzieningengebouw zijn gepland in de wintermaanden, wanneer er nagenoeg geen gebruik van het gebouw wordt gemaakt.

Bijlagen:

Burgemeester en wethouders van Gorinchem,
de secretaris, de burgemeester,

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Gorinchem,

Gelet op het raadsvoorstel van het college d.d. 17 mei 2023
Gelet op de wettelijke bepalingen

Besluit:

1.1 Ten behoeve van de renovatie en verduurzaming van het voorzieningen gebouw in de jachthaven een extra investeringsbudget beschikbaar te stellen van €210.000
1.2 De kapitaallasten van deze investeringen kosten te dekken uit het begrotingssaldo
1.3 Deze financiële consequenties te verwerken middels een begrotingswijziging

Aldus besloten in de raadsvergadering van d.d. 25 mei 2023

Griffier, Voorzitter,