

Gemeentelijk vastgoed 'van het gas los'

HOE DAN?

'een integrale kijk'

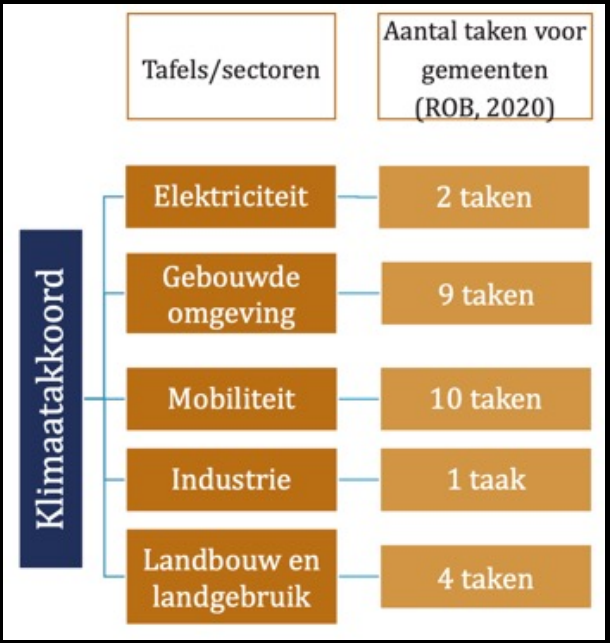
Gemeentelijk vastgoed

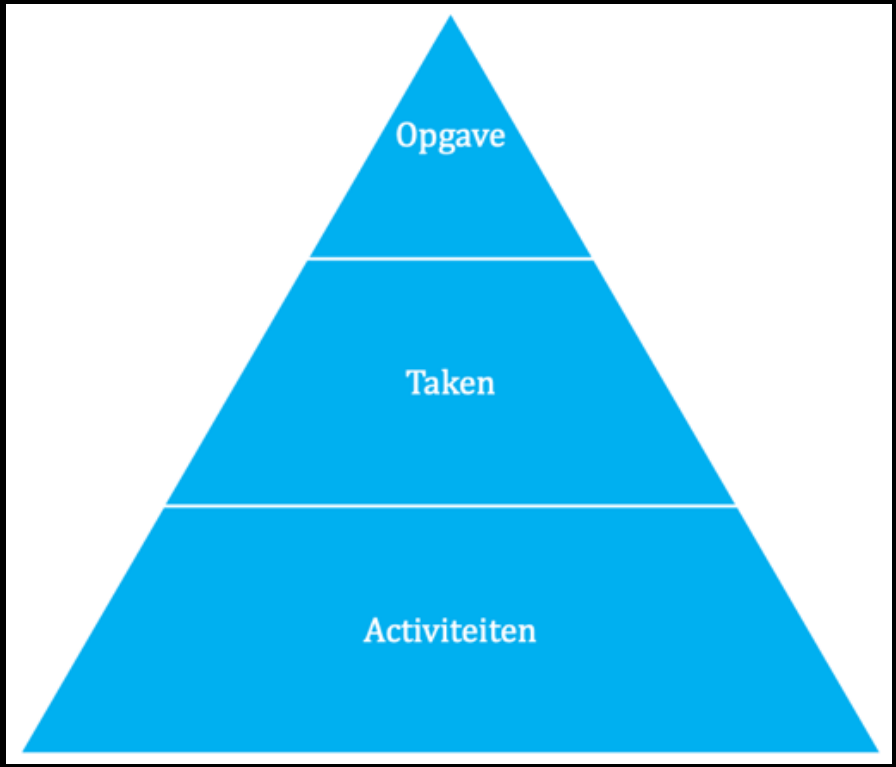
1. Kader waarom verduurzamen?
2. Gemeentelijk woningbedrijf
3. Maatschappelijk vastgoed
4. Gemeentelijke panden, o.a. het gemeentehuis



Klimaat opgave

In 2030 de CO2 uitstoot met 55% gereduceerd
In 2050 de CO2 uitstoot met 95% gereduceerd
Ten opzichte van 1990





Klimaatopgave

Gebouwde omgeving

1. Opstellen wijkuitvoeringsplannen
2. Uitvoering wijkuitvoeringsplannen
3. Samenwerking woningcorporaties en VvE's
4. Vergunning, Toezicht en Handhaving
5. Gemeentebrede communicatie en energieloket
6. Verduurzaming eigen vastgoed
7. Verduurzaming maatschappelijk vastgoed
8. Verduurzaming overige utiliteitsbouw
9. Monitoren en herijken TVW

Aanvullende taken

10. Stimulering ontwikkeling duurzame bronnen
11. Stimulering verduurzaming particuliere woningeigenaren

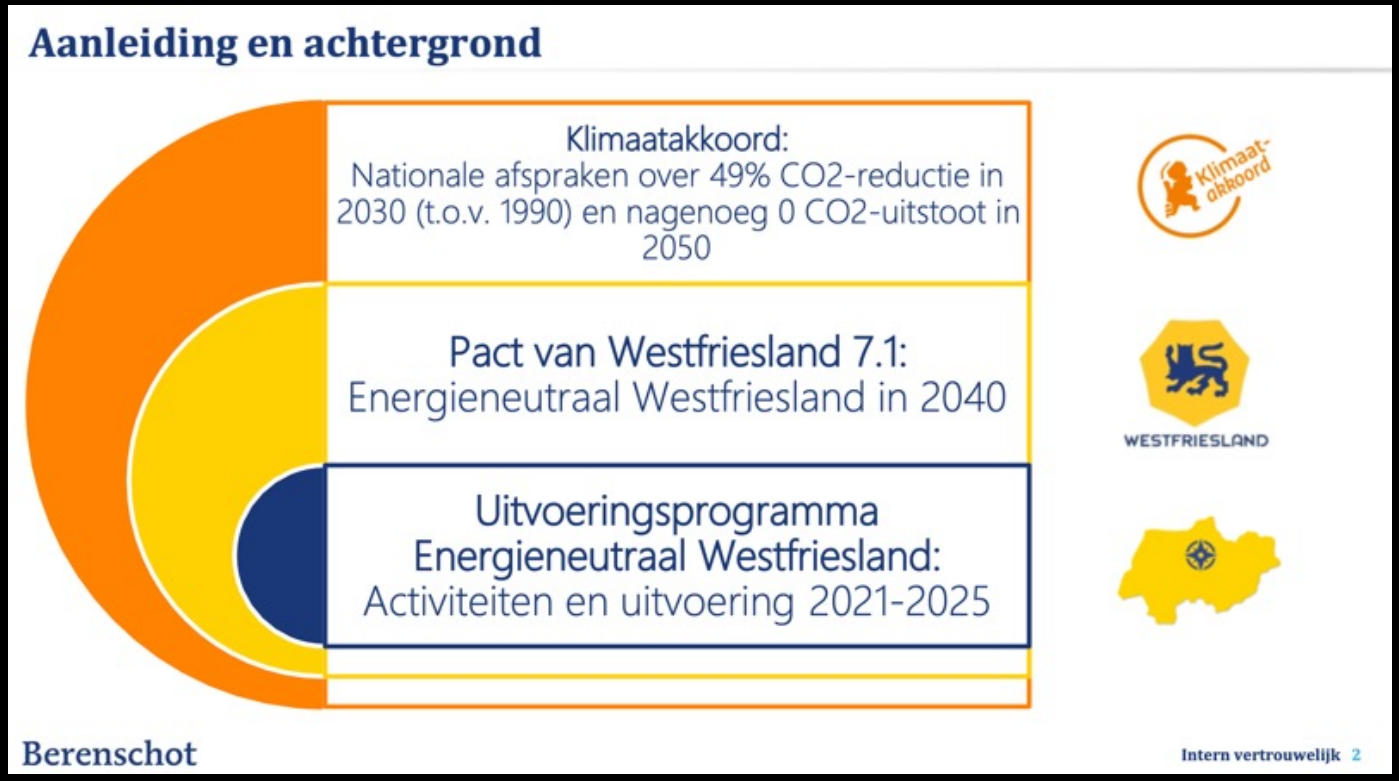
→ Woningbedrijf

→ Gemeentehuis
Brandweer en gemeentewerf
Maatschappelijk vastgoed

Vertaling klimaatopgave naar vastgoed

- In 2030 reductie CO2 vastgoed met 55%; verplicht Label A isolatie + een deel aardgasvrij
- In 2040 reductie CO2 vastgoed 100%; energieneutraal in Westfriesland
- Eisen zijn gemiddeld over de vastgoed portefeuille per categorie gebouwen

Klimaatopgave ambitie WF



Opdracht aan de organisatie

In standhouden woning bedrijf en gemeentelijk vastgoed (*nu een MJOP*)

Verduurzamen en toekomst bestendig maken van het WB en GV (*nieuwe opdracht met een DMJOP*)



Meer Jaren Onderhouds Plan (MJOP)

Gemeentelijk vastgoed

Woningbedrijf

→ 910 huurwoningen

Gemeentelijke panden

→ Gemeentehuis

→ Brandweerkazerne

→ Gemeentewerf

Maatschappelijk vastgoed (huisvest allerlei maatschappelijke organisaties en doelen)

→ 11 gebouwen (o.a. Theresiahuis, MFA, gymzalen)

Woningbedrijf

- 910 huurwoningen (+ 28 won. nieuwbouw Heerenweide Q1- 2024)
- Gebouwd tussen 1949 – 2024
- Gemiddeld energielabel B 
- 68 woningen in Heereweide gasloos

Kaders

- Transitievisie warmte gemeente Opmeer
- Lokale woonvisie 2023-2028 ‘Een (t)huis voor iedereen in Opmeer’
- Strategisch voorraadbeleid (2020)
- Kernvoorraad Woningbedrijf: 29 extra woningen tot 2035 (circa 941)
- Toekomstvisie Opmeer 2030 ‘Thuis in Opmeer’
- Coalitieakkoord 2022-2026
- Klimaatakkoord en Uitvoeringsprogramma Energie Neutraal Westfriesland 2040

Wat willen we bereiken?

- Voldoende huurwoningen tot 2035 (circa 941)
- Betaalbaarheid van de woonlasten (huur en energie)
- Veilig, gezond en comfortabel
- Duurzaam, toekomstgericht

Door:

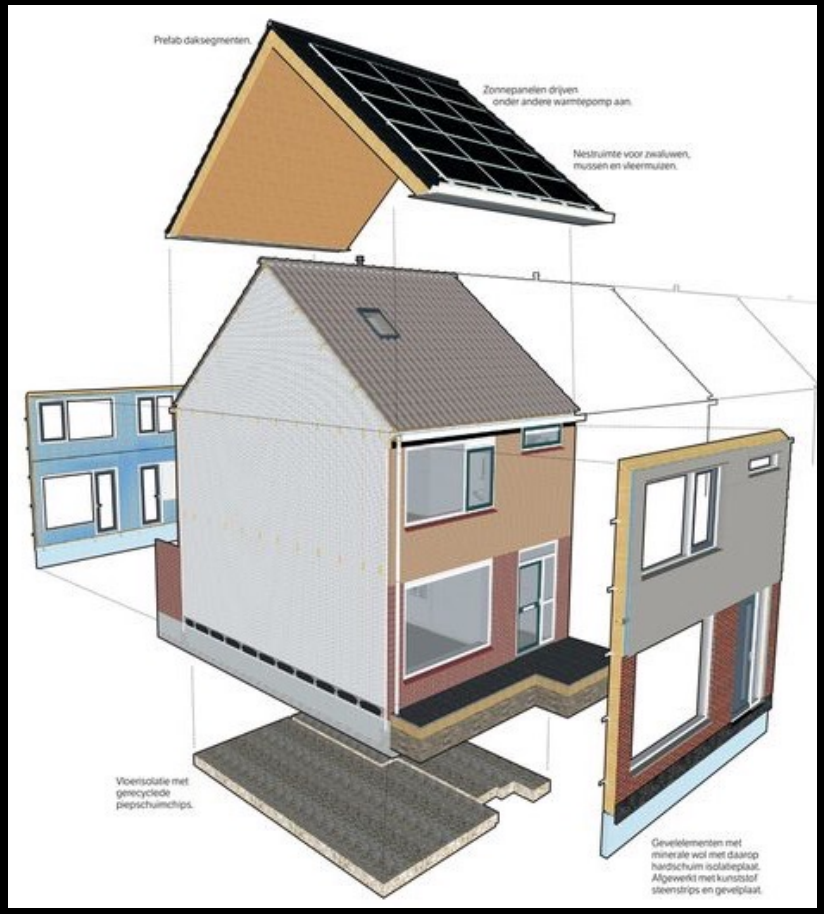
- Verduurzamen van de bestaande woningen
- Verkoop van gesnipperd bezit en lastig te verduurzamen woningen
- Daarmee participeren in nieuwbouw projecten met sociale huur
- Sloop/nieuwbouw huidige bezit en daarbij extra woningen toevoegen

Welke verduurzamings scenario's zijn er?

1. Uitstekende isolatie toepassen met tempo 2040 of 2050 klaar
2. Inzetten op de mogelijkheid van geothermie als verwarmingsbron en beperkte isolatie
3. Inzet op redelijk goed geïsoleerde woningen

1. Uitstekende isolatie 2040

- Dik isolatiepakket om woning
- Verwarming individuele warmtepomp
- WTW op ventilatielucht



1. Uitstekende isolatie 2040

voordeel

- → Zeer goed geïsoleerde woning
- → Lage woonlasten bewoner
- → Comfortabel

nadeel

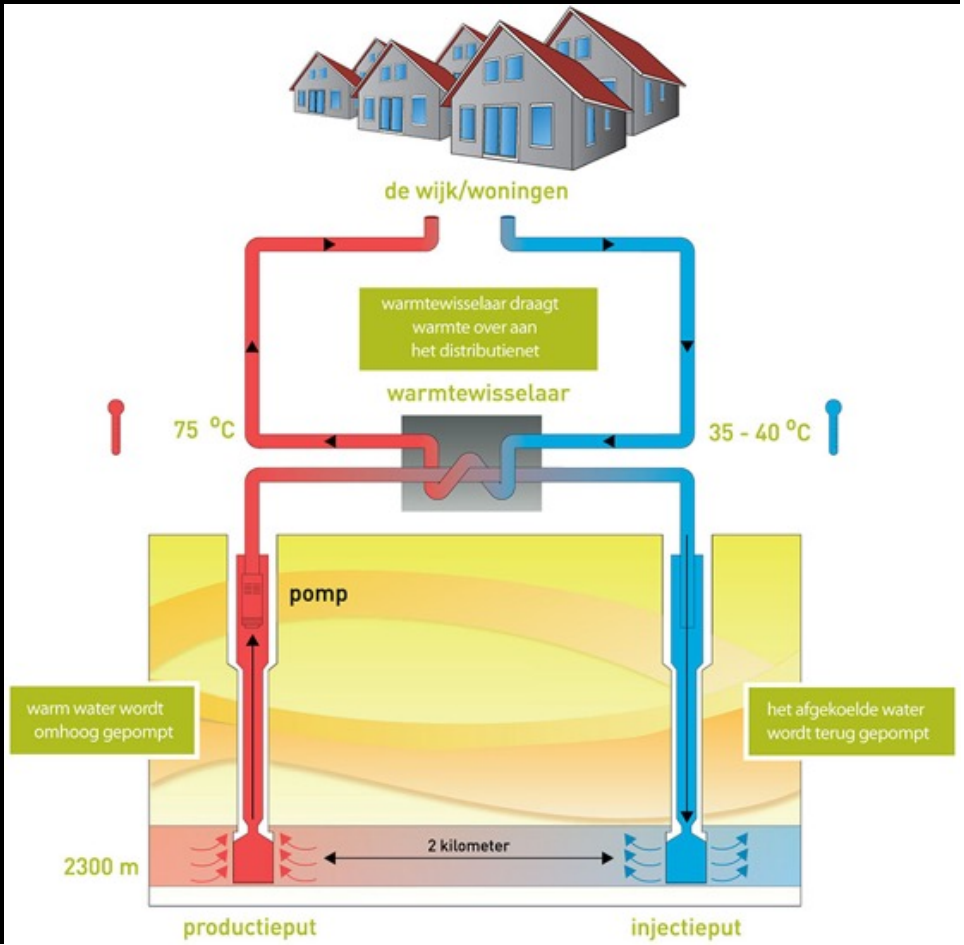
- → Alleen betaalbaar in nieuwbouw
- → Duur (ca. € 80.000) voor bestaande bouw
- → Ingrijpend voor bestaande bouw
- → Op termijn goedkopere alternatieven
- → 2040 niet haalbaar

Kanttekening: het tempo (60 woningen p.j.) voor 2040 is niet realistisch, dat is niet te organiseren, het landelijk doel 2050 wel.

2. Beperkte isolatie van woningen met een HT- warmtenet (geothermie)

- Put 2-3 km diep met temperatuur: 75-100 °C
- Warmtenet door hele gemeente
- Aansluiting/afleverset per woning

- *Motie dhr. Anink onderzoek (16-2-2023)*



2. Beperkte isolatie van woningen met een warmtenet met geothermie

voordeel

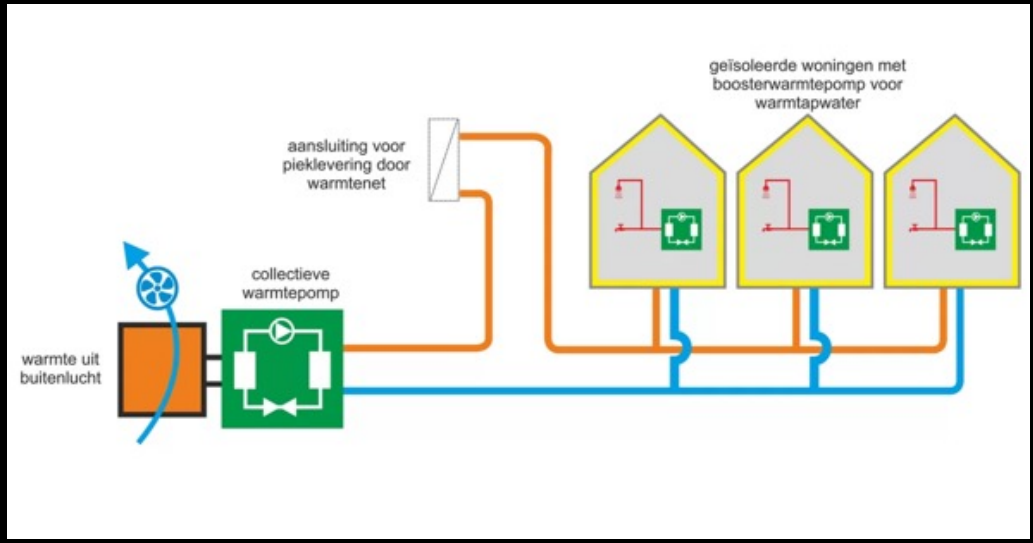
- → Weinig werkzaamheden in de woning
- → Vraagt weinig inzet vanuit het woningbedrijf, volledig ontzorgt
- → Geen geluidoverlast tov individuele lucht water warmtepomp
- → Externe partij regelt

nadeel

- → Grootschalig, voor de hele gemeente, iedereen ‘moet’ meedoen en het woningbedrijf heeft weinig invloed
- → Voor nieuwbouwwijken niet interessant
- → Hoge aansluitkosten (ca. € 18.000 per woning)
- → In de tussentijd moet er wel wat gebeuren
- → Haalbaarheid nog onzeker

3. Redelijk geïsoleerde woningen met een LT warmtenet

- Ongeïsoleerd warmtenet per blok, straat of gebouw
- Warmtepomp per woning
- Warmtebron: lucht, bodem, water, industrie, kassen



3. Redelijk geïsoleerde woningen met een LT warmtenet

voordeel

- → Betaalbaar en daarmee ook geschikt voor particulier bezit.
- → Een redelijk geïsoleerde woning past ook met geothermie.
- → Kleinschalig (20-40 woningen)
- → Inspelen op nieuwe ontwikkelingen
- → Beste optie volgens Albert Koedam Consultancy

nadeel

- → Isoleren kan beter
- → Afhankelijk van een partij
- → Inpasbaarheid in omgeving
- → Wie wil investeren?



Samenvatting en conclusie

- → Alle 3 de scenario's zijn bruikbaar en van toepassing
  - Scenario 1 (uitstekende isolatie) voor nieuwbouw
  - Scenario 2 (geothermie) voor de hele gemeente
  - Scenario 3 (redelijke isolatie) voor de bestaande woningen
- → Onderzoek en uitwerking is nodig per scenario



Vervolgstappen woningbedrijf:



De komende tijd gaan we inzetten op:

1. Een raadbesluit voorleggen voor het verduurzamen van de woningvoorraad in plaats van het in stand houden via een DMJOP.
2. Uitstekende isolatie toepassen bij sloop nieuwbouw en participeren in nieuwbouw projecten. Hiervoor versnippert bezit verkopen [is reeds besloten].
3. Beleid, missie en visie ontwikkelen voor het woningbedrijf en hiermee aansluiten op de duurzaamheidopgave van de gemeente.
4. Geothermie => gemeentelijke visie en beleid hiervboor uitwerken en voorleggen.
5. Voor de bestaande woningvoorraad langs een op te stellen (D)MJOP) inzetten op redelijk geïsoleerde woningen.

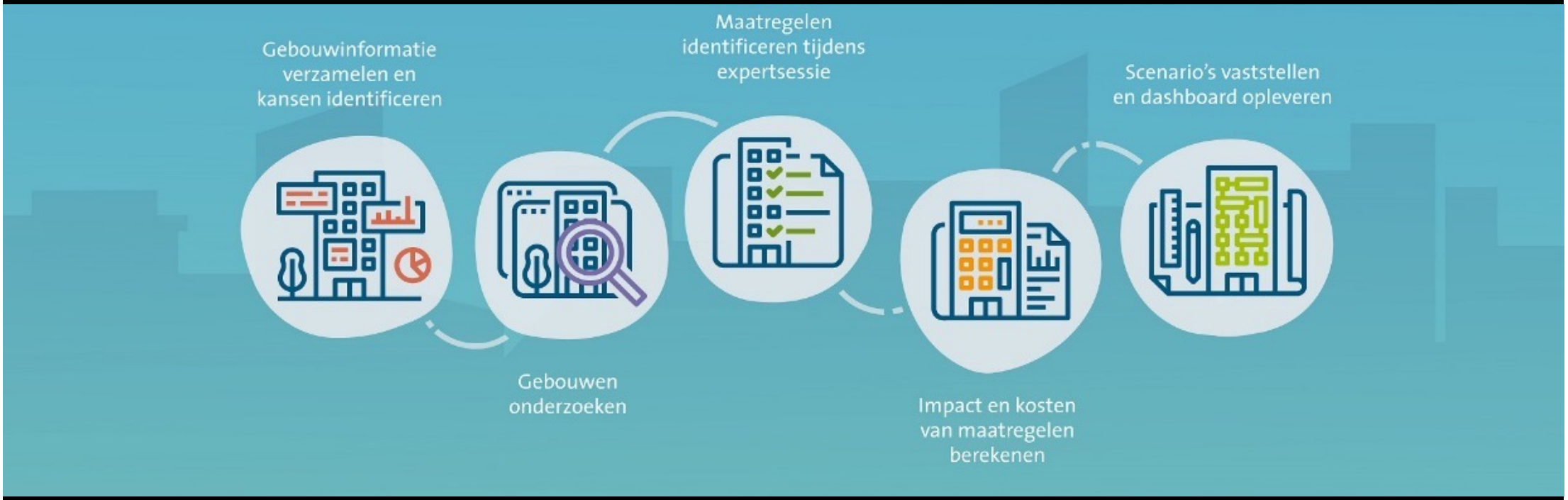
Maatschappelijk vastgoed

Met dank aan:

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

Provincie Noord-Holland

FastLane Dynamische Routekaart / *5 stappen*



Gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

Voor Opmeer: 14 gebouwen geanalyseerd (relevant voor verduurzaming)

	Overzicht gemeentelijke gebouwen	Straat	Nr	Plaats	Functie (select)	Oppervlakte (m^2)	B-jaar	Cluster
1	Complex 21 Gymzaal Hoogwoud (sport)	Burgemeester Heijmansstraat	6	Hoogwoud	Sport	470	1975	1
2	Complex 4 Multifunctionele accommodatie (MFA)	De Weijver	8	Hoogwoud	Bijeenkomst	900	2011	1
	Sporthal op de Weijver (sport)	De Weijver	7	Hoogwoud	Sport	1489	2004	
3	Complex 24 Zwembad - uitkijktoren (sport)	De Weijver	4	Hoogwoud	Sport	31	1963	1
	Complex 25 Zwembad - installatiegebouw (sport)	De Weijver	4	Hoogwoud	Industrie	57	1987	
	Complex 26 Zwembad - bassin (sport)	De Weijver	4	Hoogwoud	Sport	630	1963	
	Complex 36 Zwembad - kleedgebouw (sport)	De Weijver	4	Hoogwoud	Sport	213	1963	
	Complex 37 Zwembad - kassagebouw (sport)	De Weijver	4	Hoogwoud	Kantoor	42	2003	
4	Complex 3 Theresiahuis (Welzijn en zorg)	Vekenweg	2	De Weere	Bijeenkomst	347	1927	2
5	Complex 5 Peuterspeelzaal de Kikkerhoek (Welzijn en zorg)	Vekenweg	2	De Weere	Scholen	157	1998	2
6	Complex 15 Raadhuis Hoogwoud (kunst en cultuur)	Burgemeester Hoogeboomlaan	22	Hoogwoud	Bijeenkomst	253	1742	2
7	Complex 16 Raadhuis Spanbroek (kunst en cultuur)	Spanbroekerweg	39	Spanbroek	Bijeenkomst	180	1598	2
8	Complex 28 Wijksteunpunt de Lindehof (Welzijn en zorg)	Graafwillemstraat	27	Hoogwoud	Bijeenkomst	720	1999	2
	Complex 29 Wijksteunpunt trappenhuis (Welzijn en zorg)	Graafwillemstraat	28	Hoogwoud	Bijeenkomst			
9	Complex 10 Gymzaal Aartswoud (sport)	Koetenburg	14	Aartswoud	Sport	400	2003	3
10	Complex 23 Gymzaal de weere (sport)	Vekenweg	4	De Weere	Sport	370	1927	3
11	Complex 35 Gymzaal Opmeer (sport)	Meibloem	44	Opmeer	Sport	470	2004	3
12	Complex 1 Bibliotheek (kunst en cultuur) - bgg-vloer boederij	Breestraat	15	Opmeer	Kantoor	327	1878	4
	Complex 1 Bibliotheek (kunst en cultuur) - aanbouw	Breestraat	15	Opmeer	Kantoor	291	2000	
13	Complex 2 Muziekschool (kunst en cultuur)	Meibloem	48	Opmeer	Scholen	110	1977	4
	Complex 2 Muziekschool (kunst en cultuur)	Meibloem	48	Opmeer	Sport	280	1988	
14	Complex 27 Ijsbaangebouw (Welzijn en zorg)	kerkstraat	1	Hoogwoud	Kantoor	83	1959	4

3 scenario's per gebouw:

1. Quickwins TVT 5 jaar
2. Doelen 2030; 55% CO_2-reductie
3. Energieneutraal 2040

Stapsgewijze FastLane-analye

Theresiahuis ingezoomd

Technische en functionele beschrijving vastgoed

→ Betreft pand voor bijeenkomstruimte (Vekenweg 2 De Weere)

Gebouwnaam	Theresiahuis
Adres	Vekenweg 2 1663 BA De Weere
Bouwjaar	1927
Oppervlakte BVO [m2]	366
Functie	Bijeenkomstruimte
Energievoorziening	Gas & elektra
Bebouwing	Laagbouw, baksteen



Theresiahuis voorbeeld maatregelen

Maatregelnaam	Gas reductie	Elektra reductie	CO2 reductie
Isoleren van CV onderdelen	9	0	16
Elektrische doorstroomboiler toepassen in keuken (14 kW - 6 l/m)	50	-500	-95
Enkelglas vervangen voor HR++ glas, incl. bestaand verwijderen	48	0	86
CO2 sensoren	137	150	301
Aanwezigheidsdetectie toepassen	0	930	343
PV panelen installeren op schuin dak Zuid-Oost	0	2280	841
Decentraal ventilatiesysteem met WTW en CO2 sensoren (ClimaRad Ventura V1C)	24	-110	2
Dubbelglas vervangen voor HR++ glas, incl. bestaand verwijderen	95	0	170
PV panelen installeren op plat dak MFR (ruimte 2)	0	5130	1893
PV panelen installeren op schuin dak Zuid-West in aanvulling op bestaande PV panelen	0	7600	2804
TL en PL armaturen vervangen voor LED armaturen	0	2928	1080
Radiatoren vervangen voor convectoren	0	0	0
PV panelen installeren op schuin dak Noord-Oost (paris proof)	0	22800	8413
EML - Energie efficiënte, toerengeregelde ventilator toepassen (IE3 of beter)	0	543	200
Zoldervloer (onverwarmd) isoleren tussen balken	892	0	1597
Een lucht-water warmtepomp toepassen	1523	-4264	1153
Nieuwe LBK plaatsen inclusief WTW, LTV en HTK batterijen en freq. geregelde motoren.	482	-1949	144

Fast lane analyse

Gekozen maatregelen DUMAVA met investeringsbegroting

Maatregelnaam	DUMAVA code	Gas reductie	Elektra reductie	CO2 reductie	TVT	Kosten inclusief opslagen opdracht	Subsidiebedrag
PV panelen installeren op schuin dak Zuid-Oost	H.2 (combi met C2)*	0	2280	841	3	€7.527	€2.258
PV panelen installeren op plat dak MFR (ruimte 2)	H.2 (combi met C2)*	0	5130	1893	3	€16.088	€4.826
PV panelen installeren op schuin dak Zuid-West in aanvulling op bestaande PV panelen	H.2 (combi met C2)*	0	7600	2804	3	€25.089	€7.527
Radiatoren vervangen voor convectoren	D.1 (afgiftenet)	0	0	0	0	€53.564	€16.069
PV panelen installeren op schuin dak Noord-Oost (paris proof)	H.2 (combi met C2)*	0	22800	8413	3	€75.266	€22.580
Zoldervloer (onverwarmd) isoleren tussen balken	C.2*	892	0	1597	37	€95.651	€28.695
Een lucht-water warmtepomp toepassen	D.1	1523	-4264	1153	551	€144.141	€43.242
		2415	**33546**	**16701**		**€ 417.326**	**€125.198**

Financieringsmogelijkheden maatschappelijk vastgoed

- → Landelijke DUMAVA-regeling
  - → Opnieuw open per 18/9/2023
  - → 30% subsidie per maatregel (met vaste maatregellijst)
  - → Keuze tussen 1, 2 of 3 maatregelen

- → Specifieke Uitkering Stimulering Sport (SPUK Sport)

- → Provinciale regelingen:
  - → Verduurzaming culturele instellingen
  - → Verduurzaming dorpshuizen, buurthuizen en wijkcentra
  - → Zonne-energieleverende parkeerterreinen

- → Bancaire financiering en fondsen (o.a. BNG Duurzaamheidsfonds)

- → Integratie in (D)MJOP en meerjarenbegroting

- Gymzaal de Weere
- Theresiahuis
- Kikkerhoek

- Gymzalen
- De Weijver

Beoordeling per gebouw en maatregel

Resterend benodigd budget

2024

Vervolgstappen maatschappelijk vastgoed

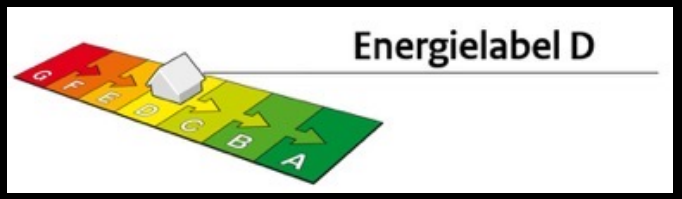
Voorstel om met 3 objecten in 2024 te starten: De Weere, Kikkerhoek en Theresiahuis

1. Een raadbesluit voorleggen voor het verduurzamen van het maatschappelijke vastgoed in plaats van het in stand houden via een DMJOP.
2. Opnieuw DUMAVA **subsidie** aanvragen voor Kikkerhoek en De Weere en het Theresiahuis
3. **Raadsbesluit** voorbereidingsbudget voor 3 objecten en verduurzamen i.p.v. instandhouden
4. **Raadsbesluit** uitvoeringsbudget beschikbaar stellen voor 3 objecten eind 2024
5. **Kadernota**; voor de resterende 11 objecten € meerjarig ramen (DMJOP) en voorbereidingsbudget in de begroting vanaf 2025 opnemen.



Verduurzamen gemeentehuis

Opgave:



Van energielabel D naar C in 2023 naar A in 2030



Verduurzamen gemeentehuis

Stap 1 naar energielabel C:

Scope: betreft het gebouw uit 1980, de nieuwbouw uit 1999 is voldoende

Voorgestelde maatregelen:

nr.	maatregelen	Beng 1	Beng 2	Beng 3	energie label	TVT	CO2 reductie
		[KWh/m²]	[KWh/m²]	[%]	[klasse]	[jaar]	[kg]
	Huidige situatie	116,50	249,61	3,5	D		
1	Vloerconstructie bj 1980 isoleren Rc 5,0	72,19	244,04	3,6	D	35,2	2.498
2	Enkel en iso glas vervangen door HR++	112,06	244,14	3,6	D	37,7	2.501
3	Gevelisolatie bj 1980	111,45	242,85	3,6	D	13,8	3.076
4	Dakisolatie bj 1980	96,24	224,12	3,9	C	13,9	11.638
5	PV panelen plaatsen (475m2)	116,50	218,92	15,4	C	15,3	17.758
6	Warmtepomp hybride lucht-water bj 1980	116,50	218,75	17,1	C	6,6	10.329
7	Warmtebron WKO	116,44	88,16	56,3	A++	17,8	76.251

Verduurzamen gemeentehuis

Welke opties en combinaties zijn er naar energie neutraal?

nr.	maatregelen	Beng 1	Beng 2	Beng 3	energie label	TVT	CO2 reductie
		[KWh/m²]	[KWh/m²]	[%]	[klasse]	[jaar]	[kg]
	huidige situatie	116,50	249,61	3,5	D		
1	Maatregel 1-2-3	103,45	232,28	3,7	C	28,0	7.857
2	Maatregel 1-2-3-4	73,97	194,44	4,4	A	14,1	25.080
3	Maatregel 4-5	96,24	193,42	17,0	A	14,7	29.396
4	Maatregel 1 tm 6	83,29	154,60	29,6	A+	15,7	44.978
5	Maatregel 1-2-3-4-7	83,54	76,38	52,6	A+++	22,2	83.066
6	Maatregel 1-2-3-4-5-7	83,54	43,07	73,3	A+++	20,8	102.333

Verduurzamen gemeentehuis

Advies voor 2024:

nr.	maatregelen	Beng 1	Beng 2	Beng 3	energie label	TVT	CO2 reductie
		[KWh/m²]	[KWh/m²]	[%]	[klasse]	[jaar]	[kg]
	Huidige situatie	116,50	249,61	3,5	D		
1	Vloerconstructie bj 1980 isoleren Rc 5,0	72,19	244,04	3,6	D	35,2	2.498
2	Enkel en iso glas vervangen door HR++	112,06	244,14	3,6	D	37,7	2.501
3	Gevelisolatie bj 1980	111,45	242,85	3,6	D	13,8	3.076
4	Dakisolatie bj 1980	96,24	224,12	3,9	C	13,9	11.638
5	PV panelen plaatsen (475m2)	116,50	218,92	15,4	C	15,3	17.758
6	Warmtepomp hybride lucht-water bj 1980	116,50	218,75	17,1	C	6,6	10.329
7	Warmtebron WKO	116,44	88,16	56,3	A++	17,8	76.251

Vanuit het MJOP is het dak toe aan renovatie, logische 1e stap om te verduurzamen
PV vanuit het perspectief van de RES; het goede voorbeeld geven

Verduurzamen gemeentehuis

Maatregel 4 isoleren en vernieuwen van het dak is geraamd op € 1.300.000,- bestaande uit:

- Dakrenovatie en isolatie
- Dakbedekking en isolatie
- Installaties vervangen en verplaatsen
- Schilderwerk en afwerking binnen
- Advies, begeleiding onvoorzien en BTW

Maatregel 4

- Het dikker uitvoeren van het isolatiepakket van alle platte dakconstructies van de oudbouw naar Rc waarde 6,3m2*K/W.
- Het dikker uitvoeren van het isolatiepakket van alle hellende dakconstructies van de oudbouw naar Rc waarde 6,3m2*K/W.
- Het aanpassen van aansluitingen van diverse bouwconstructies.



Foto 7



Foto 8

Verduurzamen gemeentehuis

Maatregel 5 het aanbrengen van 475 m2 PV is geraamd op € 150.000,- (excl. Subsidie mogelijkheden)

Maatregel 4 eerst realiseren in 2024, uitvoeringsbudget wordt in Q1 aangevraagd.

Maatregel 5 wordt in de kadernota en begroting opgenomen in 2025.

Baten in de vorm van energiebesparing en meekoppelkansen (MJOP) worden in beeld gebracht in het raadsvoorstel.

Maatregel 5

- Het plaatsen van 475m² PV panelen op de hellende daken van de oudbouw op diverse oriëntaties.



Foto 9



Foto 10

Vervolgstappen verduurzamen gemeentehuis

Advies richting 2040:

1. Een raadbesluit voorleggen voor het verduurzamen van de gemeentelijke panden in plaats van het in stand houden via een DMJOP.
2. Raadsbesluit om maatregel 4 (isoleren dak) en 5 (PV) in 2024 en 2025 uit te voeren
3. In het DMJOP logische momenten opnemen om de resterende isolatiemaatregelen in te plannen.
4. Tenslotte na 2030 te kiezen van een verwarmingsvorm die past in de gemeentelijke visie op warmte (TVW)

Verduurzamen overige panden

Brandweerkazerne: modern en up to date, op termijn naar aardgasvrij bij CV vervanging
Gemeentewerf: 819 m2 BVO, er zijn tot 2030 geen plannen, alleen zonnepanelen op het dak



Ingeschatte uitgaven energieneutraal 2040

Algemeen

De kosten, opbrengsten worden in het DMJOP meerjarig in beeld gebracht en in de kadernota voorgelegd.

Woningbedrijf

Afhankelijk van de te maken keuzes in de vastgoed portefeuille.

Gemeentelijk maatschappelijk vastgoed

Ca. € 555k voor de 3 objecten inclusief DUMAVA

Gemeentehuis

Ca. € 1,5 miljoen, raming volgt medio maart '24

Vragen?