Raadsvoorstel: Z/23/747157 / 845067
Onderwerp: **Extra budget voorzieningengebouw Lingehaven**

Datum: 26 januari 2023
Portefeuillehouder: Marjo Molengraaf
B&A / Raadsvergadering:
Opsteller: Meuwissen, Jeroen
Geeft voorstel begrotingswijziging: Ja

Onderwerp:

"Voor invulinstructie zie handleiding op Infoweb."

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 € 165.000
1.2 De kapitaallasten van deze investeringen kosten te dekken uit het begrotingssaldo
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.

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."* Het college heeft het advies van de erfgoedcommissie overgenomen.

1.4 Plan is aangepast, gasloos niet mogelijk
Naar aanleiding van het advies van de erfgoedcommissie is het plan aangepast. Er zullen geen zonnepanelen meer geplaatst worden op het dak en ook het sedumdak is komen te vervallen. Hierdoor is verder onderzoek nodig en budget opgenomen binnen de projectraming. De installaties worden verduurzaamd en het gebouw geïsoleerd om het pand zo energiezuinig en toekomstbestendig te maken. Omdat het gebruik van zonnepanelen niet is toestaan, is een gasloos pand, en daarmee energieneutraal, niet mogelijk.

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 € 415.000. Het benodigde aanvullend budget komt daarmee op € 165.000.

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

Verdere verduurzaming nu niet mogelijk
Een verdere verduurzaming van het pand is op dit moment niet mogelijk, omdat het zonder zonnepanelen niet zelf energie kan opwekken.

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 niet toe kunnen passen van zonnepanelen is dat voor dit pand op dit moment niet mogelijk en kan niet worden voldaan aan de gestelde ambities.

Verliezen Blauwe vlag
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.

Verwachtingen buurt (bewonersvereniging Knaken)
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; zelfs het aanbrengen van een groen dak en 'groene' zonnepanelen, welke door de erfgoedcommissie later zijn afgekeurd.
Mogelijk zijn hieruit verwachtingen ontstaan die tot teleurstelling en vragen kunnen leiden als de renovatie en verduurzaming in een afgeslankte vorm doorgaat.

Financiën:

De extra benodigde middelen om het voorzieningengebouw te verduurzamen bedragen €165.000,- hiervan kan €36.000,- uit het MJOP worden gedekt.
De energiebesparing valt weg tegen de verhoogde dotatie die nodig is om het MJOP aan te passen aan de

situatie na de investering (€3.000 per jaar).
Deze lasten zullen ten lasten worden gebracht van het begrotingssaldo.

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; zelfs het aanbrengen van een groen dak en 'groene' zonnepanelen, welke door de erfgoedcommissie later zijn afgekeurd.

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:

Nadat er een negatief advies is gekomen voor het groene dak en zonnepanelen is er een disbalans ontstaan in het ontwerp van de installatie. Binnen de huidige projectraming is budget meegenomen om verder onderzoek uit te voeren.
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. <DOCUMENT_DATE>
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 € 165.000
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 <DATE3>

Griffier, Voorzitter,