Raadsvoorstel Besluitvormend

Verduurzamen Raadhuisplein 1-3

aan:	de raad van de gemeente Teylingen
zaaknummer:	Z-24-404022
Datum collegevergadering:	17-12-2024
datum raadsvergadering:	30-01-2025
agendapunt:	
portefeuillehouder:	H. Hooij
behandelend ambtenaar:	William Geerlings
emailadres:	W.Geerlings@HLTSamen.nl
telefoon:	14 0252

Wij stellen voor:

1. Te kiezen voor scenario 3; het gasloos en energieneutraal maken van het bestuurscentrum en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 1.275.000,-.
2. De kapitaalslasten ten laste te brengen van de exploitatie en daarmee een besparing te verwezenlijken van minimaal € 21.000 per jaar.
3. De begrotingswijziging R4021 vast te stellen.

Inleiding
De gemeente Teylingen heeft eerder de ambitie uitgesproken om in 2030 haar gemeentelijk vastgoed energieneutraal en gasloos te maken. De gemeente Teylingen probeert hiermee duidelijk een voorbeeldfunctie in te nemen in het leveren van een duurzame bijdrage om onze planeet aan de volgende generaties over te kunnen dragen. Dit voorstel is een invulling van deze ambitie.

De oorsprong van het voorstel dat voor u ligt, komt voort uit een onderzoek dat een adviesbureau heeft gedaan in opdracht van de gemeente. Deze opdracht had betrekking op de vraag welke aanpassingen aan de klimmaatinstallaties en randapparatuur gedaan moeten worden in het bestuurscentrum. Om te voldoen aan de Europese wet- en regelgeving rond Energy Performance Building Directive (EPBD) III en EPBD IV.

Bij de behandeling van de eerste conclusies gaf het adviesbureau aan dat, met de verzamelde informatie men van mening is dat het bestuurscentrum met een relatief eenvoudige ingreep gasloos gemaakt kan worden. Het adviesbureau is gevraagd om de conclusies te verwerken in haar rapport (zie bijlage 4). Samengevat komt het neer op het plaatsen van een Gesloten Bodem Energie Systeem (GBES) deze draagt zorg voor de warmte en koude vraag van het gebouw. Om tot een maximaal subsidiebedrag en tot

energieneutraliteit te komen, is ervoor gekozen om het dak extra te isoleren en betere zonnepanelen te plaatsen met groter vermogen.

Op 29-06-2023 heeft de raad ingestemd met het voorstel om de begane grond van het bestuurscentrum te renoveren met bijbehorend krediet € 988.520. (zie bijlage 7) Wanneer het gehele pand verduurzaamd wordt, biedt de ophanden zijnde renovatie een kans om kosten te besparen.

Aan het adviesbureau en de kostenexpert (welke betrokken is bij de kostenraming van de renovatie begane grond bestuurscentrum) is gevraagd om een nieuwe kostenraming op te stellen (bijlage 1). In deze kostenraming is rekening gehouden met middelen in de onderhoudsvoorziening, het combineren van kostenposten en mogelijke subsidies.

In bijlage 5 zijn 3 scenario's opgesteld die een overzicht geven in de verplichtingen en mogelijkheden.

De 3 scenario's zijn kort samengevat:
1: Wettelijke verplichtingen
Hierin worden enkel kosten geraamd die nodig zijn om met de bestaande installatie te voldoen aan wetgeving in het kader van klimaatregeltechniek.
2: Gasloos
In dit scenario wordt voortborduurt op scenario 1 en het gebouw gasloos gemaakt d.m.v. een geslotenbodemenergiesysteem (GBES). Dit systeem zorgt voor warmte in de winter en koude in zomer. De werkzaamheden die hiervoor nodig zijn, komen in aanmerking voor subsidies. Het systeem zal extra elektra nodig hebben, maar de kosten voor gas komen geheel te vervallen.
3: BENG/ENG
In dit scenario wordt voortborduurt op scenario's 1&2 en wordt het dak extra geïsoleerd, ook worden de bestaande zonnepanelen verwijderd en komen hiervoor betere met een hoger vermogen in de plaats. Ook deze werkzaamheden komen in aanmerking van subsidies. Door het extra isoleren en de nieuwe zonnepanelen gebruikt het pand net zo veel energie als dat het nodig heeft.
De verwijderde zonnepanelen zullen mogelijk op ander gemeentelijk vastgoed herplaatst kunnen worden.

Wij stellen voor scenario 3 te kiezen. De voornaamste argumenten om scenario 3 voor te stellen zijn:
- Meer zekerheid om het maximaal subsidie percentage te ontvangen;
- De verwachtte besparingen in de begroting zijn het hoogst;
- Het vastgestelde verduurzamingsbeleid (bijlage 3), wordt uitgevoerd en behaald;
- Mogelijke positieve neveneffecten op ander gemeentelijk vastgoed;

Bestaand kader en context
Financiële verordening gemeente Teylingen 2023 (Artikel 24)
Uitvoeringsprogramma Duurzame Ontwikkeling Teylingen 2020-2024
Vastgoednota 'Kaders voor professioneel vastgoedmanagement'
Krediet voor de aanpassing van het bestuurscentrum incl. raadszaal

Beoogd effect
Door uitvoering te geven aan dit voorstel, bespaart de gemeente Teylingen geld en tijd door in één keer door te pakken. Zo wordt voorkomen dat op een later moment kosten opnieuw genomen worden. Het effect van dit voorstel is een verwachtte besparing in de exploitatielasten van circa € 21.000. tot € 30.000 per jaar.

Daarbij komt dat de gemeente Teylingen dan haar voorbeeldfunctie vervult. Hiermee zorgt de gemeente dat zij voldoet aan het door haar vastgestelde beleidsstuk, Uitvoeringsprogramma Duurzame Ontwikkeling Teylingen 2020-2024.

Argumenten

1.1 De renovatie van de begane grond van het bestuurscentrum biedt een belangrijke opening voor verduurzaming van het pand.

Bij de bestaande opdracht vanuit de raad om de begane grond van het bestuurscentrum te renoveren, worden kosten gemaakt voor het verwijderen en leveren van diverse bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden. Met het instemmen van dit voorstel wordt voorkomen dat er op de korte tot middellange termijn bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden aangetast worden die in het lopende project worden aangeschaft. Ook proces gerelateerde kosten kunnen lager uitvallen door deze werkzaamheden te combineren. Op dit moment is nog onduidelijk hoe lang het lopende project van de renovatie begane grond in beslag neemt. Mocht blijken dat tijdelijke uithuizing van het college, ambtenaren, raad en andere gebruikers nodig is i.v.m. bouwwerkzaamheden, hoeft het bestuurscentrum maar één keer dicht. Wanneer in korte tijd tot twee keer toe het bestuurscentrum dicht moet en partijen elders gehuisvest moeten worden, is dat inefficiënt.

1.2 Door de EPBD III & IV wetgeving is een deel van de werkzaamheden onvermijdbaar.

Een deel van de werkzaamheden die moeten plaatsvinden zijn onvermijdbaar. Bekend is dat vanaf 2026 wijzigingen moeten plaatsvinden aan de systemen in het bestuurscentrum. Het betreft wijzigingen in de aansturing van verlichting, verwarming, koeling en het hebben van een GACS (Gebouw Automatisering en controle systeem).

1.3 De markt ligt er goed bij.

Vanuit rijksbeleid (de Sectorale Routekaart Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed is het doel om 49% CO2-reductie in 2030 en 95% CO2-reductie in 2050 te realiseren ten opzichte van 1990.) Vanaf 2030 is men verplicht om bij renovatie, de renovatienorm toe te passen. (zie bijlage 2) Uit gesprekken met adviseurs begrijpen wij dat men verwacht dat de hoeveelheid aanvragen vanaf 2030 gaat toenemen. De beschikbaarheid van arbeid wordt in de toekomst beperkter. Dit zal naar verwachting schaarste op de markt creëerden waardoor het aannemelijk is dat prijzen zullen stijgen. Als de raad nu dit besluit neemt, zijn we mogelijke toekomstige prijsstijgingen voor. De beschikbare systemen voor verwarmen en koelen zijn inmiddels volop getest en worden overal toegepast, risico's die horen bij nieuwe technieken "early adaptors" loopt de gemeente Teylingen niet.

1.4 Er zijn mogelijkheden tot het verkrijgen van Rijkssubsidies.

Medio 2025 zal de Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland (RVO) opnieuw de DUMAVA subsidie beschikbaar stellen. Om aanspraak te kunnen maken op deze subsidie heeft de gemeente Teylingen een Energie Maatwerk Advies nodig (EMA). In bijlage 6 vindt u dit stuk. Het college mikt op het maximaal haalbare subsidie percentage van ongeveer 40% met een plafondbedrag van maximum € 1.500.000. De verwachting is dat de gemeente Teylingen aanspraak kan maken op maximaal € 450.000. Met de kredietaanvraag wordt geen rekening gehouden met vrijkomende gelden uit de DUMAVA of andere subsidies. De hoogte van de uiteindelijk toegekende subsidies hangt af van een aantal factoren en rekenmodellen. Om er zeker van te zijn dat er voldoende budget beschikbaar is om dit voorstel uit te kunnen voeren, wordt voorgesteld dit niet afhankelijk te maken van het toekennen van een deel of gehele subsidie. Het voorstel is om eventuele tekorten op te vangen door deze vrijkomende gelden. Krediet dat overblijft, zal terugvloeien naar de algemene reserve.

2.1 Het verduurzamen geeft een kostenbesparing op de begroting.

Door het vervallen van de gasbehoefte (€ 50.0000) en extra zonnepanelen met een hoger vermogen, wordt een kostenbesparing op het energieverbruik verwacht.

Afhankelijk van de hoogte van de al dan niet ontvangen subsidies levert deze verduurzaming een besparing in de exploitatie op tussen de € 21.000 en € 30.000,- per jaar.

Kanttekeningen

1.1 Extra vertraging in het proces

Medio 2025 zal RVO de DUMAVA subsidies beschikbaar stellen. Onderdeel van het toekennen van de subsidie is dat de opdracht aan een aannemer nog niet verstrekt mag worden.

Dit betekent dat de opdracht van de raad om zo snel mogelijk over te gaan tot de renovatie van de begane grond van het bestuurscentrum langer op zich laat wachten.

1.2 De landelijke overheid moet de kaders van de EPBD IV nog veder uitwerken.

EPBD IV schrijft voor hoe het gebouwbeheersysteem en overige systemen met elkaar moeten communiceren en welke systemen aangestuurd moeten worden. Het is onbekend of deze kaders helemaal uitgeschreven zijn, voor de afronding van de werkzaamheden. Het is dan ook onzeker of de projectgroep nog tijd heeft om bij te sturen.

1.3 Bij uitvoering nog niet "zelfvoorzienend"

De energieaansluiting van het pand is te klein om alle opgewekte elektriciteit terug te kunnen leveren aan het net. Wanneer dit voorstel wordt aangenomen, kan het een optie zijn om de energieaansluiting te vergroten. Door netcongestie verwachten wij deze vergroting medio 2030 te ontvangen.

1.4 Geen opslagmogelijkheid

In dit voorstel is nog geen rekening gehouden met de kosten van een eigen accupakket. Met een accupakket heeft het gebouw minder stroom van het net nodig en zou een vergrootte aansluiting mogelijk voorkomen kunnen worden.

1.5 Om de maximale subsidie te verkrijgen, is het nodig om minimaal 3 energielabelsprongen te maken.

Op dit moment is het nog onzeker hoeveel labelsprongen er uiteindelijk gemaakt worden. Mochten dit er minder dan 3 zijn, dan is er maximaal 20% subsidie te behalen i.p.v. 40%.

1.6 Bestaande Subsidie

De zonnepanelen die in 2018 op het bestuurscentrum zijn geplaatst, maken gebruik van een SDE subsidie. Het is op dit moment nog onduidelijk welke gevolgen het verplaatsen van de zonnepanelen heeft op het behouden van deze subsidie.

1.7 *Locaties herplaatsen onbekend*

Het is op dit moment nog onbekend waar de 4 CV's en 249 zonnepanelen naartoe verplaatst kunnen worden. De hiermee gemoeide kosten zijn op dit moment ook nog onbekend.

2.1 Het is mogelijk dat er onvoorziene prijsfluctuaties op de markt plaatsvinden.

Hoewel de kostenramingen er gunstig uitzien en deze ook al getoetst zijn bij marktpartijen, bestaat er altijd de mogelijkheid van onvoorziene prijsfluctuaties op de markt.

Financiële consequenties
Overzicht kostenraming van scenario 3 met de verschillende subsidie bedragen:

Scenario 3

	Investering	Kapitaallasten					
	Bedrag	2025	2040	2045	2065	Afschrijving stermijn	Renteom slag
Investeringskrediet	€ 1.435.000						
Combinatie MJOP	€ -160.000						
Werkelijke investering	**€ 1.275.000**	€ 41.259	€ 41.259	€ 22.491	€ -	Combinatie	0%
Besparing		€ -63.000	€ -63.000	€ -63.000	€ -63.000		
Totaal		**€ -21.741**	**€ -21.741**	**€ -40.509**	**€ -63.000**		

Scenario bij 20% subsidie

	Investering	Kapitaallasten					
	Bedrag	2025	2040	2045	2065	Afschrijving stermijn	Renteom slag
Investeringskrediet	€ 1.435.000						
Combinatie MJOP	€ -160.000						
Subsidie	€ -220.000						
Werkelijke investering	€ 1.055.000	€ 34.900	€ 37.869	€ 18.850	€ -	Combinatie	0%
Besparing		€ -63.000	€ -63.000	€ -63.000	€ -63.000		
Totaal		**€ -28.100**	**€ -25.131**	**€ -44.150**	**€ -63.000**		

Scenario bij 40% subsidie

	Investering	Kapitaallasten					
	Bedrag	2025	2040	2045	2065	Afschrijving stermijn	Renteom slag
Investeringskrediet	€ 1.435.000						
Combinatie MJOP	€ -160.000						
Subsidie	€ -450.000						
Werkelijke investering	€ 825.000	€ 28.711	€ 31.287	€ 15.378	€ -	Combinatie	0%
Besparing		€ -63.000	€ -63.000	€ -63.000	€ -63.000		
Totaal		**€ -34.289**	**€ -31.713**	**€ -47.622**	**€ -63.000**		

Wanneer de subsidies niet worden toegekend, zullen wij dit melden in de tussenrapportage.

Aan te vragen krediet:
Om de verduurzaming te kunnen bekostigen is **€ 1.275.000,-** benodigd. Er wordt aan de raad voorgesteld om **€ 1.275.000,-** investeringskrediet beschikbaar te stellen voor het verduurzamen van het bestuurscentrum Voorhout.

Juridisch kader
De raad heeft de bevoegdheid om financiële middelen aan het college beschikbaar te stellen, art. 189 gemeentewet.
Het college heeft de bevoegdheid het voorstel in opdracht te geven aan het ambtenarenbestand

Aanpak, uitvoering en participatie
We gebruiken een beeldvormende sessie om de technische kanten van dit voorstel inhoudelijk te kunnen toelichten. Te denken valt aan de uitleg van wet- en regelgeving, terugverdientijden en afschrijvingen en de verduurzaming naar voren halen in verband met de geplande renovatie.

Bij het opstellen van dit voorstel is de afdeling Duurzaamheid, Grondzaken en Vastgoed betrokken en op de hoogte van de voorgenomen activiteiten. De projectgroep, die de renovatie van de begane grond van het bestuurscentrum behandelt, is ook betrokken bij de besluitvorming van voorliggend voorstel. De projectgroep is bekend met de mogelijke

samenvoeging van haar project en met de werkzaamheden die bij de uitvoering van dit voorstel horen.

Nadat het krediet is vastgesteld door de gemeenteraad wordt een meervoudige onderhandse aanbesteding opgestart. Deze werkzaamheden komen binnen het project renovatie begane grond bestuurscentrum te vallen. Gezien de bestaande werkzaamheden binnen een 'werk' vallen, zal hier geen verandering in optreden.

Duurzaamheid
Dit voorstel sluit aan op de door de raad vastgestelde beleidsnotities 'Uitvoeringsprogramma Duurzame Ontwikkeling Teylingen 2020-2024' en 'Vastgoednota Teylingen'. Met het instemmen van dit voorstel zal het bestuurscentrum gasloos worden en wanneer de energieleveranciers CO2 neutrale stroom leveren kan het geheel CO2 neutraal zijn. Er wordt een grote stap genomen in het bereiken van door de landelijke overheid gestelde doelen om het Gemeentelijk Maatschappelijk Vastgoed 49% CO2-reductie in 2030 en 95% CO2-reductie in 2050 te behalen ten opzichte van 1990.
De inzet is om de 4 verwijderde CV's en de 249 zonnepanelen elders binnen de vastgoedportefeuille te kunnen inzetten.
Hierdoor ontstaat mogelijk een positief neveneffect op andere gebouwen en zorgen we voor onze eigen circulariteit.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)
Dit voorstel is uitsluitend bestemd voor de gemeente Teylingen.

Urgentie
De urgentie is hoog.
De projectgroep start binnenkort met de aanbestedingsfase van de renovatie van de begane grond van het bestuurscentrum.
Het uitstellen van dit voorstel kan als effect hebben dat de projecten niet meer samengevoegd kunnen worden zonder extra kosten/risico's.

Evaluatie
Het proces rond de verbouwing van de begane grond wordt na oplevering geëvalueerd. Door de toevoeging van dit project, zal deze meegenomen worden in de evaluatie van de renovatie van de begane grond van het bestuurscentrum.

Bijlagen en achtergrondinformatie
1 Kostenraming
2 Renovatienorm
3 Uitvoeringsprogramma Duurzame Ontwikkeling 2020-2024
4 Onderzoeksrapport FORE Installatieadviseurs
5 Scenario's
6 Concept Energie Maatwerk Advies BouAd
7 Krediet voor de aanpassing van het bestuurscentrum incl. raadszaal
8 Begrotingswijziging R4021

Namens het college van Teylingen,

Dhr. Jeroen F.A. Tomassen	Mevr. Carla G.J. Breuer
Secretaris	Burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Teylingen,

gelezen het voorstel van het college van 17 december 2024 met als onderwerp
Verduurzamen Raadhuisplein 1-3

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 189 gemeentewet,

gelet op de bevoegdheid van het college het in voorstel in opdracht te geven aan het ambtenarenbestand,

Besluit:

1. Te kiezen voor scenario 3; het gasloos en energieneutraal maken van het bestuurscentrum en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 1.275.000,-.
2. De kapitaalslasten ten laste te brengen van de exploitatie en daarmee een besparing te verwezenlijken van minimaal € 21.000 per jaar.
3. De begrotingswijziging R4021 vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 30 januari 2025,

Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 18-02-2025

Digitaal ondertekend door Carla G.J. Breuer
op 19-02-2025

Mevr. Marjoleine van Egeraat
Griffier

Mevr. Carla G.J. Breuer
Voorzitter