

Parallelsessie Informatie en Ontmoeting 12 april 2023

Verduurzaming vastgoed

Samenvattend verslag

Aanwezigen

Voorzitter:	de heer J. Klein
Griffie:	mevrouw J. den Uyl
Fracties:	Stadsbelang-PvdA-VVD-ChristenUnie/SGP-Gorcum Actief-D66-SP
Portefeuillehouder:	mevrouw M. Molengraaf
Ambtelijk:	mevrouw F. Roetgerink en de heer R. Endevoets
Gasten:	de heer H. van der Zanden en A. Veraart Republiq
Notulen:	notulistenbureau Leeuwenburgh-Vendrig

Opening

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen hartelijk welkom.

Verduurzaming vastgoed

Op 29 september 2022 heeft de gemeenteraad unaniem de motie ' Verduurzaming Gemeentelijk Vastgoed' van Gorcum Actief aangenomen. Hierin wordt het college gevraagd ' een plan van aanpak op te stellen- met name voor sportaccommodaties, culturele- en sociaal-culturele accommodaties en gebouwen voor maatschappelijke zorg- en hierin de gemeenteraad mee te nemen zodat een uitwerking bij de Perspectiefnota kan worden vastgesteld.

Ten tijde van de motie was reeds gestart met een traject om tot een plan van aanpak voor het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed tot 2030 te komen. Dit heeft geresulteerd in een werkprogramma. Tijdens deze I&O zullen de keuzes die gemaakt zijn en het vervolgetraject worden gepresenteerd.

Mevrouw Roetgerink leidt het onderwerp in. De vertegenwoordigers van Republiq verzorgen een presentatie en zullen nadere toelichting geven hoe tot de selectie van de 9 panden is gekomen.

De heer Van der Zanden verzorgt een presentatie. In het klimaatakkoord is afgesproken om in 2030 in ieder geval 49% CO² reductie te bewerkstelligen, de ambitie is om in 2050 CO² neutraal te zijn. De kernportefeuille bevat 36 panden. In 2021 is gekeken naar het verbruik van het vastgoed, de CO² uitstoot, de kansen voor verduurzaming en wat dit kost. In 2022 is een werkprogramma opgesteld. De verduurzaming wordt gecombineerd met het meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Voorts is gekeken naar aansluiting op het warmtenet. Hij noemt vervolgens de 9 panden die zijn gekozen. Per pand zijn EPA-U onderzoeken uitgevoerd (isolatie, installaties, opwek energie, mogelijkheden) waarna per pand een plan is opgesteld voor maximale CO² reductie. Hij toont vervolgens de samenvatting van verbruik op basis van kengetallen (NTA 8800) omdat het daadwerkelijke verbruik veel afwijkingen laat zien vanwege corona.

De heer Foppen begrijpt dat dit in een normale situatie de te verwachten getallen zijn. Dit wordt bevestigd.

De heer Van der Zanden vervolgt zijn presentatie. Met deze scenario's wordt een CO² reductie van 65% gerealiseerd. Op basis van het rekenmodel en realistische maatregelen is steeds gekeken naar de meest optimale inzet.

Mevrouw Roetgerink gaat nader in op de kosten. In totaal gaat het om ongeveer € 4,8 mln. waarvan € 2,1 mln. reeds is gedekt vanuit de MJOP of de aansluiting van het Stadhuis op het warmtenet. De definitieve financiële uitwerking wordt voorgelegd bij de perspectiefnota zodat de raad een integrale afweging kan maken. Investeren in duurzaamheid zal uiteindelijk tot een kostenreductie leiden. Omdat er wordt geïnvesteerd in een aantal panden waarvan de energierekening niet op naam van de gemeente staat, wordt nader in gesprek gegaan met de gebruikers. Verduurzaming levert een reductie van ongeveer 65% op. Hiermee wordt de doelstelling gehaald. Voor het Caribabad is inmiddels een apart traject opgesteld. In het geval van het vervangen van een CV ketel bij één van de andere panden wordt voor de duurzame optie gekozen.

De heer Van Veen wijst op de dekking en de aansluiting van het Stadhuis op het warmtenet die later zou kunnen plaatsvinden en verzoekt om verduidelijking in het geval de dekking wordt gebruikt voor de verduurzaming van andere panden. Hij vraagt voorts of de verduurzaming van de 9 panden al in gang gezet is en noemt Buurthuis West.

Mevrouw Roetgerink bevestigt dat een flink deel van het bedrag is bedoeld voor de aansluiting op het warmtenet en niet aan andere panden wordt toegeschreven, hiervoor volgt een voorstel bij de perspectiefnota. Met het buurthuis is inderdaad al begonnen omdat daar een opgave lag vanuit onderhoud.

De heer Houtepen krijgt de indruk dat met de voorgestelde reductie een beetje vooruitgelopen wordt. Tot 2027 worden investeringen gedaan zodat er 65% CO² reductie wordt gerealiseerd terwijl voor 2030 een reductie van 49% is voorzien. Reductie is goed, maar als er een tekort aan geld is, is dit wellicht wat te ambitieus. Hij wijst op de tabel, in de laatste kolom is opgenomen hoeveel het kost om tot een kilo CO² reductie te komen. Hij begrijpt dat ook gekeken is naar met zo min mogelijk geld zo veel mogelijk besparen. Bij de Brede School Gildenplein wordt een forse investering voorgesteld terwijl dit één van de duurste gebouwen is om te besparen. Hij verzoekt om verduidelijking met betrekking tot deze keuze.

De heer Van der Zanden antwoordt dat 65% de CO² reductie van de 9 panden is, niet de reductie van de gehele kernportefeuille. Het werkprogramma loopt tot 2030.

De heer Veraart vult aan met betrekking tot de brede school dat daar sprake is van lekkage waardoor het dak vervangen wordt dat vervolgens wordt voorzien van zonnepanelen.

Mevrouw Hamann begrijpt dat 9 panden uit een totaal van 36 panden gekozen zijn om eerder aan te pakken en vraagt waarom niet voor de andere panden is gekozen. Zij verzoekt om verduidelijking met betrekking tot de Brede school Schuttersplein aangezien dit een vrij nieuwe school is. Schoolbesturen krijgen onderhoudsgeld voor de gebouwen. Zij vraagt of dit geld wordt ingezet en of het raadzaam is om schoolbesturen te enthousiasmeren voor verduurzaming.

De heer Van der Zanden antwoordt dat de keuze te maken heeft met wetgeving (sommige panden moeten gewoon verduurzaamd worden). De andere panden zijn grootverbruikers waarbij het logisch is om deze snel aan te pakken. Daarnaast is rekening gehouden met natuurlijke momenten in het geplande onderhoud. Bij brede scholen vallen beheer en onderhoud binnen de kernportefeuille omdat dit geen reguliere onderwijshuisvesting is.

Mevrouw Hamann vindt het vreemd dat deze scholen geen middelen voor onderhoud van de gebouwen krijgen, maar begrijpt dat dit is omdat het multifunctionele gebouwen zijn.

De heer Van der Zanden vervolgt dat voor de overige scholen binnen het IHP een verduurzamingstraject is opgesteld.

Mevrouw Roetgerink vult aan dat bij de perspectiefnota een nader uitgewerkt financieel voorstel wordt voorgelegd. Eén van de onderdelen daarvan is dat investeren in duurzaamheid tot kostenreductie gaat leiden. Er worden afspraken gemaakt met de gebruikers van de brede scholen over de voordelen zodat er wat van de investering terugkomt naar de gemeente.

De heer Le Noble verwijst naar de procentuele CO² reductie, het wordt energieneutraal terwijl de besparing veel minder dan 100% is, hij verzoekt om verduidelijking. 65% reductie klinkt aantrekkelijk, hij informeert naar de impact van de gemaakte keuze op het tweede deel van het traject van 2030 tot 2050.

De heer Veraart reageert dat de mogelijkheden per gebouw soms beperkt zijn (onvoldoende ruimte op het dak voor zonnepanelen). De Brede school Schuttersplein is niet gasloos en er staan luchtbehandelingskasten op het dak waardoor 100% CO² neutraal niet gehaald wordt. Dit wordt gecompenseerd met gebouwen waar wel 100% gerealiseerd kan worden die ook gaan terugleveren.

De heer Van der Zanden vult aan dat in de routekaart is gekeken naar 95% reductie in 2050 wat eveneens praktisch gemaakt wordt.

De heer Le Noble refereert aan de ambitie voor 2030 en vraagt of in het geval er onvoldoende ruimte is in het budget om in te boeten waardoor op de langere termijn voordeliger uitgekomen wordt.

De heer Van der Zanden antwoordt dat 65% CO² reductie onderdeel is van de totale portefeuille, dit percentage wordt niet over gehele portefeuille gehaald, dat is 49%.

De heer Foppen merkt op dat nog niet de hele investeringsvraag is gedekt en vraagt in het geval er geen dekking gevonden wordt welke panden prioriteit krijgen en wijst in dit kader op de verschillen in het verbruik van kubieke meters gas en de duurzaamheidsslag die gemaakt kan worden.

Wethouder Molengraaf antwoordt dat natuurlijk geprobeerd wordt om de dekking wel te vinden. Als dit niet lukt, wordt gekeken naar wat het meest voor de hand liggend is, natuurlijke momenten en met welke panden de grootste slag gemaakt kan worden. Zij gaat er echter vanuit dat met de gekozen panden aan de slag gegaan wordt uitgezet in de tijd.

De heer Houtepen vraagt of het contact met de Erfgoedcommissie is geïntensiveerd en wijst in dit kader op het plan voor het gebouwtje in de haven.

Wethouder Molengraaf geeft aan dat de Erfgoedcommissie onafhankelijk is en gevraagd en ongevraagd advies geeft. Voor het gebouw bij de haven wordt afgewogen hoe dit pand verduurzaamd kan worden zodat zowel de Erfgoedcommissie tevreden gesteld wordt als ook de duurzaamheidsdoelstellingen gehaald worden.

De heer Houtepen vervolgt dat los van het advies gepolst zou kunnen worden of de ideeën worden gesteund of dat er beter een andere richting gekozen kan worden, maar laat dit aan het college.

Mevrouw De Groot wijst op scenario middel voor het Stadhuis en de dekking van € 1,5 mln. voor de aansluiting op het warmtenet en informeert waarom het niet energieneutraal is.

De heer Veraart antwoordt dat een warmtenet niet meteen energieneutraal betekent. Het dak wordt niet volledig vol gelegd met zonnepanelen. Energieneutraal is het opwekken van de eigen elektriciteit, aan die behoefte wordt niet voldaan met alleen het warmtenet.

Mevrouw De Groot vraagt waarom er niet voor gekozen wordt om het Stadhuis energieneutraal te maken.

Wethouder Molengraaf antwoordt dat dit te maken heeft met het kostenplaatje, zo veel mogelijk waar voor de euro. Zij sluit niet uit dat dit op termijn nog gedaan wordt, aansluiten op het warmtenet biedt nu kansen.

De heer Veraart vult aan dat gekeken wordt of het een optimale investering is of niet. Er kunnen nog extra zonnepanelen geplaatst worden en het glas kan vervangen worden, maar dit vraagt om een intensieve investering.

De heer Tekir begrijpt dat het college haar best gaat doen om het resterende budget van € 3 mln. te vinden en informeert wat er concreet wordt gedaan met het beschikbare budget bij de genoemde panden. Er kunnen keuzes gemaakt worden welke investeringen in welk pand worden gepleegd omdat niet alle 9 panden met het nu beschikbare budget verduurzaamd kunnen worden.

Mevrouw Roetgerink antwoordt dat de huidige dekking in principe is toebedeeld aan de panden omdat dit een reservering voor het warmtenet Stadhuis is. De resterende dekking komt uit de meerjarenonderhoudsplanningen die al is toegekend aan panden. Als er te weinig budget is moet gekeken worden wat per pand kan waarvoor al iets in het onderhoudsbudget zit.

De heer Tekir vervolgt dat met het bedrag van € 600.000 voor het MJOP de ambities niet gerealiseerd kunnen worden, dit wordt regulier onderhoud. De aansluiting van het Stadhuis op het warmtenet kan wel met het huidige budget gerealiseerd worden.

Mevrouw Roetgerink bevestigt dat dit het geval is, kleinere investeringen komen vanuit het MJOP. Als bijvoorbeeld de vervanging van een CV is opgenomen in dit plan, kan dat een duurzame variant worden.

Sluiting

De voorzitter geeft aan dat de financiële uitwerking duidelijk wordt bij de perspectiefnota, hij bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.